



ОТЧЕТ О ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящий Отчет подготовлен Поверенным как результат выполнения Поручения по проведению предварительной юридической проверки объекта недвижимости в соответствии с **Договором поручения №500/2014** от 05 сентября 2014 года и Приложением № 1 к Договору с вопросами для предварительной Проверки объекта недвижимого имущества, указанного в п.1 Договора.

Поверенный - Индивидуальный предприниматель Казанкова Елена Владимировна (компания Юридическое Бюро).

Доверитель – Закрытое акционерное общество «Независимость».

Задачами проверки является общий юридический анализ состояния объекта недвижимости, указанного в п.1.1.1. Договора, на основании представленных документов, до момента совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

Объект Исследования:

Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 728000 кв.м., кадастровый № 50:06:0000000:001, расположенный по адресу: почтовый адрес ориентира: Московская область, Трубцевской район, с/пос. Видное, у д. Малинки, северная часть кадастрового квартала № 50:06:0080319, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Исследование проводится по состоянию на 18 ноября 2014 года.

ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

План исследования
1. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): заказ общедоступных выписок из ЕГРП на объект недвижимости, указанный в ст.1 Договора, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте).
2. Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества), проверка дееспособности продавца (на основании сведений, содержащихся в ЕГРП).
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, указанного в ст. 1.1. Договора, 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, указанном в ст. 1.1. Договора.
6. Иные вопросы, которые покажутся Поверенному существенными для проведения предварительной проверки объекта, указанного в ст. 1.1. Договора.



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 Доверителя (Покупателя) на следующие обстоятельства:

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

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

Из предоставленных для анализа документов и открытой информации следует, что Продавцы в дееспособности никоим образом не ограничены.

- 2) В настоящий момент на **фактически на один и тот же участок земли зарегистрировано два права собственности**: на исследуемый участок - право собственности продавцов, на частично совпадающий с исследуемым участком с кадастровым №50:06:0080319:2 – право общей долевой собственности в составе участка 72. То есть после выделения исследуемого участка из состава большего участка 72, выделенная часть 72 участка не была снята с кадастрового учета, право общей долевой собственности на нее прекращено не было.

В результате анализа выявлены существенные нарушения в части установления границ исследуемого земельного участка: границы исследуемого участка не соответствуют границам участка, из которого он выделялся, в межевом плане допущены неточности, границы не согласованы с землями лесфонда, отсутствует закрепление границ на местности.

Выявленные факторы могут повлечь за собой следующие риски:

- Наличие прав нескольких лиц на по сути один и тот же объект может повлечь за собой длительные судебные споры, особенно учитывая множественность лиц на стороне собственников участка 72.

Предположительная стратегия действий по разрешению данной ситуации: собственник(и) исследуемого земельного участка может подать иск об оспаривании права собственности на земельный участок с кадастровым № 50:06:0080319:2, так как в результате выделения исследуемого участка из участка 72 право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым № 50:06:0080319:2 должно было прекратиться. В рамках этого же судебного разбирательства необходимо будет уточнить границы исследуемого земельного участка.

В задачи Поверенного по настоящему Отчету не входило определение подробной стратегии действий по указанному вопросу, в связи с чем такая стратегия может быть разработана по отдельному поручению Доверителя.

- Несоответствие границ исследуемого участка границам земельного участка, из которого он выделялся, а также неопределенность в установлении площади участка и отсутствие согласования границ с Гослесфондом - могут повлечь за собой споры о границах с соседними землепользователями, в том числе с местной администрацией и с Гослесфондом.

- 3) Земельный налог на исследуемый земельный участок составляет около **19 тысяч рублей в год**. При этом в настоящий момент существует тенденция к приравниванию кадастровой стоимости земельного участка к рыночной стоимости, в связи с чем *размер налога может значительно увеличиться, что необходимо учитывать*. Кроме того, в случае не использования участка для целей сельскохозяйственного производства, будет применяться повышенная ставка налога.

Перед Поверенным не была поставлена задача проверки документов по уплате Продавцом налога на имущество и наличия задолженности по уплате налогов. Однако Поверенный может пояснить, что обязанности по уплате налога на имущество является личной обязанностью лица перед государством, в связи с чем отсутствие проверки вышеуказанных данных не может быть существенным риском возникновения расходов у Покупателя.

- 4) Исследуемый объект недвижимого имущества с большой долей вероятности находится в совместной собственности продавцов и их супругов. В связи с этим, для сделки необходимо получить **нотариальное согласие супруг Продавцов**, Примерной Ирины Владимировны и Номинальной Ольги Викторовны, каждой в отдельности, на отчуждение соответствующих долей в праве собственности на исследуемый участок.
- 5) В результате исследования возникают обоснованные сомнения в наличии у предыдущего собственника земельного участка, Владельческого В.А., действительной воли на отчуждение права собственности на исследуемый участок нынешним Продавцам. Доказать статус добросовестного приобретателя у Доверителя в таком случае будет весьма затруднительно.

В связи с этим особенно важно убедиться в наличии **действительной воли Владельческого В.А.** на отчуждение недвижимого имущества. Сделать это возможно при личной встрече с Владельческим В.А., либо путем получения его **нотариально заверенного Заявления** о том, что доли в праве собственности на исследуемый участок были отчуждены в соответствии с его волей.

- 6) *Удостоверить законность оснований приобретения права собственности на земельный участок предыдущим собственником, Владельческим В.А., в настоящий момент не представляется возможным.* Также невозможно исключить риски последующего оспаривания оснований приобретения права собственности Владельческого В.А. на исследуемый участок, в том числе учитывая, что максимальный срок исковой давности на настоящий момент не истек (10 лет).

Из представленных документов следует, что предыдущим собственником участка, Владельческим В.А., была соблюдена предусмотренная законом формальная процедура выделения земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым №50:06:0:72. При этом *нельзя исключить потенциальную возможность оспаривания порядка образования исследуемого участка*, особенно учитывая множественность собственников участка 72, а также тот факт, что обособленный участок с К№50:06:0080319:2, из которого был выделен исследуемый земельный участок, на настоящий момент все еще не снят с кадастрового учета и находится в собственности этих лиц (в составе участка 72).

Поскольку задачей настоящего Отчета не являлось установление правильности определения количества земельных долей у предыдущего собственника, Владельческого В.А., при выделении им исследуемого земельного участка из состава участка 72, а также проверка оснований приобретения Владельческим В.А. права собственности на такие доли, данные вопросы могут быть подробно исследованы Поверенным отдельно, после запроса всего массива необходимых документов у представителя продавцов (при их наличии).

- 7) Для категории земель сельскохозяйственного назначения, к которой относится исследуемый земельный участок, законодательством установлены специальные правила купли –продажи: субъект Российской Федерации или муниципальное образование имеют **преимущественное право покупки** такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. **Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.**

По предстоящей сделке с Доверителем: получен отказ Московской области от приобретения участка на условиях продажи за 1 450 600 рублей. Продавцы вправе *в течение года* продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Если покупная цена по предполагаемой сделке будет меньше той, которая была указана в извещении, собственники должны направить в адрес Правительства Московской области новое извещение, в противном случае совершенная сторонами сделка будет ничтожной, и последствия ее недействительности могут быть применены по иску уполномоченного органа.

По предыдущей сделке: при продаже долей в праве собственности на земельный участок нынешним собственникам были нарушены требования закона о преимущественном праве субъекта Российской Федерации (муниципального образования) на покупку участка сельскохозяйственного назначения, в связи с чем **данные сделки являются ничтожными.** По

требованию уполномоченного органа могут быть применены последствия недействительности таких сделок.

Срок исковой давности по требованиям такого рода составляет 3 года, а его течение начинается со дня, когда лицо, не являвшееся стороной сделки, узнало или должно было узнать о начале ее исполнения (ст.181 ГК РФ). Возможно, что впоследствии суд признает датой начала течения срока исковой давности момент направления в адрес Правительства Московской области нового уведомления для текущей сделки.

При приобретении исследуемого участка и возникновении впоследствии судебного разбирательства по иску уполномоченного органа, в случае, если суд признает Доверителя добросовестным приобретателем, который не знал и не мог знать о недействительности сделки по покупке участка нынешними собственниками, имущество не будет истребовано у Доверителя, так как в таком случае **отсутствует выбытие имущества у собственника помимо воли.**

8) Юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды.**

9) Существует вероятность, что на участке размещен **газопровод**, который никак не отражается в документах, кроме обозначения на выкопировке с карты района.

