



## 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 объекта недвижимости.

#### Объект Исследования:

Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пансионата «Зорька», общей площадью 135 039 +/- 129 кв. м., адрес: г. Москва, п. Марушкинское, и расположенные на нем здания и сооружения.

Исследование проводится по состоянию на 15 марта 2022 года.

### ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

План исследования
1. 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).
2. Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества).
3. Проверка сведений, касающихся продавца объекта недвижимости на предмет наличия в отношении него судебных тяжб, возбуждения в отношении него исполнительного производства.
4. Проверка и анализ возможных рисков истребования объекта у добросовестного приобретателя (проверка оснований приобретения Продавцом права собственности на объект).
5. 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.

Список документов, исследованных в процессе проверки, содержится в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

## **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.

### **Выводы и рекомендации по результатам произведенной юридической проверки объекта:**

Поверенный оценил возможные риски в отношении исследованного в настоящем Отчете объекта недвижимого имущества, в связи с чем обращает внимание Покупателя на следующие обстоятельства:

- 1) Поверенным проверен объект недвижимости, информация о Продавце на предмет наличия судебных процессов в судах общей юрисдикции и арбитражных судах: незавершенные судебные процессы не обнаружены.

Для исследования была получена информация об отсутствии исполнительных производств в отношении Продавца.

- 2) В настоящий момент не истек объективный срок исковой давности (п. 2 ст. 196 ГК РФ - десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, отсчитывается с 01.09.2013 г. и истекает 01.09.2023 г.) в случае предъявления органами государственной власти или прокуратурой искового заявления о признании цепочки сделок (акта Главы Администрации г. Когалыма № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г., Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г., Договора купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г., сделки по внесению имущества в уставный капитал ООО «ИнвестДевелопингГрупп») недействительными в связи с нарушением порядка приватизации.

В случае предъявления подобного иска и наличия оснований для признания сделок недействительными, собственник не может ссылаться на истечение объективного срока давности, если отсутствуют доказательства пропуска истцом субъективного срока исковой давности, что может повлечь удовлетворение иска и применение последствий недействительности сделок (возврат имущества в государственную/муниципальную собственность).

Поверенным акт Главы Администрации г. Когалыма № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. не анализировались, в связи с их отсутствием у Продавца и невозможностью предоставления. Поэтому Поверенным не могут быть сделаны выводы о наличии либо отсутствии нарушения порядка приватизации земельного участка ООО «Лукойл-Западная Сибирь».

Однако при предъявлении любыми лицами искового заявления о признании акта Главы Администрации г. Когалыма № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г., Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. недействительными после 01.09.2023 г., такое заявление не подлежит удовлетворению даже при наличии нарушений порядка приватизации имущества.

Договор купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г., сделка по внесению ООО «АНДИМ» имущества в уставный капитал ООО «ИнвестДевелопингГрупп» не могут быть оспорены органами государственной власти и прокуратурой отдельно от Акта № 1 приема-передачи от 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г., так как они не нарушают прав и законных интересов публичных образований и неопределенного круга лиц.

Также данные сделки не могут быть оспорены сторонами сделки (обществами) и их участниками, так как отсутствуют как общие основания для признания данных сделок недействительными (были получены одобрения для совершения крупных сделок, договоры подписывались уполномоченными лицами), так и банкротные основания.

- 3) Исследуемый земельный участок расположен в водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе и в зоне затопления, что накладывает определенные ограничения по использованию участка. Данные ограничения раскрываются в разделе V.
- 4) Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 находится в приаэродромной территории аэропорта Внуково, а именно включен полностью в подзоны 3, 4, 5, 6. При этом для каждой подзоны установлены ограничения по использованию участка, в том числе ограничения по высоте зданий и сооружений, которые могут быть размещены на участке; необходимость согласования строительства зданий и сооружений с аэропортом Внуково. При отсутствии соответствующего согласования имеется риск признания размещенного на участке объекта самовольной постройкой.
- 5) На участке размещены:
- водопроводная сеть, протяженность – 389 м. Собственник – г. Москва (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0000000:37761-77/012/2018-3 от 23.07.2018 г.), находится в аренде у АО «Мосводоканал» до 15.10.2031 г.;
  - теплотрасса от т.врезки 2 до дома Ж.Д.1д, протяженность – 53 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0000000:38038-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.);
  - теплотрасса от т.врезки 3 до дома Ж.Д.2д, протяженность - 38 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0000000:38039-77/017/2019-1 от 15.11.2019);
  - теплотрасса от Котельной №46 до т.врезки 1, протяженность – 294 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0190513:3-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.);
  - теплотрасса от т.врезки 1 до т.врезки 2, протяженность - 13 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0190513:4-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.).

Имеется собственная подстанция с электричеством (180 кВт с возможностью увеличения). Есть возможность осуществить подключение к газовой котельной.

- 6) В границах земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1 расположены тепловые сети от МК № 46 (п. Марушкинское, дер. Акиньишино, д.МК), находящиеся в эксплуатации ПАО «МОЭК» на правах аренды:
- тчк. №2 - тчк. №3 (ЦО 2Ду 200; ГВС Ду 150/100);
  - тчк. №3 - тчк. №4 (ЦО 2Ду 100; ГВС Ду 100/65);
  - тчк. №4 - тчк. №5 (ЦО 2Ду 40);
  - тчк. №5 - п. Марушкинское, дер. Акиньишино, д.Насосная (ЦО 2Ду 40);
  - тчк. №5 - п. Марушкинское, дер. Акиньишино, д.Скважина (ЦО 2Ду 40);
  - тчк. №4 - тчк. №6 (ЦО 2Ду 100; ГВС Ду 100/65);
  - тчк. №6 - тчк. №7 (ЦО 2Ду 150; ГВС Ду 150/100);
  - тчк. №7 - тчк. №8 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
  - тчк. №8 - кам. 1 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
  - кам. 1 - п. Марушкинское, дер. Акиньишино, ул. Акиньишинская, д.2 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
  - кам. 1 - кам. 2 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
  - кам. 2 - п. Марушкинское, дер. Акиньишино, ул. Акиньишинская, д.1 (ЦО 2Ду 65; ГВС Ду 40/32).

