ОБЩИЙ АНАЛИЗ И ПРОВЕРКА СДЕЛКИ НА СООТВЕСТВИЕ ДОЛЖНОЙ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТИ И РИСКОВ БЫТЬ ОСПОРЕННОЙ В БАНКРОТНЫХ СПОРАХ.

Объект:

доля в праве общей долевой собственности13/40 (тринадцать сороковых) на земельный участок площадью 1239 квадратных метров, кадастровый номер: [redacted] и доля в праве общей долевой собственности13/40 (тринадцать сороковых) на жилой дом, площадью 113,7 квадратных метров, 1 этаж, кадастровый номер: [redacted], адрес: г. Курск, ул. [redacted].

Задачи:

Анализируем сделки на риски по непропорциональному встречному предоставлению в рамках оспаривания возможного судебного спора, также по причине безденежности сделки.

Сделка должна соответствовать признакам публичности и рыночности.

Сформировать соответствие статуса покупателя с принципами должной осмотрительности и добросовестного приобретателя.

Особенности сделки

Сделка по переходу прав собственности на представленные объекты недвижимости сопровождалась с участием нотариуса Курского городского нотариального округа Курской области Хохлова Вячеслава Игоревича. Основной договор сторонами был подписан четвёртого сентября 2033 года. Регистрация сделки, согласно выписки ЕГРН, прошла пятого сентября 2023 года.

Сделка соответствует признакам публичности. Покупатель нашёл объявление продавца в сети интернет, на сайте AVITO https://www.avito.ru/ (скриншоты прилагаются). Между продавцом и представителем покупателя (риелтором) велась переписка, обсуждения условий сделки и т.д. Покупатель и продавец ранее не знакомы, в родственных связях не состояли и не состоят.

Сделка прошла на рыночных условиях. Стоимость продаваемых объектов указана в объявлении. Вся указанная согласованная сторонами сумма была выплачена покупателем продавцу (доказательства оплаты в папке). Наличие возможности оплаты и реальное наличие денежной суммы для оплаты покупки продавцу, также подтверждено документально.

В период, предшествующий покупке данной недвижимости, покупателем были проанализированы финансовое и правовое состояние продавца. Было выявлено отсутствие каких-либо исполнительных производств, отсутствие спора о банкротстве продавца. После регистрации сделки, также было изучено состояние продавца по данным критериям. По причине того, что сделка проходила с участием нотариуса, свежую выписку ЕГРН не было необходимости заказывать. Продавец подписывала договор лично. Помимо прочего, покупатель обратился за помощью к профессиональному участнику

делового оборота юридическую фирму «Центр Права» для всесторонней и полной юридической оценки. С учётом перечисленного, покупатель проанализировал текущее положение продавца и продаваемых объектов, учёл возможные риски при покупке.

Рекомендации:

Настоятельно рекомендуется сохранить переписки с риелтором, продавцом, юристом, номера телефонов, скриншоты на электронном носителе. Также сохранить доказательства перевода денежных средств на счёт продавца. Записать, когда и с какого устройства делались скриншоты, при каких обстоятельствах.

В случае необходимости, мы также готовы подтвердить ваше обращение к нам в суде.

Подготовлено ООО «Центр Права». ИНН/ОГРН: 4632189100/1144632003944, г.Курск, ул. Дзержинского 84 А, офисы 17, 25 тел.:7(4712) 74-74-05.