

Гарант безопасности вашей сделки



Юридическая компания «Дельфи»

+7 (495) 507 44 64

office@dellc.ru

www.dellc.ru

«Черные дыры» сделок с недвижимостью



■ Юридическое сопровождение сделок с
коммерческой недвижимостью

■ Юридическое сопровождение
сделок слияния и поглощения

Delphi Law Company

+7 (495) 507 44 64

www.dellc.ru

Москва, 2-я улица Машиностроения, д. 25

«ЧЕРНЫЕ ДЫРЫ» ПРИ ПОКУПКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

С КАКОЙ ПРОБЛЕМОЙ ЧАЩЕ ВСЕГО СТОЛКИВАЮТСЯ ПОКУПАТЕЛИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Приобретение недвижимости является серьезной сделкой, где цена ошибки может измеряться десятками и сотнями потерянных миллионов. Поэтому даже самая простая сделка купли-продажи недвижимости требует внимательности и знания основных блоков, которые необходимо выполнить для того, чтобы не потерять приобретенную недвижимость и не понести убытки.

В настоящее время приобретение коммерческой недвижимости в Москве и Московской области является одним из наиболее эффективных способов инвестирования денежных средств. И в периоды кризиса, и в периоды экономического роста недвижимость способна обеспечить собственнику стабильный денежный поток от сдачи ее в аренду. Кроме того, многие компании, добившись значительных успехов, задумываются о необходимости приобретения в собственность складских, офисных и иных нежилых помещений для использования в своей коммерческой деятельности.

Выбрав из большого количества предложений на рынке недвижимости подходящий объект, покупатель вступает в переговоры с продавцом объекта для обсуждения условий сделки и дальнейшего оформления покупки недвижимости. Но там, где задействованы большие деньги, появляется множество мошенников, надеющихся заработать на добросовестных покупателях недвижимости, особенно если покупатели впервые осуществляют сделку с недвижимостью и не знают всех ее тонкостей.

За период прокатившихся по стране рейдерских захватов были разработаны и отточены различные инструменты захвата и отъема недвижимости: от проходящих по тонкой грани с нарушением закона до прямо противозаконных. Активные рейдерские захваты постепенно ушли в прошлое, но специалисты, организовывавшие и осуществляющие их, остались и продолжают работать. Приобретенные ими опыт и знания не всегда используются для достижения законных целей. Зная множество приемов юридического и технического плана, такие специалисты способны встроить в сделку различные юридические уловки, которые существенно ухудшат положение неискушенного покупателя либо, активировав которые, у покупателя и вовсе можно отобрать приобретенную им недвижимость.

Особую осторожность покупателям следует проявлять при покупке недвижимости в кризисный период или у продавца, испытывающего финансовые проблемы. Есть множество примеров тому, когда продавец, отчаянно нуждаясь в деньгах, решался на продажу недвижимости, но при оформлении продажи оставлял для себя различного рода юридические лазейки. Получив от покупателя недвижимости деньги, продавец решал свои финансовые проблемы, а потом с помощью юридических пробелов, намеренно допущенных при оформлении продажи, требовал в судебном порядке от покупателя возврата проданной недвижимости.

Поэтому одной из самых важных задач при покупке недвижимости является обеспечение юридической чистоты и надежности сделки. Это означает устранение рисков утраты покупателем приобретенной недвижимости и рисков предъявления покупателю денежных требований или взыскания с него убытков.

Отсутствие у продавца прав на недвижимость, спорный характер таких прав, их ненадлежащее оформление, риски признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной по более чем 30 различным основаниям, риски истребования (виндикации) недвижимости у покупателя после ее приобретения, риски возникновения у покупателя дополнительных затрат, необходимых для использования недвижимости по ее прямому назначению (прокладка теплотрассы, получение дополнительной электрической мощности, заключение договора с управляющей компанией и т.п.), риски предъявления третьими лицами прав на приобретенную недвижимость, риски предъявления третьими лицами требований о взыскании с покупателя задолженности или убытков, связанных с владением и пользованием недвижимостью – все эти риски и являются теми «черными дырами», которые способны создать покупателю значительные проблемы, привести к утрате недвижимости, потере денег и времени, к долгим затяжным судебным спорам с неопределенным результатом, расходам на оплату услуг судебных юристов и серьезным убыткам.

Но этого всего можно было бы избежать, если бы покупатель вовремя привлек к сопровождению сделки квалифицированных юристов, прекрасно разбирающихся в законодательстве и судебной практике по сделкам с недвижимостью, имеющих значительный опыт сопровождения таких сделок и знающих все тонкости, детали и условия сделок с коммерческой недвижимостью, все пробелы в законодательстве по недвижимости и способы злоупотребления такими пробелами, все технические и регистрационные процедуры, нарушение которых может существенно затянуть сделку или привести к ошибкам в оформлении прав на недвижимость.

КАКИЕ СЛОЖНОСТИ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ, ЕСЛИ НЕ УДЕЛЯТЬ НЕОБХОДИМОГО ВНИМАНИЯ СДЕЛКЕ?

Отсутствие профессионального юридического сопровождения сделки может привести к заключению договора на тяжелых, обременительных или даже кабальных условиях. Особенно это касается договоров, заключаемых с банками. Крупные банки содержат в своем штате опытных юристов, которые склонны учитывать только интересы самого банка и прописывать довольно жесткие, если не сказать кабальные, условия для другой стороны. Будь то кредитные договоры для приобретения недвижимости, договоры залога недвижимости или договоры купли-продажи недвижимости, выкупаемой у банковских структур. Исполнение таких договоров и соблюдение всех указанных в них условий способно создать серьезные проблемы для контрагента банка, а неисполнение может привести к тяжелым финансовым последствиям и судебным требованиям вплоть до утраты права собственности на приобретенную или заложенную недвижимость.

