



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 №051/2014** от 09 апреля 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 «Менеджмент».

Задачами проверки является общий юридический анализ состояния объекта недвижимости, указанного в п.1. Договора, на основании представленных документов до момента совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

Объект Исследования:

Нежилое помещение, общей площадью 737 кв.м., кадастровый № 77:01:0001032:0000, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Тупиковый, д.10, стр.5.

Исследование проводится по состоянию на 24 апреля 2014 года.

ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества), включая исследование учредительных документов и баланса Продавца.
2. Проверка сведений, касающихся продавца объекта недвижимости на предмет наличия в отношении него судебных тяжб, возбуждения в отношении него исполнительного производства.
3. Проверка объекта недвижимости, указанного в ст. 1.1. Договора, на наличие рисков сноса в качестве незаконной постройки и рисков незаконной перепланировки.
4. Анализ наличия и условий документов на снабжение объекта недвижимого имущества, указанного в ст. 1.1. Договора, коммунальными услугами (включая проверку тарифов и правильности их начисления).
5. Проверка и анализ возможных рисков истребования объекта, указанного в ст. 1.1. Договора, у добросовестного приобретателя (включая проверку процедуры приватизации объекта).
6. Проверка и анализ наличия различного рода обременений на объекте недвижимого имущества, указанном в ст. 1.1. Договора (аресты, договоры аренды, залог, охранное обязательство, незаконная реконструкция).
7. Проверка адреса объекта недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества).
8. 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 файле «20140425_Опись электронных документов», который будет приложен 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. Информация об объекте недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Поверенный установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Поверенному не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.
2. Информация об объекте недвижимости может быть получена только добровольно от Продавца и лиц на стороне Продавца, а также из открытых источников информации.
3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается обратное.
4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению специалистов Поверенного, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и имеющемуся опыте подобных работ.
5. Поверенный не несет ответственности за решения, которые были приняты Доверителем исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.

Раздел I.

Проверка сведений, полученных из Управления Росреестра по городу Москве, анализ выписок из ЕГРП на объект недвижимости, указанный в ст. 1 Договора, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях.

Параметры объекта:

Тип: помещение, нежилое

Адрес: г. Москва, пер. Тупиковый, д.10, стр.5.

Кадастровый номер: 77:01:0001032:0000

Общая площадь: 737 кв.м.

Количество комнат, формирующих помещение: 36.

Поверенным были исследованы также следующие сведения, полученные из Управления Росреестра по городу Москве:

- 1) Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества от 08.04.2014г. №05/204/2014-0000.
- 2) Выписка из ЕГРП на объект недвижимости – нежилое помещение, общей площадью 737 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Тупиковый, д.10, стр.5, №05/204/2014-0000 от 08.04.2014г.

Также Продавцом получен и представлен Кадастровый паспорт нежилого помещения общей площадью 737 кв.м. на 5 листах № 77/501/13-333700 от 23 июля 2013 года.

Из вышеуказанных сведений следует, что единственным правообладателем объекта недвижимости является Открытое акционерное общество «Московская типография «Модернпечать» (далее также, - «Продавец», «Титульный собственник»), право собственности которого на данный объект недвижимости зарегистрировано 25 ноября 2013 года, номер государственной регистрации права № 77-77-11/023/2013-000 от 25 ноября 2013 года.

В соответствии с Выпиской из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества от 08.04.2014г. №05/204/2014-0000, ранее право на исследуемый объект недвижимого имущества ни за кем зарегистрировано не было.

В полученной Выписке из ЕГРП по объекту значится следующее обременение права на исследуемый объект: аренда нежилого помещения сроком на 5 лет с даты государственной регистрации Обществом с ограниченной ответственностью «Феникс», в соответствии с договором аренды нежилых помещений от 12.02.2014г., зарегистрированным в Реестре 28.02.2014г. за №77-77-11/002/2014-000.

На момент запроса Поверенным сведений из ЕГРП иной информации об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости **не числится**.

Открытым акционерным обществом «Московская типография «Модернпечать» право собственности на здание, в котором находится исследуемое нежилое помещение, было получено в результате приватизации Федерального государственного унитарного предприятия «Московская типография «Модернпечать» на основании Распоряжения территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве №1900 от 28 декабря 2005г. и Передаточного акта от 28 декабря 2005г. Впоследствии объект недвижимого имущества (здание) был разделен, а собственником получено два Свидетельства о государственной регистрации права от 25 ноября 2013г.: на нежилое помещение, общей площадью 737 кв.м. (серия 77АР 120000) и на нежилое помещение общей площадью 281.8 кв.м. (серия 77АР 120000).

Представителями Продавца были запрошены следующие документы:

- 1) Справка из УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов от на объект;
- 2) Справка из УФРС по г. Москве о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

На момент составления данного Отчета указанные документы не были предоставлены Поверенному.

Информация о доме.

В соответствии с информацией, содержащейся в Передаточном акте подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «Московская типография «Модернпечать» от 28 декабря 2005г., производственное здание, общей площадью 871 кв.м., расположенное по адресу: 101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5, было построено в 1896 году и закреплено за ФГУП «Московская типография «Модернпечать» на праве хозяйственного ведения в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права хозяйственного ведения №77 НН 032000от 29.03.2001г. (запись о регистрации «77-01/00-011/2000-00000от 20.09.2000г.).

Производственное здание, в котором находится объект недвижимости, представляет собой двухэтажный кирпичный дом.

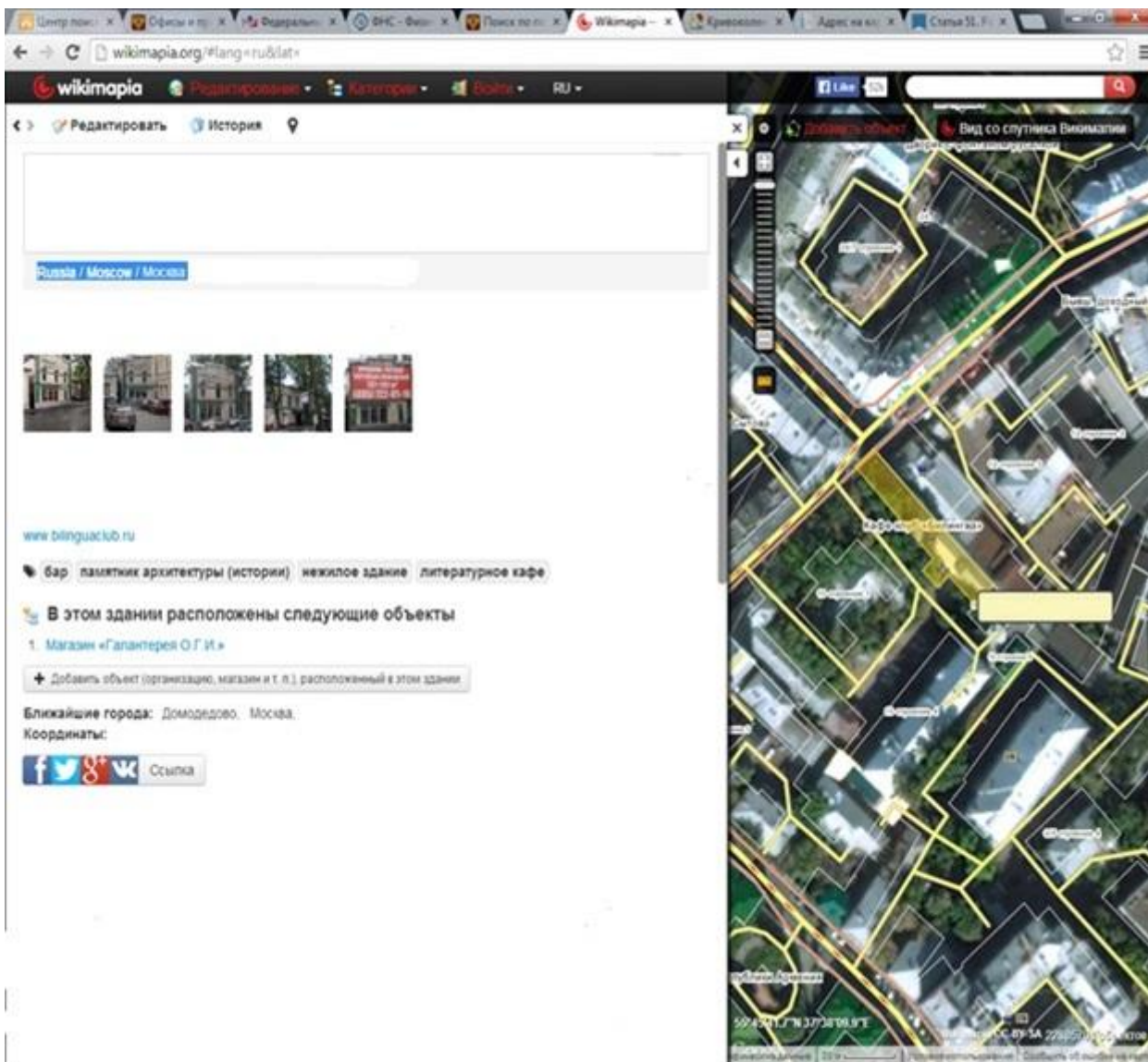
Поверенным запрошена информация и получен *ответ из Управы Басманного района города Москвы*, в соответствии с которым исследуемое строение – нежилое, 1896 года постройки, кирпичное, двухэтажное, общей площадью 905 кв.м., находится в частной собственности, распорядительные документы Правительства Москвы по планируемому сносу и реконструкции по данному строению отсутствуют.