Получить более точные сведения по вопросу размещения на участке газопровода, можно путем направления запроса в ООО «Газпром Трансгаз Москва», являющееся управляющей компанией по эксплуатации газопроводов в Московской области.

10) Поскольку исследуемый земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям (к искусственно орошаемым сельскохозяйственным угодьям), возможности перевода исследуемого земельного участка в иную категорию земель существенно ограничены.

В соответствии со статьей 5 Закона Московской области от 12.06.2004 N 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», **использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд, а также для целей дачного строительства, не допускается**, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

11) Исследуемый земельный участок относится к **особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.**

В задачи настоящего исследования не входила оценка режима и **бремени содержания собственником исследуемого земельного участка расположенных на нем мелиоративных систем (при их наличии)**, а также оценка ограничений использования земельного участка, связанных с эксплуатацией таких систем. Поверенный рекомендует Покупателю **оценить фактическое состояние мелиоративных систем (при их наличии) перед покупкой объекта.**

12) Поверенный обращает внимание Покупателя на то, что исследуемый земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, для которой законом установлены **специальные ограничения.**

Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает специальные основания **изъятия земельного участка** из земель сельскохозяйственного назначения у собственника:

- если участок **используется с нарушением** установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки;

- если *в течение трех и более лет подряд* со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он ***не используется для ведения сельскохозяйственного производства*** или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. В данный срок не включается *срок освоения земельного участка (не может составлять более чем два года)*.

Принудительное изъятие земельного участка может осуществляться *при условии не устранения нарушений после назначения административного наказания*.

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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): заказ общедоступных выписок из ЕГРП на объект недвижимости, указанный в ст.1 Договора, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте).

Параметры объекта:

Тип: земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства;

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

Адрес: почтовый адрес ориентира: Московская область, Трубецкой район, с/пос. Видное, у д. Малинки, северная часть кадастрового квартала № 50:06:0080319, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка;

Кадастровый номер: 50:06:0000000:001;

Площадь: 728000 кв.м.

Поверенным были запрошены следующие сведения из Управления Росреестра по Московской области:

- 1) Выписка из ЕГРП о правах на недвижимое имущество;
- 2) Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества.

Представителем Продавцов получены из Управления Росреестра по Московской области следующие документы, копии которых представлены Поверенному для исследования:

- 1) Справка из УФРС по Московской области о содержании правоустанавливающих документов от 22.09.2014 года № 01/013/2014-4;
- 2) Справка из УФРС по Московской области о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества - земельном участке с кадастровым № 50:06:0000000:001 от 03.09.2014 года № 01/012/2014-176;
- 3) Выписка из ЕГРП на земельный участок с кадастровым № 50:06:0000000:001 от 03.09.2014 года № 01/012/2014-179;
- 4) Выписка из ЕГРП о переходе прав на земельный участок с кадастровым №50:06:0000000:001 от 22.09.2014г. №01/012/2014-233.

Продавцом также предоставлен Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым № 50:06:0000000:001 на 2 листах от 07 июля 2014 года №МО-14/ЗВ-1018099.

Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателями объекта недвижимости являются в равных долях **Примерный Михаил Семенович** и **Номинальный Павел Владимирович**, у которых данный объект недвижимости находится в общей долевой собственности. Право собственности **Примерного М.С.** зарегистрировано 10.01.2013 года, номер государственной регистрации права № 50-50-06/035/2012-301, право собственности **Номинального П.В.** зарегистрировано 22.05.2013 года, номер государственной регистрации прав № 50-50-06/013/2013-131.

Примерным М.С. предоставлена Поверенному для анализа копия Свидетельства о государственной регистрации права **Примерного М.С.** на земельный участок с кадастровым № 50:06:0000000:001 от 10.01.2013 года, бланк № 50 АДН 745259.

Номинальным П.В. предоставлена Поверенному для анализа копия Свидетельства о государственной регистрации права **Номинального П.В.** на земельный участок с кадастровым № 50:06:0000000:001 от 22.05.2013 года, бланк № 50 АЕН 062966.

Примерным М.С. право собственности на земельный участок было получено на основании Договора купли-продажи от 25.12.2012 года. Номинальным П.В. право собственности на земельный участок было получено на основании Договора купли-продажи от 08.05.2013 года.

Информация о земельном участке.

Поверенным были исследованы документы на земельный участок, в том числе Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым № 50:06:0000000:001 на 2 листах от 07 июля 2014 года №МО-14/ЗВ-1018099.

Месторасположение и границы земельного участка отображены на Публичной кадастровой карте Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru>), которая содержит также данные о кадастровом квартале, в границах которого находится земельный участок (Рис.1, 2, 3, 4).

Рис.1.



