



Некоторые практические аспекты юридической проверки земельного участка

Ольга Гладких,

*руководитель практики сделок с недвижимостью,
юридическая компания «Дельфи»*

Если оставить в стороне спекулятивные цели, то можно сказать, что земельные участки приобретаются либо для последующей застройки, либо совместно со зданиями и строениями, расположенными на них.

Юридическая проверка. Однако независимо от целей приобретения земельного участка, прежде чем входить в сделку, разумно провести юридическую проверку такого участка. В некоторых случаях не лишним будет осмотреть границы земельного участка совместно с кадастровым инженером. О том, что дает покупателю такая проверка, как может повлиять на сделку и какие риски могут быть обнаружены, речь пойдет в данной статье на примерах из практики.

Вне зависимости от вида сделки и ее целей в рамках юридической проверки анализируются права продавца на земельный участок: текущее право, основания его возникновения, наличие рисков оспаривания его прав, наличие прав третьих лиц – аренда, залог (ипотека), сервитуты, наличие заявленных судебных правопритязаний, арестов, каких-либо ограничений на продажу, а также ограничений на использование земельного участка.

Наличие у продавца свидетельства о праве собственности на земельный участок само по себе еще не говорит о том, что у него есть все полномочия на продажу, что нет рисков и можно совершать сделку. Равно как и выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), в которой нет сведений о наличии обременений, правопритязаний, арестов в отношении земельного участка, не говорит о том, что объект юридически чистый. Требуется проведение более тщательной юридической проверки.

При проведении юридической проверки изучаются документы по сделке, на основании которой текущий владелец приобрел права на земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости (здания, строения): какая это была сделка, были ли все требуемые раз-

решения и согласия на ее совершение, был ли оплачен земельный участок, был ли передан по акту и т.д. Все юридические тонкости имеют важное практическое значение, так как позволяют выявить риски, которые будет нести покупатель, в том числе финансовые.

Пример

При проверке может быть выявлен риск того, что **права продавца на землю могут быть оспорены** и, соответственно, сама планируемая сделка по покупке земли – тоже. Могут быть выявлены риски обременения земельного участка в пользу третьих лиц после его покупки.

Причем, на практике мы столкнулись с ситуацией, когда объект недвижимости был ранее заложен банку, но потом в ЕГРП запись об ипотеке была погашена в связи с подачей залогодержателем письма в Росреестр о погашении ипотеки. И в выписке из ЕГРП ипотека не значилась. Однако, после запроса и правового анализа других документов, запрошенных у продавца недвижимости для целей проверки юридической чистоты, а также по результатам поиска судебных споров по данному объекту, нами было обнаружено, что данная ипотека была погашена без прекращения обязательств, которые она обеспечивала и без действительных материально-правовых оснований прекращения самой ипотеки. Более того, в одном из судов нами было обнаружено дело, результатом рассмотрения которого, по нашему мнению, должно было стать решение, восстанавливающее права залога (ипотеки) в отношении земельного участка.

Таким образом, в данном случае покупатель земельного участка мог стать собственником земельного участка, в отношении которого в судебном порядке уже после закрытия сделки могла быть установлена ипотека.

Данная ситуация сложилась поскольку продавец скрыл информацию о том, что данная ипотека никогда не расторгалась и не была прекращена по иным основаниям, а в Росреестр всего лишь было подано заявление о прекращении записи об ипотеке, и Росреестр такую запись внес в ЕГРП, не проверяя оснований. Это оказалось возможным в силу того, что, согласно статье 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при подаче именно такого заявления регистрирующий орган

не проверяет, действительно ли все обязательства сторон исполнены, и ипотека прекратилась, а по сути без проверки погашает регистрационную запись об ипотеке. Вот если бы стороны расторгли договор об ипотеке или если бы обеспеченное ипотекой обязательство было исполнено должником, то это было бы законным основанием для прекращения обязательств по ипотеке и риски покупателя такой недвижимости по данному основанию существенно снизились.

Земельный участок для застройки. Если земельный участок приобретается для последующей застройки, то стоит обратить внимание на целевое назначение земли и ее разрешенное использование. Например, на территории «новой Москвы», т.е. территории ранее относившейся к Московской области, но ввиду изменения границ ставшей частью Москвы, было много сельскохозяйственных земель, которые из-за такого изменения границ Москвы в силу статьи 8 Земельного кодекса РФ автоматически поменяли категорию с сельскохозяйственных на земли населенных пунктов, но при этом указанное в документах разрешенное использование так и осталось прежним, например, для целей ведения огородничества и садоводства. Поэтому земли «новой Москвы» следует проверять тщательнее, с учетом планируемых целей использования такого земельного участка и с учетом того, что для полноценного использования такой земли документацию надо будет приводить в соответствие, что потребует дополнительных затрат.

Для определения фактических границ земельного участка, т.е. чтобы понять визуально, где именно они проходят, желательно пригласить кадастрового инженера. В ряде случаев это может оказаться полезным для покупателя земли. Например, покупается здание с подвальным помещением и небольшим земельным участком, на котором это здание располагается. Как показывает практика, бывают случаи, когда здание выходит за границы этого земельного участка, притом это может быть, как в части наземной, так и в части подземной (подвальные помещения).

При этом из кадастрового паспорта и плана земельного участка не всегда видно, что, например, подземная подвальная часть помещения, выходит за границы земельного участка. И если в будущем собственник здания решит произвести реконструкцию такого здания, требующую получения разрешительной документации, то разрешение на реконструкцию

собственник скорее всего не получит, т.к. для его получения надо предоставить документы о своих правах на земельный участок, на который «заходит» часть здания, которых у собственника здания может и не оказаться.

При покупке земельного участка следует обратить внимание на транспортную доступность к данному участку со стороны дорог и земель общего пользования. Земельный участок может располагаться внутри закрытой территории (например, так часто бывает на территориях старых заводов), огороженной забором и принадлежащей разным частным лицам, и собственник, чтобы попасть к своему участку будет вынужден проходить через чужие соседние земельные участки. С юридической точки зрения такое право предусмотрено действующим законодательством, а именно: ст. 23 Земельного кодекса РФ и ст. 274 Гражданского кодекса РФ предусмотрено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). То есть собственник такого труднодоступного участка может потребовать от собственника или собственников соседних участков установить такой сервитут. В случае их отказа, сервитут может быть установлен в судебном порядке.

Сервитут подлежит государственