Автор: Administrator
20.12.2012 11:59 -



Приобретение объекта недвижимости связано с определенными рисками. В период кризиса к покупке недвижимой собственности нужно подходить очень внимательно и обращать внимание и на те факторы, которые до осени прошлого года казались незначительными. Сегодня мы поговорим о том, как проверить юридическую чистоту объекта коммерческой недвижимости и чего следует остерегаться при покупке.

Проверяем продавца

Проверку юридической чистоты объекта коммерческой недвижимости условно можно разделить на два направления: проверку юридической чистоты самого объекта и проверку продавца по сделке.

Первым делом необходимо особое внимание уделить проверке финансовой устойчивости продавца, его взаимоотношениям с кредиторами и дебиторами. Как объясняет Дмитрий Агапов, генеральный директор консалтинговой компании "Перспектива", это продиктовано следующими возможными рисками. Если в процессе сделки арбитражный суд вынесет определение о принятии заявления о признании продавца банкротом, шансы на успешное завершение сделки для покупателя будут минимальными. "Если дело о банкротстве продавца будет начато после заключения сделки, то она может быть оспорена как подозрительная (ст. 61.2) или как влекущая за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами (ст. 61.3)", - предупреждает эксперт. Кроме того, если у продавца конфликтные отношения с кредиторами, существует риск ареста недвижимости по искам таких кредиторов, а также риск дальнейшего обращения взыскания на недвижимость, если у продавца будет недостаточно имущества для удовлетворения требований кредиторов. "При этом вполне вероятна ситуация, когда продавец получил аванс (задаток) или предоплату по сделке, полученные деньги ушли кредиторам (может быть, даже принудительно, помимо воли самого продавца), недвижимость арестована (поэтому невозможно завершить сделку в ближайшее время) и, скорее всего, будет реализована с торгов с целью погашения требований кредиторов. В сложившейся ситуации велика вероятность того, что покупатель не получит ни денег обратно (аванс), ни недвижимости", - отмечает Дмитрий Агапов.

Юридическая чистота объекта

Помимо проверки финансовой устойчивости продавца, нужно выяснить и другие обстоятельства. Алексей Коневский, руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры", советует удостовериться в наличии права собственности (титула) продавца на объект недвижимости, в отсутствии так называемых "пороков титула", рисков, связанных с возможным оспариванием права собственности третьими лицами в будущем. "Проверке подлежит, как правило, каждый переход права собственности: были ли соблюдены правила, установленные законом, не было ли нарушений, которые могли бы привести к признанию сделки недействительной и истребованию объекта", - отмечает он. Во избежание сложностей в дальнейшем эксперт рекомендует исследовать вопрос о надлежащем использовании объекта, нет ли в его составе несогласованных изменений, перепланировок и т.д. "В случае с вновь построенным или реконструированным объектом необходимо также проверить, был ли соблюден порядок согласования строительства, реконструкции, а затем введения объекта в эксплуатацию. Отсутствие каких-либо согласований может означать возможные претензии государственных контролирующих органов в будущем, а в некоторых случаях и признание объекта самовольной постройкой", - предупреждает Алексей Коневский.

Другим важным вопросом, подлежащим выяснению, является отсутствие обременений объекта недвижимого имущества. "В отношении обременений следует учитывать, что при смене собственника объекта недвижимости они сохраняются, то есть при приобретении объекта с обременениями новый собственник будет иметь в качестве обременения аренду, залог и пр., - говорит Оксана Ступина, юрист юридической компании "Юков, Хренов и партнеры". По ее словам, если приобретаемый объект коммерческой недвижимости находится в залоге, то на заключение договора купли-продажи, вероятнее всего, потребуется согласие залогодержателя. "Приобретение такого объекта сопряжено для покупателя с рисками обращения на него взыскания со стороны залогодержателя", - подчеркивает она.

Юристы советуют проверить наличие договоров аренды и их условия. "Важным моментом является наличие договоров с ресурсоснабжающими организациями (наличие присоединенной электрической мощности, договоров снабжения газом и т. д.), - напоминает Алексей Коневский. - Отсутствие таких договоров и (или) выделенных лимитов может существенно осложнить коммерческое использование объекта".

Необходимо также проверить оформление прав на земельный участок. По словам

Оксаны Ступиной, при приобретении объекта коммерческой недвижимости следует ознакомиться с документами на земельный участок, которые имеются у продавца, поскольку по гражданскому и земельному законодательству РФ к покупателю объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, переходят права на часть земельного участка, необходимую для использования объекта недвижимости, в том объеме, в котором они имеются у продавца.

Покупатель объекта недвижимости должен четко понимать, что недвижимость, приобретенная с обременениями, с неправильно оформленными документами, с несогласованными перепланировками, создаст новому собственнику проблемы финансового и иного характера. Поэтому к покупке любого объекта, будь то целое здание или офисное помещение, нужно подходить юридически подготовленными.

Ольга Петрова