

# Отчет о рисках при покупке квартиры

Дата составления отчета: 25 декабря 2020

Кадастровый номер

**77:01:0004012:3207**

Москва, ул Брестская 2-я, д 21/27, строен 1, кв 12



Информация в данном отчете получена из соответствующих органов РФ путем совершения официальных запросов



Информация актуальна на дату предоставления отчета, если с момента получения отчета прошло более 2 недель запросите новый



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

## **Данные из ФГИС ЕГРН (Росреестра)**

Выписка от 20 декабря 2020

Москва, ул Брестская 2-я, д 21/27, строен 1, кв 12

Адрес

Квартира, жилое помещение 77:01:0004012:3207

Тип жилья

Кадастровый номер

3 286 154 Р

Кадастровая стоимость

13.2 м<sup>2</sup>

Общая площадь

2

Этаж

22.05.2012

Дата постановки на кадастр. учет

09.01.2019

Дата обновления ЕГРН

09.01.2019

Дата внесения стоимости



## Собственники

### Один собственник

Это хорошо, сделка пройдет быстрее и проще.



### Объект в собственности менее 5 лет

При продаже продавец скорее всего должен будет заплатить налог с её продажи. Чтобы этого не делать, он может настаивать на занижении стоимости жилья в договоре купли-продажи. В таком случае вы рискуете: если что-то пойдёт не так, возместить можно будет только сумму, указанную в договоре, и вы не сможете полностью получить налоговый вычет за покупку квартиры.



### Объект менял владельца за последние 3 года

Внимательно изучите документы, по которым квартира перешла в собственность текущего владельца, узнайте больше о предыдущих собственниках и сделках. Лучше обратиться к специалистам для проверки и сопровождения сделки.



#### Текущие собственники

Иванова Татьяна Владимировна Единоличный собственник	С 19.02.2001 77-77-08/011/2020-5123
---	--

#### Прошлые собственники

Иванова Татьяна Владимировна Единоличный собственник	С 19.02.2001 77-77-08/011/2020-5123
---	--

## Проверка собственника

### Паспорт

В базе недействительных паспортов .....  не числится

### Розыск

В базе данных розыска .....  не числится

### Банкротство

В федеральном реестре банкротов .....  найден

### Налоги

Задолженности по налогам .....  отсутствуют

### Долги

Сведения о долгах у судебных приставов .....  найдены

### Террористы и экстремисты

В базе РОСФИНМОНИТОРИНГА .....  не числится

### Суды

Арбитражный суд и судебные акты .....  не найдены

### Юрицо

Руководитель или учредитель юрилица .....  не найден

## Обременения

### Наложено обременение или ограничения

Это означает, что Росреестр не зарегистрирует вашу сделку. Откажитесь от сделки или попросите у владельца может ли он снять обременение.

### Недвижимость находится в залоге

Чаще всего это связано с ипотекой которую оформил владелец, а недвижимость находится в залоге у банка. Это не страшно, но необходимо согласие банка на продажу квартиры либо уточните у банка как снять обременение и купить данную недвижимость.

#### Квартира в ипотеке

Квартиру можно купить только получив согласие от организации выдавшей ипотеку, обычно это банк.

#### На квартиру наложен арест

Государственные органы вправе конфисковать квартиру в счет погашения долга бывшего владельца.

#### Рента не найдена

При наличии такого обременения к покупателю перейдут все обязанности по исполнению договора аренды в том числе уплачивать денежные взносы и содержать рентополучателя.

#### Записей об аренде не найдено






#### Квартира не находится в доверительном управлении

#### Решение об изъятии квартиры не найдено

#### Другие ограничения или обременения не найдены

## Общая оценка



-  — Объект с высоким риском, сделка может оказаться фиктивной
-  — Существенные ограничения
-  — Временные ограничения
-  — Ограничения отсутствуют
-  — Рисков не выявлено

## Что еще нужно проверить?

Чтобы сделка прошла максимально безопасно не забудьте проверить важные детали

### Чек-лист:

#### Согласие супруга(и)

Если хозяин состоит в браке, требуется нотариально заверенное согласие супруга(и) на проведение сделки, иначе супруг(а) может оспорить данную сделку.

