

## **ООО «ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО АНТРОПОВЫ И ПАРТНЕРЫ»**

Юридический адрес: 143987, Московская область, г.Балашиха, мкр.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.5, корп.1,7  
ИНН/КПП 5012102119 /501201001

### **ОТЧЕТ**

Due Diligence, дью-дйлидженс (англ.due diligence «должная добросовестность»). Процедура составления объективного представления об объекте недвижимости и продавцах этого объекта, то есть, независимый сбор объективной информации и экспертная юридическая оценка сведений о продаваемом объекте.

Цель - сформировать полное представление о возможных рисках на текущий момент и будущих кризисных ситуациях, которые могут проявиться после заключения сделки.

#### **\*Дисклеймер (англ. Disclaimer)\*:**

При подготовке настоящего отчета исполнитель исходит из того, что:

- документы, предоставленные заказчиком, являются верными, полными и соответствуют их оригиналам;

- на момент составления настоящего отчёта ни один из представленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они датированы;

Отчет может быть выполнен без необходимого массива документации (о чем будет указано). Мнение и выводы, будут приведены на основе: анализа полученной информации; опыта лица составившего отчет; действующего законодательства; судебной практики и являются оценочным суждением, не направленным на прямое указание заказчику к возможным действиям или бездействиям в отношении объекта проверки.

**При сделках с недвижимостью есть три основных момента, которые могут содержать риски, это:**

1. продавец (дееспособность, правоспособность и его статус на наличие долгов, банкротство, кредиторы, семейные обязательства и многое другое);
2. сам объект (история объекта на предмет юридической чистоты и безопасности, правоустанавливающие документы, способ получения собственности, статус объекта на наличие проблем и долгов и многое другое );
3. процедура сделки (оформление, регистрация, передача объекта, расчеты).

#### **ВНИМАНИЕ:**

По данному объекту необходима проверка всей цепочки сделок с земельным участком в 3х летний предшествующий период времени (это срок исковой давности).

Это необходимо, поскольку собственность продавцом приобретена недавно (оптом) и реализуется новым собственником по частям (поштучно).

Предполагаемые стороны в сделке:

- фактический собственник - физическое лицо (гражданин) – Ф [REDACTED] Леонидович **и он же продавец но в качестве ИП (согласно проекту ДКП)** - Индивидуальный предприниматель Ф [REDACTED] Леонидович (ГРНИП: 320508100 [REDACTED]4, ИНН: [REDACTED]05128559)

Объекты проверки:

1. Фактический собственник + (ИП) продавец 2 в 1 поскольку это одно лицо с разным статусом и набором прав и правоспособности.
2. объект – земельный участок общий без межевания
3. объект – земельный участок конкретный (2366)
4. поселок – «Бор ИЖС» (его статус)

**Объект проверки – нынешний собственник + он же только ИП (предполагаемый продавец)**

1.	Фιο	██████████ вич
2.	Дата рождения	██████████ 3
3.	Адрес регистрации	На дату отчета по адресу: Московская область, г. ██████████ ██████████ 06
4.	Адрес проживания	<b>Сведений не имеется</b> <b>Предположительно</b> по адресу: Московская область, г. ██████████ 06
5.	ИНН	██████████ 28559
6.	Паспорт	паспорт ██████████ 16 выдан ГУ МВД России по Московской области 18 ██████████ 9г.
7.	В браке/не в браке	<b>Нет сведений на дату отчета</b>
8.	Брачный договор, период брака расторжение брака	<b>Нет сведений</b>
9.	Дети (иждивенцы)	<b>Нет сведений</b>
10.	ИП, ООО,	<a href="https://www.rusprofile.ru">https://www.rusprofile.ru</a> <a href="https://egrul.nalog.ru/index.html">https://egrul.nalog.ru/index.html</a> ИП - Дата регистрации 14.10.2020  <u>ООО "ЗЕМБЕРИ"</u> Ф ██████████ Леонидович (учредитель, директор) Действующее Московская область, ДОМОДЕДОВО, Г ДОМОДЕДОВО, МКР. СЕВЕРНЫЙ, УЛ КАШИРСКОЕ ШОССЕ, Д. 7, ОФИС 55 ИНН 5009127949, ОГРН 1215000060604, уставный капитал 10 000 руб., дата регистрации 09.06.2021  ООО "ЗЕМЭКС" (Земельный экспресс)  Руководителем организации (лицом, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица) является генеральный директор <i>Гумниц Юрий Владимирович</i> (ИНН: 770870114036).

