

_____ УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «СпарКон»

И.М. Фоминов

ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

сделки по купле-продаже нежилого помещения

по адресу: город Москва, Ленинский проспект, дом 1

город Москва

2019 год



Раздел 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ:

КЛИЕНТ: Иванова Юлия Викторовна

01 июля 1980 года рождения

ИНН 771965041100

Телефон: +7 900 000-00-00

Email: info@sparcon.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «СпарКон»

ОГРН 1157746437463

ИНН 7714339730

КПП 771401001

125252, город Москва, улица Куусинена, дом 15, корпус 1, эт/пом/ком 1/VII/7

Телефон: +7 (495) 181-20-15

Email: info@sparcon.ru

ОСНОВАНИЕ РАБОТ: Договор об оказании юридической помощи (услуг) № СК/91/10-2019 от 11 октября 2019 года.

Раздел 2. Хронология документооборота

Для проведения анализа у Продавца недвижимого объекта были затребованы:

Дата	Запрошенные документы для анализа
14.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ; • Свидетельство о государственной регистрации если объект недвижимости не продавался/переходил после 15.07.2016 г. ; • Выписка ЕГРН-1; • Выписка ЕГРН-4 содержит данные о переходах прав собственности (можно проследить всю историю смены владельцев объекта) ; • Выписка из ЕГРН о перепланировке; • Судебные акты (решения, определения) вынесенные в отношении объекта недвижимости (все имеющиеся документы), а также Протоколы торгов (при переходе права собственности в банкротном производстве); • Документы, подтверждающие перевод объекта недвижимости из жилого фонда в нежилой фонд. • Справки из Управляющей компании иных контрагентов, обеспечивающий содержание помещения об отсутствии задолженности • Протокол о создании или решение о создании (с указанием данных о единственном учредителе в Уставе) • Устав организации, и если есть в отдельном виде, изменения; • Свидетельство о государственной регистрации юридического лица; • Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; • Протокол об одобрении крупной сделки и/или сделки с заинтересованностью • Приказ о вступлении в должность генерального директора; • Приказ о назначении главного бухгалтера; • Паспорт руководителя организации; • Паспорт главного бухгалтера; • Выписку из ЕФРСБ об отсутствии сведений о проводимых процедурах банкротства, а также аффилированных юридических лиц, имеющих долю в уставном капитале Ю/Л • Реквизиты расчетного счета юридического лица; • Годовая бухгалтерская отчетность за последние 3 года (Формы 1-5 с пояснительными записками и аудиторскими заключениями если есть); • Квартальная бухгалтерская отчетность (Формы 1-2 с пояснительными записками если есть) за последний/текущий год поквартально; • Оборотный баланс за период с последней отчетной даты по 01 число текущего месяца; • Справка ИФНС о наличии/отсутствии задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами (или акт сверки до 1 мес.).

15.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Паспорт БТИ
21.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Паспорт БТИ (повторно) • Информация по выявленным судам в Судах Общей Юрисдикции • Запрос по арбитражному делу А40-41249
22.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Запрос Постановления по исполнительному производству №240691/15/99001-СД • Запрос по фактическому адрес дома

На основе вышеуказанных запросов Продавцом была предоставлена следующая информация и документы:

Дата	Предоставленные копии документов для анализа
14.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Решение №1 об учреждении ООО А • Устав ООО А • Свидетельство ОГРН ООО А • Платежные поручения по оплате Договора купли-продажи • Протокол об определении победителя торгов СУ-155 • Договор купли-продажи нежилого помещения • Акт №01-14/18 о передачи объекта ДКП • Решение АСМ по делу №А40-89670 • Выписка ЕГРН на объект недвижимости • Выписка из Технического паспорта БТИ на все помещения от 05 июня 2019 года • Справка БТИ с экспликацией на все помещения от 05 июня 2019 года
15.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Акт МЖИ о завершеном переустройстве и перепланировке от 11 марта 2019 года
21.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Кассационная жалоба по делу А40-41249
22.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление Постановления по исполнительному производству №240691/15/99001-СД по реализации арестованного имущества

Раздел 3. Действия Sparta Consulting для анализа собственника и объекта недвижимости