Его месторасположение и границы отображены в электронной общедоступной системе www.wikimapia.org (рис.1, рис.2).

Рис.1



Рис.2



Сведения о расположении дома также подтверждаются сведениями Публичной кадастровой карты Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru>), которая содержит данные о кадастровом квартале, в границах которого находится дом, а также данные о здании и земельном участке под ним.

Из Плана кадастрового квартала 77:1:1000 видно, что земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием сформирован и присутствует на Плане кадастрового квартала (рис.3, 4), также как и само здание (рис.5).

Рис.3

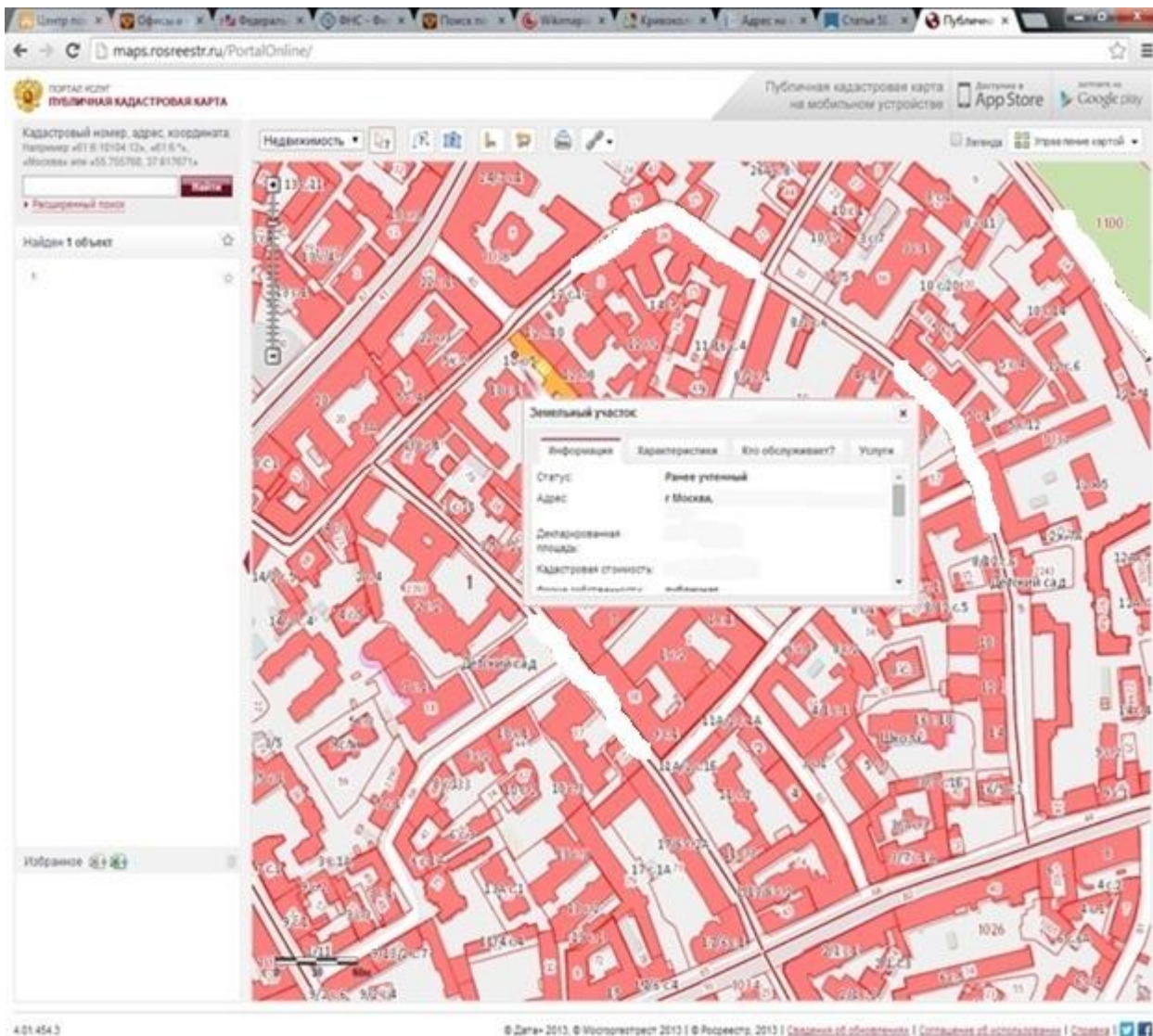


Рис.4

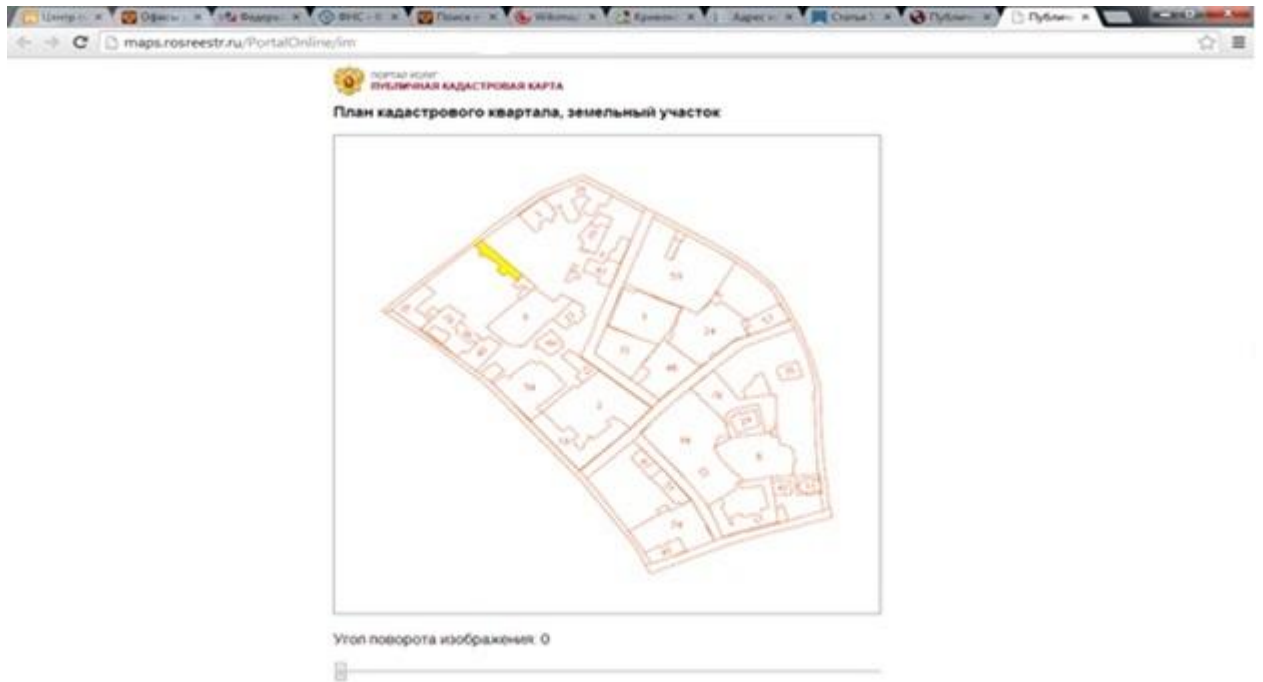
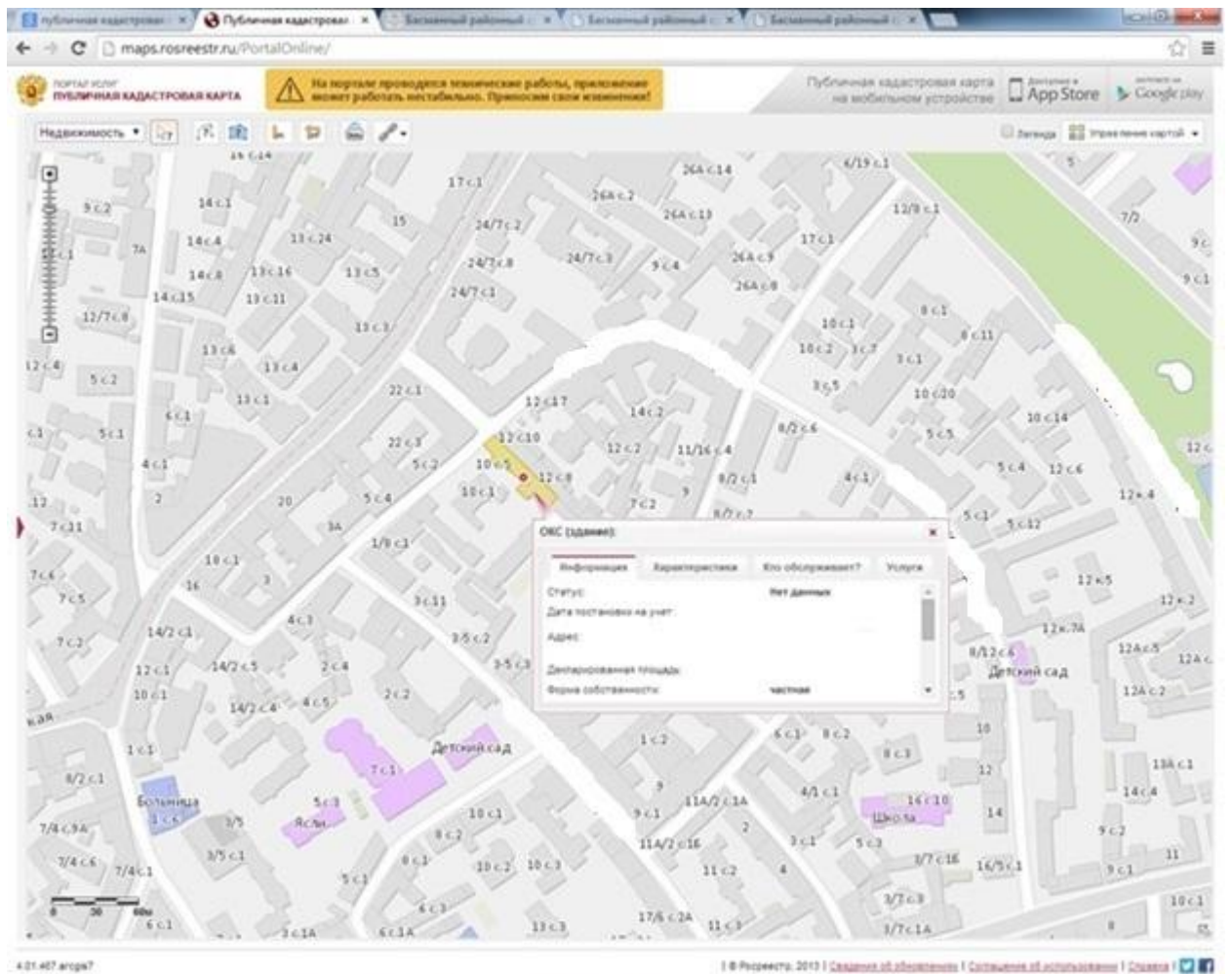


