

# Отчет проверки объекта недвижимости на риски № 843

## 77:06:0011003:4058

Москва, Северное Бутово, ул. Знаменские Садки, д. 3, корп. 1, кв. 6

1

Данный отчет проверки объекта недвижимости на рисках служит для наглядного представления заказчику исчерпывающей информации об объекте недвижимости, его владельцах, а также потенциальных рисках и угрозах (или их отсутствии) при совершении сделок с недвижимостью.

2

Вся информация в отчете собрана законным способом, путем отправки официальных запросов в , ФГИС ЕГРН, ФССП, ФНП, реестра розыска, Единого Реестра Банкротств, Реестра лиц, подозреваемых в преступлении, а так же данные из арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

3

Отчет проверки объекта недвижимости на риски включает в себя проверку недвижимости и собственника путем отправки официальных запросов в соответствующие органы.

4

Информация предоставленная в отчете актуальна в день формирования отчета.

29.10.2021 г.



## Общая информация об объекте

Кадастровая стоимость:  
4331441,09 руб.

Этаж:  
3

Дата обновления информации:  
29.10.2021

Тип:  
Квартира, Жилое помещение, Жилые  
помещения

Адрес:  
Москва, Северное Бутово, ул. Знаменские  
Садки, д. 3, корп. 1, кв. 6

Площадь:  
38,9 м2



## Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ограничение прав и обременения:  
✔ не зарегистрировано



## История по правообладателям



Дмитрий Николаевич

Номер регистрации: 77-01/16-259/2002-397



Дата регистрации: 17.10.2002



Доля: Собственность



## Текущие собственники



Сергей Юрьевич

Номер регистрации:



Дата регистрации:



Срок владения: Больше 20 лет



Доля:



Иван Иванович

Номер регистрации:



Дата регистрации:



Срок владения: Больше 20 лет



Доля:

Возможны риски, так как между текущими собственниками и предшествующими временной промежуток сделки менее 3-х лет.

Необходимо проверить договор и документы между текущими владельцами и предшествующими:

- 1) при совместной или долевой собственности, соблюдение порядка продажи доли в общей собственности (направление предложений о продаже доли), исключение: если все доли продавались одновременно;
- 2) наличие согласия органов опеки и попечительства, если в сделки участвовали несовершеннолетние, в том числе согласие их законных опекунов;
- 3) наличие нотариального согласия супруга(и) на совершение сделки.

Рекомендации: Оформление титульного страхования позволит убрать все возможные риски при оформлении недвижимости.



## Основная проверка собственника



### Персональные данные

Паспорт:  
0312\*\*\*\*\*

Дата рождения:  
13.02.1993

Регион:  
Краснодарский край

ИНН:  
В базе ФНС:



Действительность паспорта  
паспорт Паспорт недействителен



Налоговые задолженности  
 Информация не найдена



Сведения о долгах у судебных приставов  
 Открыто производство



Росфинмониторинг  
 Информация не найдена



Федеральный реестр сведений о банкротстве  
 Информация не найдена

### Действительность паспорта

Возможны риски. Рекомендация: обратиться в органы МВД России получить новый паспорт. Влечет невозможность совершения сделки.



### Сведения о долгах у судебных приставов

- Суд: ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД  
Исполнительный лист: Исполнительный лист от 16.07.2020 № ФС № 032\*\*\*\*\*22
- Суд: ПЕРВОМАЙСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД Г. КРАСНОДАРА  
Исполнительный лист: Исполнительный лист от 23.08.2019 № ФС № 029\*\*\*\*\*05
- Суд: Постановление о взыскании исполнительского сбора  
Исполнительный лист: Судебный приказ от 14.08.2019 № 2А-96\*\*\*\*\*19
- Суд: Постановление о взыскании исполнительского сбора  
Исполнительный лист: Исполнительный лист от 16.12.2019 № ВС № 086\*\*\*\*\*03
- Суд: СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 52 ПРИКУБАНСКОГО ВНУТРИГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. КРАСНОДАРА  
Исполнительный лист: Судебный приказ от 21.03.2017 № 2А-318/2\*\*\*\*\*52
- Суд: Постановление о взыскании исполнительского сбора  
Исполнительный лист: Судебный приказ от 30.04.2020 № 2-599/2\*\*\*\*\*52

Возможны существенные риски если:

- размер долгов более 500 тысяч рублей для физических лиц или 300 тысяч для юридических лиц;
- срок задолженности превышает 3 месяца.

Если сумма долгов и их срок меньше - это не столь критично, но тоже может привести к рискам.

Рекомендация: погасить все долги до совершения сделки.

Если не соблюдена рекомендация - в будущем возможно оспаривание вашей сделки на основаниях банкротства продавца.



## Проверка на благонадежность



Участие в судебных делах, в качестве истца или ответчика

✓ Инциденты отсутствуют



Розыск

✓ Инциденты отсутствуют



Отметки в психо или нарко-диспансере, а так же отметка о бездомности

✓ Инциденты отсутствуют



Возможные финансовые проблемы

❗ Найдено один либо два инцидента

Необходимо узнать сумму задолженности, для понимания вероятности банкротства собственника. В случае значимых задолженностей возможен риск, что сделка в будущем может быть оспорена.

