

Кому: , ,

Проведение выборочного юридического due diligence ООО « » и определение рисков при заключении предварительного договора купли-продажи квартиры (далее – Предварительный договор), а именно:

Относительно:

- 1) соответствия намерений застройки целевому назначению и градостроительной документации;
- 2) полноты полученной разрешительной документации;
- 3) добросовестности вышеуказанного участника строительства;
- 4) возможности взыскать денежные средства, оплаченные ООО « » по Предварительному договору.

От: АДВОКАТСКОЕ БЮРО «ПУЧИН ГРУПП»

6 ноября, 2015 г.

ЮРИДИЧЕСКИЙ МЕМОРАНДУМ

Уважаемая . ,

В соответствии с запросом нами был подготовлен этот юридический меморандум относительно результатов выборочного юридического due diligence ООО « » и определение рисков по предоставленному Предварительному договору



Проведение выборочного юридического due diligence ООО «»
и определение рисков, связанных с заключением
Предварительного договора:

- 1. Соответствие планов ООО «[REDACTED]» функциональному (целевому) назначению земельного участка, на котором ведутся строительные работы, и градостроительной документации.**

Согласно данных Градостроительного мониторинга () по улице [REDACTED] в г. Киеве не значится ни одного объекта строительства. Однако, в данных «Земельные участки для градостроительной деятельности» значится участок с кадастровым номером XXXXXXXXXX:XX:XXX:XXXX, расположенный в районе улицы [REDACTED] (фото прилагается).

Согласно Публичной кадастровой карте данный земельный участок с кадастровым номером XXXXXXXXXX:XX:XXX:XXXX имеет следующие характеристики:

1. тип собственности: аренда;
2. целевое назначение: для строительства и обслуживания других зданий общественной застройки;
3. площадь: 0.6394 га.

Стоит отметить, что согласно вышеуказанных данных Градостроительного мониторинга () за субъектом пользования вышеуказанным земельным участком значится получение разрешения (права) на строительные работы; в эксплуатацию объект строительства не введён.

Вывод:

Отсутствие в Градостроительном кадастре Киеве данных об объекте строительства по ул. [REDACTED] **не является** основанием для выводов о незаконности строительства, однако причину отсутствия в базе кадастра таких данных следует в обязательном порядке уточнить у застройщика.

2. Проверка полноты полученной разрешительной документации.

2.1. Проверка функционального назначения участка.

На основании решения Киевского городского совета от XX.XX.XXXX № XXX/XXXX «О передаче обществу с ограниченной ответственностью « [REDACTED] » земельного участка для строительства жилого комплекса с паркингом и встроенно-пристроенными помещениями административного и общественного назначения на [REDACTED] в Шевченковском районе г. Киева», **правопреемником которого является ООО « [REDACTED] », восстановлено на 10 лет договор аренды земельного участка площадью 0,XXX га (кадастровый номер XXXXXXXX:XX:XXX:XXXX) от XX.XX.XXXX № XX-XX-XXXXX** заключенный между Киевским городским советом и ООО « [REDACTED] » для строительства жилого комплекса с паркингом и встроенно-пристроенными помещениями административного и общественного назначения на ул. [REDACTED] в Шевченковском районе г. Киева (ссылка на решение Киевского городского совета [REDACTED]).

Вывод:

- 1) Вышеуказанный земельный участок на законных основаниях находится в пользовании ООО « [REDACTED] ».
- 2) Целевое назначение данного земельного участка и функциональное назначение, которое закреплено в договоре аренды, соответствуют задекларированным планам застройщика о строительстве жилого дома.

2.2. Проверка наличия градостроительных условий и ограничений.

Как указано в п. 1 Меморандума, согласно данных Градостроительного кадастра Киева за субъектом пользования земельным участком с кадастровым номером **XXXXXXX:XX:XXX:XXXX** значится получение разрешения (права) на строительные работы, **однако в эксплуатацию объект строительства не введён.**

Следует отметить, что **согласно данным Центра мониторинга застройки объект строительства на земельном участке с кадастровым номером XXXXXXX:XX:XXX:XXXX не значится в списке проблемных застроек (<http://.ua/>).**

Отдельно касательно наличия у ООО «**XXXXXX**» документов, дающих право на проведение строительных работ, следует отметить следующее.

Согласно данным Государственной архитектурно-строительной инспекции Украины заказчиком объекта строительства по ул. **XXXXXX** является ООО «**XXXXXX**» (далее – Заказчик), а подрядчиком – ООО «**XXXXXX**» (<http://.ua/>).

Следует отметить, что Заказчиком получено **разрешение на строительные работы № IY XXXXXXXXX по объекту: строительство жилого комплекса с паркингом и встроено-пристроенными помещениями административного и общественного назначения (I пусковой комплекс. Жилой дом № XX)**; г. Киев, ул. **XXXXXX**.

Данные о наличии разрешения на строительные работы по другим жилым домам по ул. XXXXXX отсутствуют.

Согласно пункта 1.1 Статьи 1 Предварительного договора жилой дом по строительному адресу: г. Киев, ул. **XXXXXX**, введён в эксплуатацию в соответствии с Сертификатом **IY XXXXXXXXXXXXX**, **однако это не соответствует данным Государственной архитектурно-строительной инспекции Украины.** Так, вышеуказанный Сертификат получен лишь на I-ю очередь строительства и пусковой комплекс жилого дома № XX, а также трансформаторную подстанцию **XX / X,X кВ** (<http://.ua/>).

Таким образом, **вышеупомянутый объект строительства не введён в эксплуатацию!**

Отдельно следует обратить внимание на данные о земельном участке, которые указаны в базе Государственной архитектурно-строительной инспекции Украины наряду с разрешением о проведении строительных работ Заказчиком и Подрядчиком по указанному выше объекту строительства.

Так, в разделе «информация о земельном участке» указано Договор аренды № XX-X-XXXX от XX.XX.XXXX как правоустанавливающий документ на земельный участок, где происходит строительство.

Однако правильным номером данного Договора аренды, сведения о котором содержатся в решении Киевского городского совета от XX.XX.XXXX № XXX/XXXX (ссылка на данное решение размещена в п. 2.1 этого Меморандума), является № XX-X-XXXX.

Вывод:

Данное обстоятельство не является основанием для признания разрешительных документов на строительство незаконными, однако причину несоответствия номера в тексте столь важного документа следует обязательно уточнить у Заказчика.

3. Определение перспективы взыскания денежных средств, оплаченных ООО « » по Предварительному договору.

Взыскание денежных средств с ООО « » является перспективным предприятием в том случае, если на последнем числятся ликвидные активы.

Касательно активов ООО « » следует отметить следующее.

- 1) **Участники:** ООО « » и ООО « ».
- 2) **Уставной капитал:** XXXXXXXX грн. (грн.).
- 3) На основании решения Хозяйственного суда г. Киева признано право собственности за ООО « » на объект незавершенного строительства, а именно жилой комплекс с паркингом и встроенно-пристроенными помещениями административного и общественного назначения, находящегося по адресу: г.. Киев, улица , готовностью XX% () процентов (<http://>).

ВЫВОД:

В связи с наличием веских оснований не получить право собственности на квартиру Адвокатское бюро «Пучин Групп» не рекомендует [REDACTED] заключать Предварительный договор с ООО « [REDACTED] » - Заказчиком объекта строительства по ул. [REDACTED], [REDACTED].

Адвокатское бюро «Пучин Групп»

