



## ОТЧЕТ О ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Задачей проверки является общий юридический анализ состояния объекта недвижимости на основании представленных документов, до момента совершения сделки купли-продажи.

### Объект Исследования:

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0301002:53, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многофункциональную застройку, общей площадью 1050 +/- 11 кв. м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мира, 3;

Исследование проводится по состоянию на 16 июня 2022 года.

### ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

План исследования
1. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): заказ выписок из ЕГРН на земельный участок, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (обременениях).
2. Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества).
3. Проверка и анализ наличия различного рода ограничений права, обременений на объекте недвижимого имущества.

Компания «Юридическое бюро»  
Member of Balms Group International  
Уполномоченный партнер Гильдии  
риэлтеров Московской области  
127051, Москва, Цветной бульвар, 21  
строение №6 (офис №67)  
телефон/факс + 7 495 625 95 24  
administrator@yurbureau.ru  
www.yurbureau.ru  
www.bgi-law.com  
facebook.com/yurbureau



## **МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

- сбор информации (запрос документов, опрос лиц) об объекте проверки, сбор информации об объекте из открытых источников;
- анализ информации об объекте проверки.

## **ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.**

### **При проведении юридической проверки Поверенный исходит из следующих допущений:**

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет скрывает Продавец или лица на стороне Продавца, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Использованная при проведении исследования информация об объекте недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Поверенного не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.
3. Поверенный осуществляет настоящее исследование, основываясь исключительно на предоставленных ему и полученных им самостоятельно документах. Очный осмотр Объекта исследования Поверенным не производился. Наличие любой информации и факторов, которые не отражены в исследуемых Поверенным документах, но которые могли бы быть выявлены при очном осмотре, относятся на риски Доверителя.
4. Информация об объекте недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

### **При проведении проверки Поверенный установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:**

1. Поверенному не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.
2. Информация об объекте недвижимости может быть получена только добровольно от Продавца и лиц на стороне Продавца, а также из открытых источников информации.
3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается обратное.
4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению специалистов Поверенного, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и имеющемуся опыте подобных работ.
5. Поверенный не несет ответственности за решения, которые были приняты Доверителем исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.

## Раздел I.

**Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): заказ общедоступных выписок из ЕГРН на земельный участок и расположенные на нем здания, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (обременениях).**

### Параметры объекта:

Тип: земельный участок;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: под многофункциональную застройку;

Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мира, 3;

Кадастровый номер: 23:47:0301002:53;

Площадь: 1050 +/- 11 кв. м.

Поверенным были запрошены следующие сведения из Росреестра:

- 1) Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- 2) Выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимого имущества.

Проанализировано также решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края по делу № 2-1427/2020 от 21.12.2020 г. о разделе совместно нажитого Антоньян Галиной Мисаковной и Антоньяном Георгием Аветисовичем имущества.

Из вышеуказанных сведений следует, что **правообладателями земельного участка являются Антоньян Георгий Аветисович и Антоньян Галина Мисаковна. Рассматриваемый земельный участок находится в долевой собственности бывших супругов – по 1/2 доли.**

Право собственности Г.А. Антоньяна на земельный участок с кадастровым номером 23:47:0301002:53 было зарегистрировано 13.08.2010 г., номер государственной регистрации права - № 23-23-21/160/2010-395. Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края по делу № 2-1427/2020 от 21.12.2020 г. доля Г.А. Антоньяна уменьшена с целой до 1/2 доли в праве общей долевой собственности на участок.

На земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301002:53 имеются следующие ограничения прав и обременения объекта:

1. ипотека, дата государственной регистрации - 11.02.2013 г., номер регистрации - 23-23-21/019/2013-287; срок, на который установлено ограничение прав - с 06.02.2013 по 31.12.2022, основание государственной регистрации - договор ипотеки №0068/452/11392/и-1 от 06.02.2013;

2. ипотека, дата государственной регистрации - 28.12.2012 г., номер государственной регистрации - 23-23-21/277/2012-110; срок, на который установлено ограничение прав - с 28.12.2012 по 31.12.2022, основание государственной регистрации - договор ипотеки №0068/452/11379/и-1 от 27.12.2012;

3. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 14.01.2017, номер - 23:47:0301002:53-23/021/2017-1; срок, на который установлено ограничение - с 14.01.2017;

4. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 14.10.2020, номер - 23:47:0301002:53-23/252/2020-8, основание государственной регистрации - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №208795142/2354 от 07.10.2020, Новороссийский ГОСП;

5. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 14.10.2020, номер 23:47:0301002:53-23/252/2020-10, основание государственной регистрации - выписка из Федеральной службы судебных приставов №208795143/2354 от 07.10.2020, Новороссийский ГОСП УФСПП по Краснодарскому краю, СПИ Клименко Дарья Николаевна;

6. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 13.04.2021, номер государственной регистрации - 23:47:0301002:53-23/255/2021-12, основание - выписка из Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 236787853/2354 от 06.04.2021, Новороссийский ГОСП;

7. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 26.05.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/239/2021-17, основание - постановление о запрете регистрационных действий №243191083/2354 от 23.05.2021, Новороссийский ГОСП УФССП России по Краснодарскому краю, СПИ Василенко Григорий Евгеньевич;

8. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 26.05.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/239/2021-16, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №243190729/2354 от 23.05.2021, Новороссийский ГОСП;

9. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 27.05.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/251/2021-19, основание - выписка из Федеральной службы судебных приставов №243190546/2354 от 23.05.2021, Новороссийский ГОСП, Антоньян Георгий Аветисович;

10. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 03.09.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/247/2021-25, основание - выписка из Федеральной службы судебных приставов №259014928/2354 от 02.09.2021, Новороссийский ГОСП;

11. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 17.08.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/245/2021-21, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №256028243/2354 от 11.08.2021, Новороссийский ГОСП;

12. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 03.09.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/260/2021-22, основание - выписка из постановления Федеральной службы судебных приставов ' №259014350/2354 от 02.09.2021, Новороссийский ГОСП УФССП России по Краснодарскому краю, СПИ Василенко Григорий Евгеньевич;

13. запрещение регистрации, дата государственной регистрации - 03.09.2021, номер - 23:47:0301002:53-23/260/2021-23, основание - выписка из Федеральной службы судебных приставов № 259015922/2354 от 02.09.2021, Новороссийский ГОСП.

#### **Информация о земельном участке:**

Поверенным были исследованы документы на земельные участки, в том числе Генеральный план муниципального образования г. Новороссийск № 44 от 24.11.2020 г., Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Новороссийск № 182 от 23.11.2021 г.

Месторасположение и границы земельного участка отображены на Публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>), которая содержит также данные о кадастровом квартале, в границах которого находится земельный участок.

В отношении земельного участка проведено межевание, границы участка установлены в соответствии с земельным законодательством, сведения о координатах границ внесены в ЕГРН и отражаются на публичной кадастровой карте.

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

Согласно Генеральному плану г. Новороссийска земельный участок с кадастровым номером 23:47:0301002:53 относится к функциональной зоне – многофункциональная общественно-деловая зона. Как отмечено в Генеральном плане, общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального образования, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

**Правила землепользования и застройки г. Новороссийска предусматривают для данного земельного участка следующие виды разрешенного использования и параметры застройки:**

1. для участка 23:47:0301002:53 установлена зона общественного и коммерческого назначения местного значения со следующими видами использования:

- общественные здания административного назначения;
- банки, отделения и филиалы банков;
- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
- объекты социальной защиты;
- здания и помещения общественных организаций и фирм;
- объекты туристической инфраструктуры;
- объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;
- мемориальные комплексы, памятники историко-культурного наследия;
- клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, прочие);
- парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
- ярмарки, открытые и крытые рынки;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы;
- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, парикмахерские, бани, сауны;
- здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и развлекательного назначения;
- столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары;
- гостиницы, апарт – отели, мотели, доходные, гостевые дома, иное временное жилье;
- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, здания врачей общей практики, ФАПы, аптеки;
- спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, бассейны;
- приемные пункты прачечных и химчисток и другие.

При этом предусмотрены следующие параметры застройки: максимальное количество этажей – 9 этажей, минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - 25 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, минимальные отступы от границ участка - 3 м.

Таким образом, виды разрешенного использования земельного участка, закрепленные в ЕГРН, подлежат приведению в соответствие с видами разрешенного использования, предусмотренными для данного участка правилами землепользования и застройки г. Новороссийска, путем подачи в Росреестр заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН относительно разрешенного использования участков.