В отношении тепловых сетей установлены охранные зоны, предусматривающие особый режим использования участка в пределах данных зон.

В границах указанного земельного участка, по южной части территории, проложен стальной подземный газопровод высокого давления II категории ( $P \leq 0,6$  МПа) диаметром 150 мм,

принадлежащий АО «Мособлгаз». Газопровод введен в эксплуатацию в 1997 году в установленном законом порядке и предназначен для газоснабжения д. Акиньшино.

В соответствии с Правилами охраны для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода, в пределах которых запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей, устраивать свалки и склады, огораживать и перегораживать охранные зоны.

Ниже подробно раскрывается процесс проверки объекта недвижимого имущества, в результате которого Поверенный пришел к вышеизложенным выводам.

## **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 размещение пансионата «Зорька»;

Адрес: г. Москва, п. Марушкинское;

Кадастровый номер: 77:18:0190513:1;

Площадь: 135 039 +/- 129 кв. м.

Поверенным были запрошены следующие сведения из Управления Росреестра по г. Москве:

- 1) Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения);
- 2) Выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимого имущества.

Продавцом также предоставлен кадастровые паспорта земельного участка с кадастровым № 50:26:0190513:1 от 21.06.2012 г. № МО-12/ЗВ-424995, от 18.04.2013 г. № 77/501/13-172161, от 22.03.2016 г. № 99/2016/2735224.

Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателем земельного участка является общество с ограниченной ответственностью «ИнвестДевелопингГрупп» (ОГРН: 1137746420547, ИНН: 7733842280) (далее – ООО «ИДГ»). Право собственности ООО «ИДГ» на земельный участок зарегистрировано 01.08.2017 г., номер государственной регистрации права - 77:18:0190513:1-77/017/2017-1.

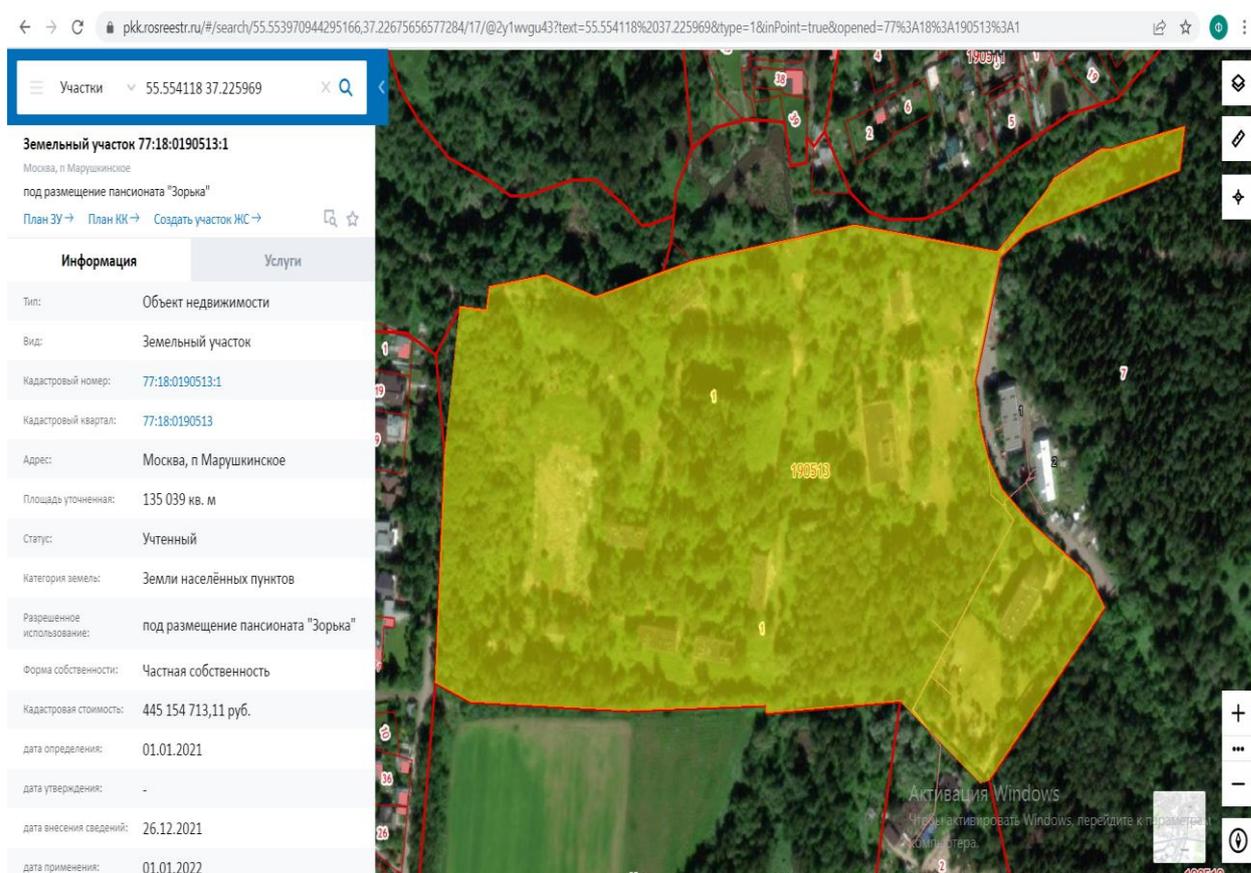
Право собственности на земельный участок было приобретено ООО «ИДГ» в результате внесения данного имущества, принадлежавшего ранее ООО «АНДИМ» (ОГРН: 1057746689736, ИНН: 7710581296, адрес: 109044, г. Москва, Внутригородская территория города федерального значения муниципальный округ Таганский, ул. Симоновский вал, д. 2, этаж 4, кабинет 12), в уставный капитал ООО «ИДГ».

