

Основные ошибки в сделках с коммерческой недвижимостью

Степанов Федор Сергеевич

*Санкт-Петербургский политехнический университета Петра Великого,
Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли
студент*

Хныкина Татьяна Семеновна

*Санкт-Петербургский политехнический университета Петра Великого,
Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли
к.э.н., доцент высшей школы сервиса и торговли*

Аннотация

В статье рассматриваются основные ошибки, которые люди совершают при покупке коммерческой недвижимости. Даны рекомендации о недопущении данных ошибок.

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, сделка, ошибка, пути решения

Major errors in commercial real estate transactions

Fedor Stepanov

*Peter the Great Saint Petersburg Polytechnic University, Institute of industrial
management, Economics and trade
student*

Khnykina Tatyana Semenovna

*Peter the Great Saint Petersburg Polytechnic University, Institute of industrial
management Economics and trade
Ph. D., associate Professor of the higher school of service and trade*

Abstract

The article discusses the main mistakes that people make when buying commercial real estate. Recommendations are made to avoid these errors.

Keyword: Commercial real estate, transaction, error, solutions

Покупка коммерческой недвижимости является юридически сложным процессом, к которому нужно заранее подготовиться. Есть много подводных камней и особенностей, которые нужно учитывать, чтобы не попасть в неудобную ситуацию.

В этой статье объясняется, что нужно знать при покупке коммерческой недвижимости, как подготовиться к сделке и как сделать это максимально безопасно и без риска. Во время кризиса, когда рубль обесценивается, и

перспектива остаться с быстро обесценивающейся национальной валютой под рукой является пугающей, многие пытаются как можно скорее вложить деньги во что-то надежное. Например, в сфере коммерческой недвижимости. Есть много желающих, и хорошие объекты быстро распродаются. Пытаясь успеть купить самый желанный объект, можно упустить что-то важное, что сделает инвестиции в недвижимость не столь выгодными и фундаментальными.

При покупке коммерческой недвижимости есть «подводные камни», о которых вы должны помнить при выборе объекта. Основные ошибки приведены ниже.

1. Покупка у человека, который действительно имеет право владеть объектом - необходимо убедиться, что продавец обладает всеми правами на предложенный вам объект. Это очень важно, потому что схема мошенничества широко распространена, когда лицо, которое не имеет права заключать сделку, заключает договор, а покупатель лишается как денег, так и имущества;

2. Капитальность объекта - часто бывают ситуации, когда изначально некапитальные сооружения (киоски, пристройки и т. д.) перерегистрируются как капитальные и продаются. Но новый владелец может столкнуться с трудностями в будущем, поскольку процедура перехода к структуре капитала может осуществляться с нарушениями или даже фиктивно.

3. Перевод из жилого фонда в нежилой фонд - ситуация, аналогичная предыдущей. Часто коммерческая недвижимость создается путем повторного перечисления жилой недвижимости (например, многоквартирных домов или их частей). В этом случае процедура перевода в нежилой фонд должна осуществляться с большой осторожностью и строго в соответствии с законом, иначе в будущем у покупателя возникнут проблемы (например, судебные иски против бывших резидентов), или те, кто запрашивает право на проживание в этой собственности);

4. Отсутствие вопросов - коммерческие здания довольно часто (гораздо чаще, чем жилые здания) могут быть использованы в качестве обеспечения по кредиту от предыдущего владельца. По закону, эти предметы не могут быть проданы, пока плата не будет снята, однако эти факты могут быть скрыты от покупателя, что вызовет проблемы и судебные разбирательства в будущем. Поэтому наличие сборов следует проверять заранее.

Зачастую покупатели доверяют Росреестру в качестве последнего средства и проверяют имущество исключительно на основании простой выписки из ЕГРН. В этом есть логика: если Росреестр зарегистрировал объект, это означает, что он отвечает за его проверку, и нет смысла не доверять ему. Поэтому помощь юристов не нужна. На самом деле это иллюзия безопасности. Простое утверждение не будет показывать, например, историю транзакций. Это необходимо заказать дополнительно. Из него вы можете узнать много интересных деталей. Например, если объект часто

менял своего владельца, это повод для настороженности, возможно, его несколько раз украли и перепродали, чтобы скрыть дорожки. Проанализировав данные предыдущих владельцев, вы можете узнать, участвуют ли они в судебных разбирательствах в качестве ответчика, и, следовательно, существуют риски, что ваша транзакция будет оспорена.

Существуют также так называемые «расширенные» высказывания. Только они не выдаются, они содержат информацию для официального использования. Однако, если вы получите аналогичный документ, вы сможете получить информацию обо всех предыдущих залоговых удержаниях (например, о прекращенной аренде, ипотеке) и официальных «флагах». Например, в практике одной компании, которая проводит сделки с недвижимостью, был очень интересный случай. Когда расширенная выписка содержала информацию о том, что «земля находится на территории или в охранной зоне памятника истории и культуры» и что запрет государства на регистрацию прав на здания и сооружения в этой местности, тогда как в обычной выписке из ЕГРН такой информации не было. То есть, возможно, вы купили землю, чтобы построить дом, разрешенное использование простой выписки из ЕГРН позволило вам сделать это, но было обнаружено, что существуют «скрытые факты», которые не позволяют строить.

Как же не допустить ситуации приведенной выше? Для начала лучше всего спросить у продавца не только документы на недвижимость (обычно договор купли-продажи и акт приема-передачи), но и документы, подтверждающие полную оплату имущества, одобрение супруга, совет директоров и т. д. Люди, без которых предыдущий продавец не имел права продавать недвижимость. Полученная информация должна быть проверена в независимых источниках. Вполне возможно, что выйдет что-то новое, требующее дополнительных документов от продавца. Только всесторонний анализ информации помогает понять, возможны ли проблемы с объектом в будущем. На рисунке 1, представлена расширенная выписка, которую нужно потребовать у продавца, при покупке коммерческой недвижимости.

