

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ ПО АДРЕСУ:**

объект незавершенного строительства (квартира):

**в границах земельного участка с кадастровым
номером**

дата составления заключения: 13.03.2022

I. Введение

1. Настоящее заключение (далее - Заключение) подготовлено в интересах Покупателя объекта недвижимости (далее - Заказчик).

2. Целью подготовки Заключения является выявление рисков при приобретении права требования на объект недвижимости (далее – Объект) по адресу:

границах земельного участка с кадастровым номером _____, и предоставление рекомендаций Заказчику относительно приобретения прав на Объект.

3. Заключение содержит выводы, сделанные на основании документов, предоставленных Заказчиком.

4. В случае предоставления копий/скан-образов документов Исполнитель не осуществляет сверку с оригиналом документа, полагает копию верной.

5. В случае если Заказчик сознательно умолчал о каком-либо обстоятельстве, имеющем существенное значение для Заключения, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие выводов, изложенных в Заключении, таким обстоятельствам.

6. Информация, необходимая для составления настоящего Заключения, получена добровольно от Заказчика, либо может быть получена Исполнителем из открытых источников, в том числе официальных сайтов государственных органов и организаций.

7. Исполнитель не несет ответственности за решения, принятые Заказчиком исходя из информации, полученной из Заключения.

8. Рекомендации Исполнителя основаны на анализируемых в рамках настоящего Заключения документах и не могут быть применимы к иным, не исследованным в рамках настоящего Заключения, ситуациям.

9. Настоящее Заключение представляет собой профессиональное мнение Исполнителя относительно наличия рисков и рекомендаций по их устранению при приобретении Объекта.

10. Все персональные данные третьих лиц, указанные в настоящем Заключении, получены от Заказчика, в связи с чем последний подтвердил свои полномочия по передаче их Исполнителю в целях составления Заключения.

III. Анализ Застройщика, его правоустанавливающих документов, проекта Договора участия в долевом строительстве

1. По сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии исследуемый Объект расположен в границах земельного участка по адресу:

Земельный участок
Дата обновления информации: 27.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | [REDACTED] |
| Дата присвоения кадастрового номера | 02.07.2014 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Адрес (местоположение) | [REDACTED] |
| Площадь, кв.м | 15439 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для иных видов жилой застройки |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 91269417.81 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|----------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № [REDACTED] |
|---|----------------------------|

С момента постановки земельного участка на кадастровый учёт изменений в адресе, кадастровом номере не производилось, межевание и изменение границ не осуществлялось.

2. Застройщик зарегистрирован с г. 100% доли уставного капитала принадлежит ООО

В отношении Застройщика ООО не проводятся процедуры ликвидации или банкротства; отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве

административного наказания. Также сведения об ООО , отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков. Дополнительно проверено, что у Застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджетную систему РФ за последний опубликованный отчетный период (2020 год).

По сведениям Единой информационной системы жилищного строительства Разрешение на строительство, проектная документация, заключение уполномоченного органа о соответствии Застройщика и проектной декларации установленным требованиям оформлены/получены при соблюдении действующего законодательства. **В результате анализа деятельности ООО существенных или критичных негативных факторов не выявлено.**

При анализе судебной активности ООО «СЗ «Шельф» выявлено, что компания не принимала участие в судебных спорах ни по одному из типов участия. **Судебных дел в отношении исследуемого Объекта, а также в целом жилого дома, в котором расположен Объект, и земельного участка, на котором осуществляется строительство, не обнаружено.**

3. Земельный участок, в пределах которого осуществляется строительство, принадлежит ООО «СЗ на праве собственности. Первичным собственником, согласно сведениям выписки из ЕГРН о переходе прав (будет направлена отдельным файлом). **являлось ООО «**

этим же Застройщиком было получено Разрешение на строительство дома ещё в 2016 г., однако строительство не было завершено: по официальным сведениям Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по состоянию на конец 2018 года было частично выполнено обустройство свайного поля. В последующем, в Разрешение на строительство были внесены изменения в отношении нового Застройщика, осуществляющего возведение Объекта в настоящий момент, - ООО «