Рис. 5



Судебные процессы с объектом недвижимости.

Судебные процессы в системе арбитражных судов в отношении исследуемого объекта недвижимого имущества на момент производства проверки не найдены (проверка производилась с использованием сервиса <http://ras.arbitr.ru/>).

Консультантом была проверена также информационная база дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/> на предмет наличия споров по проверяемому объекту недвижимого имущества. Судебные процессы по вышеуказанному запросу **не отображаются.**

Раздел II.

Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества), включая исследование учредительных документов и баланса Продавца.

В соответствии с полученной Выпиской из ЕГРП на объект недвижимости – правообладателем нежилого помещения, общей площадью 737 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Тупиковый, д.10, стр.5, является **Открытое акционерное общество «Московская типография «Модернпечать»**, право собственности которого на данный объект недвижимости зарегистрировано 25 ноября 2013 года, номер государственной регистрации права № 77-77-11/023/2013-000.

Открытым акционерным обществом «Московская типография «Модернпечать» право собственности на нежилое помещение было получено в результате приватизации Федерального государственного унитарного предприятия «Московская типография «Модернпечать» на основании Распоряжения территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве №1900 от 28 декабря 2005г. и Передаточного акта от 28 декабря 2005г.

Поверенному были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ОАО «Московская типография «Модернпечать» от 12.03.2014г.;
- Устав ОАО «Московская типография «Модернпечать» (редакция 24.06.2013г.);
- Свидетельство о постановке на налоговый учет ОАО «Московская типография «Модернпечать», серия 77 №014943000 от 01.06.2006г.;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица ОАО «Московская типография «Модернпечать» при создании путем реорганизации в форме преобразования, серия 77 №016007365 от 01.06.2006г.;
- Выписка из реестра владельцев именных ценных бумаг ОАО «Московская типография «Модернпечать» по состоянию на 27.08.2013г.;
- Решение компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) о прекращении полномочий генерального директора и передаче их управляющей организации ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 04.04.2013г. (предоставлен перевод подписи);
- Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ОАО «Московская типография «Модернпечать» компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 05.04.2013г. (с переводом и апостилем);
- Свидетельство о надлежащем правовом статусе компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 29.08.2013г. (с переводом и апостилем);
- Свидетельство регистрационного агента, Меморандум об учреждении и Устав компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 17.05.2013г. (с переводом и апостилем);
- Резолюция о назначении директора компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 20.02.2013г. (с переводом и апостилем);
- Свидетельство о должностных лицах компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 20.02.2013г. (с переводом и апостилем);
- Свидетельство о регистрации компании, протокол первого собрания единоличного директора компании, Учредительный договор (Меморандум) и Устав компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 20.02.2013г. (с переводом и апостилем).

Кроме того, в целях дополнительной проверки, поверенным была получена актуальная информация из ЕГРЮЛ по Продавцу, ОАО «Московская типография «Модернпечать» по состоянию на 14 апреля 2014г., посредством базы данных «Контрагент» (<http://www.k-agent.ru/>).

В соответствии с данными ЕГРЮЛ, юридическое лицо ОАО «Московская типография «Модернпечать» было создано путем реорганизации в форме преобразования и зарегистрировано 01.06.2006г. Предшественником акционерного общества является Федеральное государственное унитарное предприятие «Московская типография «Модернпечать».

В соответствии с документами, предоставленными Поверенному, ФГУП «Московская типография «Модернпечать» было приватизировано, в результате чего было создано ОАО «Московская типография «Модернпечать». Анализ приватизации содержится в Разделе V данного Отчета.

При приватизации ОАО «Московская типография «Модернпечать» путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия в открытое акционерное общество, было выпущено 135 091 именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (в соответствии с Распоряжением территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве №1900 от 28 декабря 2005г.).

Поверенному предоставлена Выписка из реестра владельцев именных ценных бумаг ОАО «Московская типография «Модернпечать» по состоянию на 27.08.2013г., в соответствии с которой единственным держателем акций ОАО «Московская типография «Модернпечать» с государственным номером выпуска № 1-01-11461-А является компания БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED, зарегистрированная на о. Кипр.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ по акционерному обществу, последний раз изменения, связанные с внесением изменений в учредительные документы, вносились в ЕГРЮЛ 23.08.2013г. Предоставленная Поверенному копия Устава ОАО «Московская типография «Модернпечать» (редакция №3) по всей видимости, является актуальной, так как зарегистрирована в ФНС РФ 23 августа 2013г.

Поверенным получено аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Московская типография «Модернпечать» за 2013 год, содержащее в себе данные бухгалтерского баланса ОАО за 2013год, в соответствии с которым, балансовая стоимость активов общества на конец 2013 года составляла 106 156 000 рублей. Исходя из данных на 2013 год, сделка по отчуждению исследуемого объекта недвижимого имущества является крупной, в соответствии с положениями ст.78 ФЗ «Об акционерных обществах» (стоимость имущества превышает 25 % балансовой стоимости активов общества). *К моменту совершения сделки также рекомендуется запросить баланс ОАО на последнюю учетную дату.*

В соответствии с Уставом ОАО «Московская типография «Модернпечать» (редакция №3), п.9.1.16, принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных ст. 79 ФЗ «Об акционерных обществах», производится общим собранием акционеров.

Пунктом 3 статьи 47 ФЗ «Об акционерных обществах» установлено, что в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. Учитывая п.4 ст. 79 ФЗ «Об акционерных обществах», в решении об одобрении крупной сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

Согласно п.10.1.1. Устава ОАО, генеральный директор представляет интересы общества и совершает сделки от имени общества в установленных Уставом и Федеральным законом пределах. Пункт 10.3. Устава ОАО предусматривает возможность передачи полномочий генерального директора управляющей организации по решению общего собрания акционеров.

