

Отчет о рисках при покупке объекта недвижимости

Дата составления отчета: 01-06-2021

Кадастровый номер

50/010/0030000/001/001/001/001/001/001

г. Москва, пер. Гагаринский, д. 103, кв. 30



Информация в данном отчете получена из государственных органов РФ и открытых источников



Информация в отчете актуальна на дату его составления



Информация в отчете строго конфиденциальна и не может распространяться или публиковаться в других источниках

❶ Сведения по объекту из ФГИС ЕГРН Росреестра

Информация от 01-06-2021

г. Москва, мкр. Голубинский, д. 105, кв. 10

Адрес

Квартира

Тип объекта

50/010/0020003/001/010/001/001/001/001/001

Кадастровый номер

9376759.46 Р

Кадастровая стоимость

74.9 м²

Общая площадь

07.10.2003

Дата постановки на кадастровый учет



Правообладатели объекта недвижимости

Один собственник

Это хорошо, подготовка к сделке займёт меньше времени



Объект недвижимости находится в собственности менее 5 лет




В этом случае продавец, скорее всего, должен будет заплатить НДФЛ с его продажи. Чтобы этого избежать, он может настаивать на занижении продажной цены в договоре купли-продажи. В таком случае вы рискуете: если что-то пойдёт не так, взыскать с продавца можно будет только сумму, указанную в договоре.



Текущие правообладатели

	С 10.10.2015
Собственность	

История собственников объекта недвижимости

	С 31.05.2014
Долевая собственность, 1/2	
Дата прекращения	10.10.2015
	С 31.05.2014
Долевая собственность, 1/2	
Дата прекращения	10.10.2015



Проверка собственника объекта недвижимости

Паспорт

В базе недействительных паспортов не числится

Розыск

В базе данных розыска не числится

Банкротство

В федеральном реестре банкротов не числится

Налоги

Задолженности по налогам на сумму 18000 руб.

Долги

Сведения о долгах у судебных приставов на сумму 1711090 руб.

Террористы и экстремисты

В базе РОСФИНМОНИТОРИНГА не числится

Суды

Сторона в судебных спорах числится

Юрицо

Руководитель или учредитель юрилица не найден



Обременения на объекте недвижимости

Наложён арест, запрет или иные ограничения

Это означает, что Росреестр не регистрирует вашу сделку. Откажитесь от сделки до снятия обременений с объекта недвижимости.

Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке)

Чаще всего это связано с ипотечным кредитом, который оформил продавец, а объект недвижимости находится в залоге у банка. Это не страшно, но необходимо согласие банка на продажу объекта недвижимости. В случае погашения долга по ипотечному кредиту данное обременение будет снято. Заключение сделки на Ваше усмотрение.

Обнаружено решение об обращении взыскания на объект недвижимости

Это означает, что объект может быть в любой момент изъят судебными приставами и выставлен на торги. Рекомендация – отказ от сделки.

Объект недвижимости не сдан в долгосрочную аренду

Другие ограничения или обременения не найдены

Общая оценка рисков



— Объект с высоким риском, сделка может быть признана недействительной



— Существенные ограничения



— Временные ограничения или требуется дополнительная проверка



— Ограничения отсутствуют



— Рисков не выявлено

Заключение по результатам проверки

Юридической службой Портала Реестры России была проведена проверка в отношении объекта недвижимости - квартиры с кадастровым номером _____, расположенной по адресу: _____

и её правообладателя - _____ (ИНН _____).

В отношении объекта недвижимости (квартира) с кадастровым номером _____ установлено наличие ареста, зарегистрированного 24.05.21 года на основании определения Александровского городского суда, а также договора залога, зарегистрированного 13.02.2018 года в пользу _____ со сроком действия - до 13.02.2021 года. Иных обременений, ограничений, обращения взысканий, притязаний третьих лиц по объекту на момент проверки не выявлено.