Дата	Действия
15.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> Запрос Выписки ЕГРН Запрос Выписки по переходу прав собственности
16.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> Выписка ЕГРЮЛ ООО Аи всех аффилированных лиц, а также лиц, находящихся по тому же юридическому адресу на официальном сайте nalog.ru Запрос информации на официальном сервисе «Прозрачный Бизнес»- https://pb.nalog.ru/ Запрос информации о реорганизации и ликвидации в Вестнике государственной регистрации - https://www.vestnik-gosreg.ru/ Запрос информации в сервисе ФедРесурс – https://fedresurs.ru Запрос информации о банкротстве в Коммерсанте – https://bankruptcy.kommersant.ru/ Поиск судебных дел в системе судов общей юрисдикции - https://www.mos-gorsud.ru/ Поиск судебных дел в система арбитражных судов - http://kad.arbitr.ru/ Поиск исполнительных производств -http://fssprus.ru/iss/ip
21.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> Запрос информации с MySeldon в отношении ООО А Запрос информации с RusProfile в отношении ООО А Запрос информации с Система ГлавБух в отношении ООО А Запрос информации с сайта проверок Генеральной Прокуратуры (https://proverka.gov.ru/)
22.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> Поиск объявления / бюллетеня о торгах на сайте Росимущества - https://www.rosim.ru Поиск торгов на сайте https://torgi.gov.ru/ Поиск торгов по банкротству АО «СУ-155» на bankrot.fedresurs.ru и kad.arbitr.ru
25.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> Получение в государственных регистрирующих органах Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта и о переходе права собственности

Раздел 4. Результаты анализа Sparta Consulting по собственнику

4.1. Общая информация о собственнике

Общество с ограниченной ответственностью «А»

ОГРН 1117746628500

ИНН 7703749700

КПП 770301001

ОКПО 30156722

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, дом 1

Дата присвоения ОГРН: 15.01.2011 года

Последнее изменение: 26.01.2019 года

Коммерческая малая организация. 35 сотрудников

Генеральный директор и участник — Иванов В&В& (с 15.08.2011 года, ИНН: 772573130400)

ООО "А" не имеет филиалов, представительств и дочерних организаций.

Основной вид деятельности — Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений (ОКВЭД2 68.10.22).

ООО "А" не состоит в реестре недобросовестных поставщиков.

Организация своевременно предоставляет отчетность в налоговый орган.

Организация своевременно выплачивает налоги.

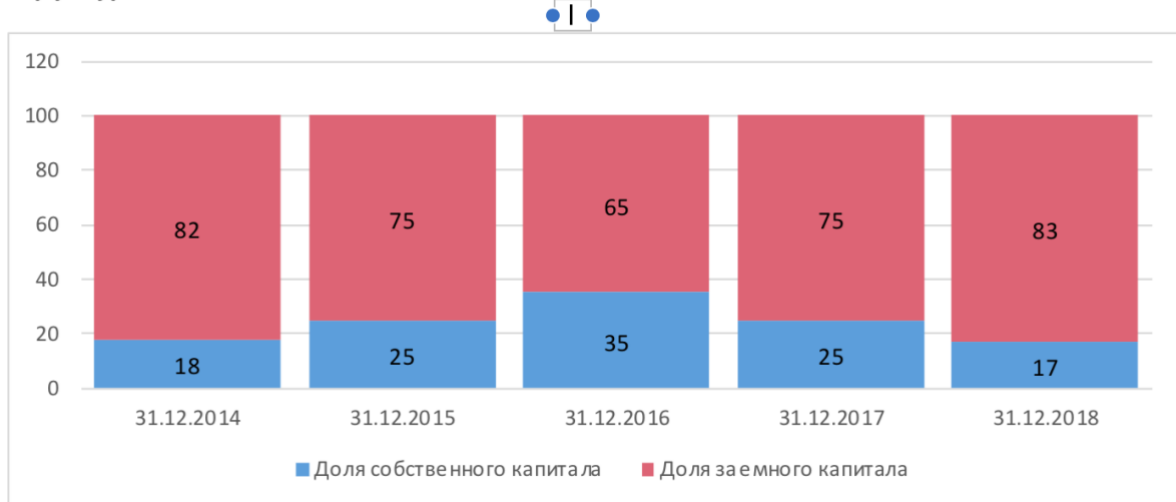
Преемники после реорганизации ООО «А» в форме выделения:

<p>ООО "Б"</p> <p>ОГРН: 5157746144100</p> <p>ИНН: 9705055700</p> <p>Дата внесения записи: 07.11.2015 года</p> <p>Вестник государственной регистрации: сообщение №2135 №36 (548) Часть-1 от 16.09.2015 года и сообщение №2136 №41 (553) Часть-1 от 21.10.2015</p>	<p>ООО "В"</p> <p>ОГРН: 5157746144100</p> <p>ИНН: 9705055700</p> <p>Дата внесения записи: 07.12.2015 года</p> <p>Вестник государственной регистрации: сообщение №2135 №36 (548) Часть-1 от 16.09.2015 года и сообщение №2136 №41 (553) Часть-1 от 21.10.2015</p>
--	--

4.2. Финансовые показатели собственника

Выручка организации в 2018 году выросла на 7,64% и составила 115 865 000 Р. Чистая прибыль при этом уменьшилась на 73,98% и составила 1 682 000 Р. Доля заемных средств организации за 2018 год составила 83,00%.

