

### Заключение

На правовую экспертизу 29 апреля 2019 года были представлены копии следующих документов:

- выписка из ЕГРН о правах на земельный участок
- выписка из ЕГРН о характеристиках
- св-ва о праве собственности погашенные-
- межевой план
- св-во о праве собственности от 22.01.2014
- договор купли-продажи от 08.05.2013
- постановление № 701

Экспертиза документов проведена на предмет выявления потенциальных рисков у покупателя при приобретении в собственность участка по адресу г. Сочи, Лазаревский район, ЖСТ «Чаевод», уч. ....

Экспертиза проведена 30 апреля 2019 года начальником юридического отдела ООО «Коллегия юристов «Правое дело» - Бычиным Даниилом Николаевичем, обладающим высшим юридическим образованием, стаж работы в области юриспруденции более 15 лет.

#### Выводы:

1. Представленный паспорт продавца среди недействительных не значится. В представленном паспорте отсутствуют сведения о заключении брака. Получение нотариального согласия супруги не требуется.

Официальные источники проверки наличия брака и детей отсутствуют.

2. .... С.С. участок приобретен 08.05.2013 года. 08.05.2016 года истек срок исковой давности для предъявления требований прежними владельцами. В связи с истекшим сроком исковой давности, риск предъявления подобных требований не установлен.

Кроме того, первоначальный собственник земельного участка (предположительно мать продавца) владел им с 1992 года, что также минимизирует риск предъявления претензий со стороны 3-х лиц.

3. Оплата участка продавцом осуществлялась наличными денежными средствами. Пунктом 3 договора предусмотрено, что оплата произведена до подписания договора, при этом документов, подтверждающих оплату не представлено.

4. Земельный участок находится в ЖСТ, что накладывает на владельцев участков дополнительные расходы по содержанию общего имущества ЖСТ. Среди документов отсутствует справка об отсутствии задолженности по оплате взносов. В силу действующего законодательства, новый собственник не несет ответственности по долгам прежнего собственника, но на практике, как правило, при наличии долгов, пусть и прежнего собственника, долги требуют погасить с действующего собственника.

5. В связи с отсутствием визуального обследования объекта, установить соответствие кадастровых и фактических границ не представляется возможным. Редко, но бывают случаи, когда данные границы не совпадают, что может привести к потенциальному спору с соседями и изменению площади участка в сторону уменьшения.

6. В базе судебных приставов Краснодарского и Красноярского краев (по прописке) продавец как должник не указан.

7. В картотеке арбитражных дел и картотеке Лазаревского районного суда и Назаровского городского суда (по месту жительства продавца) продавец отсутствует. В совокупности пункты 7 и 8 практически исключают предъявление требований о признании продавца банкротом в дальнейшем и оспаривании сделки купли-продажи.

8. По сведениям ИФНС продавец не является индивидуальным предпринимателем.

9. По неподтвержденным данным ..... Саакович имеет высшее образование (Красноярский государственный педагогический университет им. В.П. Астафьева, информатика) и является преподавателем МОБУ СОШ №.... г. Сочи, что положительно влияет на его репутацию и наличие моральных качеств.

10. В выписках из ЕГРП наличие арестов и обременений не установлено.

11. В соответствии с кадастровой выпиской, часть территории земельного участка находится в охранной зоне линии электропередач, что накладывает ограничения на использование данного участка.

Например: *«11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:*

*а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);*

*12. Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных пунктами 10 и 11 настоящих Правил, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.»*

Наличие ограничений необходимо учитывать при эксплуатации земельного участка.

В силу ст. 56 ЗК РФ, в случае если установленные ограничения чрезмерны и нарушают права собственника, их можно признать недействительными на основании решения суда.

**Заключение:**

**Из представленных документов следует, что приобретаемый земельный участок не таит в себе каких-либо рисков дальнейшей его утраты и рекомендован к приобретению.**

**Рекомендации:**

- запросить выписку о наличии задолженности в ЖСТ;
- при помощи кадастрового инженера сверить кадастровые и фактические границы участка;
- оформить страхование от утраты титула;
- учитывать ограничения в использовании участка.

\_\_\_\_\_ Бычин Д.Н.