



ОТЧЕТ О ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

Объект Исследования:

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0107010:737, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, в т.ч. сельскохозяйственного назначения и автотранспортные, общей площадью 23015 +/- 53 кв. м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Новороссийск.

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: коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, в т.ч. сельскохозяйственного назначения и автотранспортные;

Адрес: Краснодарский край, г Новороссийск;

Кадастровый номер: 23:47:0107010:737;

Площадь: 23015 +/- 53 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 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 23:47:0107010:737 было зарегистрировано 17.06.2014 г., номер государственной регистрации права - № 23-23-21/126/2014-274. 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 ½ доли в праве общей долевой собственности на участок.

На земельном участке с кадастровым номером 23:47:0107010:737 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 16.06.2022 г. № 99/2022/474140231.

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 23:47:0107010:737 включена в производственную зону.

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

1. для участка 23:47:0107010:737 предусмотрена зона предприятий, производств и объектов III класса опасности С33-300 м. (зона П-3) со следующими видами разрешенного использования:
 - промышленные объекты и производства III класса опасности, требующие большегрузного транспорта: химические, металлообрабатывающие, по добычи полезных ископаемых, строительные, деревообрабатывающие, текстильные, пищевые, агропромышленные, коммунально-бытовые, складские и иные предприятия согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
 - авторемонтные и сервисные мастерские (СТО), автомойки.
 - автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом.
 - гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке.
 - объекты пожарной охраны.

Предусмотренные параметры застройки: минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800-20000 кв. м; максимальное количество этажей зданий –2, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; максимальная высота –15 м., высота этажа – до 6 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%, минимальный отступ от границ земельного участка до объектов - 3 м., минимальный отступ от границы участка по фронту улицы (проезда) - 12 м.

Таким образом, виды разрешенного использования земельных участков, закрепленные в ЕГРН, подлежат приведению в соответствие с видами разрешенного использования, предусмотренными для данных участков 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 запрещенная регистрация 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 запрещенная, 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 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:

- участок с кадастровым номером 23:47:0107010:737 находится в границах зоны санитарно-защитной охраны предприятий, сооружений, зоны территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера, зоны объектов обеспечения пожарной безопасности.

Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

При возникновении вопросов мы с радостью на них ответим.