### **Информация о земельном участке.**

Поверенным были исследованы документы на земельный участок, в том числе кадастровые паспорта земельного участка с кадастровым № 77:18:0190513:1 от 21.06.2012 г. № МО-12/ЗВ-424995, от 18.04.2013 г. № 77/501/13-172161, от 22.03.2016 г. № 99/2016/2735224, Генеральный план г. Москвы, Правила землепользования и застройки г. Москвы.

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 (Рис.1).

Рис. 1.



Земельный участок находится в кадастровом квартале № 77:18:0190513. Участок был поставлен на государственный кадастровый учет 31.07.2017 г.

Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 был образован из земельного участка с кадастровым номером 50:26:0190513:1 в результате его разделения (из участка с кадастровым номером 50:26:0190513:1 образовались два участка с номерами - 77:18:0190513:1 и 77:18:0190513:2). Участок с кадастровым номером 77:18:0190513:2 ООО «ИДГ» продало Администрации п. Марушкинское для эксплуатации находящегося на этом участке здания котельной.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1 проведено межевание, границы участка установлены в соответствии с земельным законодательством, сведения о координатах границ участка внесены в ЕГРН и отражаются на публичной кадастровой карте.

Согласно сведениям кадастрового паспорта на земельный участок от 21.06.2012 г. № МО-12/ЗВ-424995 земельный участок с кадастровым номером 50:26:0190513:1, из которого был образован участок с номером 77:18:0190513:1, по состоянию на 21.06.2012 г. относился к землям особо охраняемых территорий и объектов, с видом разрешенного использования – под размещение пансионата «Зорька». Участок по состоянию на 21.06.2012 г. принадлежал ООО «АНДИМ».

Кадастровый паспорт от 21.06.2012 г. предусматривал, что земельный участок частично входит в зону «Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС «Зорька».

В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 18.04.2013 г. № 77/501/13-172161 участок с кадастровым номером 50:26:0190513:1 по состоянию на 18.04.2013 г. причислен к землям населенных пунктов. Изменение категории участка произошло в результате присоединения к г. Москве новых территорий 01.07.2012 г. и включения участка с номером 50:26:0190513:1 в границы населенного пункта – г. Москвы (согласно ст. 8 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в

другую» и постановления Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 27.12.2011 г. № 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью»). Вид разрешенного использования «под размещение пансионата «Зорька» остался без изменений.

Согласно сведениям из кадастрового паспорта от 22.03.2016 г. № 99/2016/2735224 земельный участок с номером 50:26:0190513:1 имеет категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «под размещение пансионата «Зорька». Участок по состоянию на 22.03.2016 г. находился в собственности ООО «АНДИМ».

На рассматриваемом земельном участке расположены следующие объекты недвижимости (здания и сооружения), которые не эксплуатируются и требуют реконструкции:

1. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:38**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 963.7 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **спальный корпус № 1**, количество этажей – 3;
2. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:39**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 975.6 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **спальный корпус № 3**, количество этажей – 3;
3. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:40**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 469.3 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **очистные сооружения**;
4. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:41**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 962.7 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **спальный корпус № 4**, количество этажей – 3;
5. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:42**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 1889.7 кв. м., назначение – нежилое, наименование – **клуб-столовая**, количество этажей – 2;
6. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:43**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 624.8 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **административный корпус**, количество этажей -2;
7. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:44**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 2554.4 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **спальный корпус №12**, количество этажей – 5;
8. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:45**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 34 кв. м., назначение – нежилое, наименование - **насосная станция**, количество этажей – 2, в том числе подземных 1;
9. **Бассейн, кадастровый номер 77:18:0190504:49**, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 489.6 кв. м.;
10. **Здание с кадастровым номером 77:18:0190504:51**, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, у д. Акиньшино, площадью 977.1, назначение – нежилое, наименование - **спальный корпус № 2**, количество этажей – 3;

**принадлежащие на праве собственности ООО «ИДГ», а также иные объекты недвижимости, находящиеся в государственной и муниципальной собственности:**

1. **Сооружение с кадастровым номером 77:18:0000000:37761**, наименование – **водопроводная сеть**, протяженность – 389 м. Собственник – г. Москва (номер и дата

- государственной регистрации права - № 77:18:0000000:37761-77/012/2018-3 от 23.07.2018 г.), находится в аренде у АО «Мосводоканал» до 15.10.2031 г.;
2. **Сооружение с кадастровым номером 77:18:0000000:38038**, наименование - **теплотрасса от т.врезки 2 до дома Ж.Д.1д**, протяженность – 53 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0000000:38038-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.);
  3. **Сооружение с кадастровым номером 77:18:0000000:38039**, наименование - **теплотрасса от т.врезки 3 до дома Ж.Д.2д**, протяженность - 38 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0000000:38039-77/017/2019-1 от 15.11.2019);
  4. **Сооружение с кадастровым номером 77:18:0190513:3**, наименование - **теплотрасса от Котельной №46 до т.врезки 1**, протяженность – 294 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0190513:3-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.);
  5. **Сооружение с кадастровым номером 77:18:0190513:4**, наименование - **теплотрасса от т.врезки 1 до т.врезки 2**, протяженность - 13 м. Собственник – поселение Марушкинское в г. Москве (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0190513:4-77/017/2019-1 от 14.11.2019 г.).

Как отмечено в Правилах землепользования и застройки г. Москвы, земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 отнесен к зоне сохраняемого землепользования («Ф»). Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование - индекс "Ф") в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются виды разрешенного использования упомянутых земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, Правила землепользования и застройки г. Москвы для исследуемого участка не устанавливают иного вида разрешенного использования, кроме закрепленного в ЕГРН – «под размещение пансионата «Зорька».