Структура собственного и заемного капитала



ООО «А» по состоянию на 31.12.2018 года зависит от внешних кредиторов.

Доля заемного капитала в совокупных источниках финансирования деятельности на 31.12.2018 составляет 83%

На каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, на 31.12.2018 приходится 4 Р 82 коп. заемных средств.

4.3. Аффилированные лица по руководителю

Реестр ЕГРЮЛ предоставляет следующую информацию

Андреев Александр Валерьевич

Генеральный директор

НАИМЕНОВАНИЕ ИЛИ ИП	ИНН	ДОЛЯ	РЕЗУЛЬТАТЫ
ООО "МОНБЛАН" Руководитель с 26 марта 2019	7703438062	—	Нет сведений
ООО "ПЕРСПЕКТИВА" Руководитель с 26 марта 2019	7703779150	—	Выручка 1 306, тыс. ₽. Убыток 1 449, тыс. ₽.
ООО "АККОРДПЛЮС" Руководитель с 26 марта 2019	7722599675	—	Прибыль 0, тыс. ₽.
ООО "ПРОЕКТ-ИНВЕСТ" Руководитель с 26 марта 2019	7703784513	—	Убыток 43, тыс. ₽.
ООО "АКТИВ" Руководитель с 26 марта 2019	9705055799	—	Выручка 37 825, тыс. ₽. Прибыль 35 275, тыс. ₽.
ООО "МОНБЛАН" Учредитель с 26 марта 2019	7703438062	100%	Нет сведений
ООО "ПЕРСПЕКТИВА" Учредитель с 26 марта 2019	7703779150	100%	Выручка 1 306, тыс. ₽. Убыток 1 449, тыс. ₽.
ООО "ПРОЕКТ-ИНВЕСТ" Учредитель с 26 марта 2019	7703784513	100%	Убыток 43, тыс. ₽.
ООО "АКТИВ" Учредитель с 26 марта 2019	9705055799	100%	Выручка 37 825, тыс. ₽. Прибыль 35 275, тыс. ₽.
ООО "АККОРД" Учредитель с 26 марта 2019	9705055750	100%	Выручка 18 961, тыс. ₽. Прибыль 10 673, тыс. ₽.

Справочные системы обнаружили также компании, которые прекратили свою деятельность

Андреев Александр Валерьевич

Генеральный директор

НАИМЕНОВАНИЕ ИЛИ ИП	ИНН	РЕЗУЛЬТАТЫ
● ЗАО "БИЗНЕС ЭСТЕЙТ" Руководитель с 16.02.2004 по 05.04.2008 Деятельность прекращена	7713520284	Нет сведений
● ЗАО "РУСНЕФТЬСЕРВИС" Руководитель с 29.09.2003 по 25.01.2018 Деятельность прекращена	7703311429	Прибыль 25, тыс. Р.
● ЗАО "РУСНЕФТЬСЕРВИС" Учредитель с 28.08.2002 по 24.05.2016 Деятельность прекращена	7703311429	Прибыль 25, тыс. Р.
● ЗАО "ФИНАНСОВАЯ ГРУППА ИНТЕКЪ" Учредитель с 12.07.2002 по 09.07.2018 Деятельность прекращена	7743057049	Нет сведений

По юридическому адресу ООО «А» также располагаются следующие компании



ООО "Проект-Инвест"

По адресу, по руководителю, по учредителю

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Андреев Александр Валерьевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703784513** ОГРН **1137746133436** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **18 февраля 2013 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

ООО "Перспектива"

По адресу, по руководителю, по учредителю

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Андреев Александр Валерьевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703779150** ОГРН **1127747136725** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **12 ноября 2012 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

ЗАО "Возрождение"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Андреев Алексей Валерьевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7708227474** ОГРН **1037708032669** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **9 июня 2003 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **46.19 Деятельность агентов по оптовой торговле универсальным ассортиментом товаров**

ООО "Омега"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Вагин Александр Викторович**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703810837** ОГРН **1147746536739** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **12 мая 2014 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **56.30 Подача напитков**

ООО "Би.Си.Си. Москва"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Тарасов Алексей Федорович**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703819798** ОГРН **5147746235588** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **16 октября 2014 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **50 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **46.66 Торговля оптовая прочей офисной техникой и оборудованием**

ЗАО "Новый Алгоритм"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Причина Геннадий Васильевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703516680** ОГРН **1047796275658** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **21 апреля 2004 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **1 600 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **41.20 Строительство жилых и нежилых зданий**

ООО "Эстейт Капитал"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Никифоров Сергей Николаевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703808411** ОГРН **1147746333272** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **28 марта 2014 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

ООО "Скайфлай"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Роцько Андрей Сергеевич**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703762622** ОГРН **1127746089283** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **13 февраля 2012 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **100 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **51.10.1 Перевозка воздушным пассажирским транспортом, подчиняющимся расписанию**

ООО "Онлайн Коннект"

По адресу

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **Губкина Светлана Юрьевна**

123022, город Москва, Звенигородское шоссе, 18/20-1

ИНН **7703822180** ОГРН **5147746374166** ДАТА РЕГИСТРАЦИИ **19 ноября 2014 г.** УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ **10 000 руб.**

ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию**

4.4. Арбитражные судопроизводства

№	Номер дела	Стороны	Требования	Результат
1	A40-10376/19-127-97	ГБУ г. Москвы "Жилищник района Ломоносовский" к ООО "А"	о взыскании задолженности и пени в размере 74 338 руб. 13 коп.	Отказались от иска
2	A40-89670/17-64-1634	ООО «А» к Управлению Росреестра по Москве	об обязанности осуществить государственную регистрацию перехода права собственности	Требования удовлетворены
3	A40-41249/2017-2-306	ООО "Центр кредитных решений" к Росимуществу, Управлению по исполнению особо важных исполнительных производств ФССП России, 3 лицо -ООО «А»	о признании недействительными торгов по продаже нежилого помещения	В удовлетворении требований отказано
4	A40-177252/2013	ООО «А» к ГУП «Московское имущество», ЗАО «Корвет», ООО «Алюмикс сервис»	о признании недействительными результатов торгов; признании недействительным договора купли-продажи; применении последствий недействительности сделки	В удовлетворении требований отказано

5	A40-175903/13	ООО «А» к ЗАО "Корвет", ЧУ Музей истории евреев на территории бывшей царской империи, ГУП "Московское имущество", Устинов С.Л.	об оспаривании результатов торгов по продаже недвижимого имущества общей площадью 702, 3 кв.м., признании недействительным договора купли- продажи недвижимого имущества общей площадью 702, 3 кв.м., применении последствий недействительности сделки	В удовлетворении требований отказано
6	A40-175913/13	ООО «А» к ГУП «Московское имущество», ЗАО «Корвет», ООО «Межрегиональный центр экономики и торговли»	о признании недействительными результаты торгов	В удовлетворении требований отказано
7	A40-175724/13	ООО «А» к ГУП «Московское имущество», ЗАО «Корвет», ООО «Стоп Сервис»	о признании недействительными результаты торгов, договора купли- продажи недвижимого имущества, применении последствия недействительности сделки	В удовлетворении требований отказано
8	A40-184851/13	ГУП «Московское имущество» к Московскому УФАС России, 3 лицо – ООО «А»	о признании недействительными решения и предписания от 02.12.2013 г. по делу № 1- 00-2121/77-13,	В удовлетворении требований отказано, Апелляция отменила Решение, Кассация оставила Решение I инстанции в силе

4.5. Производства по судам общей юрисдикции по городу Москве (по ИНН не найдено, по ООО «А» отображается следующий список дел):

№	Номер дела	Стороны	Требования	Результат
1	02-4406/2016	Истец: Янкович Е.С. Ответчик: ООО "А"	О взыскании денежных средств по соглашению о задатке (покупка квартиры)	Требования удовлетворены частично
2	02-0434/2018	Истец: Рустамова З.А. Ответчик: Казарян А.Н., ООО "А"	О взыскании ущерба после ДТП	Требования удовлетворены частично
3	02-4066/2018	Истец: ООО «А» Ответчик: Коршиков М.А., ООО "Корвет"	о признании нотариального соглашения об уплате алиментов недействительным	ООО «А» отказалось от иска
4	3а-1367/2018	Административный истец: ООО "А" Административный ответчик: Правительство г. Москвы, Управление Росреестра по г. Москве	Об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости	В иске отказано в 1 инстанции, Мосгорсуд удовлетворил исковые требования
5	3а-1436/2019	Административный истец: ООО "А" Административный ответчик: Правительство г. Москвы, Управление Росреестра по г. Москве	Об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости	Иск удовлетворен
6	3а-5494/2019	Административный истец: ООО "А" Административный ответчик: Департамент городского имущества по г. Москве	Об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости	09.10.19 – производство приостановлено в связи с экспертизой
Множество административных производств, связанных с нарушением ПДД (Штрафы ГИБДД и МАДИ), которые не влияют на совершаемую сделку - https://www.mosgorsud.ru/search?formType=shortForm&courtAlias=&uid=&instance=&processType=&caseNumber=&participant=%D0%9E%D0%9E%D0%9E+%D0%90%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8E				

4.6. Исполнительные производства

На официальном сайте судебных приставов (fssprus.ru) по ИНН ООО «А» исполнительных производств не выявлено, по названию ООО Ав поиске отображается 205 исполнительных производств.

4.7. Банкротство, уплата налогов

В газету Коммерсант уведомлений о Банкротстве ООО «А» не подано, на сайте kad.arbitr.ru также заявления о банкротстве отсутствуют.

На официальном сайте ФНС России (service.nalog.ru) и Прозрачный бизнес (pb.nalog.ru) отсутствует информация о задолженности по уплате налогов в отношении ООО «А».

4.8. Штрафы Прокуратуры и МЧС России

На сайте Генеральной прокуратуры (<https://proverka.gov.ru/>) было выявлено 3 проверки, по результатам одной из которых ООО «А» было привлечено к административной ответственности по причине невыполнения противопожарных требований к помещениям

77180803295409	Декабрь 2018 года	Государственная жилищная инспекция города Москвы	Проверка фактов, изложенных в обращении; ГР-01-13880/18 от 30.11.2018; ГР-01-13891/18 от 30.11.2018	Выездная	Прокуратура города Москвы
77170701434462	Март 2017 года	Главное управление МЧС России по г Москве	контроль за исполнением предписания ГПН № 465/1/1 от 12.07.2016 об устранении нарушений требований пожарной безопасности, о проведении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности на объектах защиты и по предотвращению угрозы возникновения пожара	Выездная	Замоскворецкая межрайонная прокуратура города Москвы

77160601598341	Апрель 2016 года	Главное управление МЧС России по г Москве	Контроль исполнения предписания №291/1/1 об устранении нарушений требований пожарной безопасности, о проведении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности на объектах защиты и по предотвращению угрозы возникновения пожара от 08 июня 2015 г.	Выездная	Замоскворецк ая межрайонная прокуратура города Москвы
----------------	------------------------	--	---	----------	--

4.9. Полномочия Генерального директора Общества

Генеральным директором ООО «А» в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ и Решением №1 от 03 августа 2011 года является гражданин РФ

Иванов И.И. ,

26 февраля 1974 года рождения,

ИНН 772573130400,

паспорт гражданина РФ серии 45 00 №111222 выдан ОВД «Орехово-Борисово Северное» города Москвы 11 февраля 2000 года, код подразделения 771-002, зарегистрированный по адресу: город Москва, улица Автозаводская, дом 1, квартира 16.

В соответствии с п.5.2 Устава ООО «А» руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

Согласно п.5.14 срок полномочий – 10 лет, то есть до 03 августа 2021 года.

Также в соответствии с п.5.13 и 5.15 так как Общество состоит из одного участника, то Генеральный директор самостоятельно принимает решения о совершении Обществом крупных сделок, то есть не требуется Решения общего собрания участников Общества.

Раздел 5. Результаты анализа Sparta Consulting по объекту

Приобретаемый объект (Далее – Объект, имущество) находится по адресу: 119261, город Москва, Ленинский проспект, дом 1

Общая площадь: 109,1 кв м

Кадастровый номер: 77:06:0003007:0000

5.1 Хронология приобретения имущества с торгов

В результате поиска торгов на bankrot.fedresurs.ru и kad.arbitr.ru – извещения о торгах приобретаемого объекта недвижимости найдены не были, то есть объект был продан с торгов не конкурсным управляющим.

В соответствии Договором купли-продажи арестованного имущества №01-14/18 от 03 марта 2017 года ООО «А» приобрело нежилое помещение (539,7 кв м) на основании проведенных торгов – постановление судебного пристава-исполнителя при директоре ФССП – Главном судебном приставе РФ Управления по исполнению особо важных исполнительных производств Лисовской Е.Б. от 14.11.2016 года (в договоре в п.1.2 опечатка с указанием 2017 года) №16/191279 о передаче арестованного имущества на торги по исполнительному производству №240691/15/99001/СД в соответствии со ст.87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Договор купли-продажи был заключен на основании Протокола Росимущества №47 (2) от 15 февраля 2017 года, согласно которому победителем был признан ООО «А» с предложенной ценой 69 729 237 рублей + НДС (18%) = 82 280 499,66 рублей при минимально шаге 700 000 рублей (аукцион был выигран за 1 раунд – 1 ставка).

Бюллетень Росимущества о торгах (сообщение 774)

https://www.rosim.ru/activities/realization/bulletin?search=1&year=2017&month=1&context=&b_num=774&date_from=&date_to=

Карточка торгов с Протокол о подведении итогов и победителя

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18918339&lotId=18918660&prevPageN=12>

06 марта 2017 года согласно Акту №01-14/18-01 и п.3.2. Договора купли-продажи

право собственности перешло в пользу ООО «А».

Полную оплату в размере 82 280 499,66 рублей подтверждает пункт 2.4 Договора и Платежные поручения ООО «А» №6 от 02 февраля 2017 года (13 805 000 рублей) и №20 февраля 2017 года (68 475 499,66 рублей).

