Проблемы, встающие при заключении сделок с **коммерческой недвижимостью**, являются результатом сложности этой области и неоднозначным трактованием надлежащих законов.

Проверка объекта
Когда покупатель обнаруживает подходящий объект недвижимости, начинается переговорный процесс, суть которого – определение условий предполагаемой сделки (порядок оплаты, цена, сроки оформления договоров). На деле между контрагентами переговоры продолжаются достаточно долго, и в них нередко участвуют представители не только покупателя и продавца, но и риэлтерских фирм (если информацию о недвижимости предоставили они).

Несомненно, очень важно в этом случае присутствие юристов, обладающих требуемыми профессиональными знаниями при работе с недвижимостью. Обычно имеются в виду специалисты, которые выступают в роли сотрудников договаривающихся сторон, но нередко, в первую очередь, при крупных сделках, к делу привлекаются сотрудники независимых юридических фирм.

Юридическая проверка нередко вскрывает факты наличия не согласованных надлежащим образом переоборудований или перепланировок. Обычно подобные факты не превращаются в препятствие к заключению сделки, но покупателю достаются сложности, связанные с узакониванием таких изменений.

Если объектом сделки является предприятие, включающее комплекс имущества (к которому относятся земельные участки и располагающиеся на них строения), возможна ситуация, когда на некоторые из строений отсутствует требуемая документация, иначе говоря, права на них не зарегистрированы в должном порядке. Речь о строениях, на которые имеются правоустанавливающие документы, но не зарегистрированы права, или же о самовольных постройках.

В обоих случаях адекватное оформление документации занимает немало времени, а порой попросту невозможно. В таком случае сама возможность заключения сделки

ставится под сомнение.

Иногда отсутствуют документы, требуемые для земельных участков. Права на расположенные под строениями или около них участки могут быть не оформленными, и устранение подобной ошибки – длительная, сложная и дорогостоящая процедура. В отношении большинства выставленных на продажу участков необходимо не только заниматься оформлением правоустанавливающих документов и регистрация в ЕГРП, но и проводить предварительно обязательные мероприятия по кадастровому учёту и межеванию.

Юридическая проверка строения, выставленного на продажу, показывает, что часть помещений в строении обременены арендой, иногда долгосрочной. Для покупателя имущества это создаёт массу проблем, сопряжённых с расторжением аренды и выселением арендаторов. Порой проверка недвижимости вскрывает наличие залогов в отношении строений или земли, зарегистрированных в ЕГРП, которые не позволяют заключить сделку. Следует помнить о ситуациях, когда залоговые отношения фактически прекращены, но записи об этом не внесены в реестр прав.