В соответствии с решением единственного акционера Продавца, компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED, от 04.04.2013г. полномочия генерального директора акционерного общества, Стасюка Андрея Анатольевича, прекращены и начиная с 05 апреля 2013г. переданы управляющей организации ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.), зарегистрированной в государстве Белиз, головной офис которой находится в Латвии (Рига).

Представителем единственного акционера общества, компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED, заключен Договор с управляющей компанией ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 05.04.2013г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Продавца, предоставленный Поверенному с переводом и апостилем. В соответствии с данным Договором, управляющая компания принимает на себя полномочия, закрепленные Уставом за Генеральным директором общества, в том числе полномочия совершать сделки от имени общества и распоряжаться имуществом общества в установленных законом и Уставом пределах (ст. 3.1. Договора).

Поверенному представлена копия Свидетельства о регистрации Управляющей компании ОАО, в соответствии с которым, данная компания была зарегистрирована в Белиз Сити, Белиз в качестве Международной Коммерческой Компании 20 февраля 2013 года. В соответствии с предоставленным протоколом первого собрания единоличного директора компании установлен адрес регистрации компании (35 Верделла Роуд, Белиз Сити, Белиз), а также определен выпуск акций в размере 1000 штук, номиналом 1 доллар США каждая, на имя Орделла Холдинг Лимитед. Учитывая, что, в соответствии с Учредительным договором компании, уставный капитал компании составляет 50 000 долларов, разделенный на 50 000 акций по 1 доллару каждая, сведений об остальных акционерах компании Поверенному не предоставлено.

Согласно Свидетельству регистрационного агента по компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 17.05.2013г. (с переводом и апостилом), на дату 17 мая 2013 года Управляющая компания ОАО «Московская типография «Модернпечать» «вправе нести права, нести обязательства и осуществлять иные правовые действия в соответствии с Меморандумом об учреждении и Уставом компании». К данному документу приложены актуальные на дату 17 мая 2013 года копии Меморандума об учреждении и Устава компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.).

Меморандум (учредительный договор) и Устав Управляющей компании ОАО «Московская типография «Модернпечать» подписаны директором компании Сент. Паул Менеджмент Ко. Лимитед (расположенной по адресу: 35 Верделла роуд, Белиз Сити, Белиз). Поверенным запрошены у представителей Продавца разъяснения относительно лица, подписавшего учредительные документы Управляющей компании. В соответствии с полученными объяснениями, Компания Сент.Паул Менеджмент Ко. Лимитед являлась подписчиком меморандума об учреждении и устава при регистрации компании согласно законодательству о компаниях Белиза, подписчик меморандума также назначает первых директоров компании. После учреждения компании акции выпускаются и распределяются на акционеров.

В соответствии с п.4.17 Меморандума об учреждении (Учредительного договора) компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.), в число задач компании входит право «действовать в качестве директоров или управляющих любых компаний, в которых данная Компания получает или может получить выгоду».

Согласно разделу 4 статьи 10 Устава Управляющей компании, «если в Компании только один директор, положения настоящего Устава относительно собрания директоров не применяются, но директор имеет полное право представлять и действовать от лица Компании по всем вопросам, осуществление которых акционерами Компании по Закону или Меморандуму об учреждении или настоящему Уставу не требуется».

В представленной копии учредительных документов Управляющей компании не обнаружено положений, прямо относящих к компетенции иных органов Управляющей компании принятие решений и одобрение сделок, совершаемых компанией ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) в качестве Управляющей компании иного юридического лица. В связи с этим, полномочиями выступать от имени компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) в качестве Управляющей компании ОАО «Московская типография «Модернпечать» обладает директор (совет директоров) компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.).

В соответствии с разделом 1 части 8 Устава Управляющей компании, «первые директора Компании выбираются подписавшими Меморандум об учреждении компании, затем новые директора избираются акционерами или соответствующими директорами на период, назначенный акционерами или директорами соответственно».

Поверенному предоставлена копия Резолюции о назначении директора компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 20.02.2013г. (с переводом и апостилом), в соответствии с которой в качестве первого директора Компании назначена Мария Роуден.

Также Поверенным исследовано Свидетельство о должностных лицах компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 20.02.2013г. (с переводом и апостилом), выданное Регистрационным агентом Управляющей компании, согласно которому на дату 20 февраля 2013года (дата выдачи Свидетельства) единственным должностным лицом Управляющей компании является директор Мария Роуден.

Поверенному предоставлена копия Свидетельства о надлежащем правовом статусе компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) от 29.08.2013г. (с переводом и апостилом). Согласно данному документу по состоянию на 29 августа 2013 года Управляющая компания ОАО «Московская типография «Модернпечать» является действующей и не находится в процессе реорганизации или ликвидации. Из представленных Поверенному документов, данный документ является позднейшим, подтверждающим действующий правовой статус Управляющей компании ОАО «Московская типография «Модернпечать».

Поверенный запросил у представителя Продавца документы, подтверждающие действующий статус Управляющей компании (Свидетельство о надлежащем правовом статусе) и Свидетельство о должностных лицах компании на актуальную дату, так как представленные документы не позволяют установить статус Управляющей компании и уполномоченных действовать от ее имени лиц на момент совершения сделки. К моменту составления данного Отчета указанные документы Продавцом не предоставлены. Поверенный обращает внимание Покупателя на то, что в соответствии со сложившейся практикой, срок действительности подобных документов (сертификатов) составляет не более 1 месяца.

Поскольку Поверенный не обладает специальными знаниями по праву стран, где зарегистрированы Управляющая компания и единственный акционер ОАО «Московская типография «Модернпечать», проверить соответствие закону их учредительных документов и полномочия их должностных лиц с полной определенностью Поверенный не может. Рекомендуется дополнительно запросить соответствующее заключение по данным вопросам у консультантов, обладающих специальными познаниями по законодательству указанных стран.

Также следует отметить, что предполагается, подписание Договора купли-продажи объекта недвижимости и Передаточного акта со стороны Продавца осуществляется директором Управляющей компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.), по всей видимости, дистанционно, так как директор находится в иностранном государстве.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В связи с тем, что со стороны Продавца передаточный акт подписало лицо, которое реально не передавало имущество, в дальнейшем осложнится доказывание действительного состояния имущества на момент передачи. В том числе это касается факта осуществления реконструкции здания и перепланировки до момента передачи имущества новому собственнику.

Кроме того, Поверенным запрошены у представителей Продавца актуальные на настоящий момент документы по компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED, являющейся единственным акционером Продавца, в том числе:

- документы, подтверждающие наличие более чем одного акционера в компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД;
- учредительные документы компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД;
- документы, подтверждающие полномочия генерального директора БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД;
- документы, подтверждающие действующий статус компании – единственного учредителя ОАО «Модернпечать».

По запросу Поверенного представителями Продавца к моменту составления настоящего Отчета предоставлены копии *лишь части* запрошенных документов.

Так, Поверенному предоставлена копия Свидетельства о регистрации компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) от 12.09.2012г., в соответствии с которым данная компания зарегистрирована в республике Кипр в качестве Общества с ограниченной ответственностью.

Поверенный отмечает, что в соответствии с положениями ч.2 ст. 10 ФЗ «Об акционерных обществах», Общество не может иметь в качестве единственного учредителя (акционера) другое хозяйственное общество, состоящее из одного лица. При этом представителями Продавца **не предоставлено** документов, подтверждающих наличие более чем одного участника в компании

БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД, являющейся единственным акционером ОАО (Сертификат об акционерах компании – принятый в деловой практике документ). На момент создания компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД ее учредителем выступало единственное лицо – компания Уайт Инвестментс Эссетс Лимитед Тридент Чемберс (Британские Виргинские острова).

В соответствии с судебной практикой, в случае если единственный акционер ОАО также состоит только из одного участника, в данном случае имеет место нарушение императивных требований закона, что может повлечь за собой признание (по иску заинтересованного лица) аукциона по продаже акций ОАО «Модернпечать» компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД недействительным. В частности, такой позиции придерживался Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в своем Постановлении от 12 апреля 2013 года по делу №А45-20000/2011.

Поверенным также исследована копия Свидетельства о должностных лицах компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) от 13.02.2013г. (с переводом и апостилом). Обращает на себя внимание тот факт, что одним из двух директоров компании-акционера ОАО, расположенной на Кипре, является Мария Роуден, гражданка Кипра, одновременно являющаяся директором Управляющей компании ОАО – компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.). Другим директором компании, в соответствии с данным Свидетельством, является Виктория Линсдоу, выступавшая подписантом Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ОАО Управляющей компании. Таким образом, очевидна *аффилированность компании* – единственного акционера ОАО и компании, являющейся Управляющей компанией ОАО.

