

Отчет о проверке объекта недвижимости 73:06:1403255:1724 на юридическую чистоту

Данный отчет сформирован 01.01.2019 по заявке N 265 от 01.01.2019 для предоставления заявителю сводных данных об объекте недвижимости и его собственниках. Отчет включает сведения из ЕГРН, ФССП, ФНП, Единого Реестра Банкротств, Реестра розыска должников судебными приставами, Реестра лиц, подозреваемых в совершении преступления, а так же данные из арбитражных судов и судов общей юрисдикции. Информация из отчета актуальна на дату формирования.

Общие сведения об объекте недвижимости

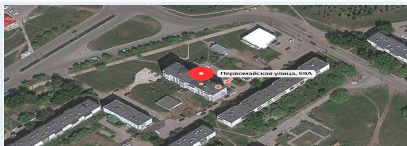
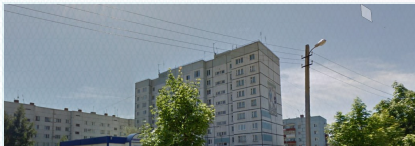
Статус:	Ранее учтенный
Тип объекта:	Помещение
Название объекта:	Квартира
Декларированная площадь:	65,4 кв. м
Полный адрес:	Москва, ул Первомайская д. 59а кв. 71
Дата постановки на учет:	2013-07-24
Дата актуализации информации:	2017-11-23
Кадастровая стоимость объекта:	1 672 390,49 руб.
Дата утверждения кадастровой стоимости:	2013-07-24



Кадастровая стоимость влияет на расчет налога на недвижимое имущество в большинстве регионов России. Кадастровая стоимость рассчитывается по специальным формулам и может отличаться от рыночной стоимости, как в большую, так и меньшую стоимость.



Месторасположение объекта недвижимости



В разделе представлена информация взятая с сервисов Яндекс и Google. Не всегда есть возможность получить изображение местоположения объекта.



Проверка недвижимости на арест, обременение и залог

✔	Наличие арестов	73:06:1403255:1724	отсутствует
⊕	Наличие обременений	73:06:1403255:1724	есть обременения
✔	Наличие залогов	73:06:1403255:1724	отсутствует



Если объект недвижимости находится под арестом, сделка не будет зарегистрирована Росреестром.
Если недвижимость обременена ипотечным договором, необходимо договориться о сделке не только с продавцом, но и с банком.



Собственники

✔	Собственник	Иванов Афанасий Петрович
✔	Период владения	с 05.05.2014 по настоящее время
✔	Основание права собственности	договор купли-продажи



Попросите продавца показать договор купли-продажи, а так же передаточный акт, который подтверждает, что продавец получил оплату, а покупатель объект недвижимости и стороны не имеют никаких претензий друг к другу. Для заключения сделки понадобится согласие всех собственников, а так же их супругов.



История владений

Сергеев Федор Аркадьевич	02.02.2008 - 05.05.2014	приватизация
Иванов Афанасий Петрович	05.05.2014 - н.в.	договор купли продажи



Если сделки происходят слишком часто, причиной может быть участие недвижимости в мошеннических схемах, спор между наследниками или бывшими собственниками, наличие скрытых бытовых проблем, вроде протекающего потолка или трещин в стене.



Проверка собственников по базам МВД, ФССП, ФСИН

⊕	Наличие задолженностей	Иванов Афанасий Петрович	есть
✔	Розыск ФССП	Иванов Афанасий Петрович	нет
✔	Подозревается в преступлении	Иванов Афанасий Петрович	нет
✔	Розыск ФСИН	Иванов Афанасий Петрович	нет



В разделе указаны сведения о розыске собственника судебными приставами, а так же сведения о внесении собственника в реестр лиц, подозреваемых в совершении преступления. Все данные актуальны только на момент формирования запроса.

Следует отметить, что возможны совпадения по персональным данным, в случае полного совпадения Фамилии Имени и Отчества у стороннего лица.



Проверка собственников на наличие задолженностей по оплате налогов

✔	Неоплаченные налоги	Иванов Афанасий Петрович	нет
---	---------------------	--------------------------	-----



В разделе указаны только те налоговые задолженности, по которым открыты и ведутся исполнительные производства. Все данные актуальны только на момент формирования запроса

Следует отметить, что возможны совпадения по персональным данным, в случае полного совпадения Фамилии Имени и Отчества у стороннего лица.



