



Сделки с элитной недвижимостью и особенности владения

подводные камни и юридические решения

Важным этапом приобретения недвижимости является проведение юридической проверки и оценка возможных правовых рисков, которые могут быть возложены на покупателя. Покупка элитной недвижимости, безусловно, требует особо тщательной проверки, поскольку финансовые риски совершения сделки существенны, а юридические дефекты и ограничения, связанные с владением, могут быть очень весомыми.

Нередко для целей проверки правового статуса к нам обращаются приобретатели элитной недвижимости, расположенной в объектах культурного наследия (ОКН). Законодательство предусматривает ряд особенностей владения и распоряжения недвижимостью, наделенной таким статусом.

Применительно к каждому ОКН устанавливается перечень предметов охраны (например, фасад, общая планировка, оконные и дверные проемы, витражи, печи и камины и проч.). Сведения о предметах охраны указываются в паспорте ОКН. Данные сведения в обязательном порядке должны быть включены в договор купли-продажи приобретаемой недвижимости. В против-

ном случае такая сделка будет считаться недействительной.

Кроме того, на владельцев возлагаются специальные требования, связанные выполнением мероприятий по сохранению (например, реставрационных мероприятий), включая не только саму квартиру, но и общее имущество здания пропорционально принадлежащей такому лицу площади квартиры.

Наличие охраняемых элементов значительно ограничивает возможности по осуществлению перепланировок в квартире. Такие ограничения необходимо учитывать при разработке дизайн-проекта и проведении ремонтных работ, в противном случае, собственник квартиры может быть привлечен к ответственности, вплоть до уголовной.

Перепланировку, производимую в ОКН, необходимо согласовывать непосредственно с уполномоченным в сфере охраны ОКН органом власти (в Санкт-Петербурге эти функции осуществляет КГИОП), а сам процесс согласования без учета времени на проведение работ на практике занимает более 10 месяцев.

Если перепланировка затрагивает общее имущество (например, при обустройстве мансарды в чердачных помещениях), для её проведения необходимо заранее получить письменное согласие всех остальных собственников. Отметим, что данное правило применяется не только к ОКН, но и при проведении перепланировки в объектах, не имеющих охранного статуса.

Проведение перепланировки с нарушением установленной законодательством процедуры влечет не только риски привлечения

собственника к административной ответственности, но и необходимость приведения помещения в первоначальное состояние. Кроме того, из судебной практики известны примеры, когда сделки с объектом, совершенные после незаконной перепланировки, признавались судами недействительными.

С учетом изложенного, особую роль при проверке приобретаемого объекта отводится установленным охранным обязательствам, а также вопросу законности перепланировок.



Определенную специфику имеет приобретение загородной элитной недвижимости

Многие такие объекты расположены в непосредственной близости от водоемов (рек, озер и прочих объектов). Следует помнить, что действующее законодательство исходит из необходимости обеспечения доступа неограниченного круга лиц к береговой полосе (которая по общему правилу составляет 20 метров). При этом даже наличие оформленного права аренды на земельный участок, часть которого относится к береговой полосе, не исключает обязанность владельца этого участка обеспечить такой доступ. Воспрепятствование такому доступу, в том числе путем возведения заградительных сооружений, может повлечь привлечение к административной ответственности, а также обязанность осуществить демонтаж за свой счет.

При приобретении земельных участков вместе с объектом недвижимости необходимо обращать внимание на то, определены ли границы такого участка надлежащим образом.

Нередко в ЕГРН можно встретить отметку: «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства». Такая отметка проставляется в случаях, когда координаты характерных точек границ участка не определены либо были определены с точностью ниже нормативной. Как правило, эта проблема актуальна для тех участков, которые ставились на кадастровый учет по

старым правилам – до 01 марта 2008 года, когда вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Само по себе данное обстоятельство не является нарушением законодательства и не влечет препятствий для совершения сделки.

Однако на практике, это может привести к возникновению споров о границах земельных участков с правообладателями смежных земельных участков, поскольку при образовании соседних земельных участков потенциально могло произойти т.н. «наложение» границ. Результатом таких споров может стать уменьшение площади земельного участка, то есть фактически – утрата прав на часть приобретаемой территории.

Из судебной практики нам известны примеры, когда в результате выявления «наложения» площадь земельных участков уменьшалась на 25-50%. Сложность состоит еще и в том, что заранее оценить перспективы споров может быть затруднительно – как правило, споры о границах разрешаются в судах с привлечением экспертных организаций.

В случае выявления такой отметки в ходе проверки земельных участков, целесообразно до вступления в сделку определить границы участка, в противном случае, риски возникновения негативных последствий лягут на плечи нового собственника.



Ольга Мищенко

Руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП в Санкт-Петербурге Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»



Юрий Нефедов

Юрист практики недвижимости, строительства и ГЧП Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

¹ На сегодняшний день данный вопрос урегулирован Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» и принятыми в его развитие подзаконными актами.