

Отчёт об эксперт-проверке объекта недвижимости

74:36:1234567:1023

Челябинская область, г. Челябинск,
ул. академика Макеева, д. 21, кв. 7

Данный аналитический отчёт об эксперт-проверке объекта недвижимости служит для наглядного представления информации об объекте недвижимости, его владельцах, а также потенциальных рисках и угрозах (или их отсутствии) при совершении сделок с недвижимостью.

Вся информация для анализа получена легальным способом, путем совершения официальных запросов в соответствующие органы и проведена в строгом соблюдении ФЗ №218.

Информация представленная в отчёте актуальна на момент предоставления отчёта. Сервис не несёт ответственности за использование сведений, содержащихся в настоящем отчёте в любой форме.

Вся информация в отчёте строго конфиденциальна и не может распространяться и публиковаться где-либо.

Данный аналитический отчёт подготовлен на основании запроса от **10.10.2023**. Согласно статье **62 ФЗ-218** настоящий отчёт в форме и совокупности сведений не соответствует формам официальных выписок из ЕГРН и не содержит подписи ЭЦП Росреестра и других компетентных органов государственной власти Российской Федерации.

Отчет об объекте недвижимости

Дата актуальности сведений:	10 октября 2023 г.
Тип объекта:	Помещение
Кадастровый номер:	74:36:0501007:150
Кадастровый номер присвоен:	10 декабря 2011 г.
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	данные не обнаружены
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Разрешенное использование:	данные не обнаружены
Вид объекта:	Квартира
Площадь:	31.8 м ²
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Академика Макеева, д. 21, кв. 7
Расположение в пределах объекта недвижимости, имеющего или не имеющего этажи:	Этаж: 02
Кадастровая стоимость:	1174579.75 руб.

Кадастровые номера объектов, в которых расположен объект:	74:36:0501007:24
---	------------------

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был образован данный объект:	Инвентарный номер 501166 , Условный номер 74-74-01/290/2011-349
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные не обнаружены
Сведения о кадастровом инженерере:	данные не обнаружены
Особые отметки:	данные не обнаружены
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Отчет об объекте недвижимости