Касательно параметров застройки участка: так как участок относится к зоне сохраняемого землепользования, то в качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса "Ф" является равным "нулю" (раздел 3.4 гл. 3 части 2 книги 1 ПЗЗ г. Москвы).

**Соответственно, высота строений на рассматриваемом участке в настоящий момент не может превышать высоту 3-х этажных зданий, расположенных на участке. Однако изменение параметров застройки и вида разрешенного использования участка возможно путем внесения изменений в ПЗЗ г. Москвы в установленном законом порядке (с целью строительства коттеджного поселка, многоквартирных жилых домов).**

Порядок направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в ПЗЗ г. Москвы утвержден Постановлением Правительства Москвы от 17.05.2018 N 457-ПП. Такая процедура осуществляется следующим образом:

- 1) предложение подается путем заполнения интерактивной формы заявления через личный кабинет на портале госуслуг г. Москвы. К нему необходимо приложить необходимые документы (п.п. 2.2 – 2.4 названного Порядка);

- 2) ваше заявление и документы рассматривает Городская комиссия по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы (далее - Городская комиссия) в течение 30 дней с даты регистрации заявления. По результатам готовится и утверждается заключение, которое направляется в Москомархитектуру (п.п. 1.1, 3.1 – 3.2, 3.6 – 3.7 указанного Порядка);
- 3) Москомархитектура принимает решение о подготовке проекта правового акта Правительства Москвы о внесении изменений в ПЗЗ либо об отклонении предложения с учетом рекомендаций Городской комиссии в течение 30 календарных дней с даты утверждения заключения комиссии. О принятом решении вас оповестят через личный кабинет на портале mos.ru (п.п. 4.1, 4.4 Порядка, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 17.05.2018 N 457-ПП).

Разработку проекта изменений ПЗЗ организует и координирует Городская комиссия с участием окружных комиссий (ч. 6 ст. 36 ГрК г. Москвы).

Далее, так же как и в обычном порядке, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, их результаты фиксируются и, если это необходимо, дорабатывается проект изменений ПЗЗ. Утверждает изменения Правительство Москвы.

**Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 и расположенные на нем здания и сооружения, принадлежащие ООО «ИДГ» на праве собственности, свободны от ограничений и обременений (отсутствуют аресты, запрещение регистрационных действий, залог, аренда и т.д.), за исключением следующего:**

1. рассматриваемый земельный участок частично расположен в водоохранной зоне;
2. в прибрежной защитной полосе;
3. в приаэродромной территории аэропорта Внуково (участок входит в подзоны 3-б);
4. согласно сведениям из ЕГРН исследуемый участок расположен в зоне подтопления, прилегающей к зоне затопления.

## ***Раздел II.***

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

Право собственности на исследуемый земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства зарегистрировано за обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестДевелопингГрупп» (номер и дата государственной регистрации права - № 77:18:0190513:1-77/017/2017-1 от 01.08.2017 г.).

ООО «ИДГ» было зарегистрировано 17.05.2013 г., текущий статус юридического лица – действующее. Уставный капитал - 2 191 940 000 руб.

100% долей в уставном капитале общества принадлежит компании «ДПРГ ХОЛДИНГС ЛТД». Таким образом, общество состоит из одного участника.

Для ООО «ИДГ» сделка по отчуждению исследуемого земельного участка и находящихся на нем строений предположительно будет являться крупной (анализ балансовой стоимости активов общества и балансовой стоимости реализуемого имущества не проводился), в связи с чем потребуются решение единственного участника общества об одобрении крупной сделки.

### **Раздел III.**

#### **Проверка сведений, касающихся Продавца объекта недвижимости на предмет наличия в отношении него судебных тяжб, возбуждения исполнительных производств.**

Поверенным были проверены электронные информационные ресурсы: сайт Щербинского районного суда города Москвы - <https://mos-gorsud.ru/rs/shcherbinskij>, картотека арбитражных дел - <https://kad.arbitr.ru/>, сайт судов общей юрисдикции города Москвы - <https://mos-gorsud.ru/mgs>, система для мониторинга судебных дел и проверки контрагентов - <https://casebook.ru/>, база данных исполнительных производств ФССП - <https://fssp.gov.ru/iss/ip> на предмет наличия споров с участием ООО «ИДГ» и как следствие – наличия исполнительных производств в отношении общества.

Незавершенные судебные процессы, в которых ООО «ИДГ» фигурирует в качестве ответчика/соответчика, истца, в указанных базах судебных решений **отсутствуют**.

Поверенным был проверен электронный информационный ресурс Федеральной службы судебных приставов РФ (ФССП России) – Банк данных исполнительных производств по г. Москве в отношении продавца – ООО «ИнвестДевелопинГрупп». Исходя из данных электронной системы ФССП, открытые исполнительные производства в отношении общества **отсутствуют**.

Поверенным обнаружены два судебных процесса в Щербинском районном суде г. Москвы (№ 12-0123/2022, № 12-0124/2022), в которых ООО «ИДГ» оспаривало постановления о назначении административного наказания, вынесенные Департаментом природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы за нарушение ч. 1 ст. 8.2 (несанкционированное складирование твердых бытовых отходов на территории участка), ч. 4 ст. 4.17 (произрастание борщевика Сосновского на земельном участке) КоАП РФ. Щербинским районным судом г. Москвы данные постановления Департамента природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы оставлены без изменений, с ООО «ИДГ» взыскан административный штраф.

