

Выполнен: 27.05.2025
RealtyCloud.ru

Оценка рисков по объекту недвижимости

65:07:0000004:593

Сахалинская область, р-н. Невельский, г. Невельск, ул. Победы, д. 9, кв. 34

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

Вся информация получена легальным способом, путем совершения официальных запросов в соответствующие органы.

Информация представленная в отчете актуальна на момент предоставления отчета. Заказчик самостоятельно принимает решение о покупке и о том следовать ли рекомендациям данного отчета.

Вся информация в отчете строго конфиденциальна и не может распространяться и публиковаться.

2025 г.

Общая информация об объекте



Этаж: 3

Площадь: 21.70 м²

Статус: Актуально

Дата постановки на кадастр. учет: 30.06.2012

Дата обновления: 22.02.2025

Кадастровая стоимость: 1 358 427.60 ₽

Дата внесения стоимости: 09.11.2023

Обременения

Нет данных

Ограничения

Не зарегистрировано

Текущие собственники

Отсутствуют

Если права зарегистрированы и сведения открыты правообладателем, иначе ФИО будут скрыты

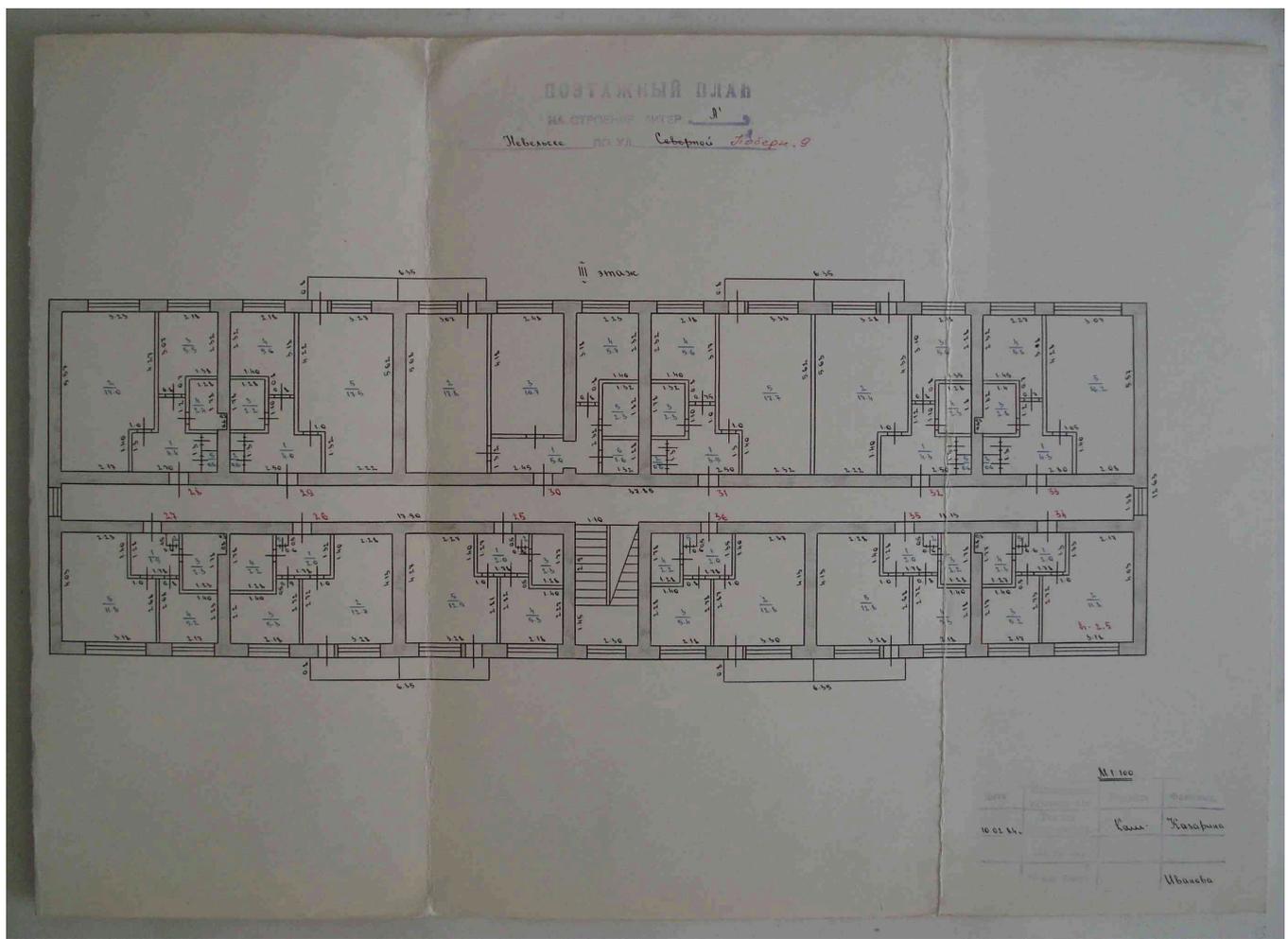
История владения

Отсутствует

Если права зарегистрированы и сведения открыты правообладателем, иначе ФИО будут скрыты

План объекта

Найдено: 1



Проверка собственников

- Проверка объекта недвижимости - это только половина действий по обеспечению безопасности сделки, не менее важным фактором является и проверка собственников. Для исключения скрытых рисков, добавьте актуальные данные о собственниках.