		<p>Ранее организацией руководил Ф [REDACTED] Леонидович (генеральный директор с 17.09.2018).</p>
11.	Аффилированные лица и структуры	<p><b>Лица и организации, непосредственно связанные с ООО "ЗЕМЭКС"</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Гумниц Юрий Владимирович</i> (руководитель)</li> <li>2. <i>Комаров Алексей Александрович</i> (учредитель)</li> <li>3. <i>Федоров Андрей Леонидович</i> (руководитель до 01.02.2021)</li> </ol> <p><b>Лица и организации, опосредованно связанные с ООО "ЗЕМЭКС" (через лиц указанных выше)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. <a href="#">ТСН "РОМАШКИ"</a> (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - руководитель)</li> <li>5. <a href="#">ООО "РОДНЫЕ ЗЕМЛИ-МСК"</a> (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - руководитель до 16.10.2018, учредитель до 16.10.2018)</li> <li>6. <a href="#">ДНП "ГЖЕЛЬСКИЕ УЗОРЫ"</a> (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - руководитель до 06.02.2020)</li> <li>7. <a href="#">ООО "ЗЕМБЕРИ"</a> (<i>Федоров Андрей Леонидович</i> - руководитель, учредитель)</li> <li>8. <a href="#">ООО "АТЕЛЪЕ-ФАСОН"</a> (ликвидир. 04.06.2018) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - руководитель)</li> <li>9. <a href="#">ООО "ИНФОТЕХНОСОФТ"</a> (ликвидир. 15.09.2014) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - руководитель)</li> <li>10. <a href="#">ДНП "ГОЛОВКОВО"</a> (ликвидир. 13.02.2020) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - учредитель)</li> <li>11. <a href="#">ЗАО "ЭЛИТ ГРАД"</a> (ликвидир. 24.05.2012) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - учредитель)</li> <li>12. <a href="#">ДНП "ЛИСИНЦЕВО"</a> (ликвидир. 05.11.2020) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - учредитель)</li> <li>13. <a href="#">ДНП "ЗАХАРОВО"</a> (ликвидир. 13.02.2020) (<i>Комаров Алексей Александрович</i> - учредитель)</li> <li>14. <a href="#">ООО "УК "ТДУ"</a> (<i>Федоров Андрей Леонидович</i> - руководитель до 26.12.2018, учредитель до 23.03.2019)</li> <li>15. <a href="#">ООО "НИЛАМ"</a> (<i>Федоров Андрей Леонидович</i> - руководитель до 06.11.2018, учредитель до 06.11.2018)</li> <li>16. <a href="#">ТСН "КАЛИПСО ВИЛЛАДЖ"</a> (<i>Федоров Андрей Леонидович</i> - руководитель до 17.09.2020)</li> </ol> <p><b>Лица и организации, опосредованно связанные с ООО "ЗЕМЭКС" (через лиц указанных выше)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>17. <i>Смагина Камила Владимировна</i> (руководитель <a href="#">ООО "РОДНЫЕ ЗЕМЛИ-МСК"</a>)</li> <li>18. <i>Винаев Сергей Иванович</i> (руководитель <a href="#">ДНП "ГЖЕЛЬСКИЕ УЗОРЫ"</a>)</li> <li>19. <i>Бони Любовь Викторовна</i> (руководитель, учредитель <a href="#">ООО "НИЛАМ"</a>)</li> <li>20. <a href="#">ООО "СТРОЙМАРКЕТ"</a> (ликвидир. 12.08.2020)</li> </ol>

		<p>(учредитель ООО "РОДНЫЕ ЗЕМЛИ-МСК")</p> <p>21. <i>Мазенков Сергей Артемович</i> (руководитель до 03.12.2019, учредитель до 03.12.2019 ООО "РОДНЫЕ ЗЕМЛИ-МСК")</p> <p>22. <i>Лазутина Евгения Александровна</i> (руководитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>23. <i>Махортых Эдуард Иванович</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>24. <i>Залесский Евгений Яковлевич</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>25. <i>Романова Ирина Алексеевна</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>26. <i>Елисеев Игорь Владимирович</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>27. <i>Аксёнов Владимир Александрович</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>28. <i>Волков Валерий Викторович</i> (учредитель ООО "УК "ТДУ")</p> <p>29. <i>Пискарева Татьяна Петровна</i> (руководитель ТСН "КАЛИПСО ВИЛЛАДЖ")</p> <p>30. <i>Наумов Михаил Николаевич</i> (учредитель до 07.07.2021 ООО "УК "ТДУ")</p>
--	--	---

