



Как безопасно купить коммерческую недвижимость

Пошаговый алгоритм

Коммерческая недвижимость - это здания, сооружения или земельные участки, используемые для предпринимательской деятельности с целью получения прибыли. Существует несколько видов такой недвижимости в зависимости от ее назначения:

1. Помещения для розничной торговли: торговые центры, магазины, ларьки.
2. Производственные (промышленные) помещения: заводы, фабрики, цеха, ангары.
3. Помещения для хранения и складирования: склады, архивы, хранилища.
4. Офисы: офисные центры, административные здания, бизнес-центры, офисные блоки и помещения в офисных и иных зданиях.

Приобретение коммерческой недвижимости — это очень ответственный шаг. Покупка такого актива сопряжена с определенными рисками. Если не учесть всех необходимых критериев, покупка может обернуться в будущем дополнительными хлопотами, тратами или даже судебными разбирательствами.

4 этапа проверки коммерческой недвижимости:

1. Проверка объекта сделки (коммерческая недвижимость);
2. Проверка субъекта сделки (продавец);
3. Проверка условий договора купли-продажи;
4. Проверка процедуры сделки.





Этап 1

Проверка объекта сделки (коммерческая недвижимость)

1. Осмотреть объект лично: в каком состоянии находится, местоположение, техническое состояние всех коммуникаций, познакомиться с собственниками соседних помещений. Необходимо изучить кадастровый (технический) паспорт, экспликацию помещений, поэтажный план, документы на коммуникации.
2. Убедиться в том, что продавец не делал в помещении незаконных реконструкций и перепланировок. Если в помещении производилась перепланировка, то нужно убедиться в том, что она не затронула несущих стен. В противном случае покупатель не сможет зарегистрировать такую незаконную перепланировку и подвергает себя риску наложения административных штрафов.
3. Узнать кадастровый номер помещения и заказать выписку из ЕГРН на него онлайн на сайте rosreestr.gov.ru или в ближайшем МФЦ. В выписке проверить следующие данные:
 - кадастровый номер объекта в базе данных и его кадастровую стоимость;
 - полное наименование недвижимости, адрес, площадь и назначение («жилая» или «нежилая»);
 - ФИО правообладателя, вид права собственности, дату регистрации права и подтверждающий собственность документ (договор купли-продажи);
 - наличие или отсутствие ограничений/обременений (включая аресты, аренду на срок более года, запрет регистрационных действий, наличие охранных зон и прочее);
 - наличие или отсутствие актуальных правопритязаний;
 - графический план помещения;





4. Запросить справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и налогам; договоры на снабжение помещения коммунальными услуги и эксплуатацию.

Шаг 2

Проверка субъекта сделки (продавца)

1. Когда продавец юридическое лицо или ИП:

- заказать выписку из ЕГРЮЛ или ЕГРИП в отношении продавца объекта;
- запросить уставные документы собственника (учредительные документы организации, решение о назначении единоличного исполнительного органа, устав);
- запросить справку о том, что сделка не является крупной для организации;
- 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;
- проверить на сайте www.fssp.gov.ru, имеются ли исполнительные производства в отношении собственника и их состояние;
- 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;
- проверить на сайте суда общей юрисдикции по месту нахождения продавца, есть ли судебные споры в отношении него, при их наличии обратить внимание на суть споров и сумму заявленных требований.





2. Когда продавец - физическое лицо:

- запросить паспортные данные в отношении продавца объекта, сверить ФИО правообладателя помещения по ЕГРН и ФИО продавца, указанные в паспорте. Визуально осмотреть паспорт продавца на предмет наличия признаков поддельности;
- запросить сведения о наличии или отсутствии зарегистрированного брака у продавца. Если собственник состоит в браке, то нужно дополнительно запросить нотариально оформленное согласие супруга на продажу или решение суда о разделе совместного имущества, или брачный договор;
- запросить сведения об отсутствии продавца на учете в ПНД;
- проверить на сайте www.fedresurs.ru, есть ли сообщения о намерении обратиться с заявлением о банкротстве или сообщение о признании должника банкротом;
- проверить на сайте www.fssp.gov.ru, имеются ли исполнительные производства в отношении собственника и их состояние;
- проверить на сайте суда общей юрисдикции или участка мирового судьи по месту нахождения продавца, есть ли судебные споры в отношении него, при их наличии обратить внимание на суть споров и сумму заявленных требований;
- запросить правоустанавливающие документы, подтверждающие права собственности на объект недвижимости документы у продавца:
 - договор приватизации государственного имущества;
 - договор участия в долевом строительстве;
 - договор купли-продажи;
 - договор дарения;
 - договор об аренде с последующим выкупом;





- свидетельство о вступлении в наследство;
- решение суда.

3. Когда продавец – застройщик:

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

Шаг 3

Проверка условий договора купли-продажи

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. В договоре купли-продажи должны быть включены следующие условия:
 - Предмет договора. Он должен быть ясно и четко идентифицирован;
 - Цена. Она должна включать цену земельного участка или права на него;
 - Порядок оплаты;
 - Сроки и порядок передачи объекта недвижимости;
 - Процедура и сроки государственной регистрации перехода права собственности;
 - Реквизиты продавца и покупателя.





Шаг 4

Проверка процедуры сделки

1. Проверить полномочия лица, подписывающего договор от имени продавца. Запросить доверенность или другие документы, удостоверяющие полномочия.
2. При возможности привлечь к регистрации сделки нотариуса для проверки полномочий продавца. Нотариус засвидетельствует факт того, что стороны при заключении сделки понимали ее последствия.
3. Подписанный договор купли-продажи передается в Росреестр или МФЦ для регистрации перехода права собственности. Вместе с договором, который составляется по количеству сторон сделки плюс один экземпляр – для Росреестра, стороны должны предоставить:
 - договор купли-продажи объекта недвижимости;
 - передаточный акт;
 - подтверждение исполнения финансовых обязательств;
 - заявление о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество;
 - документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
 - документы продавца и покупателя (паспорта для физлиц, учредительные документы для юридических лиц);
 - нотариально оформленные доверенности на представителей сторон, подающих документы на государственную регистрацию.
 - иные документы, необходимые для оформления регистрации купли-продажи недвижимости (справка о некрупной сделке, справка об отсутствии заинтересованности, согласие супруга, согласие органов опеки, доверенности и т.д.)





4. Провести приемку помещения, подписать акт-приема передачи. Передаточный акт подтверждает передачу объекта недвижимости новому собственнику и означает, что с этого момента все риски по зданию несет покупатель. При этом оплата налогов на недвижимость и арендной платы за землю будет считаться не с момента подписания передаточного акта, а с момента государственной регистрации сделки купли-продажи.
5. После приемки помещения/здания покупателю будет необходимо в течение месяца переоформить договоры на снабжение помещения коммунальными услугами во избежание их отключения. договор аренды земельного участка также следует оперативно переоформить.
6. 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.





ДЕЛОВОЙ ДОМ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Если в процессе проверки коммерческой недвижимости у Вас появились сложности со сбором или анализом документов, возникло недопонимание с продавцом или предлагаемая цена коммерческой недвижимости кажется подозрительно низкой, Вы можете обратиться к нашим специалистам.

Мы можем предложить:

1. Проверку и анализ коммерческой недвижимости по всем критериям;
2. Сопровождение сделки купли-продажи;
3. Получение правоустанавливающих документов после заключения сделки.



+7 (495) 227-38-00
+7 (495) 181-51-25



info@delovoydom.ru



107023, г. Москва, Мажоров переулок,
д. 14 стр. 10, БЦ «АВС»



www.delovoydom.ru