



ЮрБот

AI-юрист онлайн · jurbot.ru

DUE DILIGENCE · ОСНОВНОЕ

Основное правовое заключение по сделке

Дата подготовки: 11.05.2026

№ образца: DD-Main-Legal-Opinion

Подготовил: AI-юрист ЮрБот по реестру действующих норм РФ

Настоящий документ — образец работы сервиса ЮрБот. Подготовлен с опорой на действующее законодательство Российской Федерации и судебную практику. Все персональные данные клиента обезличены. Не заменяет очной консультации профильного специалиста при сложных и нетипичных ситуациях.

ОБНОВЛЕННОЕ ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по предполагаемой сделке уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка с кадастровым номером XX:XX:XXXXXXX:X, приобретению имущественного комплекса и ведению арендного бизнеса на участке

||| |--|---| | Объект | земельный участок XX:XX:XXXXXXX:X, [Регион], г.о. [Город], ул. [Название] | | Подготовлено по состоянию на | ДД.ММ.ГГГГ | | Основа анализа | договор аренды № XX-XXXX/XX, договор переуступки ДД.ММ.ГГГГ, GPZU RUXXXXXXXXX-XXXXXXXXXX, топографический план ММ.ГГГГ, отчёт ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, справка Геопортала [Регион], судебные акты по делам АХХ-XXXXX/20XX, АХХ-XXXXX/XX, договоры субаренды |

Резюме для заказчика

1. Итоговая позиция. По состоянию на дату анализа участок XX:XX:XXXXXXX:X находится у ООО «А» в аренде до ДД.ММ.ГГГГ, право аренды зарегистрировано, а переход прав от первоначального арендатора к ООО «А» также зарегистрирован. Формально титул арендатора существует и прослеживается от судебного акта 2018 года, которым администрация была обязана заключить договор аренды с первоначальным заявителем без торгов, к договору аренды 2019 года и последующей зарегистрированной переуступке.
1. Главный вывод по сделке. Покупатель приобретает не «оформленный объект недвижимости», а рискованный арендный бизнес на муниципальном участке с некапитальными либо неустановленного правового статуса сооружениями и с действующими субарендаторами. Ключевой актив сделки — не собственность на здания, а зарегистрированное право аренды публичного земельного участка и поток субарендных платежей.
1. Что существенно исправлено по сравнению с предыдущей версии анализа. В настоящей редакции отдельно учтены и взаимно сопоставлены: GPZU 2019 года, топографический план ММ.ГГГГ, актуальный отчёт ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, справка Геопортала [Регион], договоры субаренды по каждому действующему направлению деятельности, а также судебные акты, относящиеся к исходному предоставлению участка, к земляным работам под автомойку и к водоотведению.
1. Ключевые блокирующие риски. Наиболее существенными рисками являются: (а) отметка официального Геопортала о нахождении на участке самовольного либо обладающего признаками самовольности объекта; (б) полное попадание участка в зону планируемого размещения объектов автомобильного транспорта по данным ИСОГД; (в) зарегистрированное ограничение по ст. 56 ЗК РФ и частный сервитут в пользу АО «Б»; (г) наличие судебнo подтверждённого взыскания с ООО «А» платы за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения; (д) отсутствие в предоставленном пакете части документов, без которых нельзя окончательно подтвердить законность текущей модели эксплуатации.
1. Вывод о допустимости покупки. Покупка может рассматриваться только как сделка с повышенным правовым риском и только при жёсткой структуре

закрытия. Как приобретение «чистого», бесспорного и полностью легализованного арендного бизнеса по цене [N] руб. объект в имеющемся пакете документов не подтверждён. Рекомендация: не выходить на окончательный расчёт до получения актуального GPZU, документов по зоне планируемого размещения дорожного объекта, документов по самовольному объекту, полного пакета по автомойке, АЗС и кафе, а также подтверждения отсутствия задолженности и претензий арендодателя.

1. Исходные документы и установленная фактическая картина

В анализ включены договор аренды № ХХ-ХХХХ/ХХ, зарегистрированный договор переуступки прав и обязанностей от ДД.ММ.ГГГГ, GPZU RUXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX, топографический план 1:500 (ММ.ГГГГ), актуальный отчёт ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, справка Геопортала [Регион], судебные акты [Регион]ого областного суда от ДД.ММ.ГГГГ, Арбитражного суда [Регион] и Десятого ААС по делу АХХ-ХХХХХ/20ХХ, решение Арбитражного суда города [Город] по делу АХХ-ХХХХХХ/ХХ, а также договоры субаренды с ООО «В», ИП «Г», ИП «Д», ИП «Е» и соглашение о передаче прав по субаренде 750 кв. м к ИП «Ж».