## Проверка

### 1. Проверка паспорта.

По данным ГУ ФМС <http://services.fms.gov.ru/info-service>  
на продавца – «Среди недействительных не значится».

#### Результат запроса

По Вашему запросу о действительности паспорта РФ 4619 № 278816 получен ответ о том, что данный паспорт «Среди недействительных не значится».

#### Параметры запроса

Поиск был произведен по следующим, указанным Вами параметрам:

2. по данным судебных приставов <http://fssp.gov.ru/>  
на продавца – есть сведения об актуальных не завершенных исполнительных производствах

Сервисы / Банк данных исполнительных производств

Идентификатор исполнительного производства (номер, дата возбуждения)	Реквизиты исполнительного документа (вид, дата принятия органом, номер, наименование органа, выдавшего исполнительный документ)	Дата, причина окончания или прекращения ИП (статья, часть, пункт оснований)	Сервис	Предмет исполнения, сумма непогашенной задолженности	Отдел судебных приставов (наименование, адрес)	Судебный пристав-исполнитель, телефон для получения информации
73980/18/50043-ИП от 06.10.2018	Постановление судебного пристава-исполнителя от 18.04.2017 № 50043/16/2966 СУДЕБНЫЙ ПРИСТАВ-ИСПОЛНИТЕЛЬ ХИМКИНСКОЙ РОСП	31.12.2018 ст. 46 ч. 1 п. 3			Химкинское РОСП ГУФССП России по Московской области 141411, Московская область г.Химки, ул.Победы, д.3	РОМАШКИН И. А.
113870/20/50043-ИП от 01.12.2020	Постановление судебного пристава-исполнителя от 28.11.2020 № 50043/20/501151564095 Постановление о взыскании: исполнительского сбора ХИМКИНСКИЙ РАЙОННЫЙ ОТДЕЛ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ		<b>ОПЛАТИТЬ</b>	Исполнительский сбор: 1000.00	Химкинское РОСП ГУФССП России по Московской области 141411, Московская область г.Химки, ул.Победы, д.3	АЛХАНОВ Ш. К.
689049/21/50059-ИП от 21.10.2021	Акт по делу об административном правонарушении от 14.10.2021 № 0355431010121072601063083 ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «АДМИНИСТРАТОР МОСКОВСКОГО ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА»			Штраф иного органа	МОСП по ВАШ ГУФССП России по Московской области 143050, Россия, Московская обл., Одинцовский р-н, г. рп. Большое Вяземы, ул. Городок-17, д. 3042, стр. 2,	ЗАЦАРИННЫЙ Р. А.

3. Проверка на банкротство <http://www.msk.arbitr.ru/>  
продавец – нет сведений о подаче иска о банкротстве в Арбитражных судах РФ по ИНН [REDACTED] 559

ОБЩЕОБЩЕПРАВОВОЕ ПРАВОСУДИЕ

КАРТOTEKA СТРАЖ

Как это работает? А Административные Г Гражданские Б Банкротные

Идентификатор дела

28559 Любой +

Судья +

**Нет результатов**  
По вашему запросу дел не найдено

Рекомендации

4. Проверка по судам относящимся к локации объекта недвижимости и регистрации субъектов (лиц) проверки.

Москва и МО

Продавец:

- Ф [REDACTED] Леонидович

+

- Индивидуальный предприниматель [REDACTED] (ГРНИП: [REDACTED] 9484, ИНН: [REDACTED] 28559)

<http://oblsud.mo.sudrf.ru> мособлсуд

<https://mos-gorsud.ru/> мосгорсуд

<https://himki--mo.sudrf.ru> химкинский гор суд московской области

<http://domodedovo.mo.sudrf.ru> домодедовский горсуд московской области

по продавцу – **нет дел** с участием продавца в качестве истца и/или ответчика

**Выводы и мнение по субъектам (продавец 2 в 1) проверки** исходя из предоставленной и полученной информации и документации.

