



KOM-Invest

(+371 29774775, info@kominvest.com)



Наши клиенты часто спрашивают - каким образом наша компания КОМ-INVEST выполняет проверку объектов недвижимости? Полагаемся ли мы на те сведения и документы, которые предоставляет продавец? Запрашиваем ли мы информацию в архиве или государственной земельной книге?

На самом деле, всё происходит значительно проще и эффективней. В этой статье мы пошагово расскажем о том, как осуществляется процесс проверки квартиры.

Проверка № 1. Земельная книга

<https://www.zemesgramata.lv/>



E-pakalpojumi

MEKLĒT ĪPAŠUMU	MANI DATI
E-lūgumi	>
E-rēķini	>
Izsekošanas kods	>
Nodevu kalkulators	>
Statistika	>
Tiesu e-pakalpojumi	>

Informācija

Zemesgrāmatu nodaļu kontaktinformācija	>
Biežāk uzdotie jautājumi	>
Rekvizīti nodevu samaksai	>
Nostiprinājuma lūgumu formas	>
Nepieciešamie dokumenti	>

Noderīgi

Aktualitātes	>
Par zemesgrāmatām	>
Īpašumtiesību reģistrācija zemesgrāmatā	>
Par VVDZ	>
Normatīvie akti	>
Līgums ar TA	>
Viegli lasīt	>
Darījumu tipi	>

Что такое земельная книга?

Это государственный реестр, в котором хранятся данные обо всех латвийских объектах недвижимости. В земельной книге видна вся история объекта недвижимости и его владельцев.

То есть, в земельной книге можно найти информацию о составе недвижимости (квартира, частный дом, коммерческое помещение, земельный участок); о площади недвижимости; обо всех существующих и бывших обременениях недвижимости; об основании получения права собственности (договор купли, или, договор дарения, или, раздел брачного имущества); о зарегистрированных отягощениях (банковские ипотечки, аресты, судебные тяжбы).

Записи земельной книги доступны в бумажном формате и электронном формате.

Например, оригинал свидетельства о праве собственности (в бумажном виде) можно запросить в том отделении Земельной книги, где находится недвижимость. Или, можно зайти на сайт земельной книги, заплатить примерно 6 евро, и получить онлайн-версию упомянутого свидетельства.

Мы всегда анализируем онлайн свидетельство о праве собственности, поскольку именно электронная версия содержит самую актуальную информацию, в него вносятся все изменения, которые происходят с объектом недвижимости.

Если мы не выявляем существенных проблем, связанных с правом собственности, или, отягощениями, мы продолжаем проверку.

Проверка № 2. Регистр предприятий



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs

Если собственником недвижимости является юридическое лицо, следует понять, какие подтверждения необходимы для того, чтобы подписать договор купли-продажи.