Неправильное структурирование, т.е. разработка схемы сделки, несоблюдение правил юридической безопасности, элементарное отсутствие юридической экспертизы представленных продавцом документов и договоров способно создать ситуацию, в которой рейдерский захват недвижимости становится привлекательным способом отъема у продавца приобретенной им недвижимости.

Использование для оформления сделок с недвижимостью типовых форм документов, не учитывающих индивидуальные особенности ситуации, объекта недвижимости, того, кто выступает продавцом и покупателем недвижимости, использование в договоре общих фраз и условий, не проработанность схемы сделки и сценариев развития ситуации в период подготовки к сделке и в течение определенного времени после сделки способны создать для покупателя трудности по выходу из сделки, проблемы с регистрацией права собственности покупателя на недвижимое имущество, убыточность сделки в целом, а также возникновение судебных разбирательств и споров по поводу того, что же стороны действительно имели в

виду в договоре.

Доверяясь и отдавая свою сделку на откуп воле продавца и его юристов, покупатель рискует не только не получить недвижимость, но и потерять деньги, которыми должна была оплачиваться покупка недвижимости.

Отсутствие качественной проверки недвижимости на «конфликтность» и наличие в отношении нее судебных споров способно привести к предъявлению третьими лицами своих прав на приобретенную покупателем недвижимость и втягиванию покупателя в череду судебных разбирательств и конфликтных ситуаций, к необходимости погашения долгов перед преступными группировками и прочими криминальными элементами, банками, коллекторами и т.п.

Несоблюдение процедуры совершения сделки с недвижимостью, имеющей особый статус (объект культурного наследия, объект гражданской обороны и т.п.), способно привести к оспариванию сделки и возникновению конфликта с государственными органами.

Не проработанная и не оформленная юридически схема финансовых расчетов по сделке способна привести к обману и утрате покупателем недвижимости денежных средств, возникновению убытков и упущенным возможностям.

Все эти негативные последствия отсутствия качественного юридического сопровождения сделки происходят на фоне отрицательных эмоций, ведут к потере не только денег, но и массы продуктивного времени, энергии и сил, которые покупателям приходится затрачивать для того, чтобы сохранить недавно приобретенную недвижимость.

КАК РЕШИТЬ ОБОЗНАЧЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ?

Решение проблемы существует и заключается в качественной юридической проверке не только продавца и объекта недвижимости, но и в детальной проработке схемы и этапов сделки, в четком и точном формулировании условий договоров, в понимании экономического смысла оформляемых отношений и того, как они могут развиваться во время и после сделки, в способности предусмотреть юридические последствия развития этих отношений и разработать инструменты реагирования на них.

Попытки самостоятельного юридического оформления приобретения коммерческой недвижимости приводят к тому, что фундамент сделки не имеет достаточной юридической прочности и надежности, он закладывается с юридическими «пустотами», которые в любой момент могут привести к обрушению конструкции всей сделки и похоронить под своими обломками многие амбициозные планы и перспективные коммерческие проекты, которые были основаны на приобретении недвижимости.

Пример

Покупатель приобрел объект недвижимого имущества у продавца, который за несколько лет до сделки получил в банке несколько кредитов на крупную сумму. Продажа недвижимости по договору была осуществлена по цене существенно ниже рыночной, разница же, вероятно, была получена продавцом от покупателя наличными денежными средствами.

Через 5 месяцев после продажи покупателю недвижимости у продавца начались финансовые проблемы, количество кредиторов росло, обязательства по погашению кредита перед банком оказались под угрозой.

Один из крупных кредиторов продавца обратился в суд с заявлением о признании продавца банкротом. В ходе процедуры банкротства управляющий обратился в суд с требованием о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости, заключенного по цене существенно ниже рыночной стоимости недвижимости.

В итоге на основании решения суда приобретенная покупателем недвижимость была изъята у него и передана обратно продавцу, а у покупателя появилось право требовать от продавца денежные средства выплаченные продавцу за недвижимость. Но поскольку у продавца и так уже множество кредиторов, которым он задолжал в разы больше, чем покупателю, то шансы покупателя получить назад хотя бы ту сумму, которая была указана в договоре, ничтожно малы.

Покупатель не понес бы таких убытков, если бы вовремя позаботился о том, чтобы провести детальную юридическую проверку продавца, проверку его надежности и деловой репутации.

Это только одна из множества неприятных ситуаций, которые можно было бы избежать, передав сопровождение сделки и оформление недвижимости юристам, специализирующимся на таких сделках.

Как показывает судебная и деловая практика: желание покупателей недвижимости сэкономить на юридическом сопровождении сделки приводит к длительным судебным разбирательствам, в которых справедливость оказывается не всегда на стороне покупателей, а размер убытков, которые несут покупатели, в сотни раз превышает стоимость юридических услуг по сопровождению сделки.

25 БЛОКОВ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ЗАКЛЮЧИТЬ ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТУЮ СДЕЛКУ, НЕ ПОТЕРЯТЬ ПРИОБРЕТЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И НЕ ПОНЕСТИ УБЫТКИ:

☒	Блоки действий, подлежащих выполнению
☐	Определить цель проверки с учетом целей покупателя и тех задач, которые должны быть решены с помощью сделки. Определить круг вопросов, на которые обязательно должны быть найдены ответы, а также критерии оценки информации, полученной в ходе проверки. Этот блок является базовым и задает вектор всем остальным блокам. Он определяет эффективность, результативность и качество проверки.
☐	Проверить деловую репутацию и надежность продавца. Этот блок подразумевает сбор информации об учредителях и директоре общества. Проверяется подлинность и достоверность их паспортных данных, аффилированность и юридическая либо экономическая зависимость от других организаций или лиц, принадлежность к финансовым или промышленным группам. Эти сведения влияют на надежность сделки, а иногда и на структуру сделки. Необходимо выяснить, не привлекались ли они ранее к уголовной ответственности, не были ли замешаны в мошеннических схемах или сделках, в каких судах участвовали и являлись ли ответчиками либо истцами по спорам, связанным с каким-либо недвижимым имуществом, не находятся ли указанные лица в розыске по линии МВД и Госнаркоконтроля. В рамках этого блока необходимо проверить, не является ли директор общества-продавца дисквалифицированным лицом, т.е. не имеющим право действовать от имени общества-продавца. Проверка осуществляется также по базе данных Федеральной антимонопольной службы РФ, содержащей сведения о юридических лицах, признанных ФАС РФ недобросовестными поставщиками (подрядчиками, исполнителями). Проверка финансового состояния продавца позволит сделать вывод о его надежности и финансовой стабильности. Если продавец находится в тяжелом финансовом положении, то необходимо соблюдать особую осторожность при осуществлении сделки и уделять пристальное внимание всем деталям сделки, которые продавец потенциально может использовать впоследствии для оспаривания сделки по продаже недвижимости.

	Продолжением проверки финансового состояния является проверка продавца на наличие признаков банкротства, а также проверка информации о возбуждении в отношении него процедуры банкротства по базе организаций, в отношении которых возбуждено банкротство (http://www.kommersant.ru/bankruptcy). В зависимости от ситуации и от вида осуществляемой продавцом деятельности проверка может осуществляться и по иным направлениям. К этому же блоку можно отнести и выяснение качества отношений продавца с местными властями. Это особенно важно, если приобретается крупный объект или покупатель входит в инвестиционный контракт.
☐	Провести проверку юридической истории недвижимости и цепочки перехода прав на нее к конечному собственнику за период не менее чем 4 последних года до проведения проверки. В рамках этого блока необходимо проверить возникновение объекта недвижимого имущества, соблюдение требований, необходимых для его законного строительства, историю сделок с объектом недвижимости и переход прав на объект от предшествующих собственников по цепочке к последнему собственнику, который является продавцом. Проверке подлежат как документы, которыми оформлялись сделки (договоры, акты, протоколы и пр.), так и наличие записей о регистрации перехода прав на объект и/или сделок с ним в ЕГРП. Проверке подлежит факт передачи и оплаты недвижимости по ранее заключенным сделкам. В зависимости от давности и вида сделок, ранее совершенных с объектом недвижимости, проверке могут подлежать также корпоративные документы, которыми такие сделки должны были одобряться в качестве крупных или сделок, в совершении которых имеется заинтересованность. Если права на недвижимость возникли в результате приватизации, то проверке также подлежат связанные с этим документы. Целью такой проверки является выяснение соблюдения порядка и условий перехода прав собственности на недвижимость по цепочке собственников к тому последнему собственнику, который является продавцом недвижимости. Общий срок исковой давности для обращения в суд за защитой нарушенных прав какого-либо лица составляет три года. Однако в связи с возможностью восстановления срока исковой давности, а также приостановления и перерыва течения срока исковой давности мы рекомендуем проводить проверку за период не менее чем 4 последних года, предшествующих проверке, а в идеальном случае – за весь период существования недвижимости в качестве части более крупного объекта или в качестве самостоятельного объекта недвижимости.
☐	Проверить объект недвижимости на наличие незаконных перепланировок. Наличие незаконных перепланировок, как правило, не создает препятствий для приобретения недвижимости, но связано с дополнительными рисками технических проблем при регистрации перехода права собственности, а также с рисками привлечения покупателя к административной ответственности и дополнительными расходами на осуществление необходимых согласований после приобретения недвижимости.
☐	Проверить объект недвижимости и земельный участок на наличие ограничений, обременений, арестов или прав третьих лиц. Вполне может оказаться, что недвижимость передана кому-либо по договору ипотеки, аренды, безвозмездного пользования, на нее может быть оформлен сервитут, право хозяйственного ведения или оперативного управления. На недвижимость может быть наложен арест в рамках уголовного дела, а также судом в рамках гражданско-правового спора либо судебным приставом в рамках возбужденного исполнительного производства. Такие аресты не позволяют собственнику распоряжаться недвижимостью, в том числе продавать ее. Наличие таких ограничений или обременений существенно ухудшает положение покупателя, создает для него дополнительные риски и может повлиять не только на схему сделки и ее условия, но и на саму целесообразность и возможность приобретения недвижимости.

