

Отчет о рисках при покупке объекта недвижимости

Дата составления отчета: 09.12.2021

Кадастровый номер

62:15:0050

Рязанская область, р-н

Информация в данном
отчете получена из
официальных источников

Информация актуальна на
дату предоставления отчета

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

Рязанская область
Адрес

Земельный участок
Тип объекта

62:15:005
Кадастровый номер

276 478,50 руб.
Кадастровая стоимость

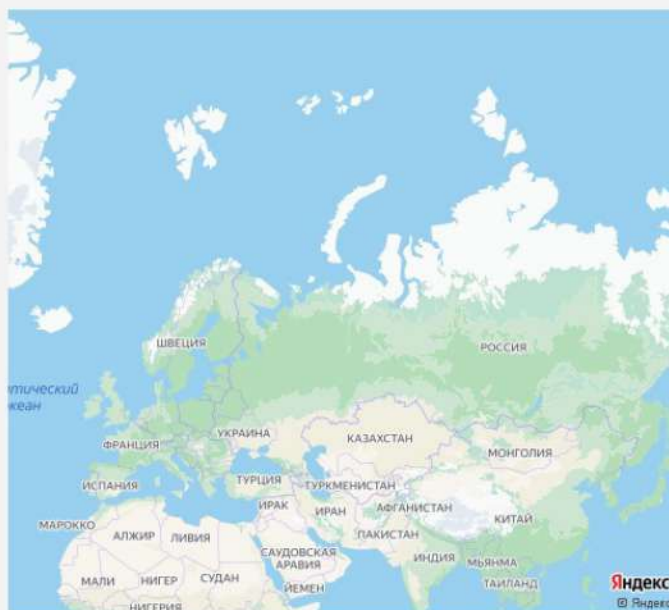
950 +/- 10.79 кв. м
Общая площадь

Земли населённых пунктов
Категория земель

Для индивидуального жилищного
строительства

Виды разрешенного использования

2017-08-18
Дата присвоения кадастрового номера






Правообладатели

~~_____~~ Эдуард Николаевич

Собственность, № 62:15:0050 ~~_____~~ от 11.03.2020

История собственников из ЕГРН

№ 99/2021/5 от 09.12.2021

#	Дата регистрации	Дата окончания регистрации	Правообладатель	Доля
1	21.08.2017	19.09.2017	 Андрей Александрович	Собственность
2	19.09.2017	05.12.2017	 Татьяна Владимировна	Собственность
3	05.12.2017	11.03.2020	 Андрей Александрович	Собственность
4	11.03.2020		 Эдуард Николаевич	Собственность

Объект менял владельца за последние 3 года

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



Недвижимость 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 недвижимости.



Обременения

Не в ипотеке

При наличии такой такого обременения объект недвижимости можно купить только получив согласие от организации выдавшей ипотеку, обычно это банк.



Не наложен арест

При наличии такого обременения государственные органы вправе конфисковать объект недвижимости в счет погашения долга бывшего владельца.



Рента не найдена

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



Записей об аренде не найдено



Не находится в доверительном управлении



Решение об изъятии не найдено



Запрещения не найдены



В сведениях о частях земельного участка найдены ограничения

Ознакомьтесь с ограничениями в разделе "Сведения о частях земельного участка"



Другие ограничения или обременения не найдены



Сведения о частях земельного участка

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Ограничения или обременения объекта недвижимости
1	87	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56. 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Карта (План) № 27-05/032 от 2015-06-24 , срок действия: с 2017-05-30
2	87.35	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56.56.1 56.56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 150 от 2015-06-24 , срок действия: с 2017-05-30

Что еще нужно проверить?

Чтобы сделка прошла максимально безопасно не забудьте проверить важные детали

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. Объект недвижимости 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, объект недвижимости 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

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

Коммунальные платежи

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