



Как безопасно купить коммерческую недвижимость

Пошаговый алгоритм

Коммерческая недвижимость - это здания, сооружения или земельные участки, используемые для предпринимательской деятельности с целью получения прибыли. Такой недвижимостью считаются магазины, склады, офисы и др.. Коммерческие помещения и здания имеют статус нежилого помещения.

Проверить коммерческую недвижимость можно в 4 шага

Шаг 1

Проверить объект

1. Осмотреть объект лично: в каком состоянии находится, местоположение, техническое состояние всех коммуникаций, познакомиться с собственниками соседних помещений.
2. Изучить документацию на объект:
 - выписка из ЕГРН
 - наличие обременений и собственника недвижимости
 - запросить правоподтверждающие документы на объект
 - изучить кадастровый (технический) паспорт, экспликацию помещений, поэтажный план, документы на коммуникации.





3. Если продавец – это застройщик:

- запросить разрешение на строительство
- заключение экспертных органов
- документацию на землю и проектную документацию

Шаг 2

Проверить продавца

1. Заказать выписку из ЕГРЮЛ в отношении продавца объекта.
2. Запросить уставные документы собственника.
3. Проверить по номеру ИНН на сайте www.fedresurs.ru, есть ли сообщения о намерении обратиться с заявлением о банкротстве или сообщение о признании должника банкротом.
4. Проверить на сайте www.fssp.gov.ru, имеются ли исполнительные производства в отношении собственника и их состояние.
5. Проверить на сайте www.kad.arbitr.ru, есть ли судебные споры в отношении собственника, при их наличии обратить внимание на суть споров и сумму заявленных требований.

Шаг 3

Подготовить документы для совершения сделки

1. Внимательно изучить договор купли-продажи: на наличие описок, неточностей, расплывчатых формулировок и невыгодных условий. Дополнительно в договор можно включить заверения продавца о том, что он не обладает признаками банкротства.





2. Проверить полномочия лица, подписывающего договор от имени продавца. Запросить доверенность или другие документы, удостоверяющие полномочия.
3. При возможности привлечь к регистрации сделки нотариуса для проверки полномочий продавца. Нотариус засвидетельствует факт того, что стороны при заключении сделки понимали ее последствия.

Шаг 4

Зарегистрировать переход права собственности

1. Обратиться с заявлением в МФЦ о регистрации перехода права собственности. Приложить экземпляр подписанного договора купли-продажи.
2. Отслеживать статус заявления. После осуществления государственной регистрации повторно заказать выписку из ЕГРН. Проверить выписку на наличие ошибок.

Об отсроченных рисках

Нужно помнить, что в течение как минимум 3-х лет покупатель также несет риски после покупки, если в отношении продавца будет инициирована процедура банкротства.

Сделка может быть оспорена кредитором продавца или арбитражным управляющим. В этом случае необходимо будет доказать, что объект был приобретен по рыночной цене, аффилированность между продавцом и покупателем отсутствовала, и некоторые другие факты.

Покупатель может обезопасить себя от большинства рисков, если доверит анализ добросовестности продавца юристам. Это станет сравнительно недорогой, но очень ценной инвестицией в будущую безопасность активов и бизнеса.

