

ЖИТЬ ДОЛГО

Специализирующиеся на недвижимости юристы не видят почти никакой разницы между сделкой с недвижимостью в массовом и в элитном сегменте. Но во втором случае эксперты советуют уделить больше времени проверке и запросить у продавца максимум документов.

Прошли времена, когда рынок элитного сегмента недвижимости имел непрозрачный и конфиденциальный характер, полагает юрист Amulex.ru Андрей Ерёмин: «Сложные правовые конструкции для получения финансовой и налоговой оптимизации, использование офшорных компаний при продаже таких объектов в настоящее время не применяются». Старший юрист Eversheds Sutherland Андрей Шубин согласен с коллегой, но добавляет, что существуют ситуации, когда приобретатель по тем или иным причинам не может владеть дорогостоящим активом, так как это отразится на его деятельности: «Обычно в таких случаях прибегают к продаже на дове-

ренное лицо, с которым покупатель связан лично или какими-либо юридическими обязательствами». Также, обращает внимание юрист, застройщик в целях оптимизации отчетности или по иным причинам может передать жильё стороннему юридическому лицу. «Строго говоря, в целях последующей покупки жильё не будет первичным. Однако о данных рисках можно говорить и применительно к сделкам по обычным объектам», — поясняет Андрей Шубин.

Вторичка с метастазами

За историю своего «плавания» по рынку объект недвижимости мог притянуть к себе множество проблем. «Проки в цепочке сделок могут повлечь самые серьёзные последствия, вплоть

до изъятия приобретённого объекта по решению суда. Особенно актуален данный вопрос для бывших коммунальных квартир», — предостерегает руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП петербургского офиса «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнёры» Ольга Мищенко. Для исключения правовых рисков эксперт советует проверить, каким образом формировались и отчуждались доли в квартире, были ли соблюдены права проживающих там лиц, остались ли прописанные и так далее.

В качестве ещё одного важного аспекта при покупке на вторичке Ольга Мищенко выделяет вопрос переустройства квартир: «При отсутствии согласования к ответственности может быть привлечён и текущий собственник, даже если он приобрёл квартиру с существующей перепланировкой».

Юрист «S&K Вертикаль» Даниил Анисимов привёл свежий пример из практики, что может произойти, если такую проверку не провести. В определении №305-ЭС19-13577 от 5 октября 2021 года Верховный суд вновь рассмотрел, как определить, является ли добросовестным приобретателем недвижимости, который ориентировался на сведения Росреестра. В рамках этого дела конкурсный управляющий юридического лица оспорил сделку по продаже крупного объекта недвижимости, совершённую ещё в 2013 году. Затем он на этом основании обратился в суд с заявлением об истребовании недвижимости у владельца, купившего после цепочки сделок. «Верховный суд отметил, что простого анализа выписки недостаточно. Лицу необходимо проверить базы судебных решений по предыдущим владельцам, по самому объекту недвижимости. Именно в этом и заключается особенность приобретения вторички: за историю своего плавания по рынку объект недвижимости мог притянуть множество проблем», — говорит Даниил Анисимов.

Земля в иллюминаторе

С элитной недвижимостью на первичном рынке тоже не всё бывает просто. Руководитель практики Versus.legal Илья Алембаев считает целесообразным на первичке помимо проверки документов и фигуры контрагента оценить и градостроительную документацию на предмет возможности завершения строительства: «Для массового сегмента получить полный пакет от застройщиков — маловероятная цель, но в элитном они готовы более детально подходить к покупателю и предоставить расширенный пакет документов».

Юрист обращает внимание, что случаются ситуации, когда объект не вводится в эксплуатацию не из-за финансовых проблем застройщика, а в связи с отсутствием необходимых согласований. В качестве примера Илья Алембаев привёл жилой комплекс в посёлке Филатов Луг в Новой Москве, неподалёку от Внуково: уже построенные корпуса несколько лет стояли пустыми, пока решался вопрос с влиянием высоты жилья на посадку самолётов в аэропорту.

Андрей Шубин считает важным перед сделкой также обратить внимание на вопросы совместной собственности, наследственные моменты, а также риски банкротства продавца или его супруга. Особенно внимательно к этому следует отнестись, если продавец — физлицо. «Именно поэтому при покупке жилья премиум-класса прохождения обычного чек-листа риелтора недостаточно, нужен квалифицированный юрист», — подытожил эксперт.

Жильё с нюансами

Некоторые объекты в элитном сегменте реализуются как апартаменты, то есть как нежилые помещения. «На данный момент нельзя сказать, что это преобладающий тренд в сегменте элитной недвижимости в Петербурге и Ленобласти. Элитных квартир, относящихся к жилому фон-

ду, по-прежнему продаётся достаточно много. Тем не менее смещение вектора в пользу продажи апартаментов возможно, поскольку для покупателей элитных объектов сам по себе статус жилого или нежилого помещения не имеет принципиального значения. Кроме того, в центре города остаётся всё меньше участков под элитные жилые проекты. Не исключено, что с учётом дефицита земли в ближайшем будущем будет востребован формат так называемых лофт-апартаментов, расположенных в реконструированных промышленных объектах», — говорит Ольга Мищенко.

Партнёр юридического бюро «Григорьев и партнёры» Дарья Борисова в качестве особенности апартаментов отмечает отсутствие ограничений на использование таких объектов: «Покупая апартаменты, можно вдруг обнаружить своими соседями элитную медицинскую клинику, или стоматологию, или какой-то шоурум. Да, могут быть какие-то условия в договоре купле-продажи, однако, продав все апартаменты, застройщик теряет интерес к объекту и не требует соблюдения таких правил».

Дарья Борисова также отметила особую проблемность элитной недвижимости с террасами: «В нашей практике есть “красный маркер” элитной недвижимости — это квартиры с террасами или квартиры под ними. У нас за последние несколько лет было около 10 исков о залитии элитных квартир на Васильевском, Петроградском и Крестовском островах. Да, первично при покупке всё выглядит более чем красиво и удобно, однако с учётом качества строительства, а потом и ненадлежащей эксплуатации мы имеем миллионные иски одного собственника элитной недвижимости к другому в связи с заливаниями и повреждением очень дорогого ремонта».

Дарья **ГОЛЯКОВА**
журналист