1.1. Хронология титула и эксплуатации

| Дата | Событие и значение | |---|---| | ДД.ММ.ГГГГ | Постановлением администрации № ХХХХ утверждены материалы предварительного согласования места размещения объекта обслуживания автотранспорта на участке 5820 кв. м (исходный участок ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:Х). | | ДД.ММ.ГГГГ | Апелляционным определением [Регион]ого областного суда отменён отказ и администрация обязана заключить с Заявителем договор аренды участка под обслуживание автотранспорта без торгов. | | ДД.ММ.ГГГГ | Постановлением администрации № ХХХ исходный участок ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:Х разделён на 4 участка; спорный участок образован как условный ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:Х:ЗУЗ площадью 1500 кв. м. | | ДД.ММ.ГГГГ | Заключён договор аренды земельного участка № ХХ-ХХХХ/ХХ с первоначальным арендатором, срок аренды — до ДД.ММ.ГГГГ. | | ДД.ММ.ГГГГ / ДД.ММ.ГГГГ | Заключена и зарегистрирована переуступка прав и обязанностей по договору аренды от первоначального арендатора к ООО «А». Цена уступки по зарегистрированному договору — [N] руб. | | ДД.ММ.ГГГГ | Выдан GPZU RUXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX по заявлению ООО «А». | | ДД.ММ.ГГГГ | Зарегистрирован частный сервитут и право сервитута в пользу АО «Б». | | ДД.ММ.ГГГГ / ДД.ММ.ГГГГ | Заключён и зарегистрирован долгосрочный договор субаренды № Х/ХХ/ХХХХ-А на 750 кв. м; впоследствии право по нему передано ИП «Ж» по соглашению от ДД.ММ.ГГГГ. | | ДД.ММ.ГГГГ / ДД.ММ.ГГГГ | ООО «А» выиграло спор с администрацией по делу АХХ-ХХХХХ/20ХХ о выдаче ордера на земляные работы для коммуникаций водоснабжения и водоотведения под автомойку. | | ДД.ММ.ГГГГ | Заключён договор холодного водоснабжения и водоотведения № ХХХХ/ХХ между ООО «З» (водоканал) и ООО «А». | | ДД.ММ.ГГГГ | По делу АХХ-ХХХХХХ/ХХ с ООО «А» взысканы [N] руб. платы за негативное воздействие на ЦСВ, [N] руб. пени и неустойка до фактической оплаты. | | ДД.ММ.ГГГГ | Получены актуальный отчёт ЕГРН и справка Геопортала [Регион], фиксирующие зарегистрированные обременения, текущую территориальную зону Т(НП), а также отметку о самовольном (или обладающем признаками самовольности) объекте. |

1.2. Параметры участка и действующая договорная модель

| Показатель | Установленные данные | |---|---| | Кадастровый номер | XX:XX:XXXXXXX:X | | Площадь | 1500 +/- 14 кв. м | | Категория земель | земли населённых пунктов | | Вид разрешённого использования в ЕГРН | обслуживание автотранспорта | | Срок основной аренды | до ДД.ММ.ГГГГ | | Первоначальная арендная плата по договору 2019 года | [N] руб. в год / [N] руб. в месяц | | Кадастровая стоимость (по отчёту ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ) | [N] руб. | | Зарегистрированные обременения | аренда в пользу ООО «А»; долгосрочная субаренда 750 кв. м в пользу физического лица; частный сервитут и право сервитута в пользу АО «Б»; ограничение по ст. 56 ЗК РФ |

1.3. Действующие субарендаторы и заявленная фактическая деятельность

Из предоставленных договоров подтверждён фиксированный месячный субарендный поток в размере [N] руб. без учёта автомоечного блока на 750 кв. м, по которому в пакете отсутствует полный текст исходного договора № X/XX/XXXX-A и, соответственно, отсутствует документально подтверждённая величина платы. Именно этот пробел является ключевым для оценки реальной доходности объекта.

| Субарендатор | Площадь | Деятельность | Плата в месяц | Срок / режим | |---|---|---|---| | ИП «Ж» (через зарегистрированную передачу прав по договору № X/XX/XXXX-A) | 750 | эксплуатация автомойки / арендный блок автомойки | долгосрочная зарегистрированная субаренда до ДД.ММ.ГГГГ | размер платы в предоставленном пакете не раскрыт | | ООО «В» | 200 | нестационарная модульная заправочная станция | [N] руб. | ДД.ММ.ГГГГ–ДД.ММ.ГГГГ, автопродлонгация | | ИП «Г» | 100 | нестационарный пункт шиномонтажа | [N] руб. | ДД.ММ.ГГГГ–ДД.ММ.ГГГГ | | ИП «Д» | 100 | ремонт и сервис автотранспортных средств, продажа автозапчастей, автомасел и иных товаров для автотранспорта | [N] руб. | ДД.ММ.ГГГГ–ДД.ММ.ГГГГ | | ИП «Е» | 40 + веранда 3x4 м | павильон и точка общепита | [N] руб. | ДД.ММ.ГГГГ–ДД.ММ.ГГГГ |

1. Вид разрешённого использования, территориальная зона и фактическая деятельность на участке

По отчёту ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ участок имеет вид разрешённого использования «обслуживание автотранспорта». В договоре аренды № XX-XXXX/XX участок также передан «под обслуживание автотранспорта», а п. 7.2 договора прямо устанавливает: «Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается». Одновременно текущая справка Геопортала [Регион] фиксирует, что участок на 100% расположен в территориальной зоне Т(НП) — зоне транспортной инфраструктуры в границах населённого пункта.