Рекомендация: все финансовые проблемы должны быть улажены до совершения сделки. Либо воспользуйтесь титульным страхованием.



## Дополнительная проверка на риски



Проверка в реестре публичных должностных лиц

✓ Информация не найдена



## Проверка на риски, связанные с организацией юр. лиц



Руководитель или учредитель  
юридического лица

✓ найдено

Название компании

ИП [REDACTED] СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ



Проверка в реестре номинальных директоров

✓ Информация не найдена



Проверка руководителей юридических лиц на дисквалификацию

✓ Информация не найдена



Иван Иванович



## Основная проверка собственника





Персональные данные



Паспорт:  
1111\*\*\*\*\*



Дата рождения:  
01.01.1970



Регион:  
Москва



ИНН:  
В базе ФНС:

 **Действительность паспорта**  
паспорт  МВД сведениями о  
паспорте не располагает

 **Налоговые задолженности**  
 **Есть задолженность**

 **Сведения о долгах у судебных приставов**  
 **Информация не найдена**

 **Росфинмониторинг**  
 **Числится в реестре террористов и экстремистов**

 **Федеральный реестр сведений о банкротстве**  
 **Есть данные о банкротстве**

### Действительность паспорта

Возможны риски. Рекомендация: обратиться в органы МВД России устранить, внести соответствующие данные. Отсутствие сведений влечет невозможность совершения сделки.

### Налоговые задолженности

Возможны существенные риски если:

- размер долгов более 500 тысяч рублей для физических лиц или 300 тысяч для юридических лиц;
- срок задолженности превышает 3 месяца.

Если сумма долгов и их срок меньше - это не столь критично, но тоже может привести к рискам.

Рекомендация: погасить все долги до совершения сделки.

Если не соблюдена рекомендация - в будущем возможно оспаривание вашей сделки на основаниях банкротства продавца.

### Росфинмониторинг

Возможны риски. Сделку недопустимо совершать. Возможно возбуждение уголовного дела в связи с взаимодействием с террористами и экстремистами.

Рекомендация (обязательная к исполнению) - обратиться правоохранительные органы.

### Федеральный реестр сведений о банкротстве

Возможны риски. Недопустимо совершать сделку, сделка будет оспорена на основаниях банкротства продавца.

## Проверка на благонадежность

### Участие в судебных делах, в качестве истца или ответчика

 Найдено один либо два инцидента

Данная проверка показывает наличие открытых и закрытых дел. Возможны риски если продавец участвует в судах в качестве истца или ответчика и спор связан со взысканием долга и (или) объекта недвижимости, являющимся предметом вашей сделки.

Рекомендация: запросите данные о текущих открытых судебных делах, убедившись, что они никак не связаны с объектом недвижимости, готовьте остальные документы к сделке. Если связаны, то все споры должны быть разрешены до сделки.

### Розыск

 Найдено один либо два инцидента

Возможен риск, что человек находится в розыске. В таком случае недопустимо совершать сделку.

### Отметки в психо или нарко-диспансере, а так же отметка о бездомности

 Найдено один либо два инцидента

Возможен риск, что сделка в будущем может быть оспорена.



💰 **Возможные финансовые проблемы**  
❗ **Найден один либо два инцидента**

Необходимо узнать сумму задолженности, для понимания вероятности банкротства собственника. В случае значимых задолженностей возможен риск, что сделка в будущем может быть оспорена.

Рекомендация: все финансовые проблемы должны быть улажены до совершения сделки. Либо воспользуйтесь титульным страхованием.

🔍 **Дополнительная проверка на риски**

👤 **Проверка в реестре публичных должностных лиц**  
✅ **Информация не найдена**

🔍 **Проверка на риски, связанные с организацией юр. лиц**

👤 **Руководитель или учредитель юридического лица**  
✅ **найдено**

Название компании  
ИП [REDACTED] СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ

📄 **Проверка в реестре номинальных директоров**  
✅ **Информация не найдена**

⊗ **Проверка руководителей юридических лиц на дисквалификацию**  
✅ **Информация не найдена**



## Заключение

### Рекомендации по совершению сделки:

- 1) важно соблюдать порядок продажи доли в общей собственности (направление предложения о продаже доли, исключение, если все доли продаются одному лицу);
- 2) запросить согласие органов опеки и попечительства, если в сделке участвуют несовершеннолетние, в том числе согласие их законных опекунов;
- 3) запросить нотариальное согласие супруга(и) на совершение сделки вне зависимости от наличия или отсутствия брачного контракта и каких-либо других оснований, по которым такое согласие не требуется. Внимание! Следует опросить соседей для установления имеется ли супруг(а), если в паспорте отсутствует отметка о регистрации брака (позиция Верховного суда Российской Федерации);
- 4) если объект недвижимости является жилым, запросить выписку из домовой книги (до сделки должны быть выписаны все);
- 5) запросить документы об отсутствии задолженности по содержанию недвижимого имущества. Несоблюдение рекомендаций ведет к недействительности сделки, возникновению финансовых потерь и иных неблагоприятных последствий.

### Список использованных источников для составления отчета о рисках:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 ноября 1994 г. No 51-ФЗ [в ред. от 18.07.2019]
2. Семейный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 1995 г. No 223-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. No 188-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]
4. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 октября 2002 г. No 127-ФЗ [в ред. от 02.12.2019]