Рис. 2

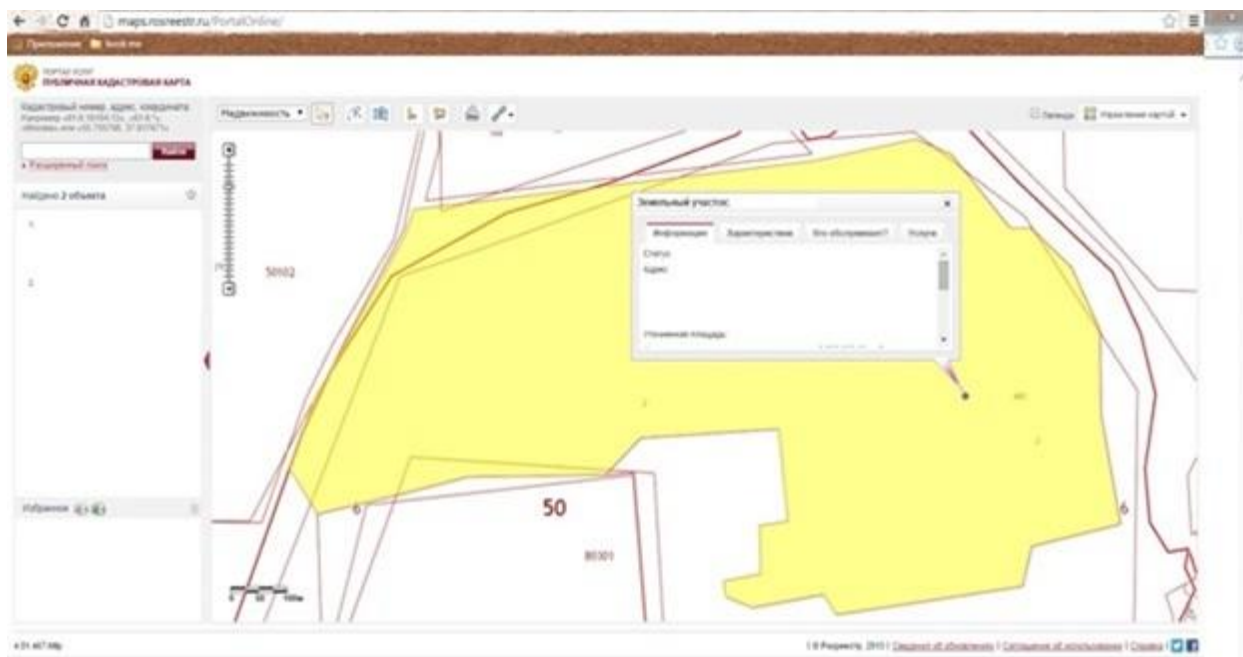


Рис. 3

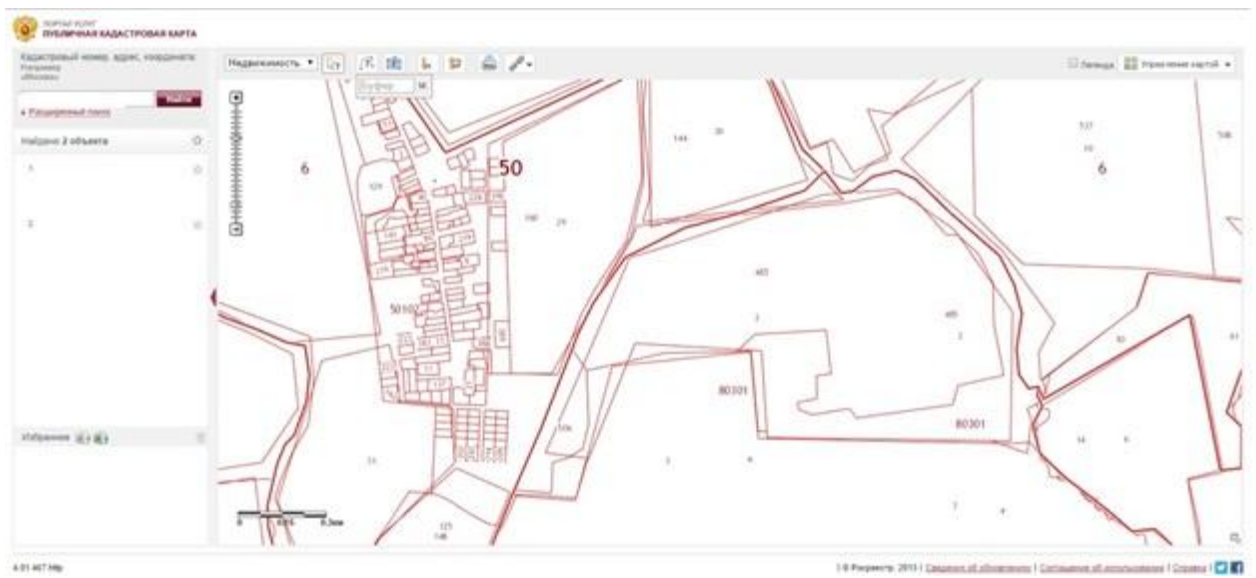
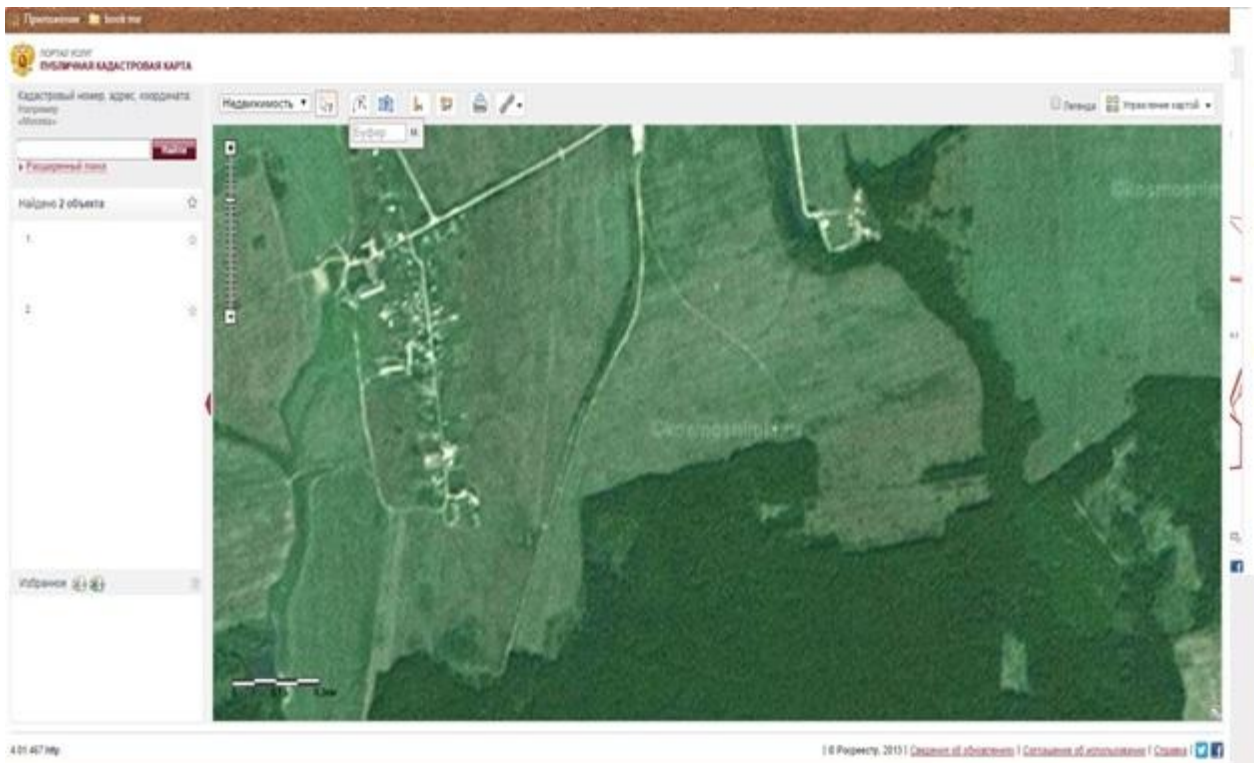


Рис. 4



Сведения о земельном участке также содержатся в электронной общедоступной системе www.wikimapia.org (Рис. 5), а также на карте www.google.ru (Рис. 6,7).