Проверка собственников на наличие в ЕФРСБ

✔	Банкротство	Иванов Афанасий Петрович	нет
---	-------------	--------------------------	-----



В разделе указаны сведения из Единого Федерального Реестра Сведений о Банкротстве Все данные актуальны только на момент формирования запроса

Следует отметить, что возможны совпадения по персональным данным, в случае полного совпадения Фамилии Имени и Отчества у стороннего лица.



Проверка залогов движимого имущества по базе ФНП

✓	Залог движимого имущества	Иванов Афанасий Петрович	нет
---	---------------------------	--------------------------	-----



В разделе указаны сведения из открытой базы Федеральной Нотариальной Палаты. Все данные актуальны только на момент формирования запроса

Следует отметить, что возможны совпадения по персональным данным, в случае полного совпадения Фамилии Имени и Отчества у стороннего лица.



Проверка в реестре судебных дел

✓	Судебные дела	Иванов Афанасий Петрович	нет
---	---------------	--------------------------	-----



В разделе указаны данные из арбитражных судов и судов общей юрисдикции. Все данные актуальны только на момент формирования запроса

Следует отметить, что возможны совпадения по персональным данным, в случае полного совпадения Фамилии Имени и Отчества у стороннего лица.



Общее заключение о проверке

- ✓ В отношении объекта недвижимости 73:06:1403255:1724, согласно выписки из ЕГРН ограничений, препятствующих прохождению сделки не выявлено. Обременений, залогов, наложенных арестов не имеется.
- ⚠ **Внимание,** по базе ФССП найдено совпадение по ФИО: Иванов Афанасий Петрович. Для точной проверки, необходимо уточнить дату рождения. В отношении Иванова Афанасия Петровича ведется исполнительное производство по факту не уплаты штрафа ГИБДД.
- ✓ Собственник не разыскивается судебными приставами и ФСИН, не числится в реестре подозреваемых лиц и не является банкротом. Исполнительных производств по налоговым задолженностям не выявлено.
- ✓ Судебных дел, участником которых является собственник объекта недвижимости, не найдено.

✓	Проблемы, ограничения и риски	нет
✓	Операции и сделки с объектом недвижимости	возможны
✓	На стороне собственника препятствующих нарушений	не выявлено



Общие рекомендации для проведения сделок с недвижимостью



1. Рекомендуем до сделки запросить у собственника объекта недвижимости справки из психоневрологического и наркологического диспансеров, подтверждающие факт дееспособности лица принимать решения. Данные документы предотвратят возможные проблемы и подтвердят "чистоту" сделки.
2. Рекомендуем убедиться в отсутствии задолженности по коммунальным платежам. Запросите документы за последний месяц, подтверждающие факт оплаты услуг ЖКХ.
3. Рекомендовано предусмотреть в договоре купли-продажи гарантию Продавца следующего содержания: «Стороны, руководствуясь ст. ст. 421 (свобода договора), 461 (ответственность Продавца в случае изъятия товара у Покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, а так же вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю, в том числе со стороны предыдущих собственников объекта недвижимости или их супругов, отчуждении и изъятии объекта недвижимости у Покупателя по этим и другим основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначный объект недвижимости, аналогичной категории, в том же районе города или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения объекта недвижимости исходя из стоимости аналогичного объекта недвижимости, действующего на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, а так же возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением объектом недвижимости. При этом объект недвижимости не может быть изъят у Покупателя до полного выполнения вышеуказанных обязательств и до полного возмещения всех убытков и расходов.»
4. Если вы приобретаете квартиру, где прописаны, проживают иные лица, то рекомендовано предусмотреть в договоре купли-продажи условие следующего содержания: «На момент передачи Квартиры по Договору в Квартире отсутствуют лица, имеющие постоянную или временную регистрацию. Продавец гарантирует, что регистрация лиц, ранее зарегистрированных в Квартире прекращена с их ведома, их волей (либо волей их законного представителя). Лица, находящиеся на иждивении Продавца обеспечены жилой площадью и не имеют претензий к Продавцу или Покупателю относительно прекращения их постоянной регистрации по месту жительства». Данные рекомендации не являются обязательным условием для проведения сделки, но помогут обезопасить вас от нелегитимных сделок.