☐	Проверить, не подлежит ли приобретаемое недвижимое имущество сносу. Необходимо выяснить, не внесено ли приобретаемое недвижимое имущество в перечень объектов, подлежащих сносу. Вряд ли покупателю захочется приобретать объект, предназначенный под снос, если только приобретение именно такого объекта не является его целью.
☐	Проверить, не относится ли объект недвижимости к объектам, имеющим особый статус (объект культурного наследия, гражданской обороны и т.п.). Это необходимо сделать в связи с тем, что к совершению сделок с такой недвижимостью могут предъявляться особые требования. Кроме того, владение и использованию такой недвижимости связано с возложением на собственника определенных обязанностей по ее содержанию и поддержанию в определенном состоянии.
☐	Провести проверку наличия исполнительных производств, судебных притязаний третьих лиц на объект недвижимости и земельный участок, а также иных споров и конфликтов, которые могут повлиять на приобретение недвижимости или ее юридический статус. Вполне может оказаться, что в отношении приобретаемой недвижимости развернулся конфликт. Это может означать, что кто-либо претендует на него в судебном порядке либо в рамках возбужденного исполнительного производства по иску о взыскании с продавца денежных средств судебным приставом может быть наложен арест на недвижимость с целью ее последующей реализации на торгах. На первый взгляд судебные споры могут быть и не связаны с требованиями в отношении недвижимости, но косвенно могут повлечь возникновение у покупателя риски утраты недвижимости или оспаривания сделки по ее приобретению. Это возможно при наличии корпоративного конфликта в обществе-продавце, результатом которого может стать признание недействительным решения о назначении (избрании) действующего руководителя общества-продавца или решение о признании прав на участие в уставном капитале общества-продавца за другими лицами, не являвшимися участниками (акционерами) общества-продавца на момент продажи недвижимости покупателю.
☐	Проверить права продавца на объект недвижимости и земельный участок, основания и законность возникновения таких прав. Целью такой проверки является выяснение того, законно ли текущий собственник-продавец приобрел недвижимость и имеет ли он право самостоятельно и свободно распоряжаться такой недвижимостью.
☐	Проверить полномочия руководителя организации-продавца на заключение сделки и продажу недвижимости. Полномочия продавца должны быть проверены очень внимательно и с учетом того, кто является продавцом: физическое или юридическое лицо. Необходимо проверить не только наличие полномочий, но и законность и порядок их возникновения.
☐	Проверить наличие технических рисков, способных привести к невозможности использования недвижимости по назначению либо к необходимости осуществления дополнительных действий или расходов (отсутствие необходимой электрической мощности, необходимость прокладки теплотрассы, необходимость получения согласований в различных государственных органах и т.п.). Строго говоря, проверка технических рисков не относится к юридической проверке, но ее необходимо осуществлять, т.к. если их не учесть, то увеличение итоговой стоимости сделки в связи с необходимостью несения дополнительных расходов может стать неприятной неожиданностью. Если приобретается земельный участок для осуществления на нем капитального строительства, то мы настоятельно рекомендуем получить генеральный топографический план этого земельного участка (геоподоснова), выданный не более чем за 3 года до даты проверки.

	На этом плане нанесены все имеющиеся наземные и подземные инженерные сети, коммуникации, природные объекты, линии регулирования застройки. Земельный участок может попадать в зону отчуждения газопровода или кабеля военной связи, что полностью исключает возможность строительства на этом участке коммерческих объектов недвижимости. А те коммуникации, в зону которых попадает новое строительство, могут подлежать выносу за пределы стройплощадки, что влечет дополнительные расходы на осуществление такого выноса и его согласование.
☐	Провести проверку наличия оснований, по которым недвижимое имущество и земельный участок могут быть изъяты, в том числе путем виндикации у покупателя. Необходимо убедиться в том, что отсутствуют предусмотренные статьями 301 и 302 Гражданского кодекса основания для истребования недвижимости у продавца, а также в том, что такие основания не возникнут после приобретения недвижимости покупателем. Этот блок проверки напрямую связан с проверкой юридической истории совершения сделок с объектом недвижимости. Изучая историю сделок с недвижимостью, необходимо выявить наиболее реальные источники возникновения такой угрозы, т.е. кто из предыдущих собственников может инициировать такой иск о виндикации и на каком основании.
☐	Проверить наличие задолженности продавца по оплате коммунальных и иных услуг, связанных с эксплуатацией недвижимости и земельного участка. На практике в договор купли-продажи недвижимости включают условие о том, что обязанность по оплате таких расходов, возникших до регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю, несет продавец. Но все же лучше заранее понимать, какая задолженность накопилась у продавца по названным статьям расходов.
☐	Проверить наличие корпоративных одобрений или согласий третьих лиц (в том числе государственных или муниципальных органов), необходимых для приобретения, а также для продажи недвижимости и земельного участка продавцом. Необходимость таких одобрений предусмотрена корпоративным законодательством, а также может предусматриваться учредительными документами продавца и покупателя. Важно проверить не только наличие одобрений, но и соблюдение порядка осуществления одобрений, а также соответствие процедуры одобрения требованиям законодательства и требованиям учредительных документов продавца и покупателя. Несоблюдение процедуры или отсутствие необходимого одобрения может являться основанием для признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной.
☐	Проверить подготавливаемую сделку на наличие оснований для признания ее недействительной по причине нарушения чьих-либо прав или требований законодательства. Это общее, важное требование к подготовке сделке, содержательное наполнение которого определяется схемой сделки, статусом участников сделки, предметом сделки, порядком и условиями оплаты и финансирования сделки, требованиями корпоративного законодательства и рядом иных уникальных для каждой сделки обстоятельств.
☐	Разработать схему сделки, учитывающую выявленные риски, налоговые последствия и порядок перехода прав на недвижимость в обмен на выплату продавцу денежных средств или предоставление иного имущества. Схема сделки разрабатывается с учетом выявленных рисков, ограничений сделки, налоговых соображений и достигнутых между сторонами договоренностей. В сложных сделках схема предусматривает поэтапную реализацию сделки и те действия, которые должна выполнить или от осуществления которых должна воздержаться каждая сторона сделки. Схема сделки должна содержать систему взаимных сдержек и противовесов, которая будет удерживать обе стороны от злоупотреблений и желания безнаказанно обмануть другую сторону сделки, а также устранять либо минимизировать выявленные риски.