4. Поскольку руководитель Застройщика, а также физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно владеет юридическим лицом - Застройщиком, должны соответствовать установленным законом требованиям **проводилась проверка личности генерального директора ООО**

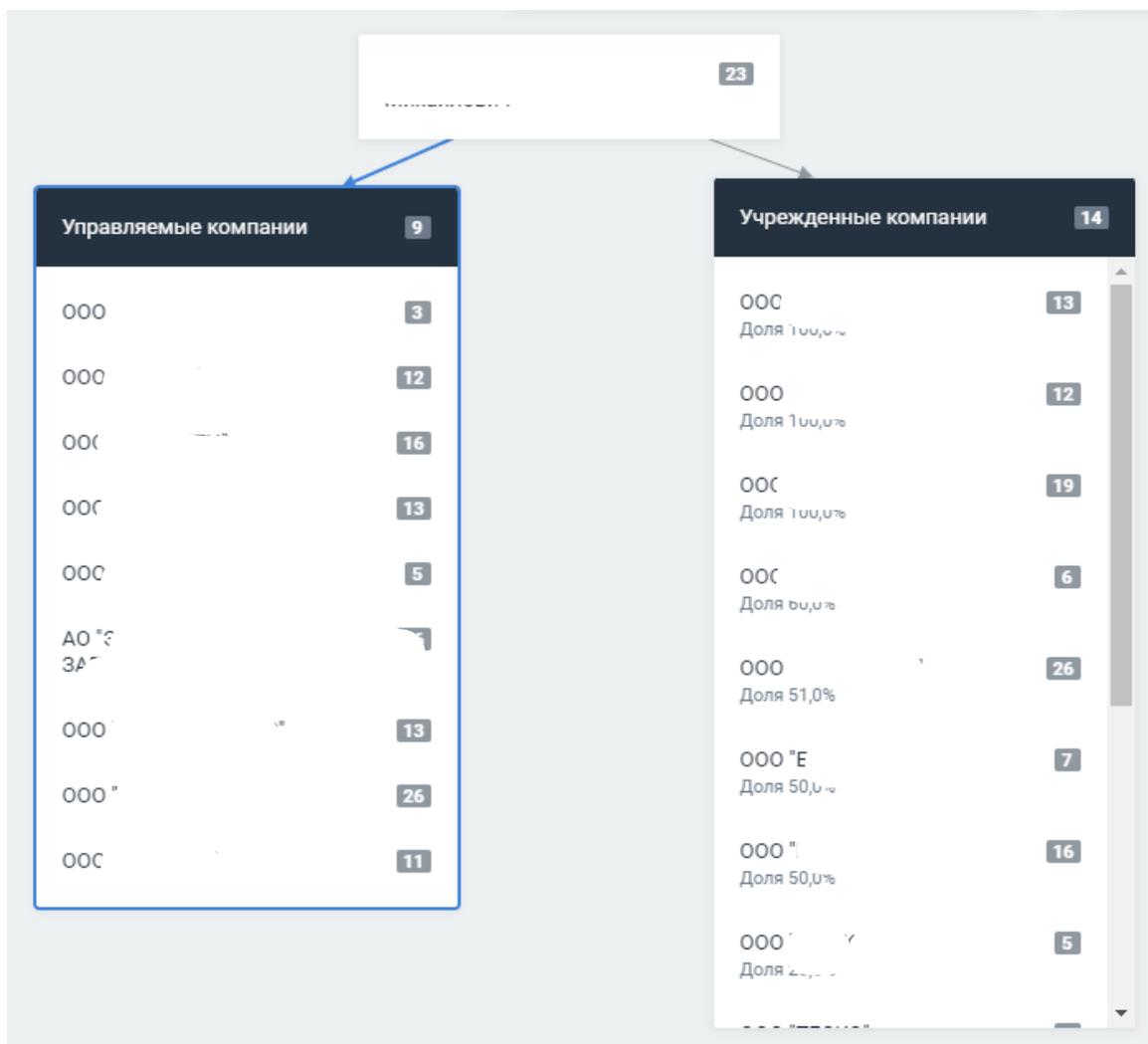
, а также анализировалась деятельность управляемых и

учрежденных им компаний.

