



ЮрБот

AI-юрист онлайн · jurbot.ru

DUE DILIGENCE · ВРИ

Заключение по рискам ВРИ и досрочного прекращения аренды

Дата подготовки: 11.05.2026

№ образца: DD-VRI-and-Lease-Termination

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.

ОТДЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РИСКАМ ВРИ И ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ АРЕНДЫ

земельный участок XX:XX:XXXXXXX:X, г.о. [Город]

виды разрешённого использования, фактическая Объект анализа деятельность, риски расторжения

Дата подготовки [Дата]

договор аренды, ПЗЗ, GPZU, Геопортал, ЕГРН, Основа анализа договоры субаренды, судебные акты

1

1. Предмет отдельного анализа

Настоящее отдельное заключение подготовлено в развитие основного правового заключения и концентрируется на двух вопросах: (1) соответствует ли текущая модель эксплуатации участка виду разрешённого использования и градостроительному регламенту; (2) при каких фактических и правовых сценариях администрация может добиться досрочного прекращения договора аренды № XX-XXXX/XX.

1. Исходные правовые ориентиры

По отчёту ЕГРН и договору аренды участок имеет ВРИ «обслуживание автотранспорта». Пункт 7.2 договора аренды прямо устанавливает: «Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается». Пункт 4.4.1 договора требует использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления. При этом действующие ПЗЗ г.о. [Город] для зоны Т(НП) относят к основным ВРИ, в частности, 4.6 «общественное питание», 4.9.1 «объекты дорожного сервиса», 4.9.1.1 «заправка транспортных средств», 4.9.1.3 «автомобильные мойки», 4.9.1.4 «ремонт автомобилей». Следовательно, на уровне текущего градостроительного регламента кафе, автомойка, шиномонтаж, автосервис и АЗС не являются заведомо невозможными видами использования. Однако этот вывод не снимает договорного ограничения. Для арендатора ключевое значение имеют одновременно: (а) индивидуальный ВРИ участка по ЕГРН и договору; (б) запрет п. 7.2 договора аренды на изменение ВРИ; (в) ст. 13 ПЗЗ г.о. [Город], по которой арендатор вправе изменять ВРИ только с согласия собственника участка. Поэтому правовой вопрос здесь состоит не в абстрактной зоне Т(НП), а в том, были ли надлежащим образом согласованы и документально легализованы конкретные фактические виды деятельности.

1. Оценка видов деятельности по степени риска

Оценка на уровне Блок деятельности Уровень риска Комментарий ПЗЗ/договора

Совместима с Риск смещён из зоны текущими ПЗЗ; прямо ВРИ в зону корреспондирует ВРИ водоотведения, ЛОС, Автомойка / самомойка 4.9.1.3; основная идея Средний самовольности участка подтверждается объектов и инженерных GPZU и делом ограничений. АХХ-XXXXX/20XX.

Совместим с текущими Нужна проверка ПЗЗ как объект фактического дорожного размещения, Шиномонтаж сервиса/ремонта Низкий-средний уведомления автомобилей; в администрации и договоре субаренды отсутствия выхода за указан как границы участка.

2 Оценка на уровне Блок деятельности Уровень риска Комментарий ПЗЗ/договора

нестационарный пункт шиномонтажа.

Ремонт и сервис совместимы; розничная торговля сопутствующими. Нужно проверить, что товарами допустима фактическая доминанта Автосервис и продажа лишь постольку, Средний деятельности остаётся запчастей / масел поскольку не автосервисной, а не превращает участок торговой. фактически в магазин с иным основным использованием.

Требуется полный пакет по На уровне текущих ПЗЗ промышленной, вид 4.9.1.1 пожарной, предусмотрен; но экологической и Модульная договорная и Высокий земельной нестационарная АЗС разрешительная часть допустимости. Без него остаются наиболее именно этот блок легко чувствительными. становится аргументом о ненадлежащем использовании участка.

Нужна проверка временных/некапитальн Текущее ПЗЗ относит ых характеристик 4.6 «общественное павильона, санитарного питание» к основным и водоотводного блока, видам; однако в GPZU Кафе / точка общепита Высокий а также основания этот вид относился к размещения точки условно общепита именно на разрешённым, а не к участку, переданном основным. под обслуживание автотранспорта.