☐	Осуществить качественную подготовку юридических документов, которыми оформляется каждый этап сделки. Оформление юридических документов по сделке является тем важным этапом, на котором приобретают ценность результаты проверки и который является юридическим воплощением в жизнь схемы сделки. От чистоты и грамотности оформления документов зависит юридическая судьба всей сделки и самой недвижимости. Этот блок не терпит спешки и суеты. Он требует сосредоточенности и внимательности для учета различных условий и вариантов развития событий.
☐	Предусмотреть в договоре купли-продажи недвижимости различные варианты развития событий на случай, если сделка не состоится, изменится экономическая ситуация или возникнут какие-либо сложности, а также способы выхода из сделки, гарантии продавца в отношении недвижимости и ответственность за их нарушение. Это разумное правило требования предусмотрительности и осторожности при совершении сделок. Варианты развития событий определяются условиями, предметом сделки и возможностью наступления тех или иных рисков. В зависимости от целей и договоренностей сторон в договоре может быть предусмотрено множество вариантов развития событий как в отношении самой недвижимости, так и в отношении сторон сделки и способов реагирования на них. Но среди обязательных положений мы рекомендуем предусматривать условия и способы выхода продавца и/или покупателя из сделки, а также те действия, которые каждая сторона должна выполнить в связи с этим. Важным моментом в подготовке документов является оформление гарантий продавца. Бывают случаи, когда получить полную информацию об объекте, истории совершения сделок с ним и иным аспектам проверки не представляется возможным. Например, может оказаться, что недвижимость уже продана, подарена, обменена, внесена в уставный капитал организации, т.е. документы уже подписаны, но переход права собственности еще не зарегистрирован. В таком случае некоторые риски могут быть минимизированы гарантиями продавца, которыми он подтверждает отсутствие этих рисков. За нарушение продавцом гарантий договором купли-продажи могут предусматриваться различные санкции или неблагоприятные последствия вплоть до возможности одностороннего отказа покупателя от договора.
☐	Проверить всю документацию по сделке на предмет соответствия требованиям законности, разумности, экономической целесообразности, а также договоренностям сторон. После подготовки и согласования всей юридической документации по сделке перед подписанием документов необходимо еще раз все тщательно проверить. Это последний шанс. После подписания документов будет очень сложно что-то изменить.
☐	Организовать юридически и технически правильное подписание документов по сделке, не допускающее впоследствии ее оспаривание. Существует около 20 правил организации правильного подписания документов. Но наиболее важными из них являются правила необходимости удостовериться в том, что: ▪ лица, подписывающие документы, являются теми, за кого себя выдают и имеют необходимые полномочия для подписания документов; ▪ документы подписаны такими лицами собственноручно.
☐	Постоянно и жестко контролировать выполнение продавцом своих обязательств по сделке и соблюдение сроков, отведенных для каждого из этапов сделки.
☐	Организовать сделку таким образом, чтобы выплата продавцу последней части денежных средств зависела от перехода к покупателю права собственности на недвижимость. Такая возможность обеспечивается схемой сделки и/или условиями договора и их технической реализацией. Эта рекомендация особенно применима для сделок с использованием для расчетов банковских ячеек.

☐	Установить над объектом недвижимости физический контроль. Регистрация перехода права собственности на недвижимость к покупателю означает только получение юридического контроля. Но этого не достаточно. Необходимо получить недвижимость еще и во владение. Это означает не только подписание акта приема-передачи недвижимости, но и установление над объектом физического контроля: размещение в нем своего оборудования, товаров, мебели, работников, выставление поста охраны, смена замков или получение ключей от старых замков, т.е. выполнение действий, которые позволят фактически владеть и пользоваться недвижимостью без препятствий с чьей-либо стороны.
☐	Осуществить юридическую «зачистку» ситуации по сделке для устранения рисков ее оспаривания. В некоторых сделках с повышенным риском оспаривания приобретения недвижимости требуется осуществление дополнительных мероприятий по юридической «зачистке» ситуации по сделке. Это подразумевает устранение принципиальных, основных цепочек сделки, которые несут в себе риски оспаривания купли-продажи недвижимости или наиболее важных этапов сделки, на фундаменте которых было построено приобретение недвижимости. Примером такой «зачистки» может быть ликвидация организации-продавца недвижимости или приобретение такой организации покупателем для установления контроля на ней с целью устранения риска оспаривания от имени этой организации сделки купли-продажи недвижимости. Другим примером может быть широко применяемое введение в сделку фигуры добросовестного приобретателя для устранения рисков истребования (виндикации) недвижимости. Способы юридической «зачистки» зависят от схемы и условий сделки, а также рисков, которые подлежат обязательному устранению.
☐	Разработать и реализовать механизмы юридической защиты недвижимости от рейдерских захватов. Данный блок имеет значение и является принципиально необходимым только в том случае, если приобретение недвижимости осуществляется на юридическое лицо. Основная часть недружественных захватов связана с получением корпоративного контроля над юридическим лицом, являющимся собственником активов. Войдя в состав участников и сменив директора, можно либо получить полный контроль над обществом, либо вывести все ценные активы на другие организации, оставив общество ни с чем. С увеличением количества участников (акционеров) общества-собственника актива возрастает значимость корпоративной защиты актива. Разработка механизмов юридической защиты недвижимости от захватов предполагает реализацию следующих мероприятий: снижение привлекательности актива для недружественных захватов, выстраивание системы контроля над собственной кредиторской задолженностью, детальная проработка учредительных и других корпоративных документов общества-собственника недвижимости, ограничивающих полномочия единоличного исполнительного органа, а также менеджмента и устраняющих слабые места корпоративной защиты, наличие которых способно привести к утрате корпоративного контроля, а вместе с ним и к утрате права собственности на актив, подготовка соглашений акционеров (участников), усиливающих защиту права собственности на актив, осуществление мероприятий, направленных на усиление или установление корпоративного контроля, аудит корпоративной истории компании и устранение юридически уязвимых мест, анализ рисков возбуждения уголовного дела в отношении участников или единоличного исполнительного органа общества-собственника актива, налаживание системы регулярного мониторинга государственных органов (налоговые органы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, судебные органы, службы судебных приставов исполнителей) на предмет осуществления кем-либо в отношении актива, общества-собственника актива и его участников (акционеров) неожиданных, подозрительных действий.