Из действующих ПЗЗ г.о. [Город] следует, что в зоне Т(НП) к основным ВРИ отнесены, в частности, «общественное питание 4.6», «объекты дорожного сервиса 4.9.1», «заправка транспортных средств 4.9.1.1», «автомобильные мойки 4.9.1.3», «ремонт автомобилей 4.9.1.4». Из статьи 13 ПЗЗ следует: «Основные и вспомогательные виды разрешенного использования ... выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования», однако далее тем же актом установлено: «Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования ... с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства».

Из GPZU 2019 года следует иная, более ранняя градостроительная картина: для зоны Т основными ВРИ были «обслуживание автотранспорта 4.9» и «объекты придорожного сервиса 4.9.1», а «общественное питание 4.6» относилось лишь к условно

разрешённым видам использования. Следовательно, вопрос по кафе и по модульной АЗС не может решаться упрощённо только по формуле «разрешено / запрещено зоной». Надлежащий анализ должен учитывать одновременно: (1) индивидуализированный ВРИ участка в ЕГРН и в договоре аренды; (2) градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны; (3) правила продолжения ранее возникшего использования; (4) наличие или отсутствие согласия собственника публичного участка на изменение ВРИ либо на иное фактическое использование.

Такой подход соответствует общим положениям п. 2 ст. 7 и ст. 42 ЗК РФ, ст. 37 ГрК РФ, позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 16.10.2020 № 42-П, а также п. 34 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2019). Из действующих ПЗЗ г.о. [Город] (ст. 12) следует: «Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования ... которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие ... за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия».

Следовательно, сам по себе тезис о том, что любое фактическое отклонение от нынешнего градостроительного регламента автоматически влечёт запрет использования и немедленное расторжение аренды, юридически некорректен. Но столь же некорректно считать, что один только нынешний зональный регламент полностью нейтрализует риски по договору аренды. Публичный собственник вправе опираться не только на ПЗЗ, но и на индивидуальные условия договора аренды, включая цель предоставления участка и прямой запрет на изменение ВРИ.

2.1. Оценка отдельных видов фактической деятельности

| Деятельность | Нормативная совместимость | Оценка совместимости |
Юридический комментарий | |---|---|---|---| | Автомойка | GPZU 2019: основной ВРИ — «обслуживание автотранспорта 4.9» и «объекты придорожного сервиса 4.9.1»; текущие ПЗЗ Т(НП): основной ВРИ «автомобильные мойки 4.9.1.3» и «объекты дорожного сервиса 4.9.1» | Высокая | Соответствие зоне подтверждается. Основной риск связан не с зонированием, а с водоотведением, очисткой сточных вод, земельными работами, инженерными зонами и правовым статусом фактических сооружений. || Шиномонтаж | Текущие ПЗЗ Т(НП): основные ВРИ включают «ремонт автомобилей 4.9.1.4», а GPZU 2019 допускал «объекты придорожного сервиса 4.9.1» как основной ВРИ | Высокая | По зонированию совместим; отдельный блок риска — отходы (шины), пожарная безопасность, размещение вывесок и фактическое занятие прилегающей территории. || Автосервис / запчасти / масла | Текущие ПЗЗ Т(НП): основные ВРИ включают «ремонт автомобилей 4.9.1.4»; GPZU 2019 — основной ВРИ «обслуживание автотранспорта» и «объекты придорожного сервиса» | Высокая / средняя | Ремонт и сервис по существу укладываются в транспортный сервис; торговля запчастями и маслами допустима лишь постольку, поскольку не превращает участок в самостоятельный торговый объект. || Модульная АЗС | Текущие ПЗЗ Т(НП): основным ВРИ прямо названа «заправка транспортных средств 4.9.1.1»; GPZU 2019 относил «объекты придорожного сервиса 4.9.1» к основным | Средняя по зонированию / высокая по разрешительному режиму | Зонально деятельность не выглядит заведомо чуждой. Главный риск — отсутствие в пакете документов, подтверждающих правомерность размещения и эксплуатации модульной АЗС, а также соблюдение требований пожарной, промышленной и экологической безопасности. || Кафе / общепит | Текущие ПЗЗ Т(НП): «общественное

питание 4.6» — основной ВРИ; GPZU 2019: «общественное питание 4.6» — условно разрешённый ВРИ | Средняя по зонированию / высокая по договору аренды и статусу объекта | Строго утверждать заведомую незаконность кафе по одному лишь текущему ПЗЗ нельзя; однако отдельный павильон под общепит хуже всего соотносится с индивидуализированным назначением участка по договору аренды и с отметкой Геопортала о самовольном (или обладающем признаками самовольности) объекте. |

2.2. Практический вывод по ВРИ и нецелевому использованию

Практически важен следующий вывод. Утверждение о том, что автомойка, шиномонтаж и автосервис «однозначно незаконны», по имеющимся документам не подтверждается. Для автомойки и автосервиса имеется прямая или функционально эквивалентная опора в прежнем GPZU и в текущих ПЗЗ. По модульной АЗС и кафе ситуация более сложная: по текущему зональному регламенту они не выглядят заведомо чуждыми зоне, но по линии индивидуального назначения участка, договорных ограничений и разрешительного режима именно эти объекты создают наибольший риск спора с арендодателем.

Поэтому корректная формула риска такова: не «все, кроме автомойки, незаконно», а «по кафе и АЗС имеется повышенный договорный и разрешительный риск, который при отсутствии подтверждающих документов может быть квалифицирован администрацией как использование участка не в соответствии с условиями предоставления и как основание для применения п. 4.1.1 договора аренды». Этот риск не является автоматически реализованным, но он реален и подлежит устранению до сделки.

1. Основания и порядок досрочного расторжения аренды администрацией

Ключевое значение в данной сделке имеют не общие абстрактные риски, а конкретный механизм расторжения, закреплённый одновременно законом и договором. Из ст. 619 ГК РФ следует, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями, существенно ухудшает имущество, либо более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. При этом требование о расторжении заявляется, как правило, после предупреждения арендатора и предоставления разумного срока для устранения нарушения.

Для публичной аренды земельного участка значение имеет и земельно-правовой режим. Для долгосрочной аренды публичного участка досрочное расторжение по требованию арендодателя допустимо только в судебном порядке и при наличии предусмотренного законом либо договором основания. Сам договор аренды № XX-XXXX/XX воспроизводит именно такую модель: п. 5.2 прямо говорит о судебном порядке расторжения и о предварительной письменной претензии с 30-дневным сроком.

3.1. Ключевые договорные положения

| Норма договора | Содержание и значение для покупателя | |---|---| | п. 4.1.1 | Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор, в частности, при использовании участка способами, приводящими к его порче; использовании не по виду разрешённого использования; использовании не по целевому назначению; неиспользовании/неосвоении в течение 1 года; невнесении арендной платы более чем за 2 периода подряд; непереоформлении необходимых допсоглашений; переуступке при непогашенной задолженности; нахождении арендатора в любой стадии процедуры банкротства;

осуществлении самовольной постройки. | | п. 4.4.2 | При досрочном расторжении или по истечении срока все произведённые без разрешения арендодателя улучшения передаются арендодателю безвозмездно. | | п. 4.4.11 | Арендатор обязан письменно уведомлять арендодателя о заключении договора субаренды, о передаче прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, а также о залоге прав — в течение 3 дней после заключения такого договора. | | п. 5.2 | По требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1, и только после направления арендатору письменной претензии с 30-дневным сроком на исполнение обязательства. | | п. 5.4 | Если в 3-дневный срок не направлено уведомление о субаренде / передаче прав / залоге, арендатор уплачивает неустойку 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. | | п. 7.2 | Изменение вида разрешённого использования земельного участка договором не допускается. |

3.2. Может ли администрация расторгнуть договор «просто по желанию»

По имеющемуся договору — нет. Для обычного сценария досрочного прекращения по инициативе арендодателя договор требует одновременно: (1) наличие основания из п. 4.1.1; (2) письменную претензию; (3) 30-дневный срок на устранение нарушения; (4) обращение в суд. Следовательно, в пределах самого договора аренды отсутствует механизм свободного одностороннего внесудебного отказа администрации от аренды без указания основания.

Однако это не означает, что участок нельзя потерять без вины арендатора вообще. Отдельный блок риска создают публично-правовые сценарии: истечение срока аренды без гарантированного права на новый договор, резервирование или изъятие участка для государственных или муниципальных нужд, а также реализация документов территориального планирования в дорожной части. Такие сценарии не тождественны расторжению по п. 5.2 договора, но по экономическому результату для инвестора могут оказаться равнозначными.