1. Нецелевое использование: где проходит граница риска

В данном кейсе не следует автоматически утверждать, что любое отклонение от буквального ВРИ влечёт немедленную незаконность. Пункт 4 статьи 85 ЗК РФ, статья 12 действующих ПЗЗ г.о. [Город], а также позиции Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ допускают сохранение несоответствующего использования без срока приведения в соответствие, если такое использование не опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды и объектов культурного наследия. Но в рассматриваемой сделке администрация будет оценивать не теоретическую возможность продолжения прежнего использования в вакууме, а наличие либо отсутствие 3 нарушений по конкретному договору аренды. Поэтому в споре с администрацией практическое значение будут иметь следующие вопросы: было ли согласие собственника на соответствующую модель эксплуатации; были ли надлежащие уведомления о субаренде; не размещены ли на участке самовольные либо де-факто капитальные объекты; не создают ли отдельные блоки деятельности (прежде всего АЗС и кафе) экологической или иной опасности.

1. Досрочное прекращение аренды: договорная модель

Пункт 4.1.1 договора аренды перечисляет случаи, при которых арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения. Для настоящего кейса критичны: использование участка не в соответствии с видом разрешённого использования; использование не в соответствии с целевым назначением; невнесение арендной платы более чем за два периода подряд; наличие непогашенной задолженности при уступке/передаче прав; нахождение арендатора в процедуре банкротства; осуществление самовольной постройки; порча участка и ухудшение экологической обстановки. Пункт 5.2 договора закрепляет обязательный порядок: администрация вправе требовать расторжения только в судебном порядке и только после направления письменной претензии с 30-дневным сроком для исполнения обязательства. Во взаимосвязи со ст. 619 ГК РФ это означает, что обычный путь расторжения при нарушениях - претензия, неустранение нарушения, затем иск в суд.

1. Может ли администрация прекратить аренду без нарушения

арендатора Внутри договора - нет: свободного безусловного одностороннего отказа арендодателя договор не содержит. Но участок может быть утрачен и по иным публично-правовым механизмам, не тождественным договорному расторжению: истечение срока аренды ДД.ММ.ГГГГ, резервирование, изъятие для государственных или муниципальных нужд, а также реализация документов территориального планирования. Именно поэтому для покупателя критично различать два разных риска: (1) риск договорного расторжения по нарушениям арендатора; (2) риск прекращения возможности дальнейшего использования участка из-за дорожного проекта или иного публичного решения.

1. Какие основания наиболее вероятны именно по данному участку

Основание Вероятность Почему

Официальная справка Геопортала содержит Самовольный объект / признаки Высокая соответствующую отметку; самовольности требуется первичный акт контроля.

Экологический и водоотводный Высокая Существует вступившее в силу

4 Основание Вероятность Почему

судебное решение о взыскании блок платы за негативное воздействие на ЦСВ.

Участок на 100% попадает в зону планируемого размещения Дорожный проект / публичные объектов автомобильного Средняя-высокая нужды транспорта; при этом прямое резервирование/изъятие на дату ЕГРН не подтверждено.

П. 4.4.11 договора требует Неуведомление администрации о письменного уведомления в Средняя субарендах течение 3 дней; подтверждения в пакете нет.

Текущие ПЗЗ допускают соответствующие виды Чистое «нецелевое Средняя деятельности, но нужны использование» по кафе и АЗС подтверждающие согласования и документы.

Нужны акт сверки, справка об Просрочка основной арендной Не подтверждена по пакету отсутствию задолженности, платы платежные документы.

1. Практический вывод

С точки зрения ВРИ и расторжения ключевой вывод состоит в следующем. Автомойка, шиномонтаж и автосервис в принципе вписываются в текущую зону Т(НП) и не создают безусловного автоматического вывода о нецелевом использовании. Наибольшую уязвимость создают нестационарная АЗС, кафе, отметка о самовольном объекте, водоотводный спор и отсутствие подтверждений по уведомлению администрации. Следовательно, до сделки нельзя ограничиваться общим тезисом «ПЗЗ позволяют». Для минимизации риска необходимо документально закрыть каждый из перечисленных уязвимых блоков. Без этого покупатель приобретает не стабильный арендный бизнес, а конфликтный актив, в котором договорный риск и публично-правовой риск наслаиваются друг на друга.

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.