

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 23:47:0118001:194, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общей площадью 1165 +/- 24 кв. м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако.

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. Используемая 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: для сельскохозяйственного использования;

Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако;

Кадастровый номер: 23:47:0118001:194;

Площадь: 1165 +/- 24 кв. м.

Поверенным были запрошены следующие сведения из Росреестра:

- 1) Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости;
- 2) Выписка 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 Антоных Галиной Мисаковной и Антоных Георгием Аветисовичем имущества.

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

Право собственности Г.А. Антоныха на земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118001:194 было зарегистрировано 08.10.2012 г., номер государственной регистрации права - № 23-23-21/186/2012-202. Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края по делу № 2-1427/2020 от 21.12.2020 г. доля Г.А. Антоныха уменьшена с целой до 1/2 доли в праве общей долевой собственности на участок.

На земельном участке с кадастровым номером 23:47:0118001:194 имеются следующие **ограничения прав и обременения объекта:**

1. ипотека, дата государственной регистрации - 25.09.2014, номер - 23-23-21/203/2014-499, срок, на который установлено ограничение - с 25.09.2014 по 31.12.2022, основание - договор ипотеки №0068/452/11379/и-1 от 27.12.2012; дополнительное соглашение к договору ипотеки № 0068/452/11379/и-1 от 27.12.2012 г. №3 от 23.09.2014;
2. ипотека, дата государственной регистрации - 25.09.2014, номер - 23-23-21/219/2014-002,; срок, на который установлено ограничение - с 25.09.2014 по 31.12.2022, основание - договор ипотеки №0068/452/11392/и-1 от 06.02.2013; дополнительное соглашение к договору ипотеки № 0068/452/11392/и-1 от 06.02.2013 г. №4 от 23.09.2014;
3. запрещения регистрации – см. выписку из ЕГРН от 27.05.2022 г. № 99/2022/469575875.

Информация о земельных участках:

Поверенным были исследованы документы на земельный участок, 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. (с изменениями).

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 23:47:0118001:194 относится к функциональной зоне – зона озелененных территорий специального назначения.

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

1. для участка 23:47:0118001:194 предусмотрена зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования со следующими видами разрешенного использования:
 - парки, скверы, бульвары, лесопарки,
 - лесные массивы, и иные зеленые насаждения;
 - фонтаны, малые архитектурные формы, мемориальные комплексы (без захоронений);
 - естественные и искусственные водоемы;
 - гидротехнические сооружения;
 - берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;
 - спортивные и игровые площадки;
 - велосипедные и прогулочные дорожки;
 - элементы благоустройства.

При этом для данного участка установлены следующие условно разрешенные виды использования, допускающие строительство объектов капитального строения:

- магазины;
- общественное питание (рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары);
- культурное развитие;
- образование и просвещение.

Для использования условно разрешенных видов в отношении рассматриваемого участка необходимо получить разрешение главы Администрации в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах

общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

На основании данных рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118001:194 может быть использован для размещения магазинов, объектов общественного питания, культурного развития и просвещения и под другие условно разрешенные виды использования при получении разрешения органа местного самоуправления на использование участка в соответствии с условно разрешенными видами.

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 земельные участки в виде запрещений регистрации подлежат погашению Росреестром на основании судебного акта о признании Г.А. Антонына 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. Антонына и снять наложенные на имущество запрещения, 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. Антонына банкротом и зарегистрировать переход права собственности на земельный участок на приобретателя данных объекта.

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 исследуемый 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 являются Антоньян Георгий Аветисович и Антоньян Галина Мисаковна. Земельный участок находится в долевой собственности бывших супругов – по 1/2 доли.

Данный 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 сосособственникам возможности реализовать преимущественное право покупки. Однако в связи с тем, что другой сосособственник 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 23:47:0118001:194 частично попадает в охранную зону объекта культурного наследия (около 50 кв. м. земельного участка охватывается данной зоной);
- земельный участок включен в прибрежную защитную полосу, входящую в состав водоохранных зон.

Согласно ч. 5 ст. 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ (с изменениями на 29 апреля 2022 года) **на территориях муниципальных образований Краснодарского края город-курорт Анапа, город-курорт Геленджик, город Новороссийск, городской округ город-курорт Сочи, Ейский район, Приморско-Ахтарский район, Славянский район, Темрюкский район, Туапсинский район и Щербиновский район на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей, в том числе при подготовке правил землепользования и застройки и внесении в них изменений, считать приоритетным:**

1) осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры, за исключением строительства в производственных зонах и зонах сельскохозяйственного использования;

2) ограничение нового строительства объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности);

3) ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0118001:194 ограничено новое строительство жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности). При этом виды разрешенного использования данного участка, установленные Правилами землепользования и застройки, не допускают строительство жилого назначения, на участке возможно только строительство магазинов, объектов общественного питания, культурного развития и образования в случае получения разрешения органа местного самоуправления на использование условно разрешенных видов использования земельного участка.

Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия согласно Правилам землепользования и застройки г. Новороссийска

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

3. Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются краевым органом охраны объектов культурного наследия, вносятся в правила застройки и схемы зонирования территорий.

4. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов, представляющих собой историко-культурную ценность, и объектов культурного наследия осуществляются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

5. Земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать краевой орган охраны объектов культурного наследия об обнаруженном объекте.

6. Работы, указанные в пункте 5 настоящей статьи, а также работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, нарушить его целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком и исполнителем работ после получения письменного предписания краевого органа охраны объектов культурного наследия либо федерального органа охраны объектов культурного наследия.

7. После принятия мер по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или после устранения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, по предписанию которого работы были приостановлены.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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