При осуществлении проверки недвижимости или продавца важно исследовать не только полученные от продавца документы и информацию, но еще и самостоятельно проверить такую информацию из различных доступных источников для повышения объективности и достоверности сведений.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВА ЭФФЕКТИВНОСТИ И ПРИМЕНИМОСТИ НАШЕГО ПОДХОДА

Одним из примеров того, какие преимущества дает профессиональное юридическое сопровождение сделки, может являться описанный ниже случай приобретения недвижимого имущества консервного комбината.

Пример

ОПИСАНИЕ СИТУАЦИИ

В 2007 году к нам обратилась компания, намеренная приобрести консервный комбинат.

Комбинат приобретался как имущественный комплекс и включал 55 объектов недвижимого имущества на праве собственности, земельный участок площадью около 20 га, а также технологические линии, машины, оборудование, товарно-материальные ценности на складах.

Комбинат находился в полуразрушенном состоянии и с середины 90-х годов практически не работал.

В начале 2005 года группа инвесторов выкупила Комбинат на аукционе в рамках процедуры банкротства и готова была продать его нашему клиенту.

Все имущество Комбината было оформлено на Общество с ограниченной ответственностью (далее – «**Общество продавца**»).

ЗАДАЧИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД НАМИ:

В общем виде перед нами стояло несколько задач:

1. Провести проверку юридической чистоты всех объектов недвижимого имущества, в том числе земельного участка;
2. По итогам проверки предложить схему приобретения Комбината;
3. Осуществить полное юридическое сопровождение сделки, начиная от подготовки документов и заканчивая расчетами и закрытием сделки.

ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СХЕМА СДЕЛКИ

Изначально после проведения продавцом и покупателем переговоров предполагалось, что приобретение всего имущества Комбината будет осуществляться путем покупки 100% доли в уставном капитале Общества продавца, которое стало победителем аукциона и по его результатам собственником имущественного комплекса Комбината. На практике схема сделки определяется только после проведения проверки юридической чистоты недвижимости, поэтому до окончательного утверждения схемы сделки и подготовки юридических документов по сделке нам предстояло еще провести проверку юридической чистоты всех объектов недвижимости и прав собственника на них.

Как будет показано ниже, риски, выявленные в результате проверки юридической чистоты недвижимости, свидетельствовали о необходимости изменения схемы и некоторых условий сделки.

ПРОВЕРКА ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ НЕДВИЖИМОСТИ (LEGAL DUE DILIGENCE)

Выехав на Комбинат, за два дня мы собрали комплект документов, необходимый для проведения проверки юридической чистоты недвижимости и прав продавца на нее. Проверка заняла около месяца, но по ее результатам мы выявили следующие наиболее значимые риски:

Во-первых, несколько участников Общества продавца не имели права на доли в уставном капитале этого общества, а следовательно не могли продать покупателю не принадлежащие им доли. Сделки по приобретению этими участниками долей у предшествующих продавцов были совершены с нарушением требований действовавшего на тот момент законодательства. Так, в соответствии с п. 6 ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (в редакции, действовавшей на момент совершения сделок с долями) приобретатели доли (части доли) могли осуществлять права и нести обязанности участников общества с момента уведомления общества об уступке доли (части доли) с представлением доказательств такой уступки. Однако документов, подтверждающих, что общество было уведомлено о такой уступке, нам представлено не было.

Во-вторых, выяснилось, что земельный участок площадью около 20 га был предоставлен Комбинату на праве бессрочного пользования. Согласно п. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, получившие право бессрочного пользования на земельные участки, обязаны по своему выбору приобрести соответствующие земельные участки в собственность или переоформить право бессрочного пользования на право аренды. Общество продавца обратилось в Администрацию своего муниципального образования с заявлением о выкупе земельного участка, и районная комиссия по землепользованию приняла решение о предоставлении этому обществу в собственность на возмездной основе земельного участка для эксплуатации производственной базы. Однако соответствующий нормативный акт и Договор купли-продажи земельного участка так и не были подписаны. Право собственности у Общества продавца на земельный участок не возникло. В связи с этим покупатель разумно отказывался от заключения сделки до регистрации Обществом продавца своего права собственности на земельный участок. Поэтому стороне продавца перед сделкой пришлось получить необходимое постановление Администрации, заключить договор купли-продажи и зарегистрировать право собственности на земельный участок.