Заключение и рекомендации

 Высокий риск

- Отсутствие собственников**
Рекомендации: На данный объект права не зарегистрированы или в базе Росреестра есть ошибка. Собственнику необходимо обратиться в Росреестр или МФЦ и внести изменения в ФГИС ЕГРН. Возможно, это произошло из-за технической ошибки на стороне Росреестра или право собственности зарегистрировано до 1998 года.
- На момент запроса сведений информации об ограничении (обременении) права на недвижимость не обнаружено

- i** Рекомендуем провести финансовые расчеты по сделке, применив один из механизмов правовой защиты:
- 1) Использование банковской ячейки (наличный расчет). Покупатель арендует в банке ячейку, куда закладывает денежные средства на покупку недвижимости. Продавец квартиры сможет получить доступ к ячейке на условиях и в сроки, предусмотренных в дополнительном соглашении к договору аренды ячейки, например, после предоставления документов банку, подтверждающих переход права собственности на недвижимость на покупателя. Если сделка сорвется, покупатель квартиры сможет забрать свои деньги обратно в полном объеме, но только после окончания срока аренды банковской ячейки.
 - 2) Использование банковского аккредитива (безналичный расчет). Покупатель перечисляет со своего счета или кладет денежные средства на специальный счет. Деньги продавцу с этого счета банк переводит только после предоставления документов, подтверждающих переход права собственности на недвижимость на покупателя. Если по каким-либо причинам сделка не состоится, банк вернет покупателю деньги в полном объеме.
 - 3) Расчет с использованием системы безопасных расчетов банков (безналичный расчет). Покупатель переводит деньги на специальный счет банка и оплачивает еще одну услугу – электронную регистрацию сделки. Оба счёта и покупателя, и продавца должны быть открыты в одном банке и после регистрации перехода права собственности к Покупателю в течение суток автоматически производится перевод денежных средств на счёт продавца. Не все сделки могут произведены через систему безопасных расчетов, однако такой вариант расчетов считается более безопасным, считается, что банк наиболее тщательно проверяет все расчеты.
 - 4) Производство расчетов через депозит нотариуса (безналичный расчет). Покупатель переводит на счет нотариуса денежные средства на покупку недвижимости после того, как стороны подпишут договор. Взамен он получает справку, что деньги внесены на депозитный счет и приняты. С этого момента обязательство по оплате квартиры считается исполненным. При других способах расчета это обязательство исполнено только после того, как продавец фактически получит деньги. Когда деньги зачислены на счет нотариуса, он подает документы в Росреестр. Со дня перехода права собственности на недвижимость на покупателя, деньги с публичного счета нотариуса поступают на счет продавца. Никакие документы для этого предъявлять не нужно – нотариус сам контролирует сделку и видит всю информацию.
 - 5) Если в сделке имеется ипотека, то она будет проводиться через банк, который одобрил ипотеку.

- i** При проведении сделки по доверенности, рекомендуем проверить ее действительность
- Рекомендуем проверить действительность доверенности на официальном сайте Федеральной Нотариальной палаты РФ reestr-dover.ru. Доверенность не должна быть отменена.
 - Если доверенность была составлена давно, то рекомендуем связаться с Доверителем (собственником) для уточнения действительной воли на продажу недвижимости.
 - Сверьте данные паспорта Доверенного лица на соответствие с записью, указанной в доверенности.

- 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. По вашему запросу собственник вам предоставляет справку - выписку, с информацией о прописанных. Как узнать, кто прописан (такой документ предоставят только собственнику):
- Заказать адресную справку в личном кабинете Государственных услуг.
 - Получить единый жилищный документ – доступно не во всех регионах (МФЦ или на региональном портале Госуслуг онлайн)
 - Запросить у ТСЖ или управляющей компании – если такая возможность доступна для вашего дома.
 - Обратиться в МВД (паспортный стол) для получения информации о зарегистрированных лицах.

О доме

Тип: Многоквартирный дом

Тип перекрытий: Железобетонные

Мусоропровод: Отсутствует

Теплоснабжение: Центральное

Горячее водоснабжение: Отсутствует

Система водоотведения: Центральное

Система пожаротушения: Отсутствует

Класс энергетической эффективности: Не заполнено

Год постройки: 1989

Серия, тип постройки: А

Материал несущих стен: Блочные

Электроснабжение: Центральное

Холодное водоснабжение: Центральное

Система газоснабжения: Отсутствует

Вентиляция: Приточная вентиляция

Тип системы водостоков: Наружные водостоки

Тип фундамента: Сборный

Год ввода в эксплуатацию: 1989

Этажность наименьшая: 5

Дом признан аварийным: Нет

Объект включен в программу реновации: Нет

Количество лифтов: 0

Помещений (жилых): 60

Общая площадь МКД: 2487.8

Площадь помещений МКД, в том числе жилых: 1633.5

Спортивная площадка: Нет

Этажность наибольшая: 5

Статус памятника архитектуры: Нет

Количество подъездов: 1

Помещений: 62; 60

Помещений (нежилых): 2

Площадь помещений МКД: 1633.5

Детская площадка: Нет

Иные элементы благоустройства: None

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. Картоотека 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>