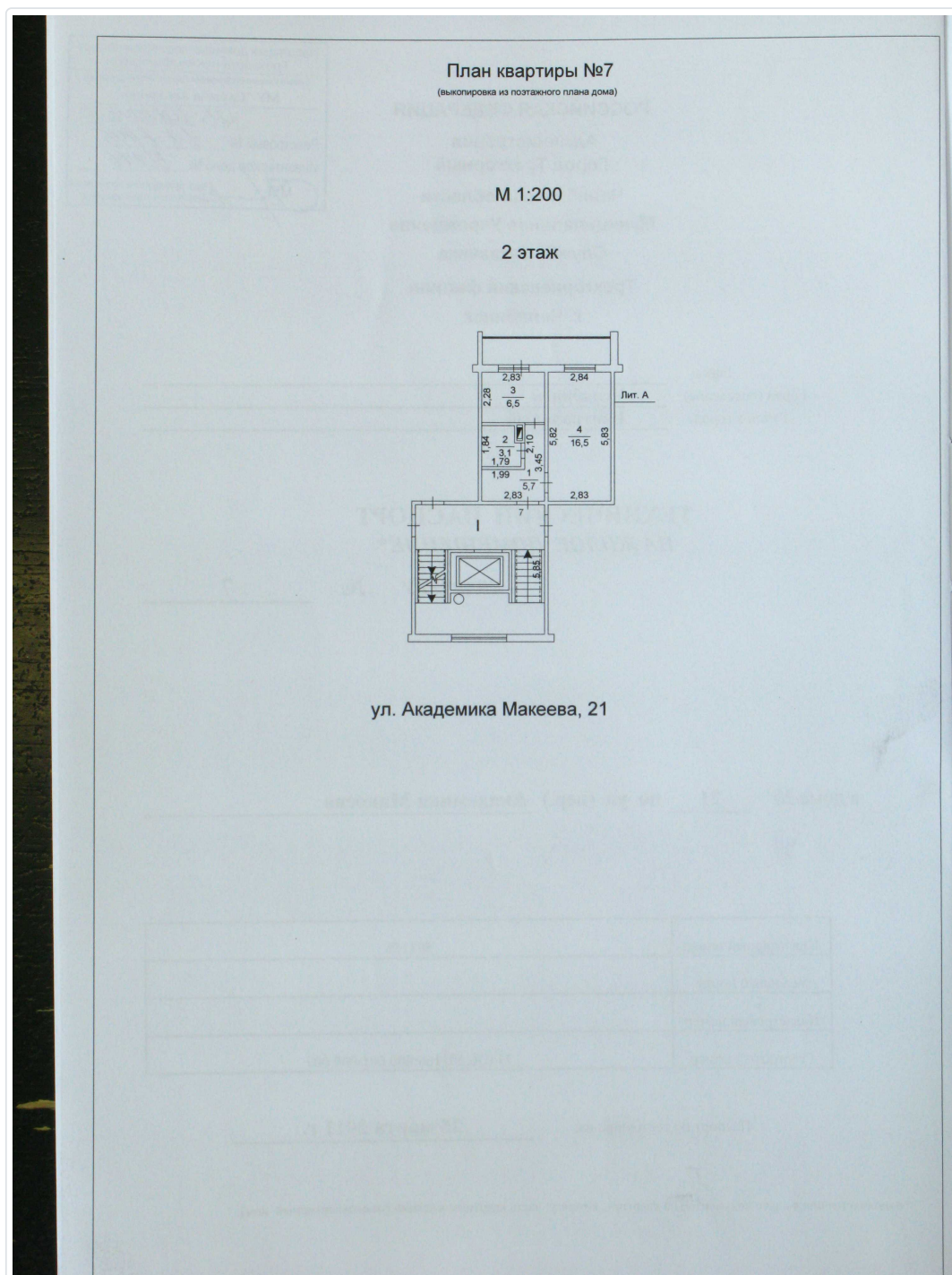
Правообладатель № 1 (Текущий собственник):	Физическое лицо ⁱ
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	74:36:0501007:150-74/001/2019-2
Дата государственной регистрации права:	26 июня 2019 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 74:36:0501007:150-74/001/2019-2 от 26 июня 2019 г.
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Нет информации по прикрепленным документам
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные не обнаружены
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные не обнаружены

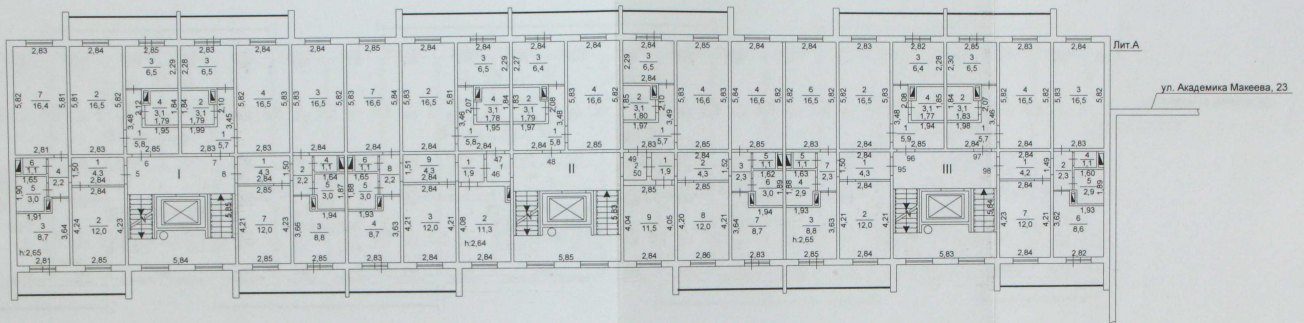
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные не обнаружены

Прикрепленные к объекту планы



2 этаж



ул. Академика Макеева, 21

Бюро Технической Инвентаризации Трехгорненский филиал МУ "СЗ" в г. Челябинске				РФ
Лист №	Постажный план Лит. А по ул. Академика Макеева, 21 г. Челябинск			Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись	
25.03.11	Инженер	Нигматуллина Э.Р.	<i>Э.Р. Нигматуллина</i>	
	Начальник отд.	Нигматуллина Э.Р.	<i>Э.Р. Нигматуллина</i>	
	Руководитель	Крисковец Н.В.		