Ограничения прав в виде ипотеки подлежат погашению одновременно с регистрацией права собственности приобретателя согласно п. 4 ст. 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке,

установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Ограничения прав на земельный участок в виде запрещений регистрации подлежат погашению Росреестром на основании судебного акта о признании Г.А. Антоњьяна несостоятельным (банкротом), так как согласно абз. 5 п. 2 ст. 213.11 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты вынесения арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов наступают следующие последствия: снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина. Аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина могут быть наложены только в процессе по делу о банкротстве гражданина.

Однако ни приставами, ни Росреестром в настоящее время запрещений регистрации не отменены/погашены, несмотря на направление в их адрес решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.03.2022 г. по делу № А32-10191/2021, что является незаконным бездействием.

В соответствии с ч. 4 ст. 69.1 ФЗ «Об исполнительном производстве» при получении копии решения арбитражного суда о признании гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, банкротом и введении реализации имущества гражданина судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство по исполнительным документам, за исключением исполнительных документов по требованиям об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права собственности, о взыскании алиментов, о взыскании задолженности по текущим платежам. Одновременно с окончанием исполнительного производства судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им в ходе исполнительного производства аресты на имущество должника - гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, и иные ограничения распоряжения этим имуществом.

Соответственно, приставы должны окончить исполнительные производства в отношении Г.А. Антоњьяна и снять наложенные на имущество запрещений, направить постановления об окончании исполнительных производств в Управление Росреестра по Краснодарскому краю. При этом Управление Росреестра по Краснодарскому краю также обязано погасить записи о запрещении регистрации после получения судебного акта о признании Г.А. Антоњьяна банкротом и зарегистрировать переход права собственности на земельные участки на приобретателя данных объектов.

## **Раздел II.**

### **Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества).**

В соответствии со сведениями из ЕГРН собственником рассматриваемого земельного участка является Георгий Аветисович Антоньян. В выписках из ЕГРН указано о наличии второго правообладателя, однако его данные не раскрываются в выписках.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края по делу № 2-1427/2020 от 21.12.2020 г. о разделе совместно нажитого Антоньян Галиной Мисаковной и Антоньяном Георгием Аветисовичем имущества был осуществлен раздел совместно нажитого имущества, в состав которого был включен рассматриваемый земельный участок: была установлена долевая собственность на земельный участок – по ½ доли в праве собственности у Г.А. Антоньяна и у Г.М. Антоньян.

Таким образом, несмотря на отсутствие в ЕГРН сведений о долевой собственности на земельный участок, правообладателями участка являются Антоньян Георгий Аветисович и Антоньян Галина Мисаковна. Рассматриваемый земельный участок находится в долевой собственности бывших супругов – по 1/2 доли.

**Данный земельный участок подлежит реализации на торгах как единый объект, без выделения частей (фактический раздел участка не осуществлен). При этом доля супруги Должника будет учтена в следующем порядке:**

в соответствии с п. 7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Вместе с тем имущество подлежит реализации победителю торгов только после предоставления другим сособственникам возможности реализовать преимущественное право покупки. Однако в связи с тем, что другой сособственник Г.М. Антоньян также признана банкротом (дело № А-32-14781/2021), отсутствует необходимость в реализации преимущественного права покупки. Поэтому полученные в результате реализации земельных участков денежные средства будут распределены поровну между супругами для удовлетворения требований их кредиторов.

**Раздел V.**

**Проверка и анализ наличия различного рода обременений на объектах недвижимого имущества.**

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении земельного участка установлены ограничения прав (обременения) в виде ипотек и запрещений регистраций, перечень которых описан в разделе I.

Как указано в Правилах землепользования и застройки г. Новороссийска, **земельный участок включен в следующие зоны с особыми условиями использования территорий:**

- участок с кадастровым номером 23:47:0301002:53 входит в зону территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера, зону объектов обеспечения пожарной безопасности.

Настоящий Отчет о юридической проверке объектов недвижимости подготовлен юристами компании «Юридическое Бюро».

При возникновении вопросов мы с радостью на них ответим.

16.06.2022 года