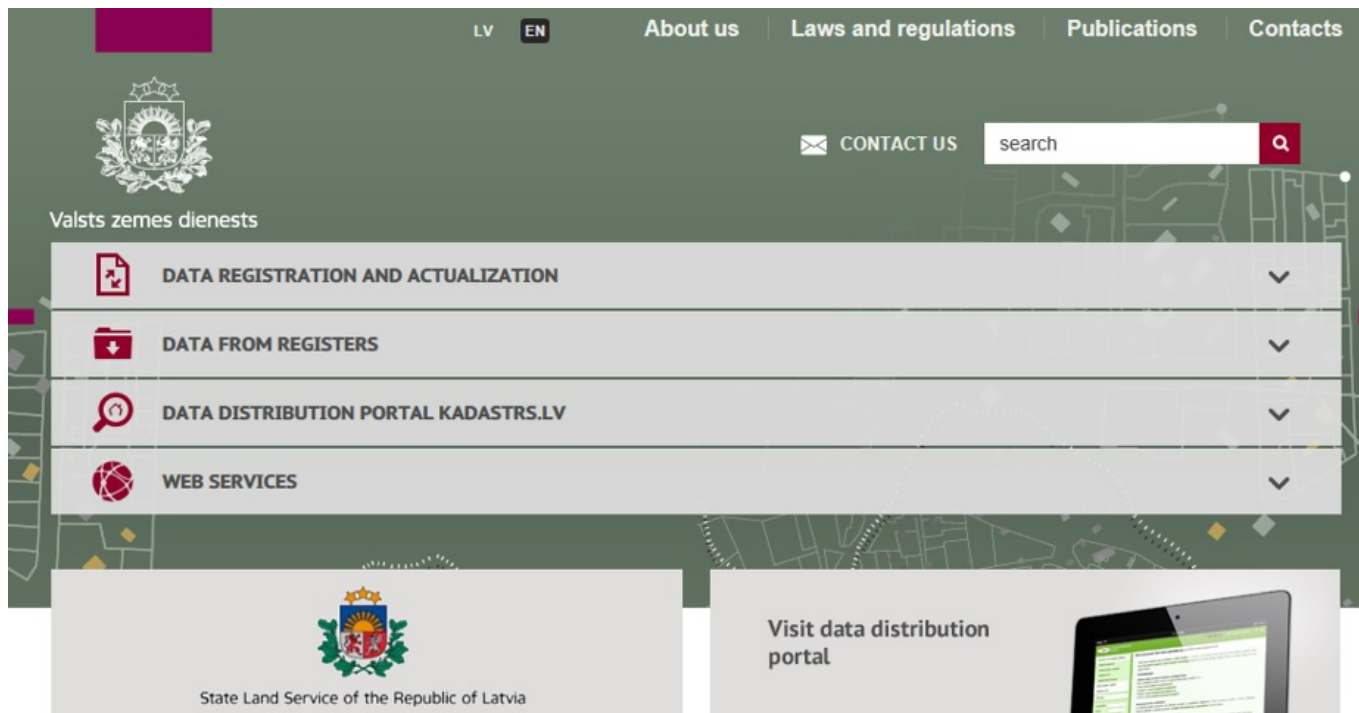
Если в компании несколько учредителей, рекомендуется получить оригинал протокола собрания учредителей, на котором принято решение о продаже недвижимости, определенному покупателю, на определенных условиях.

Если в компании есть несколько директоров, следует проверить, каким образом они правомочны подписать договор купли. Например, только оба вместе. Или, каждый по отдельности.

Сведения о составе учредителей и составе правления компании доступны в электронной базе данных реестра предприятий. Доступ к этой базе данных можно получить на едином сайте электронных услуг: www.lursoft.lv (стоимость примерно до 7 евро).

Если мы не выявляем существенных проблем, связанных с корпоративными вопросами, мы продолжаем проверку.

Проверка № 3. Земельная служба



Земельная книга позволяет выполнить юридическую (правовую) проверку недвижимости.

Однако, не менее важной является техническая проверка. Например, в каком году был построен дом, в котором находится квартира. Какова степень износа этого дома. Каково зарегистрированное функциональное назначение квартиры («квартира» может иметь статус офиса, или, гостиничного номера). Соответствует ли реальная планировка квартиры тем планам и чертежам, которые зарегистрированы в соответствующих государственных реестрах. Не зарегистрированы ли записи о незаконном строительстве или незаконной перепланировке квартиры.

Все упомянутые сведения можно получить на сайте государственной Земельной службы: www.kadastrs.lv (стоимость примерно до 3 евро).

Если на данном этапе мы также не выявляем существенных проблем, проверка продолжается.

Проверка № 4. Строительный реестр

Cienjamie ledzīvotāji un Rīgas pašvaldības portāla apmeklētāji!

Šiem datiem ir informatīvs raksturs.

Būvātļauja stājas spēkā no **izsniegšanas** brīža. Precīzāku informāciju var iegūt [Rīgas pilsētas būvvaldē](#).

