

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.