Кроме того, согласно данному документу, полномочия директоров компании – единственного акционера ОАО удостоверены на дату 13.02.2013г., сведения о действительности таких полномочий на текущую дату у Поверенного отсутствуют.

Также Поверенному предоставлена копия Устава и Меморандума об учреждении компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) от 30.08.2012г. В соответствии со ст.89 п.п) Устава компании – единственного учредителя ОАО, «заключение любых сделок с третьими лицами, не являющимися аффилированными с Компанией, цена которых превышает сумму 100 000 евро либо ее эквивалент, выраженный в другой валюте, а также заключение Компанией сделок с третьими лицами, касающихся приобретения, отчуждения либо возможности отчуждения Компанией каких-либо акций или иных активов любого другого юридического лица, находящегося в собственности Компании, независимо от цены таких сделок - требуют письменного одобрения участников Компании, полученного на общем собрании».

Таким образом, при принятии единственным акционером ОАО решения об одобрении сделки купли-продажи недвижимого имущества с покупателем, требуется письменное **одобрение данного решения об отчуждении недвижимого имущества ОАО общим собранием участников компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД.**

Раздел III.

Проверка сведений, касающихся продавца объекта недвижимости на предмет наличия в отношении него судебных тяжб, возбуждения в отношении него исполнительного производства.

Продавец – Открытое акционерное общество «Московская типография «Модернпечать».

Поверенным были проверены электронные информационные ресурсы (сайт Мещанского районного суда города Москвы - <http://meshansky.msk.sudrf.ru/>, информационная база дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/> и электронная картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/>) на предмет наличия споров с участием ОАО «Московская типография «Модернпечать» и как следствие – наличия исполнительных производств.

На сайте Мещанского районного суда, к чьей территориальной подсудности относится ОАО «Московская типография «Модернпечать» по месту своей регистрации, размещена информация о гражданском деле, где Продавец является ответчиком, а истцом выступает Мещанская межрайонная прокуратура города Москвы (решение по делу вынесено 13.12.2013г., иск удовлетворен). Суть исковых требований прокуратуры информационным ресурсом не раскрывается.

Посредством базы дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/> споров с участием ОАО «Московская типография «Модернпечать» не обнаружено. В базе содержится только Постановление по делу об административном правонарушении за 2010 год, которым акционерное общество привлечено к административной ответственности в связи с нарушением требований пожарной безопасности в помещении акционерного общества (по всей видимости, по месту регистрации общества).

В электронной картотеке арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/> обнаружено несколько судебных споров, где ОАО «Московская типография «Модернпечать» является ответчиком:

- по иску ОАО «Мосэнергосбыт» к ОАО «Московская типография «Модернпечать» о взыскании задолженности в размере 350 378 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами – истец отказался от исковых требований и производство по делу было прекращено (Определение АСГМ от 25 февраля 2014г. по делу №А40-177000/13);
- по заявлениям заинтересованных лиц о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда, вынесенных по различным требованиям арендаторов помещений в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Москва, Водный тупик, д.3/5, стр.4.

Арбитражным судом города Москвы в выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решения третейского суда во всех случаях было отказано (Дело № А40-133001/13, Дело № А40-127300/13, Дело № А40-133000/13 в АСГМ).

Судебные процессы о признании ОАО «Московская типография «Модернпечать» банкротом в базе арбитражных дел **отсутствуют**.

Поверенным получено аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Московская типография «Модернпечать» за 2013 год, содержащее в себе данные бухгалтерского баланса ОАО за 2013год. В результате оценки информации, содержащейся в данном документе, можно заключить следующее: в целом баланс показывает положительную динамику развития, причем за год чистые активы общества увеличились с 1 091 000.р. в 2012 г. до 60 423 000.р. по итогам 2013 г. В форме «Отчет о движении денежных средств» в качестве поступления от продажи внеоборотных активов (код 4211) стоит сумма 103 732 т.р., что вероятно требует дополнительной расшифровки. Имеющихся у Поверенного сведений явно недостаточно для объективного вывода по вопросу состоятельности/несостоятельности общества. Для более глубокой оценки эффективности необходимо использовать дополнительные показатели деятельности и гораздо детальнее провести аудит компании.

Судебные споры в отношении единственного акционера ОАО «Московская типография «Модернпечать» - компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED и управляющей компании ОАО «Московская типография «Модернпечать» - компании ВЕРСУС КУАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) – **не обнаружено**.

Поверенным был исследован 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 – ОАО «Московская типография «Модернпечать».

В отношении Продавца найдено одно исполнительное производство, возбужденное межрайонным отделом судебных приставов по особым исполнительным производствам неимущественного характера (исполнительное производство № 51065/12/39/77 от 18.08.2011), задолженность по которому составляет 796 214,68 рублей. В связи с этим, возможен риск наличия ареста, наложенного приставом – исполнителем по данному исполнительному производству (в том числе на исследуемый объект), в силу различных причин не отраженный в Росреестре.

Раздел IV.

Проверка объекта недвижимости, указанного в ст. 1.1. Договора, на наличие рисков сноса в качестве незаконной постройки и рисков незаконной перепланировки.

В соответствии с Передаточным актом подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «Московская типография «Модернпечать» от 28 декабря 2005г., ОАО «Московская типография «Модернпечать» было передано производственное здание, *общей площадью 871 кв.м.*, расположенное по адресу: 101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5.

Поверенным было запрошено у Продавца Свидетельство о праве собственности Продавца на указанное производственное здание, общей площадью 871 кв.м., которое предоставлено не было.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права ОАО «Московская типография «Модернпечать» от 15 апреля 2011г. 77-АН 225775 за акционерным обществом зарегистрировано право собственности на нежилое здание *общей площадью 904,7 кв.м.* по тому же адресу.

Кроме того, Поверенному предоставлено Свидетельство о государственной регистрации права от 26 апреля 2013г. 77-АО 710000, в соответствии с которым за ОАО «Московская типография «Модернпечать» зарегистрировано право собственности на нежилое здание *общей площадью 1 018,8 кв.м.* по тому же адресу. Позднее Продавцом были получены два Свидетельства о государственной регистрации права от 25 ноября 2013г. ОАО «Московская типография «Модернпечать» на нежилое помещение, общей площадью 737 кв.м. (серия 77АР 120000) и на нежилое помещение общей площадью 281.8 кв.м. (серия 77АР 120000) .

Разночтения в размере общей площади объекта подтверждаются также полученным Поверенным из Управы ответом на запрос, в соответствии с которым исследуемое здание по информации управы имеет *общую площадь 905 кв.м.*

Таким образом, по сравнению с приватизированной площадью итоговая *площадь объекта увеличилась на 147,8 кв.м.* По информации, полученной от представителя Продавца, такое увеличение площади объекта произошло в связи с тем, что в площадь объекта была включена площадь антресолей на 1ом и 2ом этажах здания.

В предоставленных Поверенному копиях кадастрового паспорта от 23 июля 2013 года №77/501/13-333700 и технического паспорта по нежилому помещению, являющемуся объектом настоящего исследования, общая площадь нежилого помещения в размере 737 кв.м. отражена в документах БТИ без каких либо оговорок. Поверенным был запрошен у представителей Продавца Кадастровый паспорт (выписка) от 08.11.2013г. №77/501/13-551000, по всей видимости, являющийся наиболее актуальным на текущую дату. Данный документ Поверенному предоставлен не был.

Между тем, Поверенным исследована копия Охранного обязательства собственника объекта культурного наследия от 27 сентября 2012г. №16-23/000-561/12 по исследуемому объекту. В качестве приложения №1 к Охранному обязательству приложены предшествующие Документы БТИ на общий объект (до разделения на два помещения) – Выписка из технического паспорта здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5 от 12.07.2012г., включая экспликацию здания и поэтажный план.

В экспликации исследуемого здания от 12.07.2012г. содержится ссылка на Распоряжение главы районной управы о перепланировке квартиры (помещения) от 17.05.2004г. №310. Данный документ не был предоставлен Продавцом по просьбе Поверенного ввиду его отсутствия у Продавца, в связи с чем Поверенный запросил данный документ в ГБУ Центральный Государственный Архив города Москвы, но в предоставлении данного документа Поверенному было отказано ввиду отсутствия у него полномочий на получение данной информации. Представляется, что соответствующими полномочиями может обладать собственник здания. Для полного уяснения процесса перепланировки представляется необходимым запросить и исследовать данный документ.