3.3. Какие основания в данном кейсе наиболее реалистичны

| Основание | Оценка применимости к рассматриваемому объекту | |---|---| | Нецелевое использование / использование не по ВРИ | реалистично прежде всего по линии кафе и модульной АЗС, если администрация сочтёт их самостоятельными, а не функционально вспомогательными элементами транспортного сервиса; также риск возрастает при отсутствии документов о согласованности такого использования. | | Самовольная постройка | высокий риск, поскольку официальный Геопортал указывает на наличие на участке самовольного либо обладающего признаками самовольности объекта; без идентификации этого объекта и проверки процедуры по ст. 55.32 ГрК РФ безопасный вывод невозможен. | | Экологическое ухудшение / загрязнение | риск подтверждён судебным актом 2025 года о взыскании платы за негативное воздействие на ЦСВ; это не равнозначно автоматическому расторжению, но прямо усиливает позицию арендодателя по пп. 4.1.1 и 4.4.3 договора. | | Невнесение арендной платы | документально не подтверждено, но это стандартный стоп-фактор: переуступка при непогашенной задолженности сама названа договорным риском. | | Неуведомление о субарендах и переуступках | по договору прежде всего влечёт неустойку 1,5% кадастровой стоимости; при системном характере, в сочетании с иными нарушениями, может ухудшить положение арендатора в споре с администрацией. | | Неиспользование / неосвоение участка 1 год |

сейчас риск не выглядит актуальным, поскольку участок фактически используется; но он возникнет при остановке бизнеса после сделки. |

1. GPZU, топографический план, инженерные ограничения и дорожный риск

Предыдущая версия анализа действительно недостаточно учитывала связку GPZU — топографический план — актуальная справка Геопортала. Именно эта связка принципиальна для ответа на вопрос о возможности строительства ОКС и о том, насколько реальны риски будущего прекращения права на участок по публично-правовым основаниям.

| Источник | Что установлено | Правовое значение | |---|---|---| | GPZU 2019, л. 1 и 12 | На дату выдачи GPZU в границах участка объекты капитального строительства отсутствовали; проект планировки территории не был утверждён. | Это подтверждает, что исходно участок предоставлялся как незастроенный и не образует текущего основания для выкупа по ст. 39.20 ЗК РФ. | | GPZU 2019, л. 3-5 | Чертёж GPZU показывает узкий вытянутый участок, пересечённый охранными зонами теплотрассы, водопровода, электрокабеля и кабеля связи; размещение ОКС допускается только в пределах ограниченного коридора с учётом инженерных ограничений. | Потенциал капитальной застройки принципиально не исключён, но он резко ограничен конфигурацией участка и инженерными зонами. | | GPZU 2019, л. 13-14 | Участок частично расположен в охранных зонах инженерных сетей, полностью — в зонах шумового дискомфорта и в пределах приаэродромных территорий двух аэродромов; при этом информации о красных линиях в GPZU нет, проект планировки территории на дату GPZU не утверждён. | Приаэродромный фактор является сопутствующим; существенно важнее отсутствие актуального GPZU и необходимость проверки текущих дорожных ограничений. | | Отчёт ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ | В ЕГРН зарегистрировано ограничение по ст. 56 ЗК РФ с ДД.ММ.ГГГГ и частный сервитут в пользу АО «Б» с ДД.ММ.ГГГГ; сведений о резервировании земель, о принятом решении об изъятии и о проекте межевания территории не имеется. | Это означает, что на дату отчёта прямое резервирование/изъятие документально не установлено, но инженерные ограничения юридически действуют. | | Геопортал [Регион] ДД.ММ.ГГГГ | Справка носит исключительно информационный характер; вместе с тем в ней отражены: 100% наложение зоны Т(НП), 63,3% пересечения с охранной зоной тепловой сети, 100% пересечение с зоной планируемого размещения объектов автомобильного транспорта, а также отметка о самовольном (или обладающем признаками самовольности) объекте. | Это не окончательный правоустанавливающий документ, но очень серьёзный индикатор риска, требующий получения текущего GPZU и первичных актов/решений. | | Топографический план ММ.ГГГГ | Топоплан, использованный при подготовке GPZU, визуально подтверждает узкую вытянутую конфигурацию участка, прохождение инженерных коммуникаций вдоль и поперёк участка и отсутствие на дату съёмки явно выраженного крупного капитального пятна застройки. | Топосъёмка подтверждает, что вопрос капитального строительства должен оцениваться не по общему описанию участка, а по точной посадке объекта вне инженерных зон и с учётом проездов/маневрирования. |

4.1. Что означает зона планируемого размещения объектов автомобильного транспорта

Из справки Геопортала [Регион] следует, что участок на 100% попадает в «зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта». Одновременно отчёт ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ не содержит сведений ни о резервировании участка для государственных или муниципальных нужд, ни о принятом решении об изъятии, ни об

утверждённом проекте межевания территории. GPZU 2019 года также указывает, что проект планировки территории не утверждён, а красные линии отсутствуют.

Юридически это означает следующее. Сама по себе информационная отметка о попадании участка в зону планируемого размещения дорожного объекта ещё не тождественна ни установленным красным линиям, ни резервированию, ни изъятию, ни автоматическому запрету всякого строительства. Но такая отметка означает высокую вероятность того, что при получении нового GPZU, при разработке документации по планировке территории или при принятии решений о резервировании / изъятии именно этот участок может оказаться в зоне конфликта с публичным транспортным проектом.