Рис. 5

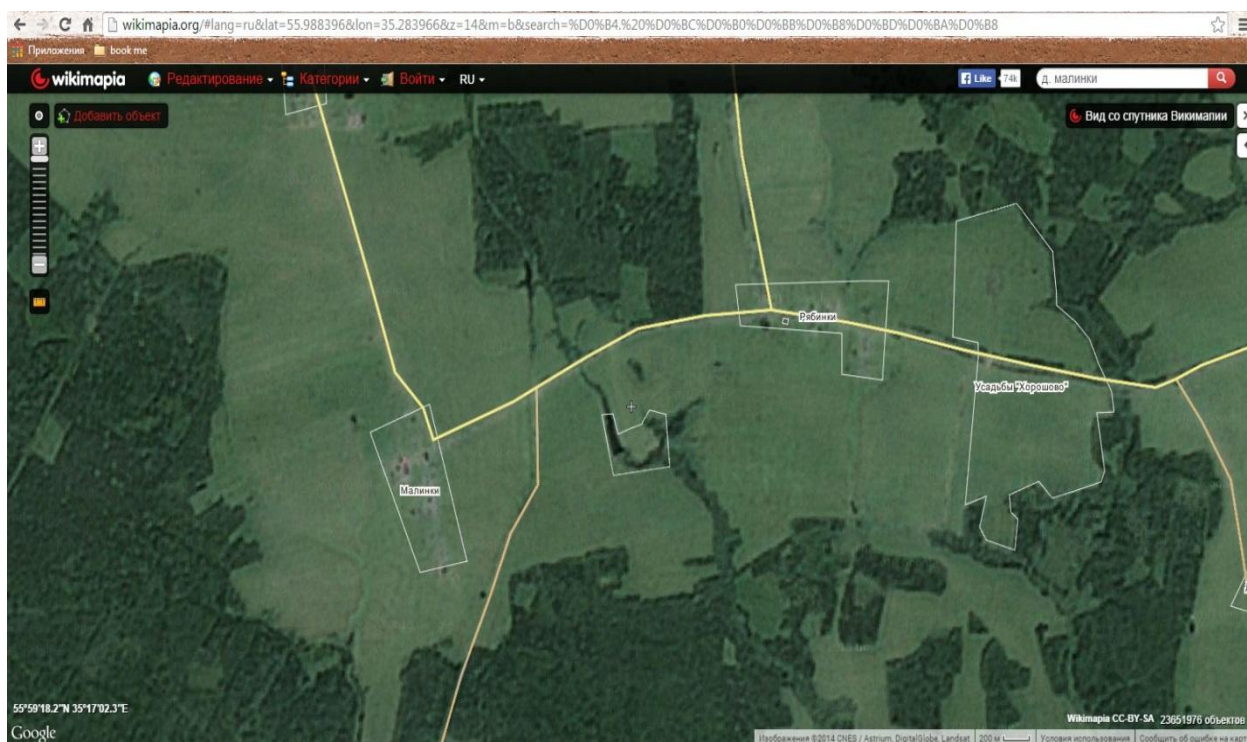


Рис. 6

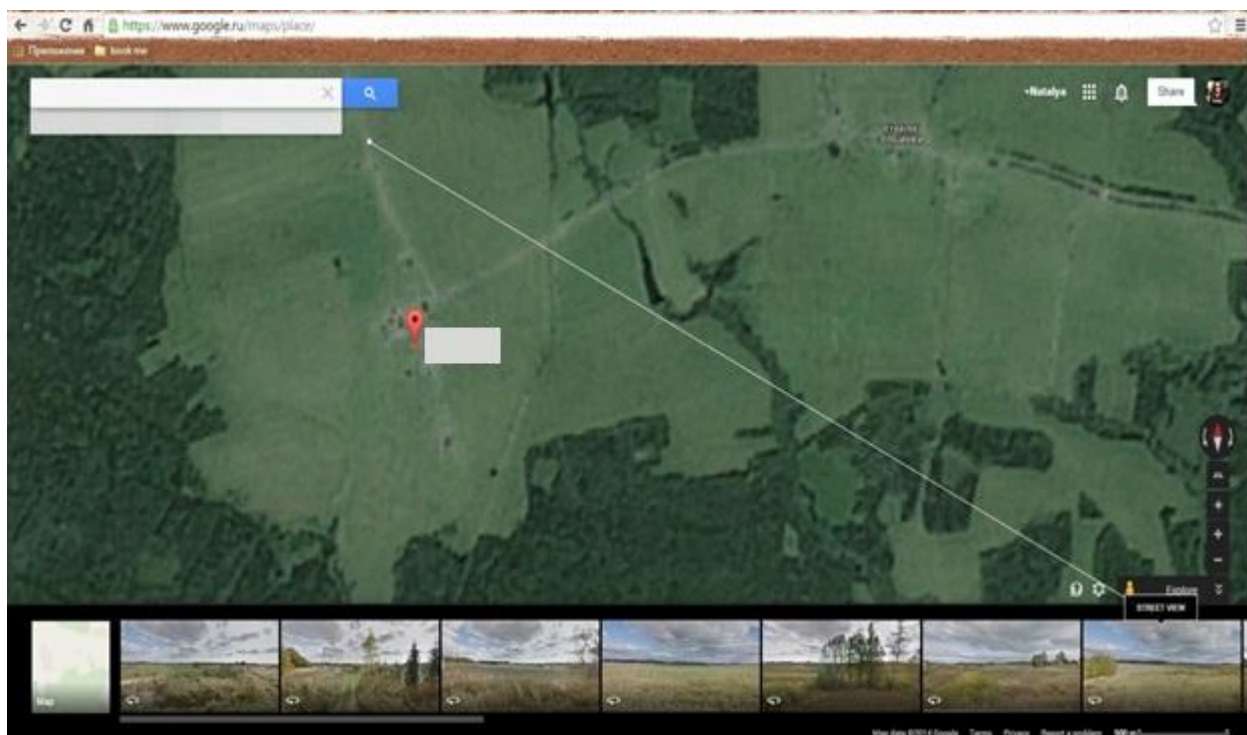
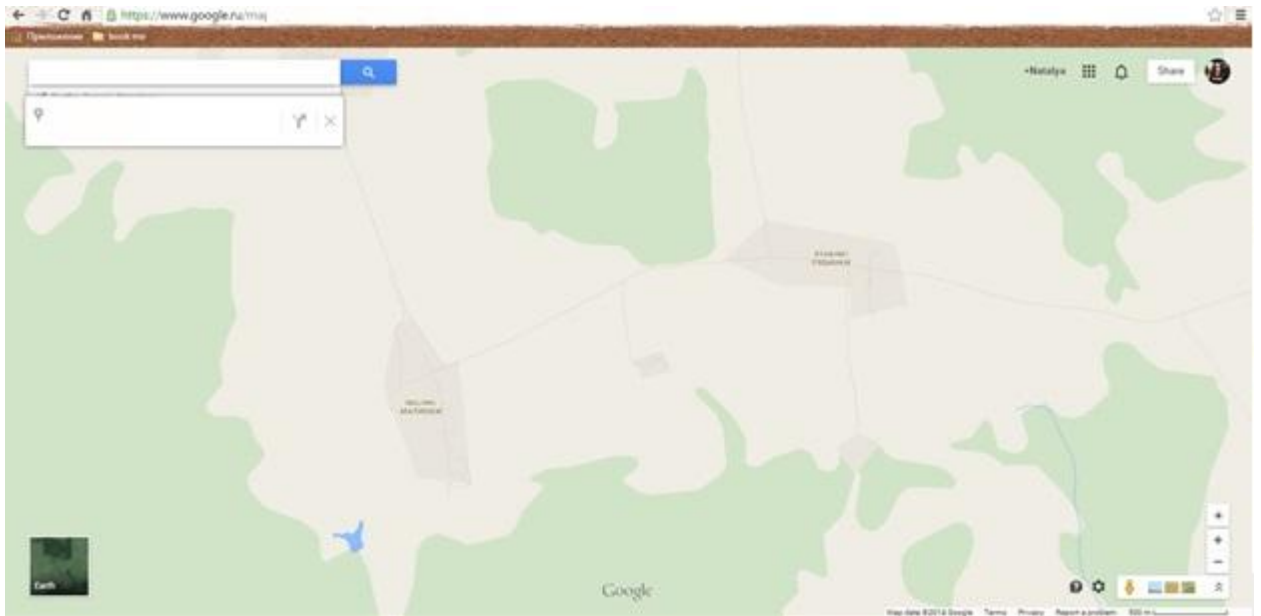


Рис. 7



В процессе исследования Публичной кадастровой карты Поверенным было обнаружено, что в месте расположения исследуемого участка на Публичной кадастровой карте также отображается **иной земельный участок** – с кадастровым номером **50:06:0080319:2**, причем земельные участки частично накладываются друг на друга, но их границы не совпадают:

Рис. 8



Поверенным получена для анализа надлежащим образом заверенная копия Межевого плана по образованию исследуемого земельного участка от 11 мая 2010 года, подготовленного кадастровым инженером Межевым А.Ю. по заказу Владельческого В.А. (далее – «Межевой план»).

Исследуемый земельный участок образован в результате раздела обособленного участка с К№50:06:0080319:2, входящего в состав земельного участка с К№50:06:0:72 (единое землепользование) (далее – участок 72). Образованный участок находится по адресу: Московская обл., р-н Трубецкой, с/пос. Видное, у д. Малинки, северная часть кадастрового квартала №50:06:0080319. Местоположение участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Участок находится примерно в 1500 м. от ориентира по направлению на юго-восток.

Межевой план содержит Проект границ земельного участка, выделяемого в счет земельных долей для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства из общей долевой собственности в праве на земельный участок, согласованный представителями Администрации района, Управления Роснедвижимости по Московской области и Собственником земельных долей (Владельческим В.А).

Поверенному была предоставлена для исследования Кадастровая выписка от 29.10.2014г. на земельный участок с кадастровым №50:06:0:72 на 107 листах. Из указанного документа следует, что земельный участок 72 состоит из обособленных частей, не имеющих общих границ, в том числе земельного участка с кадастровым №50:06:0080319:2. Границы земельного участка 72 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

До момента предоставления указанной Кадастровой выписки представителем Продавцов, Поверенным также был запрошен и получен в органах кадастра Кадастровый паспорт от 31 октября 2014г. на земельный участок 72. Из данного документа также следует, что Границы земельного участка 72 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, земельный участок с кадастровым №50:06:0080319:2 стоит на кадастровом учете.

В соответствии с кадастровой выпиской, кадастровым паспортом и Выпиской из ЕГРП на земельный участок №72 право собственности на него принадлежит большому количеству физических лиц, являющихся долевыми собственниками.

Таким образом, выяснилось, что в настоящий момент **фактически на один и тот участок земли зарегистрировано два права собственности:** на исследуемый участок - право собственности Продавцов, на частично совпадающий с исследуемым участок с кадастровым №50:06:0080319:2 – право общей долевой собственности в составе участка 72. То есть после выделения исследуемого участка из состава большего участка 72, выделенная часть 72 участка не была снята с кадастрового учета, право общей долевой собственности на нее прекращено не было.

