

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ПРАВОВЫМ РИСКАМ

### Объекты:

Жилой дом, Нижегородская область, г. ...

...под,

...компле,

п. 14

...ер:

Земельный участок, земли населенных пунктов, для лечебно-оздоровительных целей (под ...чистическо-оздоровительный лагерь),

...

(далее –

Участок)

### Риски:

1. Как следует из договора аренды ...ской участок, на котором расположен дом, относился к категории **защитных лесов, зеленые зоны**. Однако согласно подп. 5 п. 3 ст. 105 ЛК РФ (в ред. на 01.06.2008 г.) в зеленых зонах, лесопарках **запрещаются размещение объектов капитального строительства**, за исключением лесных троп, гидротехнических сооружений. При этом согласно п. 20 Приказа МПР РФ от 22.01.2008 N 13 "Об утверждении Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохраных зонах, лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, ценных лесов, а также лесов, расположенных на особо защитных участках лесов" не допускается также осуществление перечисленных видов деятельности **в городских лесах**. Поэтому существует риск признания объекта **самовольной постройкой**.

2. В целях проверки законности возведения дома **необходимо представить договор аренды участка** (заключен на основании Постановления № 44 от 23.02.2000 г.), который действовал на дату возведения объекта, в противном случае возведение без прав на землю или с нарушением разрешенного использования участка влечет риск признания объекта самовольной постройкой, при этом регистрация прав на нее в ЕГРН не мешает предъявить такой иск, срок исковой давности не действует.

3. Согласно данным государственной информационной системы градостроительной деятельности Нижегородской области (<https://gisogdno.ru/>) Участок расположен в территориальной зоне **ТР-1 зона охраняемых природных территорий**. Согласно градостроительным регламентам в данной зоне допускается только 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы; 9.1 Охрана природных территорий; 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

При этом до настоящего момента Правительство Нижегородской области не определило порядок и особенности функционирования курорта Зеленый Город в Нижегородской области, что может впоследствии влечь риск введения запрета на использования жилого дома или приведение его в соответствие с новыми требованиями.

**В связи с указанным согласно п. 2 ст. 32.2. ПЗЗ Нижнего Новгорода** в указанной терзоне для территории курорта Зеленый город использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется Федеральным законом Российской Федерации от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" (с изменениями), **паспортом памятника природы регионального значения "Зеленый Город"**, утвержденным распоряжением Правительства Нижегородской области от 23.03.2006 N 191-р (с изменениями), утвержденной документацией по планировке территории, а также ч. 5.1 ст. 105 Лесного кодекса Российской Федерации (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов).

Согласно паспорту памятника природы регионального значения ... **на всей территории памятника природы запрещаются**, в т.ч.:

- **приватизация и предоставление земельных участков в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами;**

- предоставление земельных участков для жилищного строительства, садоводства и огородничества;

- распашка земель;

На всей территории памятника природы разрешаются:

- реконструкция зданий и сооружений **в пределах существующих границ строений в соответствии с проектной документацией**, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы;

- ремонт и эксплуатация существующих зданий и сооружений по согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области в области организации, охраны и использования ООПТ;

На территории зоны природоохранного значения памятника природы дополнительно **запрещаются: - строительство.**

На территории зоны хозяйствующих субъектов памятника природы дополнительно разрешается:

- строительство объектов санаторно-курортных, оздоровительных, больничных, реабилитационных, лечебно-профилактических учреждений, пансионатов, домов и баз отдыха, учреждений для отдыха и оздоровления детей **в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы;**

- строительство объектов, необходимых для функционирования вышеперечисленных учреждений, включая физкультурно-оздоровительные и инженерно-технические объекты, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы;

Максимальная этажность новых объектов, возводимых на территории зоны хозяйствующих субъектов, составляет 3 этажа, за исключением обособленных участков N 11, 13 и 23, где максимальная этажность составляет 4 этажа.

**Вывод:** выкуп участка под домом невозможен, строительство новых объектов, кроме вышеуказанных, запрещено, реконструкция дома только в пределах границ застройки дома.

4. Согласно п. 2 ст. 27 ФЗ от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя **обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы. Необходимо запросить охранные обязательства, которые принял на себя арендодатель участка и/или собственник дома**

5. В отношении Дома **не представлена** домовая книга, только из которой можно сделать вывод об отсутствии прописанных лиц. **Необходимо запросить.**

6. На Участке расположены разные объекты. Границы части участка под домом не определены, поэтому не ясно, какая часть участка передается в пользование собственнику дома, что влечет невозможность определения пользования участком по своему усмотрению с учетом ограничений, установленных законодательством РФ.