5.2 Банкротная процедура бывшего собственника Объекта недвижимости

Бывшим собственником Объекта недвижимости является АО «СУ-155» (Акционерное общество закрытого типа «Строительное управление №155») на основании Свидетельства Правительства города Москвы (реестр №3296) от 21 ноября 1996 года (паспорт БТИ №01-2664, общая площадь 539,70 кв м).

В отношении собственника имущества АО «СУ-155» возбуждена процедура банкротства – дело А41-1022/2016.

13.01.2016 года Арбитражный суд обратилось ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ «РУССКИЙ БИЗНЕС» (ООО «ТК «РУССКИЙ БИЗНЕС») (ИНН 7728719403, ОГРН 1097746799820) с заявлением о признании АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» (АО «СУ-155») (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154) несостоятельным (банкротом) и включении в реестр требований кредиторов должника задолженности в размере 1 642 318 руб. 30 коп., в том числе 1 475 188 руб. 40 коп. основного долга, 118 175 руб. 90 коп. пени и 48 954 руб. 00 коп. судебных расходов.

Определение Арбитражного суда Московской области от 18 марта 2016 года по делу А41-1022/2016 АО «СУ-155» было признано банкротом и была введена процедура наблюдения.

Указанные сведения в установленном порядке опубликованы в газете «Коммерсантъ» №56 от 02.04.2016 г, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F9EAAA9AC7721AD87F94423E89A2015>).

Решением Арбитражного суда Московской области от 05 апреля 2018 г. по делу № А41-1022/16 в отношении АО «СУ-155» (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81) признано несостоятельным

(банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

5.3 Реализация Объекта недвижимости Росимуществом

Регулирование организации продаж имущества, арестованного во исполнение судебных решений, регулируется "Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (утв. Росимуществом 11.04.2014).

В соответствии с п. 4.2 Судебный пристав-исполнитель обязан передать Росимущество, территориальному управлению Росимущества (специализированной организации), а Росимущество, территориальное управление Росимущества (специализированная организация) обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача Росимуществом, территориальному управлению Росимущества (специализированной организации) имущества должника (в случае невозможности передачи в натуре - правоустанавливающие и подтверждающие право документы) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

На основании раздела IX Методических рекомендаций не ранее чем через десять дней со дня подписания протокола о результатах торгов с победителем торгов заключается договор купли-продажи. После оформления результатов торгов по продаже арестованного имущества в случае если арестованное имущество является предметом залога, то в течение 5 дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи.

Соответственно Росимущество в таком случае подписывает договор от своего имени.

5.4 Риски обжалования сделки по банкротным основаниям

«18» марта 2016 года судьей Торосян М.Г. Арбитражного суда города Москвы по делу А41-1022/16 было принято Решение о введении наблюдения в отношении АО «СУ-155» (бывшего собственника Объекта недвижимости).

Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП – Главном судебном приставе РФ Управления по исполнению особо важных исполнительных производств Лисовская Е.Б. «14» ноября 2016 года выносит Постановление о передаче арестованного имущества на торги по исполнительному производству №240691/15/99001/СД.

Извещение № 090117/2605471/01 о торгах было опубликовано 10 января 2017 года, дата окончания подачи заявок была установлена на 09 февраля 2017 года.

15 февраля 2017 года торги состоялись и победителем было признано ООО «А».

То есть торги по исполнительному производству прошли после введения процедуры банкротства (первая стадия наблюдение), в которой по общему правилу все исполнительные производства подлежат приостановлению.

Если сделка будет оспорена по основаниям п. 3 ст. 61.3 ФЗОБ, будут применяться последствия признания сделки недействительной по специальным правилам, предусмотренным ст. 61.6 ФЗОБ.

На основании п. 2 ст. 61.6 ФЗОБ кредитор, то есть лицо, реализовавшее имущество на торгах, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Однако Продавец представил Постановление о передаче арестованного имущества на торги от 14 ноября 2016 года, в соответствии с которым указано, что реализация Объекта недвижимости инициирована в связи с возмещением задолженности по заработной плате, текущих платежей, обязательных платежей.

В таком случае стоит учитывать, что в соответствии со ст.63 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 года при вынесении определения о введении наблюдения приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, в том числе снимаются аресты на имущество должника и иные ограничения в части распоряжения имуществом должника, наложенные в ходе исполнительного производства, за исключением исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу до даты введения наблюдения судебных актов о взыскании задолженности по заработной плате, выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, о выплате компенсации сверх возмещения вреда.

В соответствии со ст.134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 года, вне очереди за счет конкурсной массы погашаются требования кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, требования которых возникли до принятия заявления о признании должника банкротом.

Согласно ст.96 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" на основании определения арбитражного суда о введении процедур наблюдения, финансового оздоровления или внешнего управления судебный пристав-исполнитель приостанавливает исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, за исключением исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу до даты введения указанных процедур судебных актов или являющихся судебными актами, о выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, а также о взыскании задолженности по текущим платежам и исполнительных документов о взыскании задолженности по заработной плате.