*Informācija par būvātļaujas **statusu** un **izsniegšanas datumu** pieejama no **27.09.2010.**

Izsniegtās būvātļaujas ir iespējams meklēt pēc:

- objekta;
- objekta adreses;
- zemes gabala grupas/grunts.

Informāciju meklēt ir iespējams par būvātļaujām, kas izsniegtas pēc 2005.gada 1.janvāra.

<input type="text"/>	Meklējamais teksts
<input type="text"/>	Datums - no (dd.mm.gggg)
<input type="text"/>	Datums - līdz (dd.mm.gggg)
<input type="button" value="Atrast"/>	

Pēdējās 10 reģistrētās būvātļaujas

Būvātļaujas sagatavošanas datums	Statuss	Būvātļaujas izsniegšanas datums	Būvātļaujas derīguma termiņš	Objekts	Objekta adrese	Zemes gabala grupa/grunts	Būvprojekta akcepta datums	Pieņemšanas akta datums
28.09.2019	izsniegts	29.09.2017		330 kV GVL posma pārbūve uz kabeļa līniju	Sergeja Eizenšteina ielā 81, Rīga	122/2	28.09.2019	
29.09.2017	sāpējams			Ražošanas ēkas sadalīšana reālās daļās un pārbūve	Riekstu iela 4	63/2033	29.09.2017	
29.09.2017	sāpējams			Ražošanas korpusa pārbūve	Sliežu iela 5a	17/2061	29.09.2017	
29.09.2017	sāpējams			Transportlīdzekļu novietnes ēkas ar tirdzniecības telpām daļas pārbūve par biroja telpām	Grostonas iela 1	24/304	29.09.2017	
28.09.2017	izsniegts	28.09.2017		Savrupmājas pēbūve	Vērdiņa iela 1a	67/146	28.09.2017	

В том случае, если квартира находится в недавно построенном доме, следует проверить, сдан ли дом в эксплуатацию.

Например, у Рижского строительного управления есть база данных, в которой можно по адресу недвижимости узнать дату выдачи разрешения на строительство, посмотреть перечень разрешенных строительных работ (ремонт фасада, реконструкция всего дома, строительство новостройки), узнать дату сдачи в эксплуатацию.

Ссылка на эту базу данных - <http://atdep.rcc.lv/exp/buve/atlaujas.aspx>

Если на данном этапе мы также не выявляем существенных проблем, проверка продолжается.

Проверка № 5. Оплата коммунальных платежей

Maksa par IA strāvas lielumu dzīvoklī		A	20.000	0.20	4.00	0.84	4.84
Apmaksāts:		Kopā aprēķināts		81.20	1.02	15.26	97.48
25.08.2017	124.64 EUR						
		Aprēķinātā nokavējuma nauda / likumiskie procenti		02.08.2017	01.09.2017		
		Kopā apmaksai EUR :					97.48
Summa vārdiem: Deviņdesmit septiņi eiro 48 cent.				Samaksāt līdz *		30.09.2017	

Для покупателя квартиры очень важно, чтобы не было долгов за коммунальные услуги (обслуживание, отопление, вывоз мусора, потребление горячей и холодной воды, электричество, газ и проч.).

Обычно мы запрашиваем у продавца последнюю квитанцию об оплате коммунальных платежей, а также договор на подключение электричества и подключение газа.

В последней квитанции можно увидеть баланс платежей. Если имеется задолженность, будет указана точная сумма долга (например, долг составляет 100 евро). Если задолженности нет, в разделе «долг» будет стоять ноль. Также в квитанции будет указан номер управляющей компании. Позвонив на этот номер и назвав адрес квартиры, можно проверить платежную дисциплину (насколько регулярно оплачиваются счета за коммунальные услуги), можно узнать

про проблемы в доме, про содействие жильцов при решении общих проблем.