7. К Дому подведены коммуникации: электричество и водоснабжение. Однако **не представлены** документы о надлежащем технологическом подключении: **по электричеству:** акт об осуществлении технологического присоединения; однолинейную схему электрической сети заявителя с указанием точек присоединения к объектам электросетевого хозяйства; акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон; документы, содержащие описание приборов учета, установленных в отношении энергопринимающих устройств, с указанием типов приборов учета и их классов точности, мест их установки, заводских номеров, даты предыдущей и очередной государственной поверки, межповерочного интервала. Однако указанные документы необходимы, если у собственник возникнет спор с партнерством и он захочет заключить прямо договор энергоснабжения (п. 18 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861); **по воде:** акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной

ответственности (Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 645 "Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения").

8. Представлены расчеты за предыдущие месяцы оказания коммунальных услуг. Однако **не представлены** утвержденные в Партнерстве тарифы. Также **не представлены** правила порядка или иные документы, регламентирующие порядок проживания на территории к.п. Зеленый город.

9. Согласно п. 1.3. Договора на оказание услуг Домовладение является одним из объектов объединенных инженерными сетями и сооружениями, общими проездами, местами общего пользования, огороженных по периметру общей оградой. В связи с этим, Исполнитель по настоящему договору берет на себя обязанность по содержанию мест общего пользования в Комплексе, техническому обслуживанию общих коммуникаций, дорог, системы наружного освещения, основного и резервного энергоснабжения, включая кабельную трассу расположенными на ней узлом учета эл.энергии и шкафом управления, перевыставление коммунальных и иных платежей собственнику Домовладения, сбору средств за коммунальные и иные платежи, а также оказанию иных услуг, предусмотренных настоящим договором.

Однако, учитывая, что границы части под домом не определены, а на участке расположены и иные объекты, то не понятно, каким образом определена доля участия собственника в содержании таких мест. Поэтому **необходимо** соглашение между собственниками зданий для определения доли участия каждого или между всеми членами партнерства.

10. В отношении продавца не представлены документы, подтверждающие, что он на дату сделки купли-продажи (2008 г.) имел финансовую возможность оплатить цену договора в полном объеме, указанное влечет риск признания покупателя недобросовестным приобретателем. Поэтому **необходимо запросить** такие документы от Зорина (налоговая декларация, справка о зарплате, справки из банков о вкладах и прочее).

Учитывая вышеуказанные риски, предлагается вставить в договор купли-продажи следующую формулировку:

**По заявлению Продавца на момент совершения настоящего договора указанный Жилой дом никому не продан, не подарен, не обещан быть подаренным, не пожертвован, не заложен, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, свободен от любых прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец не мог не знать, не имеет каких-либо иных ограничений, в том числе не расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, включая, но не ограничиваясь, в охранных зонах, санитарно-защитных зонах, зонах минимально допустимых расстояний до линейных сооружений и т.п. Настоящим Продавец подтверждает и гарантирует, что не существует каких-либо иных ограничений, препятствий к использованию Жилого дома, Жилой дом расположен в одной функциональной и территориальной зонах, которые позволяют использовать Жилой дом согласно его разрешенному использованию. Настоящим Продавец подтверждает и гарантирует, что как на дату приобретения им Жилого дома, так и на дату настоящего Договора, являлся и является платежеспособным, оплатил в полном объеме всю цену договора за Жилой дом и никто не может требовать вилдикации или иного истребования по Жилому дому в связи с любой задолженностью Продавца за Жилой дом, Продавец не находится в преддверии банкротства или в процедуре банкротства, не существует каких-либо иных ограничений на совершении им настоящего Договора, не нужно получать согласия каких-либо третьих лиц на совершение настоящего Договора. Продавец гарантирует, что Жилой дом возведен на Земельном участке, предоставленном в установленном порядке, разрешенное использование которого допускало строительство на нем Жилого дома, с получением на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, с соблюдением**

действующих на дату начала возведения и окончания строительства Жилого дома градостроительных и строительных норм и правил, лесного и природоохранного законодательства РФ, включая, но не ограничиваясь, требований функциональной и территориальной зоны, в которых расположен Земельный участок, а также градостроительных регламентов, действующих в такой территориальной зоне, с соблюдением необходимых отступов от границ Земельного участка. В связи с чем Жилой дом не является самовольной постройкой, не подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования). Также Продавец гарантирует, что Жилой дом может быть использован для круглогодичного постоянного проживания в качестве места жительства, в связи с чем Покупатель и иные лица могут быть зарегистрированы по адресу места жительства или пребывания в таком Жилом доме в установленном законом порядке.

Нарушение Продавцом любой из гарантий, заверений, данных в настоящем Договоре, а также в случае их искажения, ложности, дает Покупателю право требовать уменьшения цены Жилого дома либо расторжения в одностороннем внесудебном порядке (отказ от Договора) настоящего Договора с возмещением всех убытков, включая, но не ограничиваясь, возврата уплаченной цены Договора, а также иного реального ущерба и упущенной выгоды