Поэтому по имеющемуся пакету нельзя сделать ни чрезмерно оптимистичный вывод («дорожный риск отсутствует»), ни чрезмерно категоричный вывод («строительство уже сейчас юридически невозможно»). Корректный вывод промежуточный: на дату отчёта ЕГРН прямой акт резервирования/изъятия не доказан, но риск дорожного проекта является одним из главных и должен быть проверен по актуальному GPZU, по документам территориального планирования и, при наличии, по решениям о резервировании и документации по планировке территории.

4.2. Значение приаэродромной территории

Участок, согласно GPZU и Геопорталу, расположен в пределах приаэродромных территорий. Этот фактор нельзя игнорировать, но в настоящем кейсе он не является главным ограничением. С практической точки зрения более значимыми являются: инженерные зоны, сервитут АО «Б», отметка о самовольном объекте и дорожная зона планируемого размещения. Приаэродромный режим становится критичным прежде всего при новом капитальном строительстве и согласовании параметров ОКС.

4.3. Что дополнительно подтверждают GPZU 2019 и топографический план 1:500

GPZU RUXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX от ДД.ММ.ГГГГ прямо фиксирует три существенных обстоятельства: (1) на участке «объекты капитального строительства отсутствуют»; (2) проект планировки территории для участка не утверждён; (3) чертёж GPZU выполнен на топографической основе масштаба 1:500, изготовленной в апреле 2019 года ООО «И». Из легенды чертежа GPZU и самой топосъёмки следует, что узкий вытянутый участок пересечён несколькими инженерными коридорами: электрокабель, кабель связи, водопровод и теплотрасса. Это не означает абсолютный запрет застройки, но подтверждает, что любое капитальное строительство возможно только при учёте охранных зон, получении согласований сетевых организаций и, при необходимости, выносе сетей по техническим условиям.

Сама топографическая съёмка «Топографический план» по адресу: [Регион], г. [Город], ул. [Название] (масштаб 1:500, система координат МСК-50, Балтийская система высот, сечение рельефа 0,5 м, ООО «И», ММ.ГГГГ) служит графическим подтверждением конфигурации участка и инженерной обременённости площадки. Для настоящего заключения это важно в двух аспектах. Во-первых, топосъёмка подтверждает, что вопрос не сводится к одной только зоне транспортной инфраструктуры: внутри самого пятна участка уже существуют технические ограничения, которые могут сузить реальный коридор допустимого строительства. Во-вторых, сравнение топосъёмки, GPZU и актуальной справки Геопортала показывает, что перед покупателем стоит не вопрос «можно ли абстрактно что-то построить», а вопрос о возможности реализовать

конкретный проект после получения нового GPZU и актуализации всей инженерной и планировочной информации.

1. Самовольный объект, водоотведение и экологический блок

Наиболее неблагоприятным новым фактом является то, что официальная справка Геопортала [Регион] в разделе об объектах незавершённого строительства содержит запись: «На участке расположен самовольный (или обладающий признаками самовольности) объект». Одновременно сама справка специально оговаривает, что её сведения носят исключительно информационный характер и не могут использоваться для земельно-имущественных правоотношений. Следовательно, одна только эта справка не позволяет юридически квалифицировать конкретный объект как самовольную постройку в смысле ст. 222 ГК РФ.

Однако игнорировать такую отметку недопустимо. Во-первых, п. 4.1.1 договора аренды прямо относит «осуществление арендатором самовольной постройки» к числу оснований для досрочного расторжения. Во-вторых, действующие ПЗЗ г.о. [Город] воспроизводят правила, при которых при наличии уведомления о выявлении самовольной постройки не допускается предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров до устранения проблемы. Следовательно, перед сделкой нужно получить первичный муниципальный документ, на основании которого Геопортал поставил этот флаг: акт обследования, уведомление по ст. 55.32 ГрК РФ, решение комиссии или иной документ контроля.

5.1. Что следует из дел АХХ-XXXXXX/20XX и АХХ-XXXXXX/XX

Судебные акты по делу АХХ-XXXXXX/20XX подтверждают, что в 2022 году ООО «А» обращалось за ордером на земляные работы для размещения коммуникаций водоснабжения и водоотведения «для устройства автомойки». Администрация отказала, ссылаясь на отсутствие в проекте указаний на внутримплощадочные сети, системы очистки и рециркуляции воды, ЛОС и пескоуловители. Суды признали отказ незаконным, поскольку такие основания не входили в исчерпывающий перечень, предусмотренный административным регламентом муниципальной услуги.

Важно правильно понимать пределы этого судебного акта. Он не означает, что системы очистки, рециркуляции, ЛОС или пескоуловители не нужны как таковые. Он означает лишь, что администрация не вправе была отказать именно в выдаче ордера на земляные работы по мотиву неполноты проектных решений сверх исчерпывающего перечня документации.

