



# Оценка рисков по объекту недвижимости

**77:02:0025010:2451**

Москва, аллея. Долгопрудная, д. 15, корп. 4, кв.  
344

Данный отчет о 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.

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

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

2021 г.

## Общая информация об объекте

### Кадастровая стоимость

3 725 599 руб.

### Тип:

Квартира, Жилое помещение

### Этаж:

3

### Площадь

36.20 м<sup>2</sup> (квадратный метр)

### Адрес по документам

Москва, аллея. Долгопрудная, д. 15, корп. 4, кв. 344

## Общее заключение

Средний риск

### Срок владения недвижимостью менее 5 лет Алексей Андрей Сергеевич

Риск: Текущий собственник при продаже может недоплатить налоги, подлежащие уплате при продаже объекта недвижимости. В случае занижения стоимости недвижимости в договоре, Покупатель не получит денежную разницу при оспаривании сделки.

Рекомендации: Составьте расписку подтверждающую разницу между реальной и договорной ценой, представив разницу в цене как займ продавцу. За консультацией и примером расписки можно обратиться к нашему юристу.

Исключения: Возможно снижение срока до 3 лет с 2020 г, если:

- продажа единственного жилья
- если новую квартиру купили в течение 90 дней до продажи той, по которой считают налог, минимальный срок составит 3 года.
- Если квартира досталась в наследство, как подарок от близкого родственника или через приватизацию

### Срок владения недвижимостью менее 3 лет Алексей Андрей Сергеевич

Риск: Признание сделки недействительной за счет заявления претензий третьих лиц для оспаривания основания возникновения права собственности у продавца или появления такого права у третьих лиц. Рекомендации: Составьте нотариальное заверение об отсутствии притязаний со стороны третьих лиц, особенно зарегистрированных в данном объекте недвижимости. Внесите в договор пункт о непризнании по этому основанию сделки недействительной. Примените механизм безопасной сделки, предоставляемый банками.

### Найдены исполнительные производства в ФССП Алексей Андрей Сергеевич

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 Алексей Андрей Сергеевич

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.

Ограничений прав на недвижимость не обнаружено.

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.

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.

Рекомендуем получить положительные данные о дееспособности Собственников. Необходимо исключение принадлежности к группам риска (нарко- психо- диспансеры).

Рекомендуем применить стандартные механизмы правовой защиты: безналичный расчёт по рыночной (полной, оценочной) стоимости.

Рекомендуем получить сведения о зарегистрированных лицах на момент сделки. По общему правилу, члены семьи собственника должны выписаться из объекта при ее продаже (эта обязанность для них установлена законом).

### История по правообладателям

Дата регистрации: **2019-07-23**

Собственник: Город Москва

Вид (доля в праве): Собственность

Номер регистрации: 77:02:0025010:2451-77/009/2019-1

Дата регистрации: **2019-07-24**

Собственник: Казённое Предприятие Города Москвы "управление Гражданского Строительства"

Вид (доля в праве): Оперативное управление

Номер регистрации: 77:02:0025010:2451-77/009/2019-2

### Текущие собственники

Алексеев Андрей Сергеевич

Собственность, № 77:02:0025010:2451-77/072/2020-5 от 01.12.2020

Алексеев Андрей Сергеевич

Собственность, № 77:02:0025010:2451-77/072/2020-5 от 01.12.2020

## Проверка собственников

### 1. Алексеев Андрей Сергеевич

#### Персональные данные

Паспорт  
45 20 \*\*\*\*\*

Дата рождения  
23.08.1975

Регион  
г. Москва

ИНН  
В базе ФНС: 771526538372

#### Действительность паспорта

В базе недействительных паспортов: **не числится**

#### Нахождение в розыске

В базе данных розыска: **не числится**

#### Федеральный реестр сведений о банкротстве

В реестре Банкротов: **отсутствует**

#### Налоговые задолженности **найден задолженностей: 1**

Налог на имущество (2020)

**7 977 руб.**

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

1. Должник  
АЛЕКСЕЕВ АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ 23.08.1975 Г  
МОСКВА

Исполнительное производство  
3655/21/77035-ИП от 27.01.2021

Предмет исполнения, сумма непогашенной  
задолженности  
Госпошлина, присужденная судом: 667.06 руб.

Реквизиты исполнительного документа:  
Исполнительный лист от 22.01.2021 № 02А-0209/351/2020#1СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 351 РАЙОНА  
АЭРОПОРТ

Отдел судебных приставов  
Савеловский ОСП127083, Россия, , , г. Москва, , ул.  
Мишина, д. 56, корп. 8,

Судебный пристав-исполнитель  
МОРОЗОВА В. С.+7(499)558-32-71+7(499)558-32-71

 Судебные акты Российской Федерации  
В базе ГАС «Правосудие» по фамилии и инициалам в субъекте РФ "г. Москва" **найденно 551** совпадений

 Арбитражные суды  
В базе арбитражных судов по фамилии и инициалам в субъекте РФ "г. Москва" **найденно 16** совпадений

 Самозанятый  
В реестре самозанятых  **не найден**

 Руководитель или учредитель юридического лица  **найденно: 2**

Название компании  
ИП АЛЕКСЕЕВ АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ

Роли  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Название компании  
ООО "ДРАКОН И ФЕНИКС"

Адрес  
ГОРОД МОСКВА УЛИЦА ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ ДОМ 9

Роли  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УЧРЕДИТЕЛЬ

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

## 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://proverka.gov.ru>
15. Федеральная служба по финансовому мониторингу URL: <http://www.fedsfm.ru>