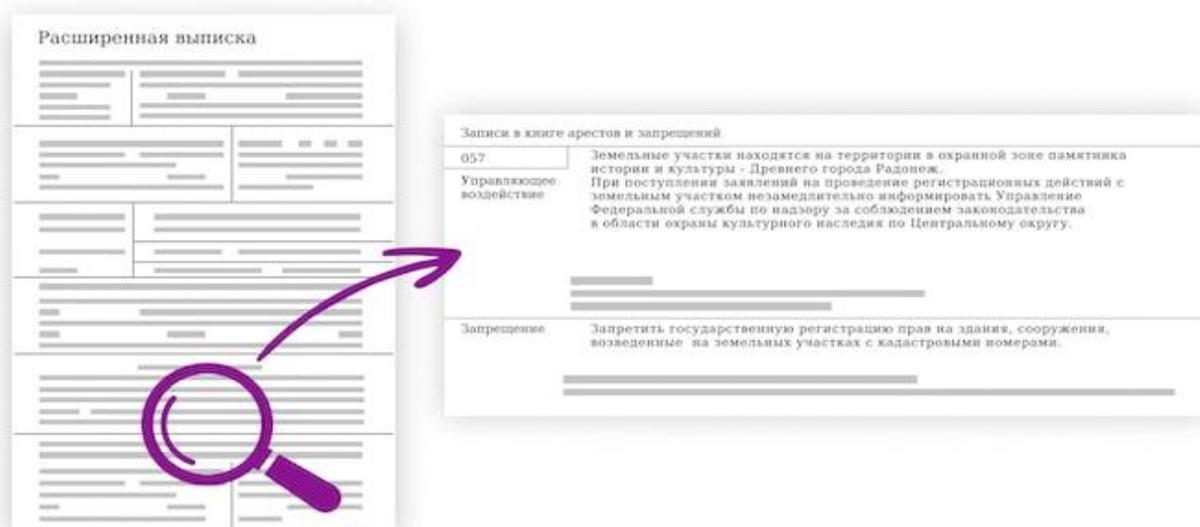


Рисунок 1 – Расширенная выписка

Следующая ошибка, которую совершают покупатели коммерческой недвижимости – это недооценка рисков от третьих лиц. Когда проверка объекта завершена, нужно обязательно обратить внимание на продавца, супруга (супруга) и предыдущих владельцев - чтобы проверить наличие правовых споров с участием этих людей. Основные «красные флажки», после которых стоит проявлять осторожность, а иногда и задумываться о целесообразности сделки:

- Эти люди участвуют в судебном процессе, такие как обвиняемые;
- В различных компаниях - корпоративный конфликт.

Существуют более интересные ситуации, которые сложно предположить заранее: например, девушка приобрела недвижимость в браке. После этого девушка развелась, сменила паспорт, вышла замуж второй раз. В паспорте нет предыдущего брака. Продавец отказывается дать согласие на продажу офиса. Другими словами, у него есть недвижимость против воли другого владельца. Бывшая жена или муж могут подать судебный иск, и начнется судебное разбирательство по изъятию имущества из чужого незаконного владения.

Из опыта очень трудно узнать о браке. Например, человек может жениться в другой стране - в России не будет никакой информации об этом. Но эта информация на практике очень важна для сделки. Какие есть выходы из данной ситуации? Следует спросить у продавца во время переговоров, в браке ли он или может у него сейчас идет судебное разбирательство с женой, чтобы гарантировать, что ни один незнакомец не вмешивается в вашу собственность после купли-продажи.

Несмотря на возможные проблемы, связанные с покупкой коммерческой недвижимости, потерь и проблем можно избежать. Главное - тщательно продумать выбор объекта и заключение сделки. Прежде всего,

проверьте прошлые свойств: выписки из Росреестра расскажут обо всех предыдущих операциях, они также содержат информацию о наличии запретов и обременений. Не забудьте ознакомиться с правоустанавливающими документами на коммерческую недвижимость, представляющую интерес - из них вы можете узнать, кому принадлежит недвижимость и признается ли она капиталом. Чтобы избежать проблем со сносом зданий, выясните, планируете ли вы осуществлять строительные или дорожные планы в вашем районе.

Что касается инвестиций в коммерческую недвижимость, то эксперты советуют новичкам вкладывать средства в покупку готового бизнеса или качественных офисов и складов. В этих сегментах риски финансовых потерь считаются самыми низкими.

Таким образом, можно сделать основной вывод, о том, что перед тем, как покупать коммерческую недвижимость, нужно удостовериться в компетентности продавца, желательно узнать всю информацию об объекте из уст продавца и стоит больше интересоваться спецификой бизнеса, в котором хотите сделать покупку. Если ресторан занимает здание, невозможно предсказать, что с ним будет, даже через 3-5 месяцев. Нужно подготовиться к поиску нового арендатора или снизить арендную плату. При покупке коммерческой недвижимости нужно учитывать множество нюансов и помнить множество «подводных камней». Чтобы совершить сделку, обратитесь к опытному юристу.

Библиографический список

1. Статья адвоката про сделки с коммерческой недвижимостью URL:<https://advokat-belyakova.ru/spory-po-nedvizhimosti/podvodnye-kamni-pokupki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>(дата обращения 26.05.2020)
2. 10 самых популярных вопросов по коммерческой недвижимости URL: <https://realty.ria.ru/20171122/1509323334.html> (дата обращения 27.05.2020)
3. Консультации специалистов рынка коммерческой недвижимости URL: <https://zдание.info/consulting/3831/off/4> (дата обращения 28.05.2020)