Кроме того, в экспликации содержится ссылка на то, что *«сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ ГУП МосгорБТИ не располагает».* В соответствии с указанной статьей Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального

строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Исходя из приведенных выше данных, можно сделать вывод о том, что Продавцом была произведена *реконструкция нежилого здания*, включающая в себя перепланировку помещений и постройку антресолей на первом и втором этажах, что привело к увеличению общей площади объекта, кроме того вероятнее всего были изменены и иные параметры здания (рельеф крыши)..

Кроме того, в техническом паспорте исследуемого объекта, исследованным Поверенным, помещения первого и второго этажа, антресолей первого и второго этажа обозначены *красными линиями*, что также свидетельствует о том, что согласование данных помещений после реконструкции не было осуществлено надлежащим образом.

Поскольку исследуемое здание является объектом культурного наследия, то в соответствии со ст. 43 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», реставрацией памятника или ансамбля признаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия. Такие работы должны производиться на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, и при условии осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

Таким образом, реконструкция объекта культурного наследия должна производиться при наличии не только стандартно предусмотренного законодательством разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства, но и при соответствующем согласовании с органом охраны объектов культурного наследия (Департаментом культурного наследия г. Москвы).

Кроме того, при очном осмотре исследуемого нежилого помещения Поверенным было выявлено следующее:

- в исследуемом помещении присутствуют несколько входных проемов, не обозначенных в документах БТИ, а, следовательно – несогласованных;
- Продавцом осуществлен фактический перенос туалета и соответствующих коммуникаций в непринадлежащее для этого помещение, что также не обозначено в документах БТИ;
- на первом этаже исследуемого помещения находится помещение, фактически оборудованное под кухню для заведения ресторанного типа, что также не отражено в документах БТИ;
- Поверенным при фактическом осмотре обнаружено расположение в опасной близости друг от друга электрических коммуникаций и систем водоснабжения, на основании визуального осмотра противоречащее установленным требованиям безопасности;
- перекрытия в исследуемом помещении заявлены по документам БТИ в качестве железобетонных, что опровергается результатами визуального осмотра объекта (наличие потолочных балок изначальной постройки помещения, на которые установлены железные перекрытия).

Все вышеперечисленные обстоятельства могут привести к аварийным ситуациям и нарушению норм строительной и пожарной безопасности объекта.

Реконструкции исследуемого объекта, по всей видимости, производилась Продавцом или иными лицами (арендаторами) без соответствующего разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства и без согласования с Департаментом культурного наследия г. Москвы, что, несмотря на наличие формального согласования произведенных работ в полученных по объекту документах БТИ и получения Свидетельства на полную площадь объекта (с учетом антресолей), влечет за собой возможный *риск дальнейшего признания данной реконструкции незаконной*.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 28 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22, положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской

Федерации о самовольной постройке распространяются на **самовольную реконструкцию недвижимого имущества**, в результате которой возник новый объект. При осуществлении государственной регистрации прав на создаваемый, созданный или реконструируемый объект недвижимого имущества регистрирующему органу рекомендуется удостовериться, что объект недвижимого имущества не является в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой.

Таким образом, в случае если по исследуемому объекту недвижимости будет проведена строительно-техническая экспертиза, могут быть выявлены вызванные реконструкцией изменения, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, а также возможно влекут за собой угрозу жизни и здоровью людей.

В таком случае реконструкция (увеличения площади здания) исследуемого объекта будет признана незаконной, а лицо, являющееся собственником недвижимого имущества на текущий момент могут обязать *снести за свой счет пристроенные помещения и привести объект в первоначальное состояние* – согласно положениям Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В соответствии с указанным Постановлением 10/22, наличие государственной регистрации права собственности на самовольную постройку не исключает предъявление требований о ее сносе. При этом добросовестный приобретатель недвижимого имущества, обладающего признаками самовольной постройки (реконструкции), *не сможет взыскать с продавца недвижимого имущества убытки в связи со сносом реконструированных помещений (цену, уплаченную по договору купли-продажи за помещения большего метража)*, т.к. в силу положений пункта 2 статьи 222 ГК РФ сделка по распоряжению самовольной постройкой *ничтожна* (недействительна независимо от признания ее таковой судом).

В соответствии с ч. 2 ст. 167 ГК РФ, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (например, в случае если произведен снос незаконной постройки) возместить его стоимость. Таким образом, положения закона, защищающие добросовестного приобретателя имущества, в данном случае не применяются, и стороны недействительной сделки должны будут произвести двустороннюю реституцию. При этом приобретатель недвижимости с самовольно произведенной реконструкцией, которая впоследствии была признана незаконной, а объект приведен в первоначальное состояние, *лишен права на возмещение убытков* в связи с уменьшением площади приобретенного объекта.

Кроме того, собственник нежилого помещения может быть привлечен к *административной ответственности*, поскольку правоприменитель может прийти к выводу, что собственником не были приняты все возможные и достаточные меры для соблюдения правил и норм в области строительства и реконструкции объектов. Судебная практика связывает наличие опасных последствий в виде угрозы жизни и здоровью людей в случае осуществления незаконной перепланировки с установленной законом обязанностью получения разрешения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, предусмотренная в целях безопасного осуществления данного вида работ.

В соответствии со статьей 9.5. КоАП РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство влекут наложение административного штрафа на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Кроме того, в случае если произведенная перепланировка, вследствие допущенных нарушений строительных, технических и пожарных норм, приведет к причинению вреда жизни и здоровью людей, собственник жилого помещения может быть *привлечен к уголовной ответственности* по статьям 109 УК РФ «Причинение смерти по неосторожности», 219 УК РФ «Нарушение требований пожарной безопасности», 238 УК РФ «Выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности»..

Также в процессе анализа представленных документов Поверенным выявлено следующее *несоответствие документов БТИ и Свидетельства о праве собственности* Продавца на исследуемое помещение: в Свидетельстве о государственной регистрации права от 25 ноября 2013г. некоторые комнаты, входящие в состав исследуемого объекта недвижимости, обозначены в качестве: этаж 1, помещение V – комнаты а1, а, А; этаж 2, помещение II – комната А, в то время как по документам БТИ указанные комнаты определяются в экспликации по объекту уже без указания номера соответствующего помещения: этаж 1, комнаты а1, а, А; этаж 2, комната А.

Выявленное несоответствие может повлечь за собой приостановку регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

Раздел V.

Проверка и анализ возможных рисков истребования объекта, указанного в ст. 1.1. Договора, у добросовестного приобретателя (включая проверку процедуры приватизации объекта).

Открытым акционерным обществом «Московская типография «Модернпечать» право собственности на нежилое помещение было получено в результате приватизации Федерального государственного унитарного предприятия «Московская типография «Модернпечать», произведенной на основании Распоряжения территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве №1900 от 28 декабря 2005г. об условиях приватизации ФГУП «Московская типография «Модернпечать».

Указанное Распоряжение об условиях приватизации ФГУП «Московская типография «Модернпечать» принято во исполнение Прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества на 2005 год, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 26 августа 2004г. №1124-р (с учетом изменений). Поверенный ознакомился с данным Распоряжением Правительства РФ, чтобы удостовериться в том, что приватизируемое предприятие действительно было включено в Перечень федеральных государственных унитарных предприятий, планируемых к приватизации в 2005 году. Исследуемое предприятие включено в указанный Перечень, с указанием, что стоимость основных средств предприятия по состоянию на 1 января 2003 года составила 6 454 000 рублей.

Поверенным исследованы полномочия Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (Росимущества) по распоряжению федеральным имуществом, включая право издавать соответствующее решение о приватизации имущества.

В соответствии с *Положением о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом*, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2004 года № 691, действовавшем на момент принятия решения о приватизации исследуемого объекта, Росимущество является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации имущества РФ, осуществляет в порядке и в пределах, определенных федеральными законами, актами Президента РФ и Правительства РФ, полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества. В соответствии с пунктом 5.21. Положения, Росимущество *принимает в порядке, определяемом Правительством РФ, решения об условиях приватизации федерального имущества* и представляет в Министерство экономического развития и торговли РФ *предложения для принятия соответствующих решений Правительством РФ*. Согласно пункту 5.23. Положения, Росимущество выступает от имени РФ учредителем (участником) открытых акционерных обществ, создаваемых посредством приватизации федеральных государственных унитарных предприятий, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации выступает учредителем создаваемых с участием государства иных юридических лиц. Пункт 5.24. Положения устанавливает обязанность Росимущества осуществлять мероприятия по подготовке федеральных государственных унитарных предприятий и иных объектов к приватизации, в том числе по утверждению аудитора и определению размера оплаты его услуг.

Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве, утвержденным приказом Росимущества от 01.02.2005г. №37, пунктом 9 установлено, что *Территориальное управление Росимущества по городу Москве осуществляет полномочия собственника по приватизации (отчуждению) федерального имущества, утверждает условия приватизации федерального имущества, осуществляет мероприятия по подготовке федеральных государственных унитарных предприятий и иных объектов к приватизации. Пункт 1 раздела III указанного Положения относит к компетенции Территориального управления Росимущества по Москве право издавать в пределах своей компетенции правоприменительные акты по вопросам приватизации.*

Таким образом, у Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве были полномочия по изданию правоприменительного акта в отношении приватизации ФГУП «Московская типография «Модернпечать».

Обращает на себя внимание тот факт, что предоставленная Поверенному копия Распоряжения территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве №1900 от 28 декабря 2005г. об условиях приватизации ФГУП «Московская типография «Модернпечать», не содержит на себе подписи уполномоченного лица – Заместителя руководителя Территориального управления, В.А. Поллютова.

Кроме того, установленная данным Распоряжением цена продажи акций (522 155 000 рублей) не совпадает со стоимостью основных средств предприятия (по состоянию на 1 января 2003 года - 6 454 000 рублей), указанной в Перечне федеральных государственных унитарных предприятий, планируемых к приватизации в 2005 году. Поскольку цена в указанном Перечне определена на более раннюю дату, и учитывая, что определение условий приватизации закон относит к компетенции органов Росимущества, данное расхождение не имеет существенного значения.

В приложении 1 к Распоряжению о приватизации указывается состав подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП «Московская типография «Модернпечать», в соответствии с которым в составе передаваемого имущества находилось производственное здание, общей площадью 871 кв.м., расположенное по адресу: 101000, г. Москва, Тупиловский пер., д.10, стр.5, которое было построено в 1896 году и закреплено за ФГУП «Московская типография «Модернпечать» на праве хозяйственного ведения в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права хозяйственного ведения №77 НН 032000 от 29.03.2001г. (запись о регистрации «77-01/00-011/2000-00000 от 20.09.2000г.).

Поверенным была запрошена у Представителей Продавца объяснения и информация касательно изменения первоначальной площади объекта при приватизации (871 кв.м.) в сравнении с площадью, на которую было выдано Свидетельство о государственной регистрации права ОАО «Московская типография «Модернпечать» от 15 апреля 2011г. 77-АН 225000 (904,7 кв.м.).

По полученной от Продавца информации, в исследуемом здании 08 июля 2005 года в связи с «аварийным пожароопасным режимом работы на участке электросети» произошел пожар, что подтверждается соответствующими документами (Актом о пожаре, составленный сотрудниками МВД 08.07.2005г, Протоколом осмотра места происшествия от 09.07.2005г., Постановлением №173/84 об отказе в возбуждении уголовного дела по факту пожара от 20.07.2005г, Заключением МЧС России по исследованию пожара от 15.07.2005г.).

По всей видимости, Свидетельство о государственной регистрации права на первоначальную площадь объекта Продавцом не получалось, а увеличение площади объекта, а также изменение иных параметров здания (рельефа крыши), связано с произведенной после пожара перепланировкой объекта, что подробно описывалось в разделе IV Отчета.

Кроме того, Поверенным запрошены у Продавца документы, касающиеся приобретения компанией БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) всех акций ОАО «Московская типография «Модернпечать», необходимые Поверенному, чтобы проверить порядок приобретения единственным акционером ОАО пакета акций и удостовериться в его соответствии закону, а, следовательно, исключить риск признания сделки купли—продажи акций ОАО недействительной.

Поверенному была предоставлена копия Уведомления о выполнении операции в Реестре ОАО «Московская типография «Модернпечать» от 13.02.2013г., откуда следует, что акции ОАО были переданы Росимуществом в результате совершения сделки ООО «Грэнтекс», в соответствии с Передаточным распоряжением от 13.02.2013г. №31-пр.

Поверенному также предоставлена копия Уведомления о выполнении операции в Реестре ОАО «Московская типография «Модернпечать» от 27.02.2013г., согласно которому право собственности на акции ОАО перешло к нынешнему акционеру общества - компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED). Обращает на себя внимание тот факт, что сумма сделки на обоих уведомлениях замазана.

На момент составления данного Отчета Поверенному поступил отказ представителей Продавца предоставить дополнительные документы по вопросу перехода права собственности на акции ОАО, так как, по мнению Продавца, они не имеют непосредственного отношения к объекту недвижимого имущества.

Исходя из имеющейся у Поверенного информации, можно предположить, что в случае признания сделки купли-продажи акций ОАО недействительной, данный факт не повлияет на права Доверителя, который будет выступать в данном случае как добросовестный приобретатель недвижимого имущества.

Раздел VI.

Проверка адреса объекта недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества).

Поверенным проверен адрес исследуемого объекта недвижимости на предмет регистрации юридических фирм по указанному адресу.

Адреса массовой регистрации - адреса, указанные при государственной регистрации в качестве места нахождения несколькими юридическими лицами.

Проверка производилась посредством электронного ресурса на сайте Федеральной налоговой службы России (ФНС России) - <https://service.nalog.ru/addrfind.do>.

Адрес исследуемого объекта: г. Москва, пер. Тупиковый, д.10, стр.5, **являются адресом массовой регистрации юридических лиц:** по данному адресу зарегистрировано более 20 юридических лиц, список которых приведен ниже.

Ниже представлен список юридических лиц, зарегистрированных по адресу расположения исследуемого объекта недвижимости, полученный с использованием базы данных «Контрагент» (<http://www.k-agent.ru/>):

№	ОГРН	Полное наименование	Адрес (место нахождения) юр. лица	Дата внесения записи в ЕГРЮЛ	ГРН
1.	1077746320717	Общество с ограниченной ответственностью "НьюЕнт"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	08.02.2007	1077746320101
2.	1077763330666	Общество с ограниченной ответственностью "АНТЛАНТА"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	02.12.2007	1077763330108
3.	1087746166530	Общество с ограниченной ответственностью "Винус"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	05.02.2008	1087746166503
4.	1087746139227	Общество с ограниченной ответственностью "Авангард"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	31.01.2008	1087746139208
5.	1077758609191	Общество с ограниченной ответственностью "Файр"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	03.08.2007	1077758609696
6.	1057747369492	Общество с ограниченной ответственностью "Гарант О.Г.И."	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	27.08.2008	2087759683898
7.	1077762707890	Общество с ограниченной ответственностью "Сити Хаус"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	29.11.2007	1077762707858
8.	5077746963058	Общество с ограниченной ответственностью "ТрейдХолдинг"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	24.06.2007	5077746963333
9.	1067761059816	Общество с ограниченной ответственностью "ГАММА"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	15.12.2006	1067761059089

10.	1067760726802	Общество с ограниченной ответственностью "Стройпакет"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	03.12.2006	1067760726111
11.	1067760718640	Общество с ограниченной ответственностью "АВАНТИС"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	01.12.2006	1067760718693
12.	1077760542309	Общество с ограниченной ответственностью "Форквест"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	26.09.2007	1077760542588
13.	5077746848724	Общество с ограниченной ответственностью "ТрейдХолдинг"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	30.08.2007	5077746848369
14.	1077763350136	Общество с ограниченной ответственностью "АДВАНС"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	04.11.2007	1077763350753
15.	1077759458270	Общество с ограниченной ответственностью "Паркс-Лайф"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	27.03.2007	1077759458050
16.	1077762846248	Общество с ограниченной ответственностью "Риал"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	23.01.2007	1077762846999
17.	1077761203530	Общество с ограниченной ответственностью "Ариадна"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	12.11.2007	1077761203057
18.	1067760505284	Общество с ограниченной ответственностью "ВентаПром"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	04.11.2006	1067760505032
19.	1067760552485	Общество с ограниченной ответственностью "Техпром-Инвест"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	05.02.2006	1067760552933
20.	1147746085893	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПАРНАС ПРУДЫ"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	05.12.2014	1147746085777
21.	5077746809290	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛЕКТРОГРУПП"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	21.06.2007	5077746809033
22.	1077761093497	Общество с ограниченной ответственностью "Грацио"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	09.11.2007	1077761093744
23.	1147746086366	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Больцман"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	05.12.2014	1147746086557
24.	1077762998686	Общество с ограниченной ответственностью "Бест Гарант"	101000, г. Москва, Тупиловый пер., д.10, стр.5	27.10.2007	1077762998098

25.	1147746086003	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ГОЛБАН ФБ"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	05.12.2014	1147746086589
26.	1077763139783	Общество с ограниченной ответственностью "Соло"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	28.01.2007	1077763139123
27.	1067761264328	Общество с ограниченной ответственностью "Парман"	101000, г. Москва, Тупиковый пер., д.10, стр.5	29.12.2006	1067761264966

Раздел VII.