5.5 Переустройство Объекта недвижимости

В соответствии Договором купли-продажи арестованного имущества №01-14/18 от 03 марта 2017 года ООО «А» приобрело нежилое помещение общей площадью 539,7 кв м.

11 марта 2019 года в соответствии с

Актом о завершеном переустройстве (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме, если такое решение требуется

ООО «А» осуществило переустройство помещения и помещению был присвоен № II комн. с 1 по 17 (ранее было 39 помещений общей площадью 534,30 кв м).

Однако в экспликации помещения II к вышеуказанному акту не соответствует общая площадь Объекта недвижимости:

Номер помещения	Помещение	Акт МЖИ	По кадастру
8	Зал	44,0 кв м	44,0 кв м
9	Зал	52,6 кв м	62.6 кв м
10	Уборная	1,6 кв м	1,6 кв м
11	Помещение подсобное	0,9 кв м	0,9 кв м
Общая площадь		99,1 кв м	109,1 кв м

Несмотря на то, что для перехода права собственности в соответствии с действующим законодательством не требуется предоставление Паспорта БТИ на отчуждаемый Объект недвижимости, крайне необходимо его оформить в связи с внесенными изменениями Продавцом с учетом расхождений в площади помещения №9, а также в силу нижеследующего.

К отношениям, возникающим в рамках использования нежилых помещений в нежилом здании, жилищное законодательство может быть применено по аналогии (п. 41 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25, п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64).

Технический паспорт в соответствии с ч. 5. ст. 19 ЖК РФ является документом содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия помещений установленным требованиям и необходим для учета жилищного фонда.

Документ включает в себя следующие основные положения, установленные

ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" а также Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений":

- Метраж и площадь всего помещения, его каждой комнаты, отдельно указываются жилые помещения, отдельно указывают метраж лоджий, туалетных комнат, а также дополнительных построек.
- Также там указывается первичная инвентаризационная стоимость помещения.
- Год постройки, состояние на момент проведения инвентаризации.
- Время планируемого проведения капремонта.
- Материалы, из которых изготовлено само здание, а также межкомнатные перекрытия.
- Наличие и лан инженерных коммуникаций.
- Фактический адрес.
- Расчете инвентаризационной цены жилья
- Информацию о владельца недвижимости.

Технический паспорт здания, согласно законодательству РФ, в обязательном порядке должно иметь каждое здание и постройка. Это не зависит от того, принадлежит здание к жилому фонду, либо же промышленному предприятию.

Технический паспорт — основание для оформления кадастрового, поэтому именно он считается первичным документом и выступает составной частью кадастрового паспорта, т.е. к содержащимся в нем данным добавляются другие сведения в соответствии со п.3 ч.1 ст. 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Технический паспорт нужен:

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ при проведении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Для определения оплаты некоторых видов коммунальных и обязательных платежей на недвижимость так как показывает состояние объекта и внесенных в его конструкцию изменений с технической позиции

Для принятия решения о капитальном ремонте сооружения (на основе технического плана, входящего в паспорт);

Подведения к ней коммуникационных инженерных систем.

Непосредственными проблемами при отсутствии технического плана помещения будет являться:

- Установление границ между собственниками переустроенного и (или) перепланированного помещения
- Проблема подведения дополнительных коммуникационных инженерных систем
- Проблема несоответствия выписки ЕГРН Техническому плану.

Раздел 6 РЕЗЮМЕ:

Сотрудниками **Sparta Consulting** были сделаны следующие основные **ВЫВОДЫ**:

- 1) Продавец ООО «А» является действующей коммерческой организацией, в процедуре банкротства и/или ликвидации не находится, задолженности по обязательным либо иным платежам не обнаружено.
Выделенные в процессе реорганизации ООО «Б» и ООО «В» в 2015 году Обнаруженные судебные акты в судах общей юрисдикции с учетом требований действующего законодательства не позволяют точно идентифицировать является ли участников дела Продавец. Во всех судебных процессах, за исключением оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, Продавец свое участие отрицает. Продавец за оспариванием кадастровой стоимости приобретаемого Объекта недвижимости не обращался.
- 2) Стоит отметить судебный процесс по делу А40-41249/2017-2-306, в котором ООО «Центр Кредитных Решений» пытался обжаловаться состоявшиеся торги по Объекту недвижимости. В удовлетворении заявленных требований было отказано, так как Истец не участвовал в торгах и его права не нарушаются. Сразу же после апелляционной инстанции Истец прекратил сдавать отчетность, переименовался в Общество с ограниченной ответственностью «Гусь-Хрустальный текстильный комбинат» (ИНН 7701935541) без смены адреса местонахождения. В данный момент находится в процессе ликвидации по решению налогового органа.
- 3) Объект недвижимости был приобретен Продавцом на торгах Росимущества по реализации арестованного имущества в период процедуры наблюдения предыдущего собственника (АО «СУ-155»). Данная реализация была инициирована судебными приставами в связи с погашением образовавшейся задолженности по заработной плате, текущим и обязательным платежам, что соответствует требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.
- 4) Юристами Sparta Consulting были исследованы все 190 сообщений в