### **Сначала вывод по двойному статусу (ИП и не ИП):**

Закон не разграничивает имущество физического лица и индивидуального предпринимателя. Поэтому ничего противозаконного не имеется если куплено в статусе гражданина и продано в статусе ИП.

На мой взгляд, они тем самым совершают ошибку, в желании заплатить налог 6% вместо 13%, поскольку продавая как ИП, они тем самым берут на себя бремя ответственности по Закону о защите прав потребителей (ЗЗПП), так как покупатель становится потребителем (статус по ЗЗПП) при сделке с предпринимателем.

Для минимизации налога с 13% на 6% нужно было бы просто подать декларацию ЗНДФЛ как предприниматель даже если продал как физ лицо.

Но это их проблемы и вас не касаются, поскольку при таких раскладах – у вас есть формальное преимущество по сравнению если бы сделка была просто между физ лицами.

Маловероятно, что это пригодится, но все таки один положительный момент – есть.

### **Обоснование вышеприведенного вывода.**

["Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 \(2016\)" \(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016\)](#)

На отношения, связанные с осуществлением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями посреднических услуг на рынке сделок с недвижимостью (риэлтерские услуги, заключающиеся, в частности, в подборе вариантов объектов недвижимости для их последующей купле-продажи, аренды гражданами для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, помощи в заключении указанными гражданами сделок по купле-продаже и иных сделок в отношении объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных граждан), **распространяется действие Закона о защите прав потребителей** (п. 11 названного постановления Пленума).

### **Двойственность статуса лица**

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 статьи 11 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ) индивидуальные предприниматели – физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Таким образом, согласно системному толкованию норм Налогового кодекса РФ понятие «индивидуальный предприниматель» охватывает понятие «физическое лицо».

Согласно статье 24 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

В пункте 55 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 разъяснено, что данная норма закрепляет полную имущественную ответственность физического лица независимо от наличия статуса индивидуального предпринимателя **и не разграничивает имущество гражданина как физического лица либо как индивидуального предпринимателя.**

То есть движимое и недвижимое имущество, находящееся в личной собственности физического лица, является материально-вещественной ценностью, действующей в натуральной форме, и **суть этой ценности не меняется в зависимости от изменения статуса самого физического лица.**

### Предпринимательская деятельность физического лица

В силу п. 1 ст. 23 ГК РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. К предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила настоящего Кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения (п. 3 ст. 23 ГК РФ).

Гражданин, осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что он не является предпринимателем.

Суд может применить к таким сделкам правила ГК РФ об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (п. 4 ст. 23 ГК РФ).

Действующее законодательство не содержит запрета физическому лицу, не являющемуся предпринимателем, на извлечение дохода от использования принадлежащего ему на праве собственности недвижимого имущества, но только при условии, что эти действия не содержат признаков предпринимательской деятельности, под которой в соответствии со ст. 2 ГК РФ понимается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Из совокупного анализа приведенных правовых норм следует, что законодатель связывает необходимость регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя с осуществлением им предпринимательской деятельности, указанной в п. 1 ст. 2 ГК РФ, о наличии которой в действиях гражданина могут свидетельствовать, в частности, приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации.

В этой связи Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 17.12.1996 № 20-П разъяснил, что гражданин, если он является индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица, использует свое имущество не только для занятия предпринимательской деятельностью, но и в качестве собственно личного имущества, необходимого для осуществления неотчуждаемых прав и свобод. **Имущество гражданина в этом случае юридически не разграничено. Законодатель не отделяет имущество физического лица при осуществлении им предпринимательской деятельности.**

### По результатам проверки (продавца):

Продавец – Ф. [REDACTED] Леонидович.

Проверка не выявила позиций, которые бы вызывали настороженность и/или требовали дополнительных действий и оценки.

Статус оценивается как стабильный и близкий к идеальному.

То есть, нет никаких подтвержденных документально прямо или косвенно - негативных факторов и следов, связанных с имущественными спорами, судами, банкротством, исполнительными производствами и т.п.

Статус ИП и владение ООО – свежий по дате (недавно зарегистрированы) поэтому не накопили истории.