В-третьих, по результатам проверки существующей базы договоров были выявлены непогашенные Обществом продавца договоры займа на сумму около 70 млн. рублей, заключенные с физическими лицами. Указанная задолженность по договорам займа была подтверждена и результатами проведенной покупателем независимой аудиторской проверки. В договорах займа отсутствовали условия о процентах. В соответствии с п.1 ст. 809 ГК РФ в таких случаях размер процентов определяется существующей в месте жительства займодавца ставкой рефинансирования на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части. В связи с этим предполагалось, что либо Общество продавца (заемщик) перед сделкой досрочно погасит займы (на дату проверки юридической чистоты недвижимости и погашения займов ставка рефинансирования составляла 10% годовых), либо обязательство погашения займов и процентов по ним будет включено в схему и условия сделки.

В-четвертых, было выявлено, что Обществом продавца заключено около 20 договоров аренды помещений с коммерческими организациями и предпринимателями. Все договоры были заключены на срок менее 1 года и не подлежали регистрации. Покупатель настаивал на приобретении необремененного правами арендаторов недвижимого имущества. Поэтому сторона продавца должна была прекратить перед сделкой все договоры аренды, заключив с каждым из арендаторов соглашение о расторжении соответствующего договора аренды. Подписание дополнительных соглашений позволяло исключить риск того, что арендаторы после заключения сделки и перехода права собственности к покупателю обратятся в суд с требованием о признании иных способов прекращения договоров незаконными и потребуют передачи им помещений на основании статей 301 и 305 Гражданского кодекса РФ на оставшийся срок аренды.

В-пятых, одним из самых существенных рисков, повлиявших на схему сделки, стало обнаружение того, что **Комитет по имущественным отношениям обратился в Арбитражный суд с иском к Обществу продавца о признании недействительными ничтожных сделок по приобретению обществом на аукционе имущественного комплекса Комбината**. Такой иск грозил Обществу продавца утратой права собственности на все недвижимое имущество Комбината. До начала предварительного судебного разбирательства истец отказался от собственных исковых требований, но Арбитражный суд не принял такой отказ и продолжил рассмотрение дела. Изучив материалы дела и проанализировав судебную практику, мы пришли к выводу, что основания для удовлетворения требований истца и признания недействительными ничтожных сделок, заключенных Обществом продавца, отсутствуют. Однако в условиях неоднозначности и нестабильности судебной практики мы решили не рисковать и предложили своему клиенту изменить первоначальную схему сделки путем введения в нее фигуры добросовестного приобретателя. После приобретения добросовестным приобретателем имущественного комплекса Комбината его уже невозможно было бы истребовать у него даже в том случае, если бы суд признал заключенные Обществом продавца на аукционе сделки купли-продажи имущества ничтожными. Налоговые последствия прямой продажи объектов недвижимого имущества сторона продавца приняла на себя в обмен на некоторые уступки со стороны покупателя.

По итогам проверки юридической чистоты недвижимости и с учетом выявленных юридических рисков мы предложили покупателю отказаться от приобретения 100% доли в уставном капитале Общества продавца. В качестве альтернативы мы разработали следующую схему сделки, которая была одобрена продавцом и покупателем и в итоге успешно реализована.

СХЕМА ПРИОБРЕТЕНИЯ КОМБИНАТА В ОБЩЕМ ВИДЕ ВЫГЛЯДЕЛА СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ:

1. Создавалось новое ООО, в котором был единственный участник – представитель продавца и генеральный директор, представляющий интересы покупателя. Это новое ООО должно было стать добросовестным приобретателем имущественного комплекса Комбината.
2. Новое ООО заключило с Обществом продавца несколько договоров купли-продажи имущества, на основании которых выкупило все имущество, составляющее имущественный комплекс Комбината. Таким образом, новое ООО становилось добросовестным приобретателем имущества, что позволяло устранить указанный выше пятый риск истребования имущества у собственника.
3. Для осуществления новым ООО выплат по заключенным с Обществом продавца договорам купли-продажи имущества покупатель предоставил новому ООО займ в размере части согласованной сторонами цены продажи имущественного комплекса.
4. Одновременно с подписанием договора займа единственный участник нового ООО подписал договор купли-продажи покупателю 100% доли в уставном капитале нового ООО за оставшуюся часть согласованной сторонами цены продажи имущественного комплекса.
5. Денежные средства, полученные согласно п. 3 схемы сделки, новое ООО выплатило Обществу продавца в качестве оплаты по договорам купли-продажи имущества (согласно п.2 схемы сделки). Перевод денежных средств по назначению контролировался генеральным директором нового ООО, который представлял интересы покупателя. В итоге новое ООО стало собственником имущественного комплекса Комбината.
6. Осуществление действий, направленных на переход прав на 100% доли в уставном капитале нового ООО, которое стало собственником имущественного комплекса Комбината, к покупателю и выплата продавцу доли оставшейся части согласованной сторонами цены продажи имущественного комплекса в качестве оплаты за приобретенную долю.
7. Приобретение покупателем 100% долей в уставном капитале Общества продавца для устранения судебных рисков оспаривания договоров купли-продажи, заключенных между Обществом продавца и новым ООО. Этот этап необходим был в качестве меры юридической «зачистки» сделки.

ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ И ЗАКРЫТИЕ СДЕЛКИ

Разработав схему сделки и подготовив проект сделки с указанием этапов ее реализации, мы приступили к подготовке и согласованию всех юридических и корпоративных документов, необходимых для завершения сделки.

Продавец выполнил все возложенные на него по итогам юридической проверки обязанности (зарегистрировал право собственности на земельный участок, подписал с арендаторами недвижимого имущества соглашения о расторжении договоров аренды), и через 6 месяцев после начала работы сделка была завершена. Продавец получил денежные средства в полном размере, а покупатель стал собственником имущественного комплекса Консервного комбината свободного от юридических рисков.

Более подробную информацию о других примерах квалифицированного юридического сопровождения сделок с недвижимостью можно получить, пройдя по ссылке «[Наш опыт](#)».

ПОЧЕМУ НАШЕМУ ПОДХОДУ И РЕКОМЕНДАЦИЯМ МОЖНО ДОВЕРЯТЬ?

Юридическая компания «Дельфи» специализируется на сопровождении сделок с коммерческой недвижимостью и сделок слияния и поглощения (M&A). Компания была образована командой юристов, давно занимающихся сопровождением сделок с коммерческими объектами.

Наша компания оказывает [услуги](#) по комплексному юридическому сопровождению и оформлению сложных и нестандартных сделок с крупными коммерческими объектами и правами корпоративного контроля, начиная со стадии переговоров и юридической проверки недвижимости или бизнеса и заканчивая организационным и юридическим сопровождением самой сделки вплоть до получения покупателем прав на актив и получения продавцом денежных средств.

Выбрав в качестве основного направления деятельности юридическое сопровождение сделок с коммерческой недвижимостью и сопровождение сделок слияния и поглощения (M&A), мы не занимаемся жилыми помещениями и оказанием иных юридических услуг. Благодаря этому мы знаем множество тонкостей сопровождения сделок и способны предвидеть различные риски и устранять их, что приносит в сделку эффективность, определенность и качество надежности. Именно узкая специализация позволяет нам осуществлять квалифицированное сопровождение сделок на высоком профессиональном уровне.

Квалификация наших юристов позволяет сопровождать сделки с любыми видами коммерческой недвижимости, а также осуществлять юридическое оформление сделок по приобретению или продаже различных промышленных объектов и производств. Именно знание организационных и юридических тонкостей совершения сделок с различными видами активов делает нашу компанию профессиональным консультантом, способным обезопасить вашу сделку и без ошибок пройти сложный и рискованный путь приобретения или продажи вашего актива.

Мы участвуем во множестве конференций и форумов, посвященных вопросам оформления сделок с объектами коммерческой недвижимости и сделкам слияния и поглощения (M&A), а также регулярно самостоятельно организуем и проводим обучающие семинары, посвященные вопросам юридического сопровождения сделок с недвижимостью. Слушателями наших семинаров являются руководители юридических отделов девелоперских, строительных, инвестиционных компаний и банков.

Квалификация наших юристов подтверждается регулярными [публикациями](#) по вопросам юридической проверки, сопровождения сделок с недвижимостью и отдельным аспектам юридического оформления прав на объекты недвижимого имущества в таких ведущих изданиях по рынку недвижимости, как Arendator.ru, Индикаторы Рынка Недвижимости (irn.ru), Top Real Estate, Информационно-аналитическое агентство RWAY (Rway.ru), Zdanie.info, 1RRE.RU, Commercialrealty.ru и другие.

Мы имеем опыт сопровождения сложных и нестандартных сделок с крупными активами, а также уникальный опыт участия в конфликтных сделках и защиты от рейдерских действий. Мы давно пережили этап обучения на клиентах, который свойственен начинающим юристам.

Мы выступаем гарантом безопасности вашей сделки и предлагаем вам профессиональную юридическую проверку приобретаемой недвижимости и полное сопровождение сделки.

В рамках юридического сопровождения покупки недвижимости мы оказываем следующие услуги:



***Наша задача** – обеспечить максимальную защиту вашей сделки и организовать эффективное и юридически грамотное прохождение каждого из её этапов.*

НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Заказывайте у нас **до 15 апреля 2012 года** услугу по юридической проверке и сопровождению сделки, и **мы за счет компании** разработаем для вас **механизмы корпоративной юридической защиты** приобретенного актива от рейдерских захватов.

Разработка механизмов корпоративной юридической защиты приобретенного актива от рейдерских захватов включает в себя:

- ☞ осуществление комплекса мероприятий, направленных на снижение привлекательности актива для недружественных захватов;
- ☞ осуществление аудита корпоративной истории общества-собственника актива и устранение юридически уязвимых мест;
- ☞ детальную проработку учредительных и других корпоративных документов общества-собственника недвижимости, устраняющих слабые места корпоративной защиты, наличие которых способно привести к утрате корпоративного контроля, а вместе с ним и к утрате права собственности на актив;
- ☞ подготовку соглашений акционеров (участников), усиливающих защиту права собственности на актив;
- ☞ разработку плана мероприятий, направленных на усиление или установление корпоративного контроля над обществом-собственником актива.

Для того чтобы заказать услугу по юридической проверке и сопровождению сделки позвоните нам по телефону **8 (495) 507-44-64** или напишите письмо по адресу: office@dellc.ru

Юридическая компания «Дельфи»
Москва, 2-я улица Машиностроения, дом 25
Тел. 8 (495) 507-44-64
office@dellc.ru
www.dellc.ru