Напротив, решение Арбитражного суда города [Город] по делу АХХ-XXXXXX/XX показывает, что материально-правовой водоотводный риск уже реализовался. С ООО «А» взысканы [N] руб. платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, [N] руб. пени, неустойка с ДД.ММ.ГГГГ по день оплаты и [N] руб. госпошлины. Суд установил наличие договора холодного водоснабжения и водоотведения № XXXX/XX от ДД.ММ.ГГГГ и обязанность абонента соблюдать требования к составу и свойствам сточных вод.

Этот судебный акт существенно меняет оценку риска. Он подтверждает, что у арендатора имеется оформленный договор водоснабжения и водоотведения, то есть тезис о полном отсутствии такого оформления неверен. Но одновременно он документально подтверждает факт проблем с составом сточных вод и возникновения существенных

финансовых последствий. Для арендодателя по муниципальному договору аренды это прямой аргумент по линии экологического ухудшения участка и окружающей среды.

1. Субаренда, уведомление арендодателя и переход арендного бизнеса к покупателю

Основной договор аренды не запрещает субаренду как таковую, но п. 4.4.11 возлагает на арендатора обязанность письменно уведомлять арендодателя о заключении каждого договора субаренды и о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу в течение 3 дней после заключения соответствующего договора. П. 5.4 договора предусматривает за нарушение этой обязанности неустойку в размере 1,5% кадастровой стоимости участка.

В предоставленном пакете отсутствуют доказательства того, что такие уведомления по каждому из действующих договоров субаренды действительно направлялись администрации и были ею получены. Это нельзя автоматически квалифицировать как уже реализованное основание для расторжения аренды, потому что сам договор связывает с таким нарушением прежде всего неустойку. Но это несомненный договорный дефект, который должен быть закрыт до сделки.

6.1. Почему нельзя полагаться на «автоматический переход арендаторов»

Покупатель планирует приобрести участок «со всеми арендаторами», то есть фактически получить не только право основной аренды, но и поток субарендных платежей. С практической точки зрения полагаться на автоматический переход всех субаренд к новому арендатору нельзя. Даже если права и обязанности по основному договору аренды будут переданы покупателю и зарегистрированы, безопасной моделью остаётся либо (1) подписание отдельных соглашений о передаче прав и обязанностей субарендодателя по каждому действующему договору субаренды, либо (2) расторжение и перезаключение субаренд на нового арендатора.

Особенно это важно для зарегистрированной долгосрочной субаренды 750 кв. м. По отчёту ЕГРН она обременяет участок до ДД.ММ.ГГГГ. Если покупатель не оформит переход позиции субарендодателя надлежащим образом, возникнет риск спора о том, кто вправе принимать платежи, подписывать акты, изменять условия и предъявлять требования к субарендатору.

6.2. Дополнительные договорные риски самих субаренд

Не все субарендные потоки одинаково устойчивы. Договор с ООО «В» по модульной АЗС предусматривает для арендодателя право на одностороннее расторжение за 30 дней без объяснения причин. Договор с ИП «Е» по кафе допускает прекращение по инициативе арендодателя в связи с изменением видения бизнес-проектов на участке. Следовательно, значимая часть дохода по этим блокам юридически непрочна и должна оцениваться как рискованный, а не как гарантированный поток.

1. Возможность строительства ОКС, оформления уже существующих объектов и выкупа участка без торгов

Отдельный вопрос, поставленный заказчиком, — можно ли использовать текущую площадку как основу для создания законного объекта недвижимости и последующего выкупа участка без торгов по ст. 39.20 ЗК РФ. Этот вопрос необходимо разделить на три самостоятельных блока: (1) имеется ли на участке уже сейчас объект недвижимости; (2) допустимо ли строительство нового ОКС; (3) возникает ли право на выкуп без торгов.

7.1. Есть ли сейчас на участке оформленный объект недвижимости

По имеющимся документам — нет. GPZU 2019 года прямо фиксировал отсутствие объектов капитального строительства в границах участка. Договор аренды 2019 года и договор зарегистрированной переуступки ДД.ММ.ГГГГ также исходят из того, что на участке отсутствует какое-либо недвижимое имущество. Актуальный отчёт ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ не содержит сведений о зарегистрированном праве собственности на здания или сооружения в границах участка; указанные в отчёте кадастровые номера объектов, находящихся в пределах участка, по смыслу представленного пакета связаны с инженерной инфраструктурой и сервитутным режимом, а не с принадлежащими арендатору зданиями.

Следовательно, в текущем виде у покупателя отсутствует юридически оформленное основание заявлять о себе как о собственнике объекта недвижимости на данном участке.

7.2. Можно ли легализовать уже существующие строения как ОКС

Теоретически такая возможность существует только если конкретный объект фактически отвечает признакам недвижимости и его создание может быть приведено в соответствие с градостроительными, земельными и иными обязательными требованиями. Но именно в рассматриваемом кейсе этот путь связан с повышенным риском.