Имеет место недостаток информации, но он устраним при должной лояльности и открытости, что будет дополнительной характеристикой продавца в зависимости от ее предоставления или уклонения от ее предоставления.

### Проблемы информации, требующие выяснения и устранения:

- **Нет информации** - в настоящее время в браке или нет?  
Если в браке, то требуется согласие супруги на сделку.  
Если не в браке, то необходимо перед самой сделкой нотариальное заявление, что не состоит в браке на дату сделки.
- **Нет информации** о том готов ли предоставить на сделку справку с НД –ПНД (с места жительства – Химки)

**ОДНАКО, есть мнение, что идеальный образ продавца искусственно создан в целях без проблемной продажи земли.**

Дело в том, что это сегодня продавец формально «чистый» и новый на этом рынке.

В таблице выше приведены его связи и аффилированность с рядом коммерческих структур и граждан, которые работают по теме бизнеса с землей продолжительное время.

Репутация и история у этих структур, заставляет оценить продавца с учетом их деятельности.

Выявлены особенности:

- неисполнение договорных условий
- захват земель сельхозназначения и нарезка на участки под продажу
- задержки в регистрации права собственности новых покупателей
- не предоставление обещанных коммунальных услуг и услуг по благоустройству
- коммуникации (газ, вода, свет, дороги) – за счет новых собственников с бесконечными доплатами

Подробнее по ссылкам:

[https://yandex.ru/maps/org/zemelny\\_ekspress/238775412267/reviews/?ll=37.638916%2C55.800787&z=13](https://yandex.ru/maps/org/zemelny_ekspress/238775412267/reviews/?ll=37.638916%2C55.800787&z=13)

<https://yandex.ru/video/search?from=tabbar&text=земельный%20экспресс%20отзывы%20обман>

<https://newdaynews.ru/moscow/711016.html>

**РЕЗЮМЕ по субъектам (физ лицам) имеющим отношение к сделке.**

Продавец – практически «чистый», проблем с ним не выявлено и при дополнительной информации все имеющиеся вопросы снимаются.

Однако необходимо понимать, что это член большой команды, который создал под этот проект новые ООО и ИП не имеющих негативной репутации.


У этой команды есть административная поддержка, ресурсы, свои методы которые нет причин менять, репутация которую сложно назвать хорошей, поэтому если что-то пойдет не так, то спокойно и быстро вопросы не решаться. А пойти не так может – многое (указано выше).

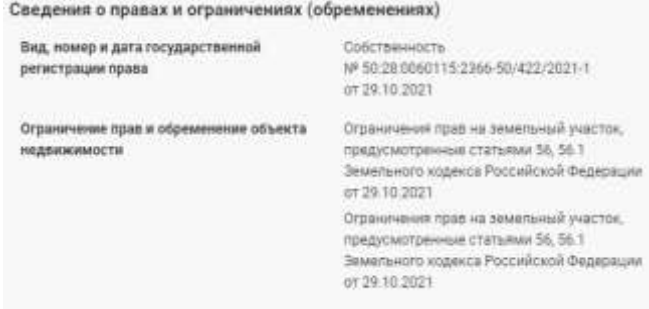
Если это не пугает, не напрягает и не отменяет сделку, то по продавцу нужно запросить четкие ответы и информацию:

- 1) Справка из НД – ПНД будет?
- 2) В браке? Если да – нужно нотариальное согласие супруги. Если нет – нужно его нотариальное заявление что не состоит в брак. Нужны к сделке (до подписания ДКП).



**Объект (земля) – первоначальный участок+выделенный**

1.	Адрес (местоположение)	<p><b>Не имеется</b></p> <p>По выписке из ЕГРН: относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: МО, Домодедовский район, г.Домодедово</p>
2.	Кадастровый №	<p>50: ██████████:28 первоначальный</p> <p>50: ██████████366 выделенный</p>
3.	Кадастровая карта	
4.	Дата собственности	<p>12.10.2021 на первоначальный</p> <p>13.10.2021 решение о разделе з/у</p> <p>29.10.2021 на выделенный</p> <p>скорость регистрации высокая, что необычно</p>
5.	Основания собственности	<p>Договор купли продажи (ДКП) на первоначальный – <b>не предоставлен</b></p> <p>ДКП на выделенный – предоставлен проект</p>
6.	Межевание есть/нет	<p><b>Нет.</b></p> <p><b>В выписке на выделенный участок отсутствуют сведения о наличии координат угловых точек и границ.</b></p> <p><b>Это проблема, так как в отсутствие индивидуальных признаков может вызвать споры по границам.</b></p>
7.	Категория земли	Земли населенных пунктов
8.	Вид разрешенного использования	