Термины и описания



Индивидуальная собственность - имущество, которое находится в собственности у единоличного лица.

С 1 марта 2023 года - вступил в силу запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя. Для того чтобы сведения о собственниках в выписке из ЕГРН были доступны, владелец недвижимости должен открыть сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения, подав специальное заявление в Росреестр, в котором разрешит предоставлять их третьим лицам. Для этого можно лично посетить МФЦ или отправить туда документы почтой. Также есть возможность подать заявление в электронной форме в личном кабинете на официальном сайте Росреестра или через портал Госуслуг.

Кадастровая стоимость - результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на определенную дату, определяемый на основе ценообразующих и иных факторов, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Используется, в частности, для целей налогообложения. Кадастровая стоимость обычно ниже рыночной.

Налог на имущество - предварительный расчет налога по общей формуле ФНС России

Отчет о переходе прав на недвижимость

Тип объекта:	Помещение
Кадастровый номер:	74:36:0501007:150
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Академика Макеева, д. 21, кв. 7

Отчет о переходе прав на недвижимость

Правообладатель №1 (Предыдущий собственник):	Физическое лицо ⁱ
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	74-74-01/290/2011-349
Дата государственной регистрации права:	20 июля 2011 г.
Дата перехода права:	26 июня 2019 г.
Дата владения:	20 июля 2011 г. - 26 июня 2019 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 74-74-01/290/2011-349 от 20 июля 2011 г.
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Договор участия в долевом строительстве (Иная сделка), Договор уступки права требования (Иная сделка), Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (Иной документ), Акт приема-передачи жилого помещения (Передаточный акт). Зафиксировано изменение 26 июня 2019 г.. Договор купли-продажи от 24 июня 2019 г.

Правообладатель №2 (Текущий собственник):	Физическое лицо ⁱ
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	74:36:0501007:150-74/001/2019-2

Дата государственной регистрации права:	26 июня 2019 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 74:36:0501007:150-74/001/2019-2 от 26 июня 2019 г.
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств (Договор купли-продажи)

Термины и описания



Индивидуальная собственность - имущество, которое находится в собственности у единоличного лица.

С 1 марта 2023 года - вступил в силу запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя. Для того чтобы сведения о собственниках в выписке из ЕГРН были доступны, владелец недвижимости должен открыть сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения, подав специальное заявление в Росреестр, в котором разрешит предоставлять их третьим лицам. Для этого можно лично посетить МФЦ или отправить туда документы почтой. Также есть возможность подать заявление в электронной форме в личном кабинете на официальном сайте Росреестра или через портал Госуслуг.

Общая информация об объекте

Этаж

4

Площадь

64.40 м²

Тип объекта

Квартира

Статус

Актуально

Дата постановки на кадастр. учет

28.07.2009

Дата обновления

19.01.2022

Кадастровая стоимость

3 010 507.00 Р

Дата внесения стоимости

18.01.2022

Обременения

 Найдено: 1

Запрещение регистрации

Дата регистрации:

05.04.2022

Номер регистрации:

74:36:1234567:1023-19/343/2022-6

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:
не определено

Основание государственной регистрации:
Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №30309/20/74004-ИП от 30.03.2022, УФССП по Челябинской области ()

Ограничения

 Не зарегистрировано

Текущие собственники

 Собственников: 1

 05.09.2016

Данные текущего собственника (если сведения открыты правообладателем)