банкротстве АО «СУ-155» об оспаривании сделок, в которых отчуждаемый Объект недвижимости найден не был (<https://fedresurs.ru/company/613093e6-6420-4809-b9e2-3b69fc67bb26?attempt=1>)

5) Юристами Sparta Consulting получили Выписки из ЕГРН от 16 октября 2019 года, в соответствии с которыми собственником Объекта недвижимости является ООО «А», каких-либо запретов и/или ограничений не зарегистрировано.

6) Отдельно стоит отметить несоответствие площади помещения №9 и общей площади в Акте МЖИ от 11 марта 2019 года с внесенными в ЕГРН сведениями.

Перед заключением договора купли-продажи необходимо получить от Продавца оформленный в соответствии с действующим законодательством паспорт БТИ для исключения рисков несоответствия площади и границ помещения со смежными собственниками и в случае проверки контролирующих органов.

7) Также обращаем внимание, что согласно Справке БТИ №595 от 17 ноября 1999 года Юго-Западное БТИ сообщает, что домовладение, находящееся по адресу Ленинский проспект, дом 81 и Ленинский проспект, дом 81/2 являются одним и тем же домовладением. Правильно следует считать адрес: Ленинский проспект, дом 1.

Приложения:

- 1) Оригинал Выписки ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости №77/100/335/2019-2789 от 16 октября 2019 года
- 2) Оригинал Выписки ЕГРН о переходе права собственности на объект недвижимости №77/100/335/2019-2790 от от 16 октября 2019 года
- 3) Выписка ЕГРЮЛ в отношении ООО Апо состоянию 16 октября 2019 года
- 4) Выписка ЕГРЮЛ в отношении ООО Аккорд по состоянию 16 октября 2019 года
- 5) Выписка ЕГРЮЛ в отношении ООО Актив по состоянию 16 октября 2019 года
- 6) Сведения ФедРесурс в отношении ООО Апо состоянию 16 октября 2019 года
- 7) Сведения Seldon в отношении ООО Апо состоянию 21 октября 2019 года
- 8) Сведения RusProfile в отношении ООО Апо состоянию 21 октября 2019 года
- 9) Сведения Коммерсантъ в отношении ООО Апо состоянию на 16 октября 2019 года
- 10) Сведения Прозрачный бизнес в отношении ООО Апо состоянию 16 октября

2019 года

- 11) Сведения из реестра СМП в отношении ООО Апо состоянию на 16 октября 2019 года
- 12) Сведения о лицах, в отношении которых факт невозможности участия в организации установлен в судебном порядке в отношении ООО «А» по состоянию на 16 октября 2019 года
- 13) Сведения о юридических лицах, имеющих задолженности по уплате налогов и не представляющих налоговую отчетность более года в отношении ООО Апо состоянию на 16 октября 2019 года
- 14) Сведения о юридических лицах и ИП, в отношении которых представлены документы для государственной регистрации по состоянию с 01 сентября 2019 года по 16 октября 2019 года в отношении ООО А
- 15) Сообщения юридических лиц, опубликованные в журнале «Вестник государственной регистрации» в отношении ООО Апо состоянию на 16 октября 2019 года
- 16) Отчет о финансовом состоянии ООО А»
- 17) Копия Решения Арбитражного суда города Москвы по делу А40-89670/17 от 30 марта 2018 года
- 18) Копия кассационной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве №1369/2018 от 06 августа 2018 года
- 19) Копия Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-41249/2017 от 25 июля 2017 года
- 20) Копия официального бюллетеня государственного имущества №1 (774) от 10 января 2017 года
- 21) Сведения ФедРесурс в отношении АО «СУ-155» по состоянию на 21 октября 2019 года
- 22) Копия свидетельства Правительства города Москвы №3269 от 21 ноября 1996 года
- 23) Копия Извещения о проведении торгов 090117/2605471/01
- 24) Копия Документов к извещению о проведении торгов
- 25) Копия Письма ФНС РФ о предоставлении бухгалтерской отчетности в отношении АО «СУ-155» №12-08/17863 от 15 декабря 2016 года
- 26) Копия Постановления о передаче арестованного имущества на торги от 14 ноября 2016 года
- 27) Копия Определения о введении процедуры наблюдения в отношении АО «СУ-155» по делу А41-1022/16 от 18 марта 2016 года

Генеральный директор ООО «СпарКон» _____

/И.М. Фоминов/