

FREEVISER

LEGAL
ASSISTANCE

115035, Москва
Ул. Садовническая, д. 54, стр. 2
E-mail: info@freeviser.ru
freeviser.ru

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке рисков приобретения

**в собственность недвижимого имущества, расположенного по адресу:
город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Ермакова
Роща, дом 1, строение 1, помещение 90Н**

Изучив представленные Вами документы, а также документы, полученные из официальных и иных источников, и принимая во внимание устные пояснения ситуации, специалисты компании «FREEVISER» (далее – специалисты) сообщают следующее.

Заказчик намеревается приобрести в собственность следующий объект недвижимости:

– нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0004044:4596, находящееся по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Ермакова Роща, дом 1, строение 1, помещение 90Н, общей площадью 296,1 (двести девяносто шесть целых и одна десятая) кв.м., этаж № 19 (далее по тексту – «Объект»).

Как следует из представленных документов, Объект принадлежит Акционерному обществу «ЭПСИЛОН» (ИНН: 7718595420, ОГРН: 1067746865977, адрес: 127015, город Москва, Новодмитровская ул., д. 2, к. 2, этаж 12, часть помещ./ком. XXXI/10) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.07.2025 года сделана запись регистрации № 77:01:0004044:4596-77/269/2025-1.

Ограничения прав и обременение Объекта:

– вид – ипотека, дата государственной регистрации: 08.10.2025 г., номер государственной регистрации: 77:01:0004044:4596-77/055/2025-2, основание: Договор последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1, выдан 20.11.2020 г.; Договор об уступке прав (требований) и соглашение о старшинстве залогов №1/5052, выдан 06.04.2023 г., Документ нотариально удостоверен: 06.04.2023 г. нотариусом города Москвы Рябовым Романом Васильевичем 77/660-н/77-2023-1-521; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков №

5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 10.04.2023 г.; Дополнительное соглашение №1 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 27.12.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 04.07.2022 г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 05.05.2023 г.; Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., № 9, выдан 26.09.2025 г., лицо, в пользу которого установлено обременение: Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ», ИНН: 7707083893, срок обременения – с 08.10.2025 г. по 09.10.2027 г.

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект

➤ Представленная выписка из ЕГРН от 12.11.2025 г. на Объект соответствует требованиям законодательства РФ и содержит следующие сведения:

- Правообладатель: Акционерное общество «ЭПСИЛОН»
- Дата регистрации права: 21.07.2025 г.
- Номер регистрации права: 77:01:0004044:4596-77/269/2025-1.
- Кадастровая стоимость: 29 375 716, 80 рублей.
- Существующие ограничения (обременения) права:

- вид – ипотека, дата государственной регистрации: 08.10.2025 г., номер государственной регистрации: 77:01:0004044:4596-77/055/2025-2, основание: Договор последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1, выдан 20.11.2020 г.; Договор об уступке прав (требований) и соглашение о старшинстве залогов №1/5052, выдан 06.04.2023 г., Документ нотариально удостоверен: 06.04.2023 г. нотариусом города Москвы Рябовым Романом Васильевичем 77/660-н/77-2023-1-521; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 10.04.2023 г.; Дополнительное соглашение № 1 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков №5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 27.12.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 04.07.2022 г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 05.05.2023 г.; Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., № 9, выдан 26.09.2025 г., лицо, в пользу которого установлено обременение: Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ», ИНН: 7707083893, срок обременения – с 08.10.2025 г. по 09.10.2027 г.

➤ Представленное специалистам Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-01-012604-2025 от 04.07.2025 года соответствует требованиям законодательства и содержит следующие положения:

- Наименование объекта: «Общественно-деловой центр с паркингом» 2 этап башня Т2 и атриум с 1 по 8 этаж.

- Орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

- Адрес (местоположение) объекта капитального строительства: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Пресненский, улица Ермакова Роща, дом 1, строение 1.

➤ Представленное специалистам Разрешение на строительство № 77-181000-018938-2020 от 11.06.2020 года соответствует требованиям законодательства и содержит следующие положения:

- Орган, выдавший разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
- Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: Общественно-деловой центр с паркингом.
- Адрес (местоположение) объекта: Москва, ЦАО, район Пресненский, ТПУ «СИТИ», тупик Шелепихинский, з/у 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Срок действия разрешения на строительство: до «11» декабря 2023 г. (было продлено до «31» июля 2025 г.).

Хронология событий по Объекту.

	Кадастровый (условный номер)	77:01:0004044:4596
	Наименование объекта	нежилое помещение, общей площадью 296,1 (двести девяносто шесть целых и одна десятая) кв.м., этаж № 19
	Адрес (местоположение объекта)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Ермакова Роща, дом 1, строение 1, помещение 90Н
1.	Правообладатель	Акционерное общество «ЭПСИЛОН», ИНН: 7718595420, ОГРН: 1067746865977
	Вид права, номер и дата государственной регистрации	Собственность 77:01:0004044:4596-77/269/2025-1 от 21.07.2025 г. по н.в.
	Основание	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-01-012604-2025 от 04.07.2025 г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека: Договор последующей ипотеки права аренды земельных участков, № 5052-ДИ/1, выдан

		<p>20.11.2020 г.; Договор об уступке прав (требований) и соглашение о старшинстве залогов № 1/5052, выдан 06.04.2023 г. Документ нотариально удостоверен: 06.04.2023 г. Рябов Роман Васильевич, нотариус города Москвы 77/660-н/77-2023-1-521; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020, выдан 10.04.2023 г.; Дополнительное соглашение № 1 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020, выдан 27.12.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020, выдан 04.07.2022 г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020, выдан 05.05.2023 г.; Дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., № 9, выдан 26.09.2025 г., лицо, в пользу которого установлено обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, срок обременения – с 08.10.2025 г. по 09.10.2027 г.</p>
--	--	---

Анализ земельно-имущественных правоотношений.