Похожим образом можно узнать про оплату счетов за электричество и газ. По электричеству обычно необходимо связаться с предприятием «Latvenergo» (www.latvenergo.lv), по газу – с предприятием «Latvijas Gaze» (www.lg.lv). Если назвать адрес квартиры и номер абонента, можно узнать о наличии или отсутствии долгов.

В том случае, если за собственником продаваемой квартиры числятся долги, следует выяснить (в управляющей компании, или, компании по электричеству, или, компании по газу), не обращено ли взыскание на продаваемую квартиру. Если процесс взыскания уже начат, это может осложнить процесс продажи квартиры.

Если процесс взыскания не начат, то рекомендуем заключить трёхстороннее соглашение между продавцом, покупателем и поставщиком коммунальных услуг, в котором будет оговорен процесс погашения задолженности. Например, часть суммы покупки может быть направлена на погашение долга за коммунальные услуги.

Проверка № 6. Сведения о лицах, которые задекларированы в квартире

Сведения о лицах, у которых в моей собственности действует регистрация местожительства

Название:	Сведения о лицах, у которых в моей собственности действует регистрация местожительства
Описание:	Pakalpojums nodrošina iespēju fiziskajām personām iegūt informāciju par saviem Zemesgrāmatā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem, to sastāvu, kadastra numuriem, adresēm un iedzīvotājiem, kuriem ir spēkā reģistrācija dzīvesvietā (deklarēta vai pēc iestādes iniciatīvas reģistrēta dzīvesvieta) šo īpašumu adresēs.
Владелец:	Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde
Код:	EP00
Вид:	Синхронный услуга - пользователь получает результаты без промедления
Основные этапы:	<ol style="list-style-type: none">1. Saņemts personu saraksts, kurām ir spēkā reģistrācija dzīvesvietā attiecīgajā adresē.2. Saņemts personas īpašuma adresu saraksts3. Saņemts personas īpašumu saraksts
Идентификатор:	URN:IVS:100001:EP-EP00-V1-6

Существенным обстоятельством является также отсутствие прописанных лиц. Какие негативные последствия могут быть связаны с тем, что в квартире прописаны незнакомые Вам лица?

Во-первых, может приходиться адресованная им корреспонденция.

Во-вторых, некоторые позиции за коммунальные услуги рассчитываются исходя из количества прописанных людей в квартире. Если в квартире прописано несколько человек, это может увеличить сумму коммунальных услуг.

В-третьих, в нашей практике бывали случаи, когда в квартиру приходили представители полиции и таможни, чтобы найти людей, которые были прописаны в квартире. Естественно, это создает неудобства для нового собственника квартиры.

Во избежание этих неудобств, до завершения сделки и до передачи квартиры, предыдущий собственник должен предоставить распечатку с сайта гос. услуг (www.latvija.lv), или

предоставить справку, выданную Департаментом по делам гражданства и миграции, подтверждающую то, что в квартире никто не прописан.

Заключение

Конечно, это не все аспекты, которые мы проверяем. Также мы узнаём про оплату налога на недвижимость, общаемся с банком (если квартира отягощена ипотекой).

Всё зависит от особенностей квартиры, особенностей дома (в котором она расположена) и пожеланий покупателя.

Результаты проверки обобщаются в виде отчета, отправляются на адрес электронной почты покупателя, и обсуждаются с покупателем. Если в ходе проверки мы не выявляем существенных проблем, или, имеющиеся проблемы можно решить, покупатель обычно принимает решение в пользу покупки проверяемой квартиры.

Обращайтесь в нашу компанию «KOM-INVEST» - наш юрист выполнит проверку квартиры, обратит Ваше внимание на факторы риска, предложит решения для устранения проблем!

[Если Вас интересует подробная информация и пошаговый механизм, как осуществляется сделка покупки недвижимости в Латвии, смотрите информацию здесь](#)



Есть вопросы? Ждем Вашего письма или звонка!

Номер телефона: **+371 29 774 775**

Электронная почта: ***info@kominvest.com***

Skype: **KOM-INVEST**