Также в Арбитражном суде г. Москвы рассматривалось дело № А40-184488/17 по исковому заявлению Фавахири Сюзанны к ООО «АНДИМ» и ООО «ИДГ» о признании недействительной сделки по вступлению ООО «Андим» в состав участников ООО «ИДГ» с долей участия в уставном капитале в размере 20% и передаче в качестве вклада в уставной капитал ООО «ИДГ» следующего имущества, принадлежащего ООО «Андим»: земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1, земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:2, а также нежилых зданий спального корпуса №1 площадью 963,7 кв.м., спального корпуса №2 площадью 977,1 кв.м., спального корпуса №3 площадью 975,6 кв.м., спального корпуса №4 площадью 962,7 кв.м., клуба-столовой площадью 1 889,7 кв.м., административного корпуса площадью 624,8 кв.м., спального корпуса №12 площадью 2 554,4 кв.м., бассейна, площадью 89,6 кв.м., котельной площадью 527,5 кв.м., оранжереи площадью 176,1 кв.м., очистительных сооружений площадью 469,3 кв.м., здания спортбазы площадью 247,1 кв.м., насосной станции площадью 34 кв.м. расположенных по адресу: Москва, поселение Марушкинское, у деревни Акиньино, и применении последствий недействительности сделки в виде обязанности ООО «ИДГ» возвратить ООО «Андим» недвижимое имущество, полученное по недействительной сделке.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.06.2018 г. по делу № А40-184488/17, оставленным без изменений постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2018 г., постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.12.2018 г., в удовлетворении исковых требований Фавахири Сюзанны к ООО «ИДГ» и ООО «АНДИМ» было отказано в полном объеме. Определением Верховного Суда РФ от 02.04.2019 г. № 305-ЭС19-3602 Фавахири Сюзанне было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации (*о сути спора см. в разделе IV*).

В Замоскворецком районном суде г. Москвы рассматривалось дело № 02-4614/2019 по исковому заявлению Акционерного общества «Объединенная энергетическая компания» (далее - АО «ОЭК») о признании бесхозяйным движимого имущества – 201 объект электросетевого хозяйства

расположенный, на территории Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы.

01.08.2019г. решением Замоскворецкого районного суда по делу №2-4614/2019 удовлетворены требования АО «ОЭК» о признании движимого имущества бесхозяйным и признания права собственности на принадлежащее в том числе ООО «ИДГ» движимое имущество:

- ТП-329 : строительная часть – кирпичная, кровля – оцинкованная жечь, двери – дерево обитое металлическими листами, площадь - 30 м<sup>2</sup>, г. Москва, д. Акиньино, пос. Птичное, пос. пансионата «Зорька».
- Электротехническая часть ТП-329: оборудование РУ-10 кВ, ячейки КСО-5шт., г. Москва, д. Акиньино, пос. Птичное, пос. пансионата «Зорька».
- Силовой трансформатор в ТП-329 ТМГ 400 кВА/10/04 № 1540542, г. Москва, д. Акиньино, пос. Птичное, пос. пансионата «Зорька» (далее-спорное имущество).

ТП-329 была введена в эксплуатацию 26.05.1977 г. (акт приемки новой подстанции 26.05.1977 без увеличения установленной мощности) на территории пансионата «Зорька» ХОЗУ Миннефтепрома, и предназначалась для электроснабжения пансионата «Зорька».

В 1989 году в ТП-329 на основании проекта электроснабжения пансионата «Зорька» была увеличена установленная мощность до 400 квт, что следует из разрешения на присоединение мощности к существующему вводному устройству от 31.10.1989 г. №ЭП 972.

Впоследствии на трансформаторе 400 кВа на основании разрешения от 15.10.01 №3П-1414 Пансионатом осуществлен перевод с 6 Кв на 10 Кв..

Все работы по устройству электроустановок, в том числе строительству кабельно-воздушных линий выполнялись пансионатом на основании выданных технических условий, разработанных проектов.

В соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок от 15.10.2001 г., границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок между филиалом и потребителем является кабельный наконечник в яч. Фидер №18 на подстанции №781.

Согласно указанного акта, ТП-329 и установленный в ней трансформатор на 400 кВа находится на балансе пансионата «Зорька», который и нес за него эксплуатационную ответственность.

На основании акта №1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств от 01.02.1997 г. собственником имущества пансионата «Зорька» стало ООО «Лукойл-Западная Сибирь».

По договору купли-продажи №05СК0787 от 06.07.2015 г. с ООО «Лукойл-Западная Сибирь» собственником всего комплекса недвижимого и движимого имущества пансионата «Зорька» стало **ООО «Андим»** (дата регистрации 15.04.2005, 119019, город Москва, бульвар Никитский, 11/12, стр.3, ОГРН 1057746689736, ИНН 7710581296, далее- ООО «Андим») (выписка из ЕГРП от 05.04.2017 г.).

Решением участников ООО «Андим» от 26.12.2016 была одобрена крупная сделка по внесению указанного имущества в уставной капитал ООО «ИнвестДевелопингГрупп». Право собственности ООО «ИДГ» на земельный участок и недвижимое имущество было зарегистрировано в установленном законом порядке 10.01.2017 г.

С указанного периода ООО «ИДГ» осуществляет права собственника комплекса недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:26:190513:1 по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, у деревни Акиньино, включая спорного имущества, его эксплуатацию и содержание.

Московским городским судом по делу № 33-25883/2021 решение Замоскворецкого районного суда г. Москвы от 01.08.2019 г. было отменено по итогам рассмотрения апелляционной жалобы ООО «ИДГ», дело направлено в Щербинский районный суд для повторного рассмотрения.

В настоящее время дело по иску АО «ОЭК» Щербинским районным судом г. Москвы не рассмотрено, решение не вынесено.