#### Паспорт собственника

В паспорте может отсутствовать пометка о браке, например по причине смены паспорта. Квартиру нельзя продать без согласие супруга(и) даже после расторжения брака.

#### Несовершеннолетние собственники

Если среди собственников есть несовершеннолетние, требуется одобрение органов опеки.

#### Банкротство

Проверьте всех собственников на наличие процедуры банкротства или задолженностей. Сделку с банкротом заключать нельзя, квартиру заберут в пользу кредиторов.

Источники:

1) <https://fssp.gov.ru/>

2) <https://bankrot.fedresurs.ru/>

3) <https://kad.arbitr.ru/>

#### Материнский капитал

Если при покупке собственник использовал материнский капитал, то он обязан был выделить доли детям. Если продавец утверждает что мат. капитал не был потрачен, запросите выписку из регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки.

#### Прописка

Узнать возможно ли выписать всех до сделки. Если нет, укажите в договоре купли-продажи обязательства выписать всех в течение определенного времени.

#### Коммунальные платежи

Запросите у управляющей компании выписку со счета, включите пункт в договор купли-продажи, что продавец обязуется оплатить задолженность по коммунальные платежи.

#### Медицинские справки

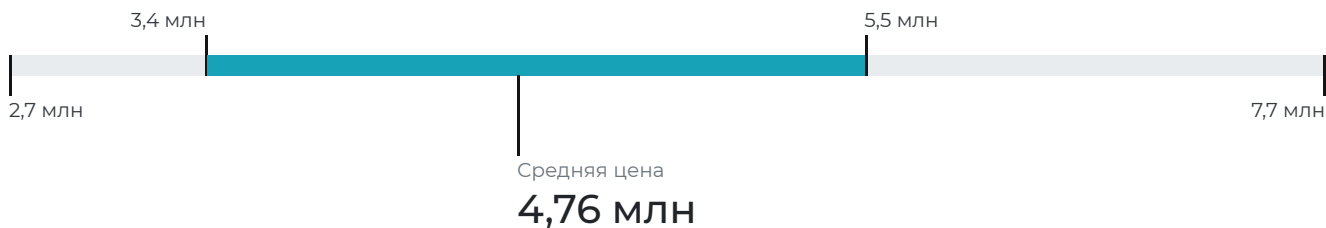
Запросите у всех собственников справки что они не состоят на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

#### Технический паспорт

Если в квартире имеется перепланировка то она должна быть узаконена, в противном случае могут выписать штраф или потребовать вернуть в изначальное состояние.

## Рыночная стоимость

Мы проанализировали цены на квартиры по схожим параметрам и вот что получилось:



Похожие квартиры продаются от 2,7 до 7,7 млн

Половина из них продается 3,4 до 5,5 млн

Средняя цена - 4,76 млн

### Налог - 6584 рублей в год

Налог рассчитывается по кадастровой стоимости. Данный налог рассчитан исходя из вашего региона, на одного владельца без льгот.

## Сведения о доме

**Ввод в эксплуатацию:** 2009 г

**Этажей:** 14

**Теплоснабжение:** Автономная котельная (крышная, встроенно-пристроенная)

**Перекрытия:** Железобетонные

**Подъездов:** 10

**Хол. вода:** Центральное

**Материал стен:** Кирпич

**Квартир:** 458

**Гор. вода:** Центральное

**Лифтов:** 12

**Электроснабжение:**  
Центральное

**Управляющая компания:** Общество с ограниченной ответственностью "Грааль"

**Адрес:** г. Москва, ул. Лазурная, д. 24, п. офис 12А

**Телефон:** 8-9874 28-15-61

**Email:** b.g112a1@yandex.ru

**Сайт:** www.2332065620.kh-aiyt.ru