

## УСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВОВЫХ РИСКОВ КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ ЭКСПЕРТИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

*О. И. Лосенков*

*Астраханский инженерно-строительный институт,  
г. Астрахань (Россия)*

Строго обязательным условием всех вариантов использования недвижимости и ее рыночного оборота является их соответствие действующим правовым нормам. Любой объект недвижимости включен в «правовое поле» на всем протяжении своего жизненного цикла. В связи с этим, обязательным элементом системы экспертиз недвижимости, являются правовые экспертизы установление правовых рисков. Содержание этих экспертиз в общем случае можно определить, как установление объектов, субъектов и содержание законных прав в отношении конкретного объекта недвижимости. Задачами правовой экспертизы являются:

- 1) экспертиза правового статуса юридического лица;
- 2) экспертиза правового статуса земельного участка;
- 3) экспертиза правомерности строительства;
- 4) сдача объекта в эксплуатацию [1];
- 5) государственная регистрация объекта недвижимости;
- 6) реализация результатов строительства;
- 7) экспертиза правовых рисков.

Экспертиза правовых рисков определяет вероятность таковых. Рассмотрим правовые риски и установим их возможность возникновения на примере инвестиционно-строительного проекта по возведению современного жилого комплекса на территории Астраханской области.

- Риск изменения или прекращения нормативно-правовых актов РФ, регулирующих отношения инвестирования и действие которых распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных инвестиционных договоров. Такой риск возможен, но на данном этапе все документы получены.

- Риск возникновения или изменения линий градостроительного регулирования (линий регулирования застройки, красных линий) в составе градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке. Риск отсутствует.

- Риск градостроительного планирования, исключающего возможность использования объекта недвижимости в соответствии с первоначально определяемым назначением. Такой риск отсутствует, так как планировка жилой застройки г. Астрахани определено до 2025 г.

- Риск признания судебными учреждениями права иного лица на земельный участок. Такой риск отсутствует, т. к. ООО «Интер» на ос-

новании договора купли-продажи после покупки земельного участка у администрации г. Астрахани является собственником.

- Риск ограничения правового режима земельного участка и инвестиционного объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом. Возможен риск, но проведя правовую экспертизу можно сделать вывод о признании его незначительным.

- Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом. Риск отсутствует.

- Риск не прекращения по основаниям, предусмотренным законом или договором, права на земельный участок, необходимый для использования объекта недвижимости, у лица, предоставившего земельный участок для создания инвестиционного объекта. Особенностью данного риска является исключение возможности надлежащего коммерческого использования земельного участка, прилегающего к созданному инвестиционному объекту, инвестором или иным лицом, ставшим собственником этого объекта. Риск отсутствует.

- Риск полной или частичной недействительности учредительных документов юридических лиц, созданных для инвестиционной деятельности, уставный капитал которых полностью или частично оплачен правами на земельные участки и правами на заключение договора аренды земельного участка. Риск отсутствует.

- Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра или государственного градостроительного кадастра. Данный риск возникает в случае неправильного определения юридической чистоты и последствий правоустанавливающих документов на земельные участки, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации. Такой риск отсутствует.

- Риск полной или частичной недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта инвестиционной деятельности. Риск отсутствует.

- Риск наличия подземного объекта, исключаяющего создание инвестиционного объекта или иным образом ограничивающего правовой режим земельного участка и/или инвестиционного объекта. Риск отсутствует.

- Риск инвестиционной деятельности, объектом которой выступает объект недвижимости, являющийся самовольной постройкой в силу закона. Особенностью данного риска является предусмотренный ГК РФ судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку. Риск отсутствует, так как получено разрешение на строительство.

- Риск обнаружения в архивах земельно-правовых документов, устанавливающих не прекращенное по сроку право на земельный участок. Риск отсутствует.

- Риск полной или частичной недействительности земельно-правовых документов, изданных и/или оформленных в нарушение общих и/или специальных норм, регулирующих земельные отношения в г. Астрахани. Риск отсутствует.

- Риск отказа в оформлении, признании или регистрации права собственности на созданный инвестиционный объект по земельно-правовым основаниям. Риск отсутствует.