**В результате проверки ООО «ИнвестДевелопингГрупп» на основании информации из открытых источников не обнаружено судебных тяжб и исполнительных производств, могущих оказать влияние на предполагаемую сделку.**

#### **Раздел IV.**

**Проверка и анализ возможных рисков истребования объектов недвижимого имущества у добросовестного приобретателя (проверка оснований приобретения ООО «ИнвестДевелопингГрупп» права собственности на земельный участок и расположенные на участке объекты капитального строительства).**

1. Согласно Договору купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г., заключенному между ООО «Лукойл-Западная Сибирь» и ООО «АНДИМ», расположенные на исследуемом земельном участке объекты капитального строительства были переданы ООО «Лукойл-Западная Сибирь» на основании Устава Общества, утвержденного постановлением Главы Администрации г. Когалыма № 28 от 30.01.1997 г., и Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. Право собственности ООО «Лукойл-Западная Сибирь» на рассматриваемые объекты недвижимости было зарегистрировано за № 01-26.9960 от 22.05.1998 г.

Земельный участок, из которого был выделен реализуемый участок, был приобретен ООО «Лукойл-Западная Сибирь» по Договору купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная Сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. (номер и дата государственной регистрации права собственности ООО «Лукойл-Западная Сибирь» на земельный участок – № 50-50/77/003/2005-42 от 11.03.2005 г.).

Устав ООО «Лукойл-Западная Сибирь», постановление Главы Администрации г. Когалыма № 28 от 30.01.1997 г., Акт № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная Сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. Поверенным не анализировались в связи с их отсутствием у Продавца.

Земельный участок был приобретен ООО «Лукойл-Западная Сибирь» как собственником зданий и сооружений, расположенных на данном участке, согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в редакции от 18.10.2004 г. (действовала до 04.01.2005 г.).

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Таким образом, исследуемый земельный участок был приватизирован ООО «Лукойл-Западная Сибирь».

В связи с тем, что документы, на основании которых ООО «Лукойл-Западная Сибирь» приобрел в собственность объекты недвижимости, не анализировались, не могут быть выявлены основания для оспаривания Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная Сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г.

В случае оспаривания данных сделок, по которым ООО «Лукойл-Западная Сибирь» приобрело исследуемые объекты недвижимости, стороной по сделке искивые требования не подлежат удовлетворению, как минимум, в связи с пропуском срока исковой давности.

Согласно ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Указанные сделки могут быть оспорены не только стороной сделки, но и органами, осуществляющими надзор за исполнением законов (прокуратурой). В случае оспаривания Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. прокуратурой - срок исковой давности нельзя признать истекшим согласно п. 2 ст. 196 ГК РФ (срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 6 марта 2006 года N 35-ФЗ «О противодействии терроризму»).

Как отмечено в п. 9 Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», десятилетние сроки, предусмотренные пунктом 1 статьи 181, пунктом 2 статьи 196 и пунктом 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), начинают течь не ранее 1 сентября 2013 года.

Соответственно, по требованиям лиц, не являющихся стороной сделки, о признании вышеуказанных сделок недействительными, срок исковой давности истечет только 1 сентября 2023 г., в связи с чем **риски по оспариванию Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. следует оценить, как средние.**

2. В свою очередь, ООО «Лукойл-Западная Сибирь» продало исследуемый участок со зданиями и сооружениями ООО «АНДИМ» по Договору купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г.

К данному Договору было заключено Дополнительное соглашение № 05СК07870001 от 06.07.2005 г., согласно которому в собственность ООО «АНДИМ» передается также движимое имущество согласно приложенному к соглашению списку.

07.09.2005 г. был подписан Акт № 1 приема-передачи к Договору купли-продажи имущества № 05СК0787 от 06.07.2005 г.

Заключение Договора купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г. было одобрено участниками ООО «АНДИМ», что подтверждается протоколом № 3 внеочередного общего собрания участников ООО «АНДИМ» от 06.06.2005 г.

На общем собрании от 06.06.2005 г. присутствовали все участники ООО «АНДИМ» - О.А. Романенко и Е.А. Гурвич, которыми было единогласно одобрено совершение крупной сделки с ООО «Лукойл-Западная Сибирь». Сумма сделки составила 2 800 000 долларов США.

Для анализа не представлен документ, подтверждающий одобрение крупной сделки со стороны участников ООО «Лукойл-Западная Сибирь». Исходя из сведений об уставном капитале ООО «Лукойл-Западная Сибирь», о выручке, чистой прибыли и балансовой стоимости активов, есть основания предполагать, что данная сделка не являлась крупной для ООО «Лукойл-Западная Сибирь», в связи с чем не требовалось ее одобрение.

Согласно п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 N 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» срок исковой давности по требованиям о признании крупных сделок и сделок с заинтересованностью недействительными и применении последствий их недействительности исчисляется по правилам пункта 2 статьи 181 ГК РФ и составляет один год.

Срок исковой давности по искам о признании недействительной сделки, совершенной с нарушением порядка ее совершения, и о применении последствий ее недействительности, в том числе когда такие требования от имени общества предъявлены участником (акционером) или членом совета директоров (наблюдательного совета) (далее - совет директоров), исчисляется со дня, когда лицо, которое самостоятельно или совместно с иными лицами осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, узнало или должно было узнать о том, что такая сделка совершена с нарушением требований закона к порядку ее совершения, в том числе если оно непосредственно совершало данную сделку.

В случае если лицо, которое самостоятельно или совместно с иными лицами осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, находилось в сговоре с другой стороной сделки, срок исковой давности исчисляется со дня, когда о соответствующих обстоятельствах узнало или должно было узнать лицо, которое самостоятельно или совместно с иными лицами осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, иное, чем лицо, совершившее сделку. Лишь при отсутствии такого лица до момента предъявления участником хозяйственного общества или членом совета директоров требования срок давности исчисляется со дня, когда о названных обстоятельствах узнал или должен был узнать участник или член совета директоров, предъявивший такое требование.

ПАО «Лукойл», являясь единственным участником ООО «Лукойл-Западная Сибирь», должно было узнать о совершении сделки с даты ее совершения. Договор купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г. был подписан уполномоченным лицом – Генеральным директором ТПП «Когалымнефтегаз» А.В. Лейфридом, действующим от имени ООО «Лукойл-Западная Сибирь» на основании доверенностей.