	земли	Для ИЖС
9.	Сведения о изменении назначения и вида использования	Нет сведений предположительно ранее – была сельхозназначение (вокруг сельхоз)
10	Площадь участка	21 ■■■ 3 кв.м.
11	Сведения (Декларация) об объектах на участке	Нет сведений
12	Выписка из ЕГРН	Предоставлена от 12.10.2021 г
13	Задолженности налоги коммунальные платежи	Нет сведений
14	Обременения (сервитуты)	<p>По выписке - нет сведений</p> <p>Однако по запросу на портале <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> указано следующее:</p>  <p><b>Статья 56.1. Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.</b></p> <p>Ст 56.1 ЗК РФ 1. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40 настоящего Кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд</p> <p>Причины могут быть разные</p> <p><a href="https://pravoved.ru/question/2539338/">https://pravoved.ru/question/2539338/</a></p> <p>Узнать можно только получив генеральный план.</p>
15	Ссылка на объект в сети Интернет	<p><a href="https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskovskaya-oblast-42/ry-gorodskoy-okrug-domodedovo-575/g-kottedzhnyy-poselok-bor-izhs-134982/c-uchastok/t-prodam/14348589-uchastok-52-sot-izhs">https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskovskaya-oblast-42/ry-gorodskoy-okrug-domodedovo-575/g-kottedzhnyy-poselok-bor-izhs-134982/c-uchastok/t-prodam/14348589-uchastok-52-sot-izhs</a></p> <p><a href="https://vk.com/wall-4804560_2691816">https://vk.com/wall-4804560_2691816</a></p> <p><a href="https://poselkino.ru/poselki/bor-izhs/">https://poselkino.ru/poselki/bor-izhs/</a></p> <p><a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/266961789/">https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/266961789/</a></p> <p><a href="https://bor-izhs.ru">https://bor-izhs.ru</a></p>

		<a href="http://бор-ижс.рф">http://бор-ижс.рф</a> <a href="https://www.impira.ru/katalog/bor/">https://www.impira.ru/katalog/bor/</a> <a href="https://www.forumhouse.ru/threads/32455/page-27">https://www.forumhouse.ru/threads/32455/page-27</a> <a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/p/rodam-ASgBAgICAUSWA9oQ?q=бор">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/p/rodam-ASgBAgICAUSWA9oQ?q=бор</a> <a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2265572494">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2265572494</a>
16	Данные по объявлению продажи	<p>Есть разница в ценах например на авито продают или там или рядом в вилке 1 млн – 2 млн</p> <a href="https://www.cian.ru/map/?center=55.35980652579476%2C37.766481600701766&amp;deal_type=sale&amp;engine_version=2&amp;object_type[0]=3&amp;offer_type=suburban&amp;region=325428&amp;zoom=15">https://www.cian.ru/map/?center=55.35980652579476%2C37.766481600701766&amp;deal_type=sale&amp;engine_version=2&amp;object_type[0]=3&amp;offer_type=suburban&amp;region=325428&amp;zoom=15</a> <a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/243607143/">https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/243607143/</a> <a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/266199339/">https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/266199339/</a>
17	Предыдущая сделка	Нет сведений
18	Доля в собственности в/до брака после брака	Нет сведений
19	Цена Фактическая По договору Рыночная (кадастровая)	<p>По выделенному</p> <p>Цена фактическая = 2 730 000</p> <p>Цена по договору = 2 730 000</p> <p>кадастровая = 2 010 000</p> <p>соседний продается за 2,1 млн</p>
20	Наличие иных строений, коммуникаций и оборудования на участке	<p>Нет ничего.</p> <p>Только в планах и за счет новых владельцев</p>
21	Простая письменная форма или нотариус	Нет сведений о согласии продавца на нотариальное оформление – запросить согласие продавца на нотариуса (рекомендуется нотариальное оформление ДКП)
22	Процедура оформления сделки	<p>Продавцом не озвучена, но исходя из предоставленных документов (проект ДКП + договор на услуги) можно понять что предлагается следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подписать ДКП</li> <li>2. Оплатить сразу при подписании и до</li> </ol>

