

НЕДВИЖИМОСТЬ

Примерное проведение

Проведение due diligence является важным элементом подготовки запуска процесса приобретения объекта недвижимости, позволяющим выявить различного рода риски и приблизительно оценить расходы

Ирина ВОТЯКОВА • Специально для «Юридической практики»



В настоящее время в нашей стране все большую популярность набирает инвестирование в различную недвижимость. Привлекательным для инвесторов (как резидентов, так и нерезидентов) является вложение капитала в объекты недвижимости, которые расположены либо в крупных мегаполисах, либо в курортных регионах. Приобретая недвижимость, особенно дорогостоящую, потенциальные инвесторы все чаще обращаются к юристам с целью провести анализ рисков, которые, возможно, возникнут при совершении будущей покупки и дальнейшей эксплуатации приобретенной недвижимости.

Полный юридический аудит

В странах Европы и США, а теперь все чаще и на территории Украины, популярностью пользуется услуга проведения полного юридического аудита объектов недвижимости, являющихся предметом покупки. Юристы тщательно изучают документацию относительно объекта, его историю и перспективы возможной реализации запланированных покупателем бизнес-проектов.

Заключение, касающееся такого анализа, называют due diligence report, что с английского переводится как «отчет о юридической экспертизе». Четкого и где-либо нормативно закреплённого перечня вопросов, выносящихся на проверку, не существует. Данный перечень формируется индивидуально в зависимости от объектов недвижимости, которые подлежат проверке. Но чаще всего базовые вопросы касаются истории объекта, территориальной расположенности, мониторинга обременений в отношении объекта и перспективы его использования.

При изучении истории объектов недвижимости особое внимание уделяется процедуре перехода права собственности к нынешнему владельцу. Тщательно изучаются правоустанавливающие документы, отслеживается правильность оформления перехода права собственности, проверяется правильность проведения государственной регистрации права собственности в компетентных органах (в Государственном реестре вещных прав собственности на недвижимое имущество (Реестр), бюро технической инвентаризации или Государственном

земельном кадастре, если речь идет о более ранних регистрациях прав собственности на объекты). В случае необходимости истребуется информация для ознакомления из архивных учреждений.

Расположение объекта

Что касается вопроса территориальной расположенности объекта недвижимости, то он изучается в нескольких аспектах: соответствие генеральному плану населенного пункта, геоподоснова земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, а также мониторинг наличия сервитутов, эфитезисов либо суперфициев.



Определение соответствия расположения объекта и земельного участка генеральному плану дает понимание возможности в дальнейшем адаптировать объект недвижимости для своих потребностей

Определение соответствия расположения объекта недвижимости и земельного участка генеральному плану административно-территориальной единицы дает понимание возможности в дальнейшем адаптировать его для своих потребностей (например, для реконструкции жилого дома в гостиницу либо иной объект социальной инфраструктуры), то есть выясняется, можно ли размещать подобного рода здания в определенном районе города, не находится ли участок в зоне рекреационных земель и не планируется ли изменение его целевого назначения. Важно также выяснить, не расположен ли объект недвижимости в рамках исторической охранной зоны, в противном случае можно столкнуться с

рядом архитектурно-планировочных ограничений по реконструкции и строительству на земельных участках.

Изучение актуальной геоподосновы также является довольно важным звеном в проведении аудита, поскольку в соответствующем документе указываются не только все коммуникации, подведенные к объекту недвижимости, но и наличие либо отсутствие на земельном участке «красных линий», которыми обозначаются планировочные ограничения районов административно-территориальных единиц. В практике были случаи принудительного выкупа объектов недвижимости для общественных потребностей из-за расположения их на «красной линии». Как правило, такой выкуп происходит со

стороны органов местного самоуправления по заниженным ценам, что экономически не выгодно для собственника.