В данном случае подавать исковое заявление о признании Договора купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г. недействительным вправе только само Общество (ООО «Лукойл-Западная Сибирь») и его участник.

Органам государственной власти, прокуратуре при предъявлении в суд иска о признании указанного договора недействительным (не заявляя одновременно требования о признании Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная Сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. недействительными), должно быть отказано в удовлетворении исковых требований, так как Договором купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г. не нарушаются права публичных образований или неопределенного круга лиц.

**На основании изложенного риски по оспариванию Договора купли-продажи № 05СК0787 от 06.07.2005 г. следует оценить как низкие.**

3. ООО «ИДГ» приобрело право собственности на рассматриваемые объекты недвижимости в результате внесения данного имущества ООО «АНДИМ» в уставный капитал ООО «ИДГ». ООО «АНДИМ» взамен получило 20% долей в уставном капитале ООО «ИДГ».

Сделка по внесению рассматриваемого имущества в уставный капитал ООО «ИДГ» была одобрена как крупная сделка на внеочередном общем собрании участников ООО «АНДИМ» от 26.12.2016 г., что подтверждается протоколом № 2/2016.

По акту приема-передачи от 26.12.2016 г. спорное имущество передано ООО «Андим» в качестве вклада в уставный капитал ООО «ИДГ». 10.01.2017 г. в установленном законом порядке зарегистрирован переход прав на недвижимое имущество, внесенное в качестве вклада в уставный капитал ООО «ИДГ».

Фавахири Сюзанной (участником ООО «АНДИМ», вышедшим из него на момент внесения имущества в уставный капитал ООО «ИДГ») был подан иск в Арбитражный суд г. Москвы о признании недействительной сделки по вступлению ООО «Андим» в состав участников ООО «ИДГ» с долей участия в уставном капитале в размере 20% и передаче в качестве вклада в уставный капитал ООО «ИДГ» рассматриваемого имущества, принадлежавшего ООО «Андим».

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.06.2018 г. по делу № А40-184488/17, оставленным без изменений постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2018 г., постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.12.2018 г., в удовлетворении исковых требований Фавахири Сюзанны к ООО «ИДГ» и ООО «АНДИМ» было отказано в полном объеме. Определением Верховного Суда РФ от 02.04.2019 г. № 305-ЭС19-3602 Фавахири Сюзанне было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами было отказано в удовлетворении требований Фавахири Сюзанны по причине того, что действующим законодательством право юридического лица на совершение сделок со своим имуществом не поставлено в зависимость от наличия или отсутствия требований участников, вышедших из его состава.

Сама по себе оспариваемая сделка по передаче недвижимого имущества в уставный капитал другого общества не нарушает прав истицы и не свидетельствует о невозможности исполнения решения суда по делу № А40-200665/2016, поскольку не повлекла утраты обществом актива в размере его реальной стоимости.

Суд пришел к выводу, что в рассматриваемом случае, с учетом установленных обстоятельств совершения сделки, размера задолженности перед истцом в сравнении со стоимостью сделки выбранный истцом способ защиты права несоразмерен последствиям нарушенного ООО «Андим» обязательства перед истцом, касающегося несвоевременной выплаты стоимости доли.

**Таким образом, сделки по вступлению ООО «Андим» в состав участников ООО «ИДГ» с долей участия в уставном капитале в размере 20% и передаче в качестве вклада в уставный капитал ООО «ИДГ» исследуемого имущества рассматривались судом на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства и были признаны действительными.**

Сделка была одобрена как крупная со стороны участников ООО «АНДИМ», подписана Генеральным директором Курбановым Е.Р, в связи с чем не может быть оспорена ООО «АНДИМ» и его участниками.

Органам государственной власти, прокуратуре при предъявлении в суд иска о признании сделки по внесению имущества в уставный капитал ООО «ИДГ» недействительной (не заявляя одновременно требования о признании Акта № 1 приема-передачи имущества и финансовых обязательств по состоянию на 01.02.1997 г. и Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «Лукойл-Западная сибирь» № Д/04-051/623 от 12.11.2004 г. недействительными), должно быть отказано в удовлетворении исковых требований, так как данная сделка не нарушает права и законные интересы публичных образований или неопределенного круга лиц.

**В связи с указанными обстоятельствами риски по оспариванию сделки по вступлению ООО «Андим» в состав участников ООО «ИДГ» с долей участия в уставном капитале в размере 20% и передаче в качестве вклада в уставный капитал ООО «ИДГ» рассматриваемого имущества оцениваются как низкие.**

## **Раздел V.**

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

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), Правил землепользования и застройки г. Москвы, публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 и расположенные на нем здания и сооружения, принадлежащие ООО «ИДГ» на праве собственности, свободны от ограничений и обременений (отсутствуют аресты, запрещение регистрационных действий, залог, аренда и т.д.), за исключением следующего:

- рассматриваемый земельный участок частично расположен в водоохранной зоне;
- в прибрежной защитной полосе;
- в приаэродромной территории аэропорта Внуково (участок входит в подзоны 3-6);
- согласно сведениям из ЕГРН исследуемый участок расположен в зоне подтопления, прилегающей к зоне затопления.

1. Согласно ст. 65 Водного кодекса РФ (далее – ВК РФ) водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В соответствии с ч. 15 ст. 65 ВК РФ в границах водоохраных зон запрещаются:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
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. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов (ч. 16 ст. 65 ВК РФ).

Как отмечено в ч. 17 ст. 65 ВК РФ, в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ч. 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

**Таким образом, часть земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1 находится в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, что накладывает вышеуказанные ограничения на порядок его использования.**

2. Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 находится в приаэродромной территории и входит в 3, 4, 5 и 6 подзону, что влечет ограничения в использовании объектов недвижимости.