		<p>регистрации права собственности</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Подписать и оплатить договор на регистрацию и определение границ (которых пока нет)</li> <li>4. Оформить нотариальную доверенность на п.3</li> <li>5. Ждать оформления права собственности + услуг по п.3</li> <li>6. Акт приема передачи после регистрации собственности</li> </ol>
23	Особые условия по застройке участка	Есть – указаны ограничения и правила в проекте ДКП (справки – разрешения предположительно платные)
24	Процедура оформления сделки отвечающая безопасности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Справка ПНД-НД от продавца</li> <li>2. Заявление от продавца, что не состоит в браке на дату заключения сделки и не имеет соглашений в отношении земли с третьими лицами</li> <li>3. Нотариальное оформление ДКП</li> <li>4. Подписание ДКП лично сторонами (без доверенностей)</li> <li>5. Акт приема-передачи после регистрации права собственности и перед расчетами</li> <li>6. Расчеты через СБР или банк и только после регистрации собственности на покупателя</li> <li>7. договор на услуги подписать можно, но платить после оказанной услуги.</li> <li>8. Сделка в один день (подписание, закладка денег, нотариус, сдача документов на регистрацию в МФЦ)</li> <li>9. Если нотариус – то запросить услугу электронного направления нотариусом пакета в Росреестр.</li> </ol>

#### **По результатам проверки (объекта продажи – земельного участка):**

Проверка - выявила позиции, которые бы вызывали настороженность и/или требовали дополнительных действий и оценки.

#### **Пробелы информации, требующие выяснения и устранения:**

- 1) Необходим договор купли-продажи на первоначальный (большой) участок. Это даст понимание по предыдущему владельцу, например если его банкротят, то все его сделки будут помножены на ноль при малейшей их подозрительности или неравноценности. Это даст понимание, с какого времени им приобретены права, у кого и на каких условиях. Это даст понимание на каких условиях был куплен участок нынешним собственником, поскольку его кадастровая стоимость более 350 млн рублей и может иметь место рассрочка и как правило неоплата повлечет его расторжение и последствия для новых собственником.

- 2) Межевание отсутствует – это устранимо, но гарантий нет, поэтому просто нужно оценивать в совокупности с другими факторами.
- 3) Необходима расширенная выписка на большой участок, из которой можно понять, когда поменялось у него вид и категория земли, или Постановление администрации о таких изменениях. Поскольку однозначно ранее была сельхозназначения. Вопрос – когда изменился на ИЖС и на населенные пункты и на основании какого решения. Это оспоримые акты и при их отмене влекут тотальные последствия – обяжут привести всё в исходное состояние. Если такие изменения были давно, например, 10 и более лет, то тогда нормально, но не 100% гарантия.
- 4) Порядок сделки и расчетов по ней оцениваю как не приемлемый (заплати и жди). Обычно наоборот – оплата после регистрации права. Имеет смысл это обсудить и предложить свой вариант (описан в п.24 таблицы см. выше).
- 5) Есть обременения и сведения получены из открытых источников, либо собственник должен устранить такую запись, либо нужно понимать, что вы будете ограничены в правах в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. По каким основаниям наложено ограничение можно понять из генерального плана застройки домodedовского района.  
Хотя из договора следует почему – см. ниже.
- б) Дополнительные выявленные факторы:  
Цены в той же локации есть существенно ниже, чем предложенная коммуникации отсутствуют,  
прогнозируется доплата за любой объект инфраструктуры (газ, вода, свет, дороги, заборы и т.п.)  
поскольку не относится к муниципальному образованию, то структуры управления либо не будет (каждый сам себе начальник), либо будет создаваться с нуля по принципу (ДНТ, СНТ, правление, председатель, управляющая компания и т.п.)  
есть ограничения, особые условия и правила по застройке.