Наличие обременений

В ходе проведения анализа, касающегося месторасположения объекта недвижимости и, в частности, земельного участка, на котором он расположен, стоит осуществить мониторинг наличия или отсутствия каких-либо препятствий для возможного дальнейшего его использования (например, суперфициев, эфитезисов, сервитутов). Не все обременения подобного рода можно найти в Реестре, поскольку огромная часть договоров и технической документации датированы до 2014 года и не все записи о

них были перенесены в этот Реестр. Часть из них так и осталась в архивах Государственного земельного кадастра.

Помимо обременений в виде сервитутов, суперфициев и эфитезисов следует проверить объект недвижимости на наличие иных обременений, арестов, ипотек, налоговых залогов, не позволяющих заключить сделку по отчуждению объекта недвижимости, а также провести мониторинг судебных производств. Наличие в настоящем либо прошлом производств, предметом которых выступал объект недвижимости, либо производств в отношении его нынешнего собственника чревато последствиями для нового собственника, в первую очередь признанием сделки купли-продажи недействительной, наложением ареста на объект недвижимости либо установлением запрета осуществления определенных действий относительно объекта недвижимости, что усложнит дальнейшую его эксплуатацию новым собственником.

Особое внимание стоит уделить мониторингу Единого реестра должников, поскольку наличие в нем сведений о продавце может повлечь за собой обращение

взыскания на его имущество и судебные разбирательства относительно объекта недвижимости.

Подводя итоги, следует сказать о том, что проведение due diligence является важным элементом, предшествующим процессу приобретения конкретного объекта недвижимости. Юридический аудит позволит клиенту выявить различного рода риски, оценить степень их тяжести и расходы, необходимые для достижения намеченных целей после приобретения объекта недвижимости.

ВОТЯКОВА Ирина — адвокат, руководитель отдела корпоративных правоотношений ЮКК «Де-Юре», г. Одесса

КОММЕНТАРИИ

Давность не панацея



Владимир ХОМЕНКО, юрист АФ «Грамацкий и Партнеры»

На практике, принимая во внимание широкий предмет legal due diligence объектов недвижимости, юристы часто ошибочно ограничиваются проверкой законности получения имущественных прав непосредственным продавцом. Однако нужно детально изучить всю цепочку сделок между правообладателями относительно объекта инвестирования, в том числе земельного участка, на котором он расположен.

Учитывая ограниченность земельных ресурсов в больших городах и курортных регионах, продавцы, особенно застройщики, часто применяют различные «серые» схемы для получения права собственности/пользования земельным участком, что влечет за собой многолетние судебные споры.

Необходимо отметить, что в таком случае истечение сроков исковой давности по отдельным сделкам, в том числе приватизации, не является универсальным «плацебо» для уменьшения юридических рисков при приобретении объекта недвижимости. В частности, это связано с устойчивой позицией органов прокуратуры, что такие сроки исчисляются с момента, когда лица узнали о правонарушении, несмотря на недавно изложенную позицию Большой Палаты Верховного Суда в постановлении от 17 октября с.г. в деле № 362/44/17.

Сформированы принципы



Анжелика ОТЮСКАЯ, старший юрист ЮК PRAVO GARANT

В мировой практике понятие «due diligence» используется еще с начала XX века. Для Украины это понятие относительно новое с учетом недавнего перехода от социалистического строя к рыночным отношениям.

На данный момент на законодательном уровне не закреплён порядок проведения процедуры due diligence объектов недвижимости. Нет даже примерного перечня вопросов, которые

должны быть изучены перед совершением сделки.

Поскольку приобретение недвижимости — это всегда значительное вложение денежных средств, возрастает необходимость получения полной и достоверной информации об объекте и контрагенте для максимальной минимизации рисков.

В условиях возрастания востребованности такой услуги, как due diligence объектов недвижимости, и при отсутствии нормативных регламентов украинские юристы выработали свои принципы проведения подобной проверки. На практике сформировался определенный стандартный набор инструментов, которым пользуются при проведении аудита. Вместе с тем он может меняться в зависимости от обстоятельств конкретной сделки.