При этом в результате анализа выявлены нарушения в части установления границ исследуемого земельного участка. Поскольку, в соответствии с Межевым планом, данный участок был выделен из обособленной части участка 72 – участка с кадастровым №50:06:0080319:2, границы исследуемого участка не должны выходить за границы участка с №50:06:0080319:2. При этом из приведенного выше рисунка 8 явно следует, что в соответствии с данными Публичной кадастровой карты, исследуемым участком были запользованы соседние участки, относящиеся к землям общего пользования (обочина дороги) и Гослесфонда.

Кроме того, в соответствии с данными, содержащимися в Межевом плане, местоположение исследуемого участка установлено относительно ориентира, *расположенного за пределами участка*. Участок находится примерно в 1500 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Трубецкой, с/пос. Видное, д. Малинки, д.48.

При этом согласно Свидетельству о государственной регистрации права Владельческого В.А. (предыдущего собственника) от 18.11.2010г. на объект, местоположение участка установлено относительно ориентира, *расположенного в границах участка*.

По всей видимости, здесь имеется ввиду **производственное здание**, расположенное в границах участка (информация об этом указана в объявлении, размещенном Владельческим В.А. в СМИ, лист 33 Межевого плана).

Таким образом, при проведении межевания кадастровым инженером были допущены существенные неточности.

Кроме того, Кадастровый паспорт на исследуемый участок от 29.10.2014г., содержит координаты местоположения границ участка, при этом указывая на отсутствие закрепления границ участка на местности. В то же время, в соответствии с Кадастровым паспортом и Межевым планом на исследуемый участок, площадь участка установлена с указанием на погрешность определения площади (± 299 кв.м.), что нехарактерно для участка, границы которого определены.

В материалах Межевого плана также содержится Акт согласования местоположения границ исследуемого участка (лист 13 страница 2). В соответствии с ним, в части согласования границ, смежных с землями общего пользования (дорога, земли неразграниченной государственной собственности), подписание Акта было произведено Главой сельского поселения Руководящим С.Н.

В соответствии с приложенным к Межевому плану Соглашением №220/19 от 12.01.2009г., Главе сельского поселения Видное Трубецкого муниципального района МО были переданы полномочия по согласованию границ земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Согласно Распоряжению Главы сельского поселения Видное Трубецкого муниципального района МО, Руководящий С.Н. приступил к исполнению своих полномочий 19.10.2009г. Установить с копий подлинность подписей и печатей на вышеперечисленных документах не представляется возможным.

Что касается согласования со смежными с исследуемым участком землями государственного лесного фонда, то в Акте отсутствует подпись уполномоченного лица, в связи с чем презюмируется, что согласование границ не производилось.

Выявленные факторы могут повлечь за собой следующие риски:

- Наличие прав нескольких лиц на по сути один и тот же объект может повлечь за собой длительные судебные споры, особенно учитывая множественность лиц на стороне собственников участка 72.

Предположительная стратегия действий по разрешению данной ситуации: собственник(и) исследуемого земельного участка может подать иск об оспаривании права собственности на земельный участок с кадастровым № 50:06:0080319:2, так как в результате выделения исследуемого участка из участка 72 право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым № 50:06:0080319:2 должно было прекратиться. В рамках этого же судебного разбирательства необходимо будет уточнить границы исследуемого земельного участка.

В задачи Поверенного по настоящему Отчету не входило определение подробной стратегии действий по указанному вопросу, в связи с чем он может быть исследован отдельно.

- Несоответствие границ исследуемого участка границам земельного участка, из которого он выделялся, а также неопределенность в установлении площади участка и отсутствие согласования границ с Гослесфондом - могут повлечь за собой споры о границах с соседними землепользователями, в том числе с местной администрацией и с Гослесфондом.

Поверенный обращает внимание Доверителя на то, что у Собственника земельного участка существует обязанность ежегодно уплачивать **земельный налог**.

Налоговой базой для исчисления земельного налога является кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В соответствии со статьей 394 Налогового кодекса РФ налоговая ставка земельного налога устанавливается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, и для земель сельскохозяйственного назначения, *используемых для сельскохозяйственного производства*, является льготной и не может превышать 0,3 процента.

В соответствии с Письмом УФНС России по Московской области от 19.12.2012 N 18-28/68720@ «О применении ставки земельного налога в соответствии с абзацем вторым подпункта 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации», применение пониженной ставки налога в размере, не превышающем 0,3 процента, возможно при соблюдении одновременно двух условий: отнесения участка к землям сельскохозяйственного назначения и *использования его для сельскохозяйственного производства согласно целевому назначению земель*. В отношении участков из земель сельскохозяйственного назначения, не используемых для сельскохозяйственного производства, должна применяться *повышенная налоговая ставка*, - в размере, не превышающем 1,5% кадастровой стоимости участка.

На территории сельского поселения Видное, к которому относится исследуемый земельный участок, согласно Решению Совета депутатов сельского поселения Видное МО от 23.09.2010 (в редакции от 03.09.2012 № 27/23) «Об утверждении Положения о земельном налоге на территории сельского поселения Видное в новой редакции», устанавливается налоговая ставка по земельному налогу в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и используемых для сельскохозяйственного производства – в **размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка**.

Поскольку согласно данным, содержащимся в Кадастровом паспорте на земельный участок от 07.07.2014 года, **кадастровая стоимость исследуемого земельного участка в настоящий момент составляет 6 289 920 рублей 00 копеек**, земельный налог в расчете по ставке в 0,3 % составит:

$$6\ 289\ 920 * 0,3 \% = 18872,76 \text{ рублей в год.}$$

При этом в настоящий момент существует тенденция к приравниванию кадастровой стоимости земельного участка к рыночной стоимости, в связи с чем *размер налога может значительно увеличиться, что необходимо учитывать*. Кроме того, в случае не использования участка для целей сельскохозяйственного производства, будет применяться повышенная ставка налога.

Поверенным была исследована **Справка из УФРС по Московской области о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества** - земельном участке с кадастровым № 50:06:0000000:001 от 03.09.2014 года № 01/012/2014-176.

В соответствии с содержащейся в данной Справке информацией, сведения о земельном участке запрашивались 07.04.2014 лицом, действующим по доверенности от администрации Трубеецкого муниципального района Московской области - Исполнительной Людмилой Анатольевной, занимающей должность начальника отдела сельского хозяйства администрации Трубеецкого муниципального района Московской области.

Как удалось выяснить в результате телефонного разговора с указанным лицом, Исполнительной Л.А., сведения о земельном участке запрашивалась в рамках планового обследования земельных участков Комиссией администрации района по земельному надзору на предмет целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения. Со слов Исполнительной Л.А., исследуемый земельный участок *фактически не используется в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием* (для ведения сельскохозяйственного производства).

Поскольку Поверенный не осуществлял очный осмотр объекта, данная информация указана исключительно со слов Исполнительной Л.А.

По результатам проведенного обследования и выявления указанного нарушения, в отношении собственников был составлен Акт о неиспользовании земельного участка в соответствии с целевым назначением. Соответствующие материалы были переданы в Федеральную службу по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор), являющуюся уполномоченным органом по надзору за целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения. Поверенным запрошена у представителя Продавцов информация и документы по указанной проверке.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения *принудительно может быть изъят у его собственника* в судебном порядке в случае, если *в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.*

Согласно статье 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях, «неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение [трех лет] - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее двухсот тысяч рублей. Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от семидесяти тысяч до ста тысяч рублей».

Поверенному было предоставлено для анализа Определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 30.10.2014г., вынесенное Главным государственным Инспектором Трубецкого района Московской области по использованию и охране земель. В возбуждении дела об административном правонарушении отказано в связи с тем, что земельный участок находится в собственности нынешних собственников менее двух лет.

В случае совершения сделки купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, указанный срок, в течение которого участок не осваивается, будет прерван, и начнет течь заново, в связи с чем минимизируется риск привлечения нового собственника или изъятия участка на основании положений ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Раздел II.

Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества), проверка дееспособности продавца (на основании сведений, содержащихся в ЕГРП).

Поверенным запрошено у Продавца для исследования Уведомление об отсутствии в ЕГРП сведений о признании правообладателей (Номинального П.В. и Примерного М.С.) недееспособными или ограниченно дееспособными.

