



ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

# Сделки купли-продажи объектов корпоративной недвижимости: риски оспаривания, способы минимизации рисков

Докладчик: Жанна Александрова

2015 г.



**ИНТЕРЦЕССИЯ**

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

# Объект недвижимости: Нежилые помещения в строящемся бизнес-центре в Санкт-Петербурге

## Проблемные аспекты

Отсутствие продления ТУ на подключение к коммуникациям.

Нарушение сроков регистрации ДДУ в Росреестре.

## Способы минимизации рисков

Риск был нивелирован вводом объекта в эксплуатацию.

Предусматривать срок оплаты с даты получения свидетельства покупателем.





# Объект недвижимости: Административное здание в центре Санкт-Петербурга и земельный участок под ним

**ИНТЕРЦЕССИЯ**

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

## Проблемные аспекты

Объекты недвижимости не были учтены в ГКН.

Площадь здания больше площади земельного участка.

Расхождение адресов здания и земельного участка.

Ошибки ТУ Росреестра при внесении в ЕГРП новых адресов объектов при регистрации перехода права собственности.

Проблема выделения дополнительной мощности на здание.

Расположение объектов недвижимости в границах охранной зоны.

## Способы минимизации рисков

Внесение сведений в ГКН об объектах недвижимости.

Межевание земельного участка и внесение сведений в ГКН о координатах характерных точек границ земельного участка и здания.

Получение справки о соответствии адресов здания и земельного участка под ним.

Проверка зарегистрированных документов после их получения, заявление об устранении тех. ошибки.

Выполнение собственником своими силами и за свой счет ТУ на присоединение объектов к электросетям.





# Объект недвижимости: Загородный клуб в Ленинградской области

**ИНТЕРЦЕССИЯ**

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

## Проблемные аспекты

Наложение границ земельного участка и смежного земельного участка.

11 из 19-ти объектов недвижимости не зарегистрированы в ЕГРП.

Самовольная реконструкция и перепланировка 3-х приобретаемых объектов.

Дефект предыдущих сделок.

Обременение в виде долгосрочной аренды.

## Способы минимизации рисков

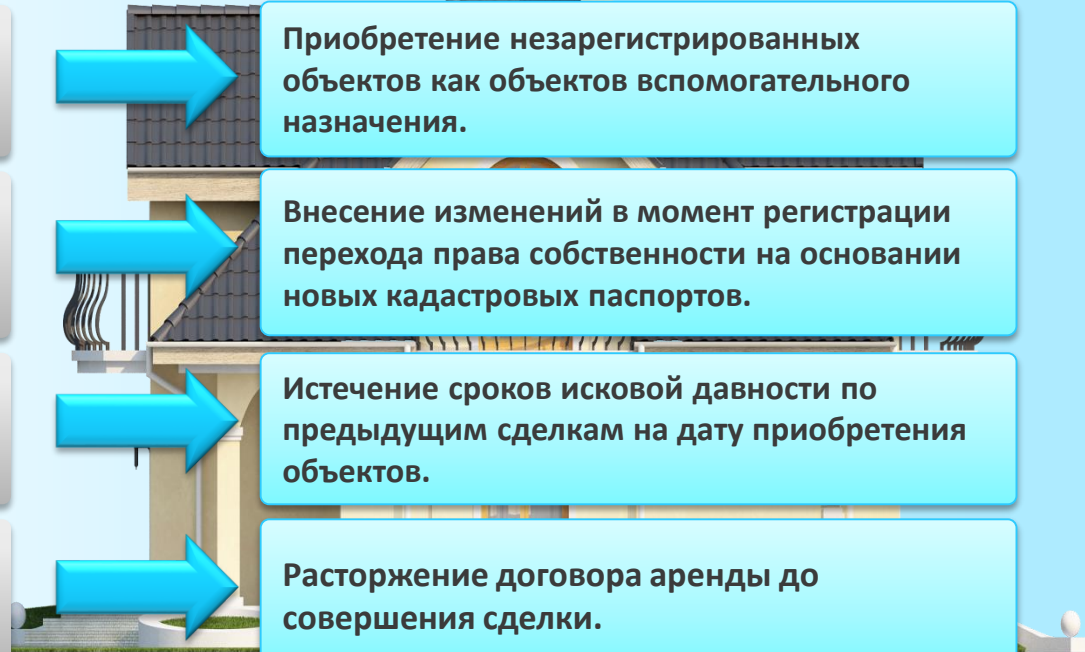
Административный или судебный порядок устранения наложения границ.

Приобретение незарегистрированных объектов как объектов вспомогательного назначения.

Внесение изменений в момент регистрации перехода права собственности на основании новых кадастровых паспортов.

Истечение сроков исковой давности по предыдущим сделкам на дату приобретения объектов.

Расторжение договора аренды до совершения сделки.





ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Спасибо за внимание!

Общество с ограниченной ответственностью  
«Интерцессия»

129090, Москва,  
ул. Щепкина, д. 28  
Тел/факс: +7 (495) 684-90-55  
<http://www.intercessia.ru>  
e-mail: [mail@intercessia.ru](mailto:mail@intercessia.ru)