Собственность, № 74-74-01/011/2016-301 от 05.09.2016

История владения

 Дата регистрации: 24.08.2009

Собственник: Данные предыдущего собственника (если данные открыты правообладателем)

Вид (доля в праве): Собственность

Номер регистрации: 74-74-01/012/2009-089

Дата прекращения права: 08.08.2012

 Дата регистрации: 08.08.2012


Собственник: Данные предыдущего собственника (если данные открыты правообладателем)

Вид (доля в праве): Собственность

Номер регистрации: 74-74-05/786/2012-137
Дата прекращения права: 05.09.2016

- ✓ Дата регистрации: 05.09.2016
- Собственник: Данные текущего собственника (если данные открыты правообладателем)
- Вид (доля в праве): Собственность
- Номер регистрации: 74-74-01/011/2016-301

Проверка собственников

 **Сергеев Владимир Олегович**

 **Персональные данные**


Паспорт
74 00 *****


Дата рождения
20.01.1984

Регион
Челябинская область

ИНН
В базе ФНС: 744718663782

✓ Соответствие ФИО и номера паспорта **подтверждено**

 **Действительность паспорта**
В базе недействительных паспортов: ✓ **не числится**

 **Нахождение в розыске**
В базе данных розыска: ✓ **не числится**

 **Сведения о долгах у судебных приставов**  **Найдено записей об ИП: 1**

1. Должник
СЕРГЕЕВ ВЛАДИМИР ОЛЕГОВИЧ 20.01.1984 РОССИЯ, Г ЧЕЛЯБИНСК

Исполнительное производство
30309/20/74004-ИП от 30.03.2022

Предмет исполнения, сумма непогашенной задолженности
Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных): 21623.50 руб.

Отдел судебных приставов
Сосновское РОСП УФССП России по Челябинской области456510, Россия, Челябинская обл., , с.
Долгодеревенское, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 17, ,

Судебный пристав-исполнитель
ГАДЕЛЬШИНА Р. Д.+73512553414

Реквизиты исполнительного документа:
Судебный приказ от 16.08.2021 № 2А-5820/2021СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 4 СОСНОВСКОГО СУДЕБНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

 **Налоговые задолженности**  **найденно задолженностей: 11 на 7780.94 Р**

Налог на имущество (2020)
1306.00 Р

Налог на имущество (2020)
1306.00 Р

Налог на имущество (2019)
1306.00 Р

Налог на имущество (2018)
1306.00 Р

Налог на имущество (2017)
65.00 Р

(пени) Налог на имущество (2020)
60.25 Р

(пени) Налог на имущество (2020)
139.93 Р

(пени) Налог на имущество (2019)
176.35 Р

(пени) Налог на имущество (2018)
294.08 Р

(пени) Налог на имущество (2017)
20.56 Р

(пени) Налог на имущество (2015)
1800.77 Р



Федеральный реестр сведений о банкротстве

В реестре Банкротов: **отсутствует**



Самозанятый

В реестре самозанятых **не найден**



Руководитель или учредитель юридического лица найдено: 1

Действующие организации: 0

Ранее являлся учредителем или руководителем (в том числе ликвидированные): 1



ИП СЕРГЕЕВ ВЛАДИМИР ОЛЕГОВИЧ (ликвидирован)

Роль

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Дата ликвидации

2020-11-23



Росфинмониторинг

В перечне о причастности к экстремистской деятельности или терроризму **не найден**



Арбитражные суды

В базе арбитражных судов по фамилии имени отчеству **найден 1** совпадений

В базе арбитражных судов по фамилии и инициалам совпадения **не найдены**

В базе арбитражных судов по ИНН совпадения **не найдены**



Судебные акты Российской Федерации

В базе ГАС «Правосудие» по фамилии и инициалам в субъекте РФ "Челябинская область" **найден 16** совпадений