Согласно сведениям ЕГРЮЛ [Имя], вступил в должность генерального директора ООО [Имя] с момента организации юридического лица.

п. 8 ч. 2 ст. 3, ст. 3.2 Закона №214-ФЗ предусмотрено, что Руководителем застройщика не может являться: лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти; лицо, которое подвергнуто административному наказанию в виде дисквалификации; лицо, которое было привлечено к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица; лицо, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

[Имя] является(-лся) учредителем 14 компаний, а также руководителем 9 организаций, зарегистрирован в качестве ИП. **Негативной информации, которая могла бы иметь значение в рамках планируемой сделки, в отношении личности генерального директора ООО [Имя], а также ранее и ныне управляемых им компаний, не обнаружено.**



5. Проект представленного Договора участия в долевом строительстве составлен с соблюдением основных существенных требований 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в частности: договор содержит достаточное определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, указана цена, сроки и порядок ее уплаты, определены сроки завершения строительства и момент передачи Объекта, указан срок гарантии. Следует понимать, что это обязательные условия, без включения которых договор считается недействительным.
6. Договор участия в долевом строительстве будет подписан от имени Застройщика представителем по доверенности. Дополнительно осуществлялась проверка действительности доверенности на дату составления Заключения. По сведениям Федеральной нотариальной палаты распоряжений об отмене указанной доверенности не найдено. Лицензия нотариуса Киннарь Ю.Т. №451 от 05.04.2004) не отозвана.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

Проверка доверенностей
по реквизитам

ПРОВЕРИТЬ ДОВЕРЕННОСТЬ | **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТМЕНЕ ДОВЕРЕННОСТИ**
СОВЕРШЕННОЙ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ

* — Обязательно к заполнению

| | | | | |
|----------------------|---|---|----------------------------------|---|
| Реестровый номер * | <input type="text"/> | | | |
| Дата удостоверения * | <input type="text" value="10.09.2021"/> | | | |
| Кто удостоверил * | <table><tr><td>Нотариус</td><td>Работник консульского учреждения</td><td>Должностное лицо органа местного самоуправления</td></tr></table> | Нотариус | Работник консульского учреждения | Должностное лицо органа местного самоуправления |
| Нотариус | Работник консульского учреждения | Должностное лицо органа местного самоуправления | | |
| ФИО * | <input type="text" value="?"/> <input type="button" value="v"/> | | | |

НАЙТИ | **ОЧИСТИТЬ**

Нотариальная палата Санкт-Петербурга
191036, Санкт-Петербург, Греческий пр-
кт, д. 15 (812) 620-6729, (921) 390-9191,
(921)908-5384

Документ найден. Регистрационный номер в реестре нотариальных действий ЕИС 209816427 от 17:57 10.09.2021. Нотариально удостоверенных распоряжений об отмене доверенностей, содержащих сведения об отмене доверенности от 10.09.2021 за реестровым номером 78/368-н/78-2021-13-275, не найдено.

Рекомендовано запросить у Застройщика скан-образ указанной доверенности для проверки достаточности полномочий и срока их окончания.

7. Раздел 3 и Приложение 3 Договора участия в долевом строительстве содержат информацию о стоимости Объекта, а

также условиях оплаты: в частности, Дольщик обязуется оплатить цену Объекта за счёт собственных и кредитных средств путем открытия в пользу Застройщика аккредитива. После регистрации Договора участия в долевом строительстве в Росреестре оплата по аккредитиву производится перечислением денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый для учета и блокирования денежных средств.

Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, допускается только с использованием счетов эскроу, предусмотренных ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ. Данное требование применяется к договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов, разрешение на строительство которых получено после 01.07.2018 г. В отношении исследуемого Объекта разрешение на строительство № [] было выдано [] г., при этом Застройщиком всё равно был сделан выбор в пользу расчетов через эскроу, что, в свою очередь, защищает права и интересы Дольщиков наилучшим образом. Нарушений не усматривается.

8. По сведениям сервиса проверки новостроек, 1 из 1 домов Застройщика ООО « [] » введен в эксплуатацию с задержкой (более 6 месяцев). В отношении жилого дома, в котором расположен исследуемый Объект, первоначальная дата передачи квартир дольщикам (согласно первой версии проектной декларации) – 30.06.2025 г. В настоящий момент срок передачи [] сохранен.
9. Пункты Договора долевого участия, на которые необходимо обратить особое внимание и принять к сведению при последующем исполнении Договора:
 - цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных п. 3.8. Договора, который, в свою очередь, предусматривает увеличение/уменьшение стоимости Объекта в зависимости от результатов окончательного определения площади Объекта. Важно понимать, что стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения зафиксирована в Приложении 3 Договора, и не может быть изменена Застройщиком в последующем ни при каких обстоятельствах;

- согласно п. 4.3.5 Договора Участник долевого строительства обязан в письменном виде извещать Застройщика об изменении адреса места жительства, почтового адреса, паспортных данных, контактного номера телефона. Участник, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий (например, неполучение уведомления о завершении строительства и сроках подписания акта приема-передачи);
- в соответствии с п. 4.3.7 и п. 4.3.8 до оформления права собственности на Объект запрещено проводить перепланировку, возводить внутриквартирные перегородки, разводку инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов и ниш в стенах и перекрытиях без согласования с Застройщиком. Также запрещается проводить работы, которые затрагивают фасад жилого дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей организацией. При нарушении указанных ограничений Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% от стоимости таких работ (п. 7.4 Договора);
- п. 8.5.1 содержит следующий текст: «неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 4.1 Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства», однако п. 4.1 Договора не содержит информации о сроках сдачи Объекта, данный срок указывается в п. 5.1. Необходимо скорректировать ссылку на верный номер пункта Договора;
- п. 8.11. предусматривает право Застройщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа уполномоченного банка от заключения или расторжения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 ст. 7 Федерального закона №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным

путем, и финансированию терроризма». Однако вышеназванный пункт указывает, что кредитная организация вправе отказаться от заключения договора банковского счета с клиентом (за исключением клиента - физического лица) в соответствии с правилами внутреннего контроля кредитной организации в случае наличия подозрений о том, что целью заключения такого договора является совершение операций в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма. Таким образом, ссылка на данную норму 115-ФЗ некорректна, поскольку не распространяется на отношения между кредитной организацией и клиентом-физическим лицом. Участником долевого строительства в отношении исследуемого Объекта выступает физическое лицо, в связи с чем данный пункт Договора рекомендовано исключить, либо скорректировать на иные основания отказа в открытии счета эскроу уполномоченным банком;

- ошибка в нумерации последнего пункта Раздела 1 Договора. Необходимо скорректировать – верно п. 1.20;
- некорректные расшифровки сумм (цены Договора и стоимости квадратного метра) по тексту Приложения 3. Необходимо скорректировать в обязательном порядке.

IV. Рекомендации/Заключение

1. Учитывая отсутствие критичных негативных факторов в отношении Застройщика ООО _____, принимая во внимание полное соответствие проекта предоставленного Договора участия в долевом строительстве положениям Федерального закона №214-ФЗ, отсутствие споров и заявленных исковых требований в отношении Объекта, можно сделать вывод об отсутствии рисков при приобретении права требования на исследуемый Объект.
2. Рекомендовано:
 - запросить скан-образ нотариальной доверенности, на основании которой планируется подписание Договора долевого участия от имени Застройщика, для проверки достаточности полномочий доверенного лица и срока

их окончания;

- скорректировать пункты Договора в соответствии с данными рекомендациями.

3. Дополнительные документы-приложения будут направлены отдельными файлами.