Из договора купли-продажи:

Покупатель уведомлен, что границы земельного участка полностью находятся в пределах приаэродромной территории на которой требуется согласовать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства, и иных Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Покупатель уведомлен, что границы земельного участка полностью попадают в ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.09.2020; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба "Одинцово", XVIII-XX вв., 1890-1892 гг., арх. Шехтель Ф.О.", расположенного по адресу : Московская область, городской округ Домодедово, деревня Одинцово, и об утверждении требований к градостроительным регламентам а границах территорий данных зон" от 30.10.2018 № 790/39 выдан: Правительство Московской области, а именно:

Размещение жилой и общественной застройки; строительство зданий и сооружений с ограничением высоты застройки до 12 м, форма крыш скатная, фронт застройки прерывистый, протяженность зданий по фасаду до 15 м – вдоль границ участков, обращенных в сторону усадьбы Одинцово; в глубине участка до 40 м; на периферийных по отношению к усадьбе Одинцово территориях допускается повышение высоты застройки до 15 м, допускается форма крыш плоская; коэффициент застройки участков – не более 30% – для сохранения ландшафтного характера территорий.

Покупатель уведомлен Продавцом о том, что в связи с прохождением по территории Участка либо вблизи Участка линий коммуникаций (линии связи, либо линии электропередач, либо газовые магистрали и т.п.), либо наличием водоемов, либо иных объектов, имеющих санитарные и охранные зоны, территория Участка попадает (полностью или частично) под действие охранной (защитной) зоны, что влечет за собой предусмотренные законодательством ограничения по использованию Участка, в т.ч. по застройке

### **РЕЗЮМЕ по объекту (земельный участок) .**

Если все понятно и всё устраивает, то для продолжения подготовки к сделке нужно:

1. Запросить у продавца договор купли-продажи на первоначальный (большой) участок
2. Запросить у продавца Постановление и/или выписку из реестра со сведениями о изменении категории земли и ВРИ (вид разрешенного использования).
3. Предложить свой порядок оформления сделки (с оплатой после регистрации права собственности и нотариальном оформлении сделки)

### **Объект проверки: поселок – «Бор ИЖС» (его статус)**

1.	Название	«Бор ИЖС»
2.	Адрес	нет
3.	ИНН	нет
4.	КПП	нет
5.	ОГРН	нет
6.	Юр адрес	нет
7.	Руководитель	нет
8.	Сайт	Указаны выше

### **Проверка**

**Не зарегистрировано в качестве юридического лица**

Отсутствует тут <https://egrul.nalog.ru/index.html> и тут <https://www.rusprofile.ru>

### **Вывод:**

Не имеет правового статуса, каждый сам по себе. В перспективе какое-то управление вероятно будет организовано, но на каких условиях неизвестно.

### **Оценка рисков**

Для распределения рисков по категориям значимости **Матрица рисков** разделяется на соответствующие зоны:

III	Критические риски
II	Значительные риски
I	Умеренные риски

УРОВНИ ВЕРоятности	УРОВНИ СЕРЬЕЗНОСТИ ПОСЛЕДСТВИЙ (УЩЕРБА)				
	Незначительный	Умеренный	Значительный	Высокий	Критический
Часто	II	II	III	III	III
Возможно	I	II	III	III	III
Маловероятно	I	II	II	III	III
Редко	I	I	II	II	III
Очень редко	I	I	I	II	II

Продавца и объект сделки нельзя отнести к категории умеренности, незначительности и маловероятности по шкале рисков.

Статус рисков оценивается как – высокий, значительный и критический, то есть риски явно выше среднего значения.

По предоставленной и добытой информации, выявлены риски, относящиеся к критическим, неустранимым и явно влекущим к тотальному ущербу для покупателя (заказчика).

### **ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (РЕЗЮМЕ)**

- 1) Все, что выделено в отчете **красным** – требует внимания и оценки в совокупности с остальной информацией и новой дополнительной информации для принятия решения о совершении сделки.
- 2) В своей совокупности и взаимосвязи, исполнитель оценивает сделку как крайне рискованную для Заказчика.

Если будет принято решение – продолжить подготовку, то выше составлен список вопросов продавцу, который необходимо ему направить.

**При поступлении от заказчика дополнительной информации, документации, вопросов – оказание услуги (консультирование, оценка) будет продолжено.**

**ВНИМАНИЕ** – это отчет не пересылать продавцу.

Отчет выполнен: 24.11.2021 года.

Директор  
ООО «ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО АНТРОПОВЫ И ПАРТНЕРЫ»

  
Д.А. Антропов

МП