Заключение и рекомендации

Высокий риск

- **Найдено обременение: Запрещение регистрации**
Попытка регистрации данного объекта недвижимости приведет к отказу в государственной регистрации. Рекомендуем отказаться от такой сделки до момента снятия обременения. Попросите собственника снять эти обременения, если это возможно в силу закона. Также следует учитывать, что снятие обременения может занять достаточно большое количество времени. Если покупка срочная, рекомендуем отказаться от сделки и найти другую недвижимость. Повторно проверить наличие обременений можно заказав выписку ЕГРН.
- **Найдены исполнительные производства в ФССП: Сергеев Владимир Олегович**
Риск: Возможно наложение ареста (запрета) на совершение регистрационных действий. В выписке ЕГРН эти данные могут отражаться с задержкой 3-4 дня, т.е. в период между подачей заявления о государственной регистрации и совершения регистрационных действий.
Рекомендации: Внесите в договор пункт об ответственности за отказ от госрегистрации. Примените механизм безопасной сделки, предоставляемый банками.
- **Найдены налоговые задолженности в ФНС: Сергеев Владимир Олегович**
Риск: Возможно введение ограничения распоряжения имуществом со стороны ФНС, при этом указанное ограничение может быть наложено в период совершения сделки со стороны инспекции и в выписке ЕГРН эти сведения будут отражены с задержкой.
Рекомендации: Попросите Продавца погасить задолженность или указать в договоре, что часть денежных средств направляется на погашение задолженности.
- **Объект в собственности более трех лет: Сергеев Владимир Олегович** Освобождается от оплаты налогов в случаях, предусмотренных ст. 217.1 НК РФ
- **Не найден в реестре банкротов: Сергеев Владимир Олегович**
Не обнаружено совпадений в реестре банкротов.

-
- i** Рекомендуем применить стандартные механизмы правовой защиты: безналичный расчёт по рыночной (полной, оценочной) стоимости.
 - i** При наличии брачных отношений необходимо согласие супруга/супруги, декларирование в договоре купли-продажи отсутствия брачного договора и/или иного соглашения, изменяющего законный режим совместной собственности супругов.
 - i** При наличии у собственников детей, родившихся после 1 января 2007 года, уточните об использовании материнского капитала на приобретение указанного объекта недвижимости.
Для уменьшения рисков, попросите собственника предоставить сертификат на материнский капитал и предъявить справку из территориального отделения Пенсионного фонда РФ о том, что вся сумма этого капитала ранее не использовалась, или была использована им на другие цели.
 - i** Рекомендуем получить сведения обо всех зарегистрированных (прописанных) лицах на момент сделки.
По общему правилу, члены семьи собственника должны выписаться из квартиры/дома при ее продаже. Если снятие с прописки возможно только после сделки (например, при альтернативной продаже) укажите в договоре купли-продажи обязательства продавца выписать всех в течение определенного времени, а также что все денежные средства за сделку продавец получит только после снятия всех жильцов с регистрации по данному объекту недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА О РИСКАХ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [в ред. от 18.07.2019]
2. Семейный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]
4. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]
5. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) URL: <https://rosreestr.ru>
6. Публичная кадастровая карта Российской Федерации // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) URL: <https://pkk5.rosreestr.ru>
7. Федеральная служба судебных приставов (ФССП России) URL: <https://fssprus.ru/>
8. Федеральная налоговая служба (ФНС России) URL: <https://www.nalog.ru>
9. Реестр уведомлений о залоге движимого имущества // Федеральная нотариальная палата России URL: <https://www.reestr-zalogov.ru>
10. Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации URL: <https://мвд.рф>
11. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве URL: <https://bankrot.fedresurs.ru>
12. Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие» URL: <https://sudrf.ru>
13. Картотека арбитражных дел URL: <https://kad.arbitr.ru>
14. Федеральная государственная информационная система «Единый реестр проверок» (ФГИС ЕРП) URL: <https://proverki.gov.ru>
15. Федеральная служба по финансовому мониторингу URL: <http://www.fedsfm.ru>