- Риск отказа в государственной регистрации права собственности на инвестиционный объект, созданный на земельном участке, находящемся в собственности. Такой риск для данного примера отсутствует.

Таким образом, проведенная правовая экспертиза на примере инвестиционно-строительного проекта по возведению современного жилого комплекса на территории Астраханской области позволяет сделать следующие выводы [2–6].

1. Правовой статус юридического лица-застройщика определяет Гражданский кодекс РФ, подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации юридического лица» управлением Федеральной налоговой службы. Также подтверждается свидетельством о членстве в СРО и свидетельством о допуске к работам, выданным в соответствии с ФЗ «О саморегулируемых организациях» Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Астраханской области».

2. Правовой статус земельного участка определяется в соответствии с законом «об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области». Продажа земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, поэтому проводится открытый аукцион по продаже земельного участка в соответствии с ЗК РФ, что подтверждается заявкой на участие в аукционе и протоколом о результате открытого аукциона по продаже земельного участка, выданным Комитетом по управлению имуществом г. Астрахани.

Результат проведения аукциона подтверждается договором «купли-продажи» земельного участка и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права земельного участка, выданным в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. Правомерность строительства объекта подтверждается разрешением на строительство на земельном участке, выданным в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации г. Астрахани.

4. Сдача объекта в эксплуатацию определяет Градостроительный кодекс РФ, подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию,

выданным в соответствии со ст. 55ГК РФ №190-ФЗ от 29.12.2004 г., Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации г. Астрахани.

5. Государственная регистрация объекта недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество, выданным в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

6. Реализация результатов строительства определяет Гражданский кодекс, подтверждается договором «купли-продажи» объекта недвижимости, выданным в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и актом приема передачи объекта недвижимости.

Данные правовой экспертизы занесем в сводную таблицу «Правовое сопровождение оценки инвестиционной привлекательности строительства жилого комплекса».

Таблица

Правовое сопровождение оценки инвестиционной привлекательности строительства жилого комплекса

<i>Этап</i>	<i>Нормативно-правовой акт</i>	<i>Государственный орган</i>	<i>Правоприменительный документ</i>
1. Определение правового статуса юридического лица	Гражданский кодекс РФ ФЗ «О государственной регистрации юридического лица» ФЗ «О саморегулируемых организациях»	Федеральная налоговая служба  Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Астраханской области»	1. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица. 2. Свидетельство о членстве в СРО. 3. Свидетельство о допуске к работам
2. Определение правового статуса земельного участка, проведение открытого аукциона по продаже земельного участка	Гражданский Кодекс РФ Земельный кодекс РФ Закон Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в АО» ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним»	Комитет по управлению имуществом г. Астрахани  Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	1. Заявка на участие в аукционе. 2. Протокол о результате открытого аукциона по продаже земельного участка. 3. Договор «Купли-продажи» земельного участка. 4. Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка

Продолжение табл.

<i>Этап</i>	<i>Нормативно-правовой акт</i>	<i>Государственный орган</i>	<i>Правоприменительный документ</i>
3. Правомерность строительства объекта	Градостроительный кодекс РФ	Управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации г. Астрахани	Разрешение на строительство
4. Сдача объекта в эксплуатацию	Градостроительный кодекс РФ	Управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации г. Астрахани	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
5. Государственная регистрация объекта недвижимости	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество
6. Реализация результатов строительства	Гражданский кодекс РФ		Договор «Купли-продажи» объекта недвижимости. Акт приемки-передачи квартиры

**Список литературы**

1. Купчикова, Н. В. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения эксплуатационных качеств конструкций и содержания общего имущества в многоквартирных домах / Н. В. Купчикова, Е. С. Федоренко // Потенциал интеллектуально одаренной молодежи – развитию науки и образования : сб. науч. тр. II Междунар. науч. форума молодых ученых, студентов и школьников (20–24 мая 2013 г., г. Астрахань). – С.169–171.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон [принят 30 ноября 1994 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32.

3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон [принят 29 декабря 2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1.

4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон [принят 21 июля 1997 г. ] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30.

5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федер. закон [принят 8 августа 2001 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33.

6. Российская Федерация. Законы. О саморегулируемых организациях : федер. закон [принят 1 декабря 2007 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 49.