В отношении правообладателя [REDACTED] выявлено наличие задолженности по возбужденным исполнительным производствам на общую сумму 1 033 090 рублей, установлено участие в качестве ответчика в судебных делах по искам ПАО " [REDACTED] " о взыскании задолженности по кредитным платежам на сумму 678 000 и обращению взыскания на имущество. Наличие у продавца непогашенной задолженности в указанной сумме свидетельствует о признаках банкротства. Возбуждение процедуры банкротства правообладателя, а также обращения взыскания на объект недвижимости по долгам собственника может произойти в ближайшее время.

Таким образом, по результатам проверки, выявлены риски:

- **связанные с личностью правообладателя:** в отношении правообладателя [REDACTED] установлены признаки банкротства (сумма непогашенной задолженности больше 500 тыс.рублей, просрочка по оплате задолженности свыше 3-х месяцев);

- **связанные с объектом недвижимости:** сделка с объектом не будет зарегистрирована без снятия ареста с объекта, а также согласия залогодержателя или погашения задолженности по кредитному договору и снятия обременения в виде залога.

Совершение сделки с указанным объектом недвижимости не рекомендуется, в силу возможности ее оспаривания в рамках процедуры банкротства продавца и обращения взыскания на объект недвижимости по долгам правообладателя, в том числе, по требованиям, обеспеченным залогом.

Что еще нужно проверить?

Чтобы сделка купли-продажи прошла максимально безопасно, не забудьте проверить следующее:

Памятка покупателю:

Согласие супруга

Если собственник состоит в браке, на совершение сделки требуется нотариально заверенное согласие второго супруга, иначе сделка может быть оспорена.

Паспорт собственника

В паспорте может отсутствовать штамп о браке, например, по причине смены паспорта. Объект нельзя продать без согласия второго супруга.

Несовершеннолетние собственники

Если среди собственников есть несовершеннолетние, требуется согласие органов опеки на совершение сделки.

Материнский капитал

Если при покупке объекта недвижимости, в свое время, собственник использовал материнский капитал, то он обязан был выделить доли детям.

Прописка (регистрация)

Узнайте, - возможно ли снять всех зарегистрированных с учёта до совершения сделки. Если нет, укажите в договоре купли-продажи обязанность продавца снять всех с регистрационного учета в течение определенного времени.

Коммунальные платежи

Запросите в управляющей компании выписку со счета, включите пункт в договор купли-продажи, что продавец обязуется оплатить задолженность по коммунальным платежам при ее наличии.

Медицинские справки

Запросите у всех собственников справки, что они не состоят на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

Технический паспорт

Если в объекте недвижимости имеется перепланировка, то она должна быть узаконена. В противном случае, контролирующие органы могут выписать штраф или потребовать вернуть объект в исходное состояние.



Рыночная стоимость объекта недвижимости

Мы проанализировали цены на объекты недвижимости по схожим параметрам, вот результат:



Похожие объекты продаются от 5750000 до 7700000 млн
Средняя цена - 6150000 млн

Налог на имущество - 1502 рублей в год

Налог рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта. Данный расчет произведен по ставкам в вашем регионе, на одного собственника без льгот.

📄 Сведения о доме

Ввод в эксплуатацию: 1969	Этажей: 13	Теплоснабжение: Центральное
Перекрытия: Железобетонные	Подъездов: 1	Хол. вода: Центральное
Материал стен: Кирпич	Квартир: 71	Электроснабжение: Центральное
	Лифтов: 2	

Управляющая компания:

Наименование	Жилищно-строительный кооператив «Большевик»
Руководитель	Фоминых Елена Николаевна
Адрес	Москва, пер. Гагаринский, д. 19
Диспетчерская служба	8 (495) 539-53-53
Телефон (ы)	8(495)637-32-40
Дома в управлении	1
ИНН	7704054238
ОГРН	1027739308266
E-mail	Не заполнено