Во-первых, официальный Геопортал указывает на наличие самовольного либо обладающего признаками самовольности объекта. Во-вторых, участок изначально был передан и длительно эксплуатировался как незастроенный, а в GPZU отсутствовали сведения о существующих ОКС. В-третьих, значительная часть участка обременена инженерными зонами и сервитутом, а весь участок попадает в зону планируемого размещения объектов автомобильного транспорта по данным ИСОГД.

Поэтому попытка «задним числом» оформить уже стоящие на участке объекты как капитальные может не только не привести к регистрации права, но и спровоцировать формализацию претензий о самовольной постройке. До получения актуального GPZU, до идентификации объекта, отмеченного в Геопортале, и до проверки возможности его сохранения по ст. 222 ГК РФ такой сценарий следует считать высокорисковым.

7.3. Допустимо ли новое капитальное строительство

В принципе — не исключено, но только после прохождения полноценного нового градостроительного цикла. В пользу принципиальной допустимости говорят два обстоятельства: п. 4.3.2 договора аренды разрешает арендатору возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целью, указанной в п. 1.2 договора, разрешённым использованием и с соблюдением требований градостроительных регламентов; кроме того, GPZU 2019 года вообще выдавался именно как документ для архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС.

Однако практически использовать GPZU 2019 года для нового разрешительного процесса уже нельзя. ПЗЗ г.о. [Город] (ст. 16) указывают, что информация GPZU может использоваться для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в течение трёх лет со дня его выдачи. Следовательно, для любого нового проекта капитального строительства необходим актуальный GPZU. Без него нельзя надёжно оценить, сохранился ли допустимый коридор застройки, как отражён дорожный проект, имеются ли новые красные линии или иные ограничения, а также возможно ли размещение ОКС с учётом инженерных сетей.

С учётом предоставленного топографического плана и чертежа GPZU наиболее вероятный практический вывод таков: участок не исключает капитальное строительство как класс возможностей, но является крайне сложным для посадки ОКС из-за вытянутой конфигурации, инженерных коридоров, сервитута, дорожного риска и необходимости обеспечения подъездов, парковки и нормативных отступов.

7.4. Возникает ли право на выкуп без торгов по ст. 39.20 ЗК РФ

На текущую дату — нет. Для применения ст. 39.20 ЗК РФ нужен законно существующий и принадлежащий заявителю объект недвижимости (здание или сооружение), расположенный на предоставляемом участке. Из имеющихся документов следует обратное: оформленного объекта недвижимости на участке не подтверждено.

Даже если в будущем законный ОКС будет построен и зарегистрирован, право на выкуп без торгов нельзя считать заранее гарантированным. Необходимо будет дополнительно оценивать, не затронут ли участок решения о резервировании, изъятии, размещении публичного транспортного объекта, а также не возникнут ли ограничения оборотоспособности участка вследствие публичного назначения территории. Иными словами, гипотеза «построить ОКС, оформить его и затем автоматически выкупить участок» в текущем состоянии документов не может рассматриваться как надёжная инвестиционная стратегия.

1. Судебная история, поведение продавца и связанные с этим выводы

Судебная картина по участку и по текущему арендатору неоднородна. С одной стороны, исходный титул арендатора опирается на сильный судебный акт: апелляционное определение [Регион]ого областного суда от ДД.ММ.ГГГГ обязало администрацию заключить договор аренды под обслуживание автотранспорта без торгов. Это снижает риск тезиса о полной незаконности исходного предоставления участка.

С другой стороны, дальнейшая судебная практика показывает, что бизнес сопровождался сложностями именно в эксплуатационной части. По делу АХХ-ХХХХХ/20ХХ ООО «А» спорило с администрацией о земляных работах под водоснабжение/ водоотведение для автомойки, а по делу АХХ-ХХХХХХ/ХХ с него взыскана существенная сумма за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения.

На основании только предоставленного пакета нельзя надёжно установить наличие или отсутствие иных исполнительных производств, налоговой задолженности, сообщений о намерении подать на банкротство либо корпоративных споров. Для этого требуется отдельная same-day проверка по официальным реестрам на дату закрытия сделки. Тем не менее уже имеющиеся официальные судебные акты достаточны, чтобы сделать важный вывод: объект продаётся не

Связь с ЮрБот



Telegram-бот ЮрБот

@jurbot_official_bot — заказ документов,
оплата, поддержка



ЮрБот в МАХ

Тот же AI-юрист в мессенджере МАХ —
для тех, кто работает в РФ-экосистеме

Сайт: jurbot.ru

Поддержка: jurbot@mail.ru

Заявление об ответственности

Документ — обезличенный образец работы сервиса ЮрБот, подготовленный по реальному запросу клиента. Это аналитика на основе действующих норм Российской Федерации и судебной практики; не заменяет очной консультации юриста и не является индивидуальным правовым заключением. При сомнениях обратитесь в поддержку: jurbot@mail.ru.