Выводы и рекомендации

Поверенный оценил возможные риски в отношении объекта недвижимости, исследуемого в настоящем Отчете, на основании имеющихся у него на момент составления Отчета документов.

В связи с тем, что большое количество документов запрошено Поверенным (у представителей собственника недвижимого объекта, а также в соответствующих государственных органах), но к текущей дате Поверенным не получено, приведенную ниже оценку можно считать *предварительной*. С учетом информации, которая поступит позднее, нижеуказанные риски могут подвергнуться *корректировке и дополнению*.

Поверенный обращает внимание Доверителя (Покупателя) на следующие **выявленные в процессе исследования риски:**

- 1) Продавцом была произведена *реконструкция нежилого здания*, включающая в себя перепланировку помещений и постройку антресолей на первом и втором этажах и изменение рельефа крыши, что привело к увеличению общего объема и площади объекта.

Продавцом не предоставлены документы, подтверждающие законность данной реконструкции, в том числе учитывая, что исследуемый объект является объектом культурного наследия федерального значения.

В данном случае *нельзя говорить о добросовестности приобретателя* исследуемого недвижимого имущества, общая площадь которого была увеличена за счет производства реконструкции, так как наличие такой незаконной реконструкции, исходя из представленных Продавцом документов, очевидно, а закон относит к обязанности приобретателя недвижимого имущества принятие всех разумных мер для уяснения законности такого увеличения площади объекта.

Собственника незаконно реконструированного помещения могут обязать *снести за свой счет пристроенные помещения и привести объект в первоначальное состояние*, а также привлечь к административной и уголовной ответственности.

При этом приобретатель такого недвижимого имущества *лишен права взыскать с Продавца недвижимого имущества убытки*, в том числе связанные с уменьшением площади объекта в результате сноса пристроенных помещений и приведения объекта в первоначальное состояние.

- 2) Выявлено *несоответствие документов БТИ и Свидетельства о праве собственности* Продавца на исследуемое помещение, которое может повлечь за собой приостановку регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.
- 3) Исследуемый объект является *объектом культурного наследия федерального значения*. В соответствии с Охранным обязательством собственника объекта культурного наследия, собственник обязан выполнять за свой счет работы по сохранению объекта. Документы касательно объема и сроков указанных работ Продавцом не предоставлены.
- 4) Продавцом не представлено актуальных на текущую дату документов, подтверждающих действующий статус Управляющей компании ВЕРСУС КВАЛИТАС С.А. (VERSUS QUALITAS S.A.) (Свидетельство о надлежащем правовом статусе) и действительность полномочий директора Управляющей компании (Свидетельство о должностных лицах компании). В отсутствие указанных документов достоверно установить *наличие у директора Управляющей компании полномочий на подписание Договора* купли-продажи недвижимого имущества не представляется возможным. Поверенный обращает внимание Покупателя на то, что в соответствии со сложившейся практикой, срок действительности подобных документов (сертификатов) составляет не более 1 месяца.
- 5) Предполагается, что со стороны Продавца передаточный акт подписывает лицо, которое реально не передает имущество (директор Управляющей компании скорее всего будет подписывать дистанционно). В связи с этим в дальнейшем осложнится доказывание действительного состояния

имущества на момент передачи. В том числе это касается факта осуществления реконструкции здания и перепланировки до момента передачи имущества новому собственнику.

- 6) Поверенному не предоставлено документов, подтверждающих наличие более чем одного участника в компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД, являющейся единственным акционером ОАО. В данном случае, если единственный акционер ОАО также состоит только из одного участника, имеет место нарушение императивных требований закона, что может повлечь за собой *риск признания (по иску заинтересованного лица) аукциона по продаже акций ОАО «Модернпечать» компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД недействительным.*

Кроме того, Поверенным запрошены у Продавца документы, касающиеся приобретения компанией БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (BUSINESS INVESTMENTS LIMITED) акций ОАО «Московская типография «Модернпечать». Продавец отказался предоставить Поверенному дополнительные документы по данному вопросу, в связи с чем нельзя исключить риск неправомерности приобретения данной компанией акций ОАО, а, следовательно, риск отсутствия у акционера права распоряжаться принадлежащим ОАО недвижимым имуществом.

Исходя из того объема информации, которым обладает Поверенный, можно сделать вывод, что в случае признания сделки купли-продажи акций ОАО недействительной, данный факт не повлияет на права Покупателя, который будет выступать в данном случае как добросовестный приобретатель недвижимого имущества. До момента признания сделки купли-продажи акций недействительной, нынешний их владелец, компания БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД, является единственным акционером общества, и вправе распоряжаться имуществом общества, с соблюдением всех необходимых процедур.

- 7) Очевидна *аффилированность компании* – единственного акционера ОАО и компании, являющейся Управляющей компанией ОАО «Московская типография «Модернпечать». Директором указанных компаний является одно и то же лицо. Сведения о действительности полномочий данного лица (Мария Пилакуота) в качестве директора компании – единственного акционера ОАО и директора Управляющей компании на актуальную дату у Поверенного отсутствуют.
- 8) В соответствии с учредительными документами компании - единственного акционера ОАО «Московская типография «Модернпечать», заключение сделки по отчуждению активов ОАО (договора купли-продажи) требует *письменного одобрения данного решения об отчуждении недвижимого имущества ОАО общим собранием участников компании БИЗНЕС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД.*
- 9) *Разрешенное использование участка* не соответствует фактическому. В соответствии с кадастровым паспортом и условиями договора аренды, разрешенное использование земельного участка: эксплуатация части здания под административные цели. При этом в Договоре аренды земельного участка указано, что часть земельного участка расположена на территории земель с особым режимом использования – землях историко-культурного назначения, часть участка расположена в пределах красных линий (земель общего пользования) и часть расположена на землях природоохранного назначения. Договором аренды также предусмотрено обязательство собственника использовать указанные части земельного участка в соответствующем особом режиме. Целевое назначение участка может быть изменено на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти г. Москвы.

Напротив, в Договоре аренды нежилых помещений от 12.02.1014г с ООО «Феникс», в качестве разрешенного использования помещений указано использование в качестве помещений для общественного питания, а также в качестве административных и офисных помещений (п. 1.5. Договор аренды).

Таким образом, разрешенное использование земельного участка, в соответствии с кадастровыми документами и договором аренды земельного участка, не предусматривает эксплуатацию здания для размещения кафе, клуба или ресторана, а такая эксплуатация является нарушением условий заключенного Договора аренды земельного участка.

Кроме того, для получения разрешения на строительство / реконструкцию объекта недвижимого имущества, такие реконструкция / строительство должны соответствовать разрешенному

использованию земельного участка и документам территориального планирования, что в том числе связано с расчетами по распределению нагрузок на сети снабжения объекта недвижимого имущества.

- 10) В соответствии с данными, содержащимися в кадастровом паспорте земельного участка, координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью, ниже нормативной, что потребует *уточнения границ при проведении кадастровых работ*.
- 11) Относительно заключенного ОАО «Московская типография «Модернпечать» и ООО «Феникс» договора аренды нежилых помещений от 12.02.2014г. (сроком на 5 лет), следует заметить следующее: договором предусмотрено обязательство собственника в течение 4 месяцев с момента его подписания обеспечить увеличение количества поставляемой на объект электроэнергии до 100 кВт (в случае невыполнения Арендодателем данной обязанности арендная плата будет составлять 50 % от установленной Договором) (пп.11.3 Договора аренды).

Кроме того, договором предусмотрено создание Арендатором летней веранды на прилегающей к зданию территории. Исходя из положений Договора аренды, стороны предполагали, что устройство такой веранды не соответствует требованиям охраны памятника культурного наследия, при этом Договор относит возможные штрафы в данном случае на Арендатора. В случае, если в результате исполнения Арендатором предписаний соответствующего органа об устранении допущенных в результате размещения летней веранды нарушений, Арендатор не сможет использовать данное помещение (ухудшит его характеристики), Договором предусмотрено соразмерное снижение Арендной платы (пп.7.8.1., 7.8.2. Договора аренды).

Поверенный отмечает, что в его обязанности при составлении данного отчета не входил подробный анализ положений Договора аренды, а также риска его расторжения, в связи с чем выше отмечены лишь некоторые из положений Договора, признанные Поверенным значимыми.

Исключить риск досрочного расторжения Договора аренды нельзя, так как предусмотренное Договором разрешенное использование объекта (для общественного питания, а также в качестве административных и офисных помещений), относящееся к существенным условиям Договора (пп. 2.5.1.), не соответствует установленному разрешенному использованию земельного участка и назначению здания, указанному в документах технической инвентризации (БТИ).

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

24 апреля 2014 года.