Объект расположен в здании с кадастровым номером 77:01:0004044:3301, расположенном на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:01:0004044:1802; 77:01:0004044:2862; 77:01:0004044:2866; 77:01:0004044:2869; 77:01:0004044:2868; 77:01:0004044:2865; 77:01:0004044:2863; 77:01:0004044:2864; 77:01:0004044:2870 (далее именуемые – «Земельный участок»).

- вид разрешенного использования Земельного участка: Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0). Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0). Размещение железнодорожных путей (7.1.1). Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт и т.п.; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) (7.1.2).

- категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно статье 42 Земельного кодекса РФ, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием.

Таким образом, эксплуатация Объекта должна осуществляться строго в соответствии с указанными ВРИ Земельного участка.

Земельный участок принадлежит Собственнику на праве аренды на основании Договора аренды земельных участков для целей капитального строительства от 30.08.2019г. №И-01-001756, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.09.2019 г. сделана запись регистрации № 77:01:0004044:2867-77/011/2019-1.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ и п. 1, 3 ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации, покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Для дальнейшего законного использования Земельного участка покупателю необходимо урегулировать арендные отношения с собственником Земельного участка путем заключения нового договора аренды или присоединения к действующему договору аренды, что повлечет за собой дополнительные расходы по уплате арендных платежей за пользование Земельным участком.

Данные по судебным разбирательствам

1. По данным судов общей юрисдикции города Москвы, Арбитражных судов отсутствуют споры с участием Собственника, предметом которых является Объект.
2. По данным Федеральной службы судебных приставов России в отношении Собственника отсутствуют неоконченные исполнительные производства.
3. В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве отсутствуют данные о Собственнике.

Заключение

По результатам анализа документов, предоставленных собственником Объекта, а также документов, полученных из официальных и иных источников, можно сделать следующие выводы:

1) Объект принадлежит Акционерному обществу «ЭПСИЛОН» (ИНН: 7718595420, ОГРН: 1067746865977, адрес: 127015, город Москва, Новодмитровская ул., д. 2, к. 2, этаж 12, часть помещ./ком. XXXI/10) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.07.2025 года сделана запись регистрации № 77:01:0004044:4596-77/269/2025-1.

2) Ограничения прав и обременение Объекта:

– вид – ипотека, дата государственной регистрации: 08.10.2025 г., номер государственной регистрации: 77:01:0004044:4596-77/055/2025-2, основание: Договор последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1, выдан 20.11.2020 г.; Договор об уступке прав (требований) и соглашение о старшинстве залогов № 1/5052, выдан 06.04.2023 г., Документ нотариально удостоверен: 06.04.2023 г. нотариусом города Москвы Рябовым Романом Васильевичем 77/660-н/77-2023-1-521; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков №5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 10.04.2023 г.; Дополнительное соглашение № 1 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 27.12.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 04.07.2022 г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № аег5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., выдан 05.05.2023 г.; Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки права аренды земельных участков № 5052-ДИ/1 от 20.11.2020 г., № 9, выдан 26.09.2025 г., лицо, в пользу которого установлено обременение: Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ», ИНН: 7707083893, срок обременения – с 08.10.2025 г. по 09.10.2027 г.

3) Кадастровая стоимость Объекта составляет 29 375 716, 80 рублей.

4) Структура сделки предполагает приобретение Объекта, обремененного правами ипотеки, предусмотренными п. 2 настоящего Заключение, в пользу ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ». Согласно дополнительному соглашению к договору ипотеки, заключенному Продавцом и ПАО Сбербанк России, залогодержатель **вправе** погасить регистрационную запись об ипотеки после погашения залоговой стоимости в размере 152 264 700 (Сто пятьдесят два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи семьсот) рублей. При этом погашение регистрационной записи об ипотеки является именно правом,

а не обязанностью залогодержателя. Таким образом Объект является обеспечением исполнения обязательств в рамках предоставленного кредита на проектное финансирование в рамках осуществления проектирования и строительства офисного центра.

В виду этого, существует риск обращения взыскания на заложенное имущество, включая Объект, в случае нарушения Продавцом кредитных обязательств по договору. До момента снятия обременения в виде ипотеки на Объект сохраняется вероятность возникновения судебного спора с Кредитором и утраты права собственности на Объект в принудительном порядке.

5) Земельные участки, на которых расположен Объект, принадлежат Продавцу на праве аренды. После перехода права собственности необходимо обратиться в ДГИ города Москвы для заключения договора аренды земельного участка/соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне Арендатора.

6) До момента совершения сделки необходимо обязать Продавца предоставить согласие ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» на заключение сделки.

7) В целях обеспечения Объекта коммунальными услугами необходимо получение от УК технических условий на подключение к инженерным сетям.

8) В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве отсутствуют данные о Собственнике.

9) По данным судов общей юрисдикции города Москвы, Арбитражных судов споры с участием Собственника, предметом которых является Объект, отсутствуют.

10) По данным Федеральной службы судебных приставов России в отношении Собственника отсутствуют неоконченные исполнительные производства.

Таким образом, критических рисков не выявлено, либо они могут быть устранены/минимизированы.

Генеральный директор

ООО «Фривайзер»

Паюшин Михаил

18.12.2025 г.