Согласно ответу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.07.2014 г. №06/008/2014-244 на запрос от 16.07.2014 г., Решение суда о признании правообладателя Номинального П.В. недееспособным или ограниченно дееспособным не поступало.

Согласно ответу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 03.09.2014 г. №01/012/2014-138 на запрос от 2.09.2014 г., Решение суда о признании правообладателя Примерного М.С. недееспособным или ограниченно дееспособным также не поступало.

В целях исключения риска свершения сделки недееспособным лицом, также целесообразно получение в отношении Продавцов (Номинального П.В. и Примерного М.С.) *справки из психоневрологического диспансера и наркологического диспансера* о том, что на учете данные лица не состоят, а также копий водительских удостоверений указанных лиц.

Раздел III.

Проверка сведений, касающихся Продавцов объекта недвижимости на предмет наличия в отношении их судебных тяжб, возбуждения в отношении них исполнительного производства.

Продавец №1 – Примерный Михаил Семенович

Продавец №2 – Номинальный Павел Владимирович

Поверенным были проверены электронные информационные ресурсы: сайт Хорошевского районного суда города Москвы - <http://horoshevsky.msk.sudrf.ru/>, сайт Симоновского районного суда города Москвы - <http://simonovsky.msk.sudrf.ru/>, сайт Трубцецкого районного суда Московской области - <http://shahovskaya.mo.sudrf.ru/>, информационная база дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/>, <https://rospravosudie.com/> и электронная картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/> -на предмет наличия споров с участием Примерного М.С., Номинального П.В., и как следствие – наличия исполнительных производств в отношении их.

Судебные процессы, в которых Примерный М.С. фигурирует в качестве ответчика/соответчика, 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 и Московской области- <http://www.fssprus.ru/iss/ip/> в отношении продавца – Примерного М.С. Исходя из данных электронной системы ФССП, исполнительные производства в отношении Примерного М.С. в г. Москве и Московской области по дате рождения и ФИО **отсутствуют**.

Поверенным обнаружен процесс в отношении Номинального П.В. в Хорошевском районном суде города Москвы по взысканию суммы по договору займа, иск удовлетворен 06.02.2013г. В размещенном на сайте суда решении сумма займа не указывается. Поверенным запрошен полный текст решения из Хорошевского суда, на настоящий момент ответ не получен.

Поверенным был проверен электронный информационный ресурс Федеральной службы судебных приставов РФ (ФССП России) – Банк данных исполнительных производств по г. Москве и Московской области- <http://www.fssprus.ru/iss/ip/> в отношении продавца – Номинального П.В. Исходя из данных электронной системы ФССП, в отношении Номинального П.В. приставами Отдела судебных приставов Щукинского ОСП (123308, г. Москва, пр-кт Маршала Олейника, 35-1) возбуждено несколько исполнительных производств на незначительные суммы денег.

В результате проверки Продавцов по сделке, на основании информации из открытых источников, судебных тяжб и исполнительных производств, могущих оказать влияние на предполагаемую сделку – не обнаружено.

Раздел IV.

Проверка и анализ возможных рисков истребования объекта, указанного в ст. 1.1. Договора, у добросовестного приобретателя (проверка оснований приобретения Примерным М.С. и Номинальным П.В. права собственности на объект).

1. Оба Продавца состоят в браке.

Примерный М.С. с 1999 года состоит в зарегистрированном браке с Примерной Ириной Владимировной, 27 июля 1966 года рождения. Номинальный П.В. с 1991 года состоит в зарегистрированном браке с Номинальной Ольгой Викторовной, 01 ноября 1967 года рождения.

В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса РФ, к совместно нажитому имуществу супругов относится также и «приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и **недвижимые вещи**, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства».

Поверенному не предоставлено документов, позволяющих установить, были ли Продавцами приобретены доли в праве общей долевой собственности за счет общих доходов супругов или нет, и, следовательно, относится ли данное имущество к совместно нажитому имуществу супругов или нет. Учитывая длительность брака Продавцов, с большой долей вероятности можно сделать вывод о том, что права на земельный участок относятся к совместно нажитому имуществу супругов.

В связи с этим, необходимо получить **нотариальное согласие супруг Продавцов**, Примерной Ирины Владимировны и Номинальной Ольги Викторовны, каждой в отдельности, на отчуждение соответствующих долей в праве собственности на исследуемый участок. Обязательность наличия нотариально удостоверенного согласия супруга на отчуждение всех объектов недвижимости предусмотрена статьей 35 Семейного Кодекса РФ.

2. Право собственности на исследуемый земельный участок перешло к Примерному М.С. на основании *Договора купли-продажи* от 25.12.2012 г., к Номинальному П.В. на основании *Договора купли-продажи* от 08.05.2013 г. (Поверенному предоставлены копии).

Оба договора купли-продажи были совершены от имени предыдущего собственника, Владельческого В.А., представителем по нотариально удостоверенной доверенности от 15.06.2012г. – Пузиком Дмитрием Николаевичем.

По запросу Поверенного представителем Продавцов предоставлена для анализа копия указанной Доверенности от 15.06.2012г., удостоверенной нотариусом Трубецкого нотариального округа Московской области Гридневой Е.Н. в указанной доверенности Владельческий В.А. наделяет полномочиями по продаже исследуемого земельного участка *за цену и на условиях по своему усмотрению, с правом получения денежных средств* - не только Пузика Дмитрия Николаевича, но и иных лиц, в том числе, Преданную Татьяну Александровну.

Обращает на себя внимание тот факт, что в обеих сделках купли-продажи долей в праве на исследуемый участок от имени Примерного М.С. и Номинального П.В. действовала другой представитель Владельческого В.А. по доверенности – Другая Т.А.

Кроме того, в соответствии с текстами обоих договоров купли-продажи, расчет между сторонами был полностью произведен до подписания соответствующего договора, а сами договоры имеют силу передаточного акта.

Для анализа Поверенному представлены копии не с оригиналов договоров купли-продажи, а с копий, выданных органами Росреестра. Причина отсутствия у собственников оригиналов договоров купли-продажи, по которым они приобрели имущество, не установлена.

В соответствии с позицией высших судов, выраженной в Постановлении № 10/22¹, в случае признания сделки купли-продажи недвижимого имущества недействительной, полученное по такой сделке имущество по общему правилу не может быть истребовано собственником у добросовестного приобретателя. Исключением является случаи *выбытия имущества из владения собственника помимо его воли*. В таком случае имущество может быть истребовано у добросовестного приобретателя (Доверителя).

Учитывая все вышеперечисленное и то, что стороны договоров никоим образом лично не участвовали в совершении соответствующих сделок, возникают обоснованные сомнения в наличии у Владельческого В.А. действительной воли на отчуждение права собственности на исследуемый участок. Доказать статус добросовестного приобретателя у Доверителя в таком случае будет весьма затруднительно.

На практике нередки случаи, когда лицо приобретает недвижимость, продавцом которой выступает лицо, действующее по доверенности от собственника квартиры. Впоследствии к приобретателю собственником может быть предъявлено требование об истребовании имущества, так как собственник в действительности не выдавал доверенность и воля на отчуждение у него отсутствовала.

Таким образом, особенно важно убедиться в наличии **действительной воли Владельческого В.А.** на отчуждение недвижимого имущества. Сделать это возможно при личной встрече с Владельческим В.А., либо путем получения его **нотариально заверенного Заявления** о том, что доли в праве собственности на исследуемый участок были отчуждены в соответствии с его волей.

3. На основании представленных для анализа документов, Поверенным установлено, что предшествующим собственником исследуемого земельного участка являлся Владельческий Владимир Александрович, приобретший право собственности в результате выделения в натуре доли в праве общей долевой собственности на участок большего размера с кадастровым №50:06:0:72 (об этом уже говорилось в разделе I настоящего Отчета).

В соответствии с Межевым планом по образованию исследуемого земельного участка от 11 мая 2010 года, исследуемый участок образован в результате раздела обособленного участка с К№50:06:0080319:2, входящего в состав земельного участка с К№50:06:0:72 (единое землепользование) (далее – участок 72). Участок 72 на момент выделения принадлежал на праве общей долевой собственности большому количеству правообладателей, указанных в Кадастровой выписке на участок 72 от 23.04.2009г., являющейся приложением к Межевому плану.

