



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 23:47:0118001:198, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуальной жилой застройки, общей площадью 5270 +/- 254 кв. м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г.Новороссийск, в районе 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 эксплуатации индивидуальной жилой застройки;

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

Кадастровый номер: 23:47:0118001:198;

Площадь: 5270 +/- 254 кв. м.

Поверенным были запрошены следующие сведения из Росреестра:

- 1) Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости;
- 2) Выписка из ЕГРН о переходе прав на объекта 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 Мисаковой 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 23:47:0118001:198 было зарегистрировано 10.06.2014 г., номер государственной регистрации права - № 23-23-21/126/2014-090. 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 23:47:0118001:198 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 ипотеке № 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 ипотеке № 0068/452/11392/и-1 от 06.02.2013 г. №4 от 23.09.2014;
3. запрещения регистрации – см. выписку из ЕГРН от 26.05.2022 г. № 99/2022/469291937.

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 участок свободен от застройки.

Согласно Генеральному плану г. Новороссийска земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118001:198 включен в функциональную зону – коммунально-складская зона.

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

1. участок 23:47:0118001:198 отнесен к зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м. (зона П-5) со следующими видами разрешенного использования:
 - коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
 - гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
 - станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.
 - автозаправочные станции;
 - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
 - отделения, участковые пункты полиции;
 - объекты пожарной охраны.
 - объекты временного проживания (гостиницы, отели и т.п.)
 - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.
 - предприятия бытового обслуживания населения.
 - учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
 - почтовые отделения, переговорные пункты, интернет центры.
 - энергетика, предусматривающий размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений), размещение объектов электросетевого хозяйства, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Параметры застройки: максимальное количество этажей зданий – 2, максимальная высота этажа – 6 м., максимальная высота здания - 15 м., минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 6 м; минимальный отступ от границ земельного участка до объектов - 3 м., минимальный отступ от границы участка по фронту улицы (проезда) - 6 м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

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 участка.

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. Антоньяна 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. Антоньяна 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. Антоньяна банкротом и зарегистрировать переход права собственности на земельный участок на приобретателя данного 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 III.

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:

- земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118001:198 почти полностью включена в охранную зону объекта культурного наследия.

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 23:47:0118001:198 ограничено новое строительство жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности). При этом Правила землепользования и застройки не допускают жилищное строительство на исследуемом участке в зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м. (зона П-5).

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:

охранная 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.

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