Согласно приказу Росавиации от 17.04.2020 N 394-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)» (вместе с "Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону"):

**в третьей подзоне** запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган исполнительной власти) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

**в четвертой подзоне** запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

**в пятой подзоне** запрещается размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

**в шестой подзоне** запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

В третьей подзоне высота размещаемых объектов зависит от сектора подзоны 3, однако высота объектов может составлять от 190 до 358 м.

В четвертой подзоне также ограничивается высота размещаемых объектов в зависимости от сектора подзоны.

В пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты. Магистральные газопроводы и сооружения на них, атомные электростанции должны располагаться за пределами границы пятой подзоны. Существующие

объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", не влияют на безопасность полетов.

Реконструкция опасных производственных объектов, расположенных в границах пятой подзоны, должна выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных в соответствии с приказом Минстроя России от 16.04.2016 г. N 248/пр "О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства" и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.

В пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников.

Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил.

**Указанные ограничения по использованию земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1 порождают необходимость согласования строительства зданий и сооружений на данном участке с аэропортом Внуково. В случае возведения объектов без согласования с аэропортом Внуково, здания могут быть признаны самовольными постройками.**

3. Исследуемый участок согласно сведениям из ЕГРН находится частично в зоне подтопления.

Как отмечено в постановлении Правительства РФ от 18.04.2014 N 360 «О зонах затопления, подтопления» (вместе с "Положением о зонах затопления, подтопления"), зоны затопления устанавливаются в отношении:

- а) территорий, которые прилегают к незарегулированным водотокам, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 100 лет наблюдений;
- б) территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности;
- в) территорий, прилегающих к естественным водоемам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности;
- г) территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища;
- д) территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности.

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным в пункте 1 настоящих требований, повышение уровня грунтовых вод которых обусловливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов. В границах зон подтопления устанавливаются:

- а) территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;
- б) территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;
- в) территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

Согласно п. п. 2, 3 ст. 67.1 ВК РФ в границах зон затопления, подтопления запрещается:

1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;
2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
3. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Согласно ответу Воентелекома от 28.02.2022 г. № 119-04/1737 на рассматриваемом участке отсутствуют кабельные линии, сооружения и оборудования связи, предназначенные для нужд Минобороны России.

В соответствии с ответом ПАО «МОЭК» от 28.02.2022 г. № АП/07-2852/22 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1 расположены тепловые сети от МК № 46 (п. Марушкинское, дер. Акинъшино, д.МК), находящиеся в эксплуатации ПАО «МОЭК» на правах аренды:

- тчк. №2 - тчк. №3 (ЦО 2Ду 200; ГВС Ду 150/100);
- тчк. №3 - тчк. №4 (ЦО 2Ду 100; ГВС Ду 100/65);
- тчк. №4 - тчк. №5 (ЦО 2Ду 40);
- тчк. №5 - п. Марушкинское, дер. Акинъшино, д.Насосная (ЦО 2Ду 40);
- тчк. №5 - п. Марушкинское, дер. Акинъшино, д.Скважина (ЦО 2Ду 40);
- тчк. №4 - тчк. №6 (ЦО 2Ду 100; ГВС Ду 100/65);
- тчк. №6 - тчк. №7 (ЦО 2Ду 150; ГВС Ду 150/100);
- тчк. №7 - тчк. №8 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
- тчк. №8 - кам. 1 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
- кам. 1 - п. Марушкинское, дер. Акинъшино, ул. Акинъшинская, д.2 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
- кам. 1 - кам. 2 (ЦО 2Ду 50; ГВС Ду 40/32);
- кам. 2 - п. Марушкинское, дер. Акинъшино, ул. Акинъшинская, д.1 (ЦО 2Ду 65; ГВС Ду 40/32).

Охранные зоны тепловых сетей согласно п. 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197 (далее – Правила), устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

**В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:**

1. размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
2. загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
3. устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
4. устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
5. производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

6. проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
7. снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
8. занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

**В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:**

1. производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
2. производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
3. производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
4. сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение данных работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ. Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

При этом ПАО «МОЭК» не планирует в настоящее время в границах вышеуказанного участка размещение, проектирование, строительство объектов системы теплоснабжения.

**В границах указанного земельного участка, по южной части территории, проложен стальной подземный газопровод высокого давления II категории ( $P \leq 0,6$  МПа) диаметром 150 мм, принадлежащий АО «Мособлгаз». Газопровод введен в эксплуатацию в 1997 году в установленном законом порядке и предназначен для газоснабжения д. Акиньино.**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 утверждены Правила охраны газораспределительных сетей (далее – Правила охраны), разработанные в соответствии с Федеральным законом «О газоснабжении в Российской Федерации». Правила охраны устанавливают порядок определения границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей.

В соответствии с Правилами охраны для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода, в пределах которых запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей, устраивать свалки и склады, огораживать и перегораживать охранные зоны.

Охранные зоны считаются фактически установленными в силу расположения газораспределительных сетей на земельном участке и действия нормативных актов, определяющих границы этих зон.

В настоящее время АО «Мособлгаз» не планирует размещение, проектирование, строительство объектов газового хозяйства в границах земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190513:1.

По информации, имеющейся в АО «Мособлгаз», объекты газового хозяйства, принадлежащие третьим лицам, в границах вышеуказанного земельного участка отсутствуют.

**В целях обеспечения безопасности до зданий и сооружений, а также находящихся в них людей в случае возникновения аварийной ситуации на газораспределительной сети, определены минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети. Согласно п. 5.1.1. СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», утвержденных Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 780 (далее – СП 62.13330.2011), минимальное расстояние от фактического места прохода газопровода высокого давления II категории ( $P \leq 0,6$  МПа) до фундаментов зданий и сооружений составляет 7 (семь) метров.**

Иные объекты системы теплоснабжения, газоснабжения на территории исследуемого участка отсутствуют.

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

При возникновении вопросов мы с радостью на них ответим.

15.03.2022 года