На листе 10 Межевого плана содержится заключение кадастрового инженера по поводу проведения кадастровых работ в связи с образованием исследуемого земельного участка. В качестве оснований для определения местоположения образуемого участка кадастровый инженер указывает:

- Уведомление о проведении общего собрания участников общей долевой собственности, опубликованное в газете «Трубецкие вести» №1 от 01.01.2010г. (приложено к Межевому плану);
- Протокол общего собрания участников общей долевой собственности от 02.02.2010г. (приложен к Межевому плану);
- Указанное собрание не определило местоположение выделяемого земельного участка, в связи с чем в газете «Трубецкие вести» №9 от 26.02.2010г. было опубликовано извещение с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет земельных долей участка (исследуемого) (приложено к Межевому плану).
- Возражений на опубликованное извещение от остальных участников долевой собственности не поступало;
- Местоположение границ образуемого участка согласовано с участниками общей долевой собственности посредством проведения общего собрания о согласовании местоположения границ,

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

извещение о чем было опубликовано в газете «Трубецкие вести» №9 от 26.02.2010г. Возражения не представлены.

В соответствии со *статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в редакции от 08.05.2009г., действовавшей на момент выделения земельного участка: «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для ... распоряжения им., если это не нарушает требований [статьи 4](#) настоящего Федерального закона [касающихся установления предельных размеров земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения].*

Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности *в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей* в соответствии со [статьей 14](#) настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

В случае, *если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных ...*, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения *обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.*

Указанные извещение или сообщение *должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности* относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, *определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю.* При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

В случае, *если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи не поступят возражения* относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, *предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным.* Данные возражения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых

устанавливается субъектом Российской Федерации. В случае не достижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде».

Согласно положениям статьи 14 *Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»*, в редакции от 08.05.2009г., действовавшей на момент выделения земельного участка, «участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и *посредством* размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или *опубликования сообщения в средствах массовой информации*, определенных субъектом Российской Федерации».

Таким образом, при выделении исследуемого земельного участка собственником Владельческим В.А. была соблюдена предусмотренная законом формальная процедура выделения земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок 72: в СМИ за 30 дней до даты проведения общего собрания собственников было опубликовано сообщение о его проведении. Ввиду отсутствия кворума, указанное собрание, в соответствии с протоколом от 02.02.2010г., являлось неправомочным, в связи с чем земельный участок для первоочередного выделения участков в счет земельных долей не был определен. Руководствуясь положениями статьи 13 *Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»*, в редакции от 08.05.2009г., действовавшей на момент выделения земельного участка, Владельческий В.А. опубликовал в СМИ извещение с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет земельных долей участка и адреса для направления возражений. В соответствии со сложившейся на настоящий момент судебной практикой по вопросу, опубликование в СМИ уведомления о проведении общего собрания и извещения о намерении выделить участок в счет земельных долей, признается надлежащим уведомлением². Поскольку возражений по местоположению выделяемого участка представлено не было, исследуемый земельный участок был выделен в соответствии с требованиями законодательства.

Тем не менее, *нельзя исключить потенциальную возможность оспаривания порядка образования исследуемого участка*, особенно учитывая множественность лиц, в собственности которых находились доли участка 72 при выделении, а также тот факт, что обособленный участок с К№50:06:0080319:2, из которого был выделен исследуемый земельный участок, на настоящий момент все еще не снят с кадастрового учета и находится в собственности этих лиц (в составе участка 72).

Такие требования могут быть предъявлены наследником долевого собственника, доказывающим, что ввиду неспособности наследодателя осознавать значение своих действий (ст.177 ГК РФ), имущество выбыло из владения собственника помимо воли, в связи с чем оно должно быть истребовано у добросовестного приобретателя (п.39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Несмотря на то, что исключить риск предъявления подобных исков нельзя, следует отметить, что срок исковой давности по таким требованиям составляет *один год с момента, когда лицо узнало о соответствующих обстоятельствах* (ст.181 ГК РФ). При этом максимальный срок исковой давности, в соответствии со статьями 181, 200 ГК РФ, *не может превышать десять лет*.

К Межевому плану приложены копии Свидетельств о праве собственности, удостоверяющих права Владельческого В.А. на доли в праве общей долевой собственности на участок 72. При этом Поверенный отмечает, что в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации

² Апелляционное определение Ярославского областного суда от 16.08.2012 по делу N 33-3978/2012; Определение Нижегородского областного суда от 05.10.2010 по делу N 33-8710; Определение Тверского областного суда от 13.11.2007 по делу N 33-2038.

права Владельческого В.А. на исследуемый участок от 18.11.2010г., основаниями возникновения права собственности Владельческого В.И. на участок являлись: Договор купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 17.02.2009г., Договор купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 24.03.2009г., Договор купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 30.04.2009г., Договор купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 23.11.2009г., Кадастровый паспорт земельного участка от 16.08.2010г., Информационное сообщение из газеты «Трубецкие вести» от 27.08.2010г. №35. Поверенному не предоставлены для анализа указанные договоры.

При этом в качестве документов, подтверждающих право собственности Владельческого В.А. при участии 02 февраля 2010г.в общем собрании собственников участка 72, указаны реквизиты Свидетельств о праве собственности, в которых в качестве документов-оснований возникновения прав Владельческого В.А. указаны иные Договоры купли-продажи долей в праве собственности на участок 72.

Таким образом, *удостоверить законность оснований приобретения права собственности на земельный участок предыдущим собственником, Владельческим В.А., в настоящий момент не представляется возможным.* Также невозможно исключить риски последующего оспаривания оснований приобретения права собственности Владельческого В.А. на исследуемый участок, в том числе учитывая, что максимальный срок исковой давности на настоящий момент не истек (10 лет). Вопросы правильности определения долей у предыдущего собственника Владельческого В.А. при выделении исследуемого земельного участка из участка 72, вопросы приобретения Владельческим В.А. права собственности на такие доли, могут быть подробно исследованы Поверенным отдельно, после запроса всего массива необходимых документов у представителя продавцов.

Раздел V.

Проверка и анализ наличия различного рода обременений на объекте недвижимого имущества, указанном в ст. 1.1. Договора.

Поверенный обращает внимание Покупателя на то, что исследуемый земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, для которой законом установлены **специальные ограничения**.

1. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает специальные основания изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у собственника.

Так, частью 3 статьи 6 указанного ФЗ устанавливается, что такой земельный участок может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если он **используется с нарушением** установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с частью 4 статьи 6 изъятие такого земельного участка у собственника возможно, если *в течение трех и более лет подряд* со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он **не используется для ведения сельскохозяйственного производства** или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В срок, указанный в пункте 4 статьи 6, не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также *срок освоения земельного участка*. Срок освоения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения *не может составлять более чем два года*.

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным статьей 6 ФЗ, может осуществляться *при условии не устранения* указанных в пунктах 3 и 4 статьи 6 фактов ненадлежащего использования земельного участка *после назначения административного наказания*.

2. В соответствии с листом 10 Межевого плана о выделении исследуемого земельного участка из состава участка 72, исследуемый участок относится к искусственно осушаемым сельскохозяйственным угодьям.

В соответствии со статьей 5 частью 3 Закона Московской области от 12.06.2004 N 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» (принят постановлением Мособлдумы от 26.05.2004 N 2/99-П), выявленное наличие на земельном участке мелиоративных систем, влечет за собой отнесение данного участка **к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям**.

В задачи настоящего исследования не входила оценка режима и бремени содержания собственником исследуемого земельного участка расположенных на нем мелиоративных систем, а также оценка ограничений использования земельного участка, связанных с эксплуатацией таких систем. Поверенный рекомендует Покупателю оценить фактическое состояние мелиоративных систем перед покупкой объекта.

Исследование вопросов бремени содержания мелиоративных систем и связанных с этим ограничений использования участка может быть осуществлено Поверенным дополнительно.

Поскольку исследуемый земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, в силу наличия на нем мелиоративных систем, *возможности перевода исследуемого земельного участка в иную категорию земель существенно ограничены.*

В соответствии со статьей 5 Закона Московской области от 12.06.2004 N 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», **использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд, а также для целей дачного строительства, не допускается**, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

3. В соответствии с данными, содержащимися в Кадастровом паспорте исследуемого земельного участка от 19.10.2014г., в отношении участка не внесены особые отметки и не установлены обременения.

Между тем, Поверенному предоставлена для анализа копия Выкопировки с карты района, на которой в границах исследуемого участка обозначается линейный объект. Никаких условных обозначений указанная выкопировка не содержит, но подобное указание обычно характерно для газопроводов, иных линий коммуникаций.

На практике имеют место ситуации, когда фактически существующий на участке **газопровод** никак не отражается в документах на участках, где он расположен. Получить более точные сведения по вопросу размещения на участке газопровода, можно путем направления запроса в ООО «Газпром Трансгаз Москва», являющееся управляющей компанией по эксплуатации газопроводов в Московской области.

4. Кроме того, для категории земель сельскохозяйственного назначения, к которой относится исследуемый земельный участок, законодательством установлены специальные правила купли – продажи. Так, статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет **преимущественное право покупки** такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Поверенному предоставлена для анализа копия Извещения Правительства Московской области собственниками о продаже исследуемого земельного участка от 05.09.2014г. В соответствии с ней, стоимость земельного участка составляет 1 450 600 рублей.

В ответ на данное извещение из Министерства имущественных отношений Московской области получен ответ от 30.09.2014г. №12шт-3158, в соответствии с которым Московская область отказывается от права выкупа указанного участка.

Согласно нормам Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в случае, если субъект Российской Федерации откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец *в течение года* вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора *продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.*

Таким образом, если покупная цена по предполагаемой сделке будет меньше той, которая была указана в извещении, собственники должны направить в адрес Правительства Московской области новое извещение, в противном случае совершенная сторонами сделка будет ничтожной, и последствия ее недействительности могут быть применены по иску уполномоченного органа. Срок исковой давности по требованиям такого рода составляет 3 года, а его течение начинается со дня, когда лицо, не являвшееся стороной сделки, узнало или должно было узнать о начале ее исполнения (ст.181 ГК РФ).

Кроме того, Поверенным были запрошены у представителя собственников документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения субъекта Российской Федерации о возможности реализации преимущественного права покупки при совершении предшествующих сделок - по продаже Владельческим В.А. долей в праве собственности нынешним собственникам.

Для анализа предоставлено извещение о продаже земельного участка, направленное Владельческим В.А. в адрес Правительства Московской области 04.05.2011г. В указанном уведомлении собственник извещает субъект РФ о продаже исследуемого земельного участка по цене 400 000 рублей. В соответствии с информацией, полученной от представителя нынешних собственников, никакого ответа на данное Извещение не поступало.

Между тем, в соответствии с условиями Договора купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 25.12.2012г. и Договора купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 08.05.2013г., доли в праве собственности на исследуемый земельный участок были проданы нынешним собственникам за 175 000 рублей каждому – то есть по цене ниже той, которая была указана в Извещении. При этом последний из указанных Договоров был заключен спустя более чем 2 года с момента направления Извещения.

Таким образом, при совершении сделок, на основании которых нынешние собственники участка приобрели свое право, были нарушены требования закона о преимущественном праве субъекта Российской Федерации (муниципального образования) на покупку участка сельскохозяйственного назначения, в связи с чем **данные сделки являются ничтожными**. По требованию уполномоченного органа могут быть применены последствия недействительности таких сделок.

Срок исковой давности по требованиям такого рода составляет 3 года, а его течение начинается со дня, когда лицо, не являвшееся стороной сделки, узнало или должно было узнать о начале ее исполнения (ст.181 ГК РФ). Возможно, что впоследствии суд признает датой начала течения срока исковой давности момент направления в адрес Правительства Московской области нового уведомления для текущей сделки.

При приобретении исследуемого участка и возникновении впоследствии судебного разбирательства по иску уполномоченного органа, в случае, если суд признает Доверителя добросовестным приобретателем, который не знал и не мог знать о недействительности сделки по покупке участка нынешними собственниками, имущество не будет истребовано у Доверителя, так как в таком случае **отсутствует выбытие имущества у собственника помимо воли**.

5. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых **доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц**, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды**.

- б. В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», **минимальные размеры** образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства. Не допускается образование земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель и размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель. **Максимальный размер** общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

В соответствии со статьей 6 Закона Московской области от 12.06.2004 N 75/2004-ОЗ (ред. от 21.07.2014) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», предельный минимальный размер земельного участка, выделяемого из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель сельскохозяйственного назначения, составляет *40 гектаров*. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Московской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, составляет *25 процентов* общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

По своему размеру исследуемый земельный участок соответствует предельным размерам земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

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

При возникновении вопросов мы с радостью на них ответим.

18.10.2014 года.

Приложение № 1 к Отчету о юридической проверке объекта недвижимости
Список исследованных документов:

1.	Наименование документа	Дата	Наличие документа	Примечания
2.	Копии страниц Паспорта гражданина РФ серия 4512785410 Примерного М.С.	17.01.2013	представлен	
3.	Копии страниц Паспорта гражданина РФ серия 4511109043 Номинального П.В.	02.06.2011	представлен	
4.	Копия Свидетельства о заключении брака между Номинальным П.В. и Номинальной О.В.	12.05.1992	представлен	
5.	Копия Свидетельства о заключении брака между Примерным М.С. и Примерной И.В.	27.02.1999	представлен	
6.	Копия Договора купли-продажи Примерного М.С.	25.12.2012	представлен	
7.	Копия Договора купли-продажи Номинального П.В.	08.05.2013	представлен	
8.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права Примерного М.С. на земельный участок 50:06:0000000:001	10.01.2013	представлен	
9.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права Номинального П.В. на земельный участок 50:06:0000000:001	22.05.2013	представлен	
10.	Копия Уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений №06/008/2014-244	18.07.2014	представлен	
11.	Копия Уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений №01/012/2014-138	03.09.2014	представлен	
12.	Копия Кадастрового паспорта земельного участка №МО-14/3В-1018099	07.06.2014	представлен	
13.	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости №06/008/2014-206	18.07.2014	представлен	
14.	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости №01/012/2014-179	03.09.2014	представлен	
15.	Копия Справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества № 01/012/2014-176	03.09.2014	представлен	
16.	Копия Справки о содержании	22.09.2014	представлен	

	правоустанавливающих документов №01/013/2014-4			
17	Копия Межевого плана земельного участка №5006/101/10-1800	11.05.2010	представлен	
18	Копия Выписки из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества	22.09.2014	представлен	
19	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости 50:06:0050102:144 №90-3616853	21.10.2014	Получена Поверенным	
20	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости 50:06:0000000:506 №90-361603	21.10.2014	Получена Поверенным	
21	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости 50:06:0000000:72 №90-3642109	22.10.2014	Получена Поверенным	
22	Кадастровый паспорт земельного участка 50:06:0000000:72	31.10.2014	Получена Поверенным	
23	Копия Свидетельства о государственной регистрации права Владельческого В.А на земельный участок с к/н 50:06:0000000:001	18.11.2010	представлен	
24	Копия Извещения Владельческим В.А. о продаже земельного участка с к/н 50:06:0000000:001	04.05.2011	представлен	
25	Копия Доверенности от Владельческого В.А. на продажу земельных участком с к/н 50:06:0000000:001 и к/н 50:06:0050102:165	05.06.2012	представлен	
26	Копия Кадастрового паспорта земельного участка 50:06:0000000:001	07.07.2014	представлен	
27	Выписка из ЕГРП об объекте недвижимости 50:06:0000000:001 №90-2710532	05.09.2014	Получена Поверенным	
28	Копия Извещения о продаже земельного участка Примерным М.С. и Номинальным П.В.	05.09.2014	представлен	
29	Копия Отказа Министерства имущественных отношений Московской области от преимущественного права выкупа земельного участка с к/н 50:06:0000000:001	30.09.2014	представлен	
30	Копия Кадастровой выписки на земельный участок 50:06:0000000:72	29.10.2014	представлен	
31	Копия Кадастровой выписки на земельный участок 50:06:0000000:001	29.10.2014	представлен	

32	Копия Определения Росреестра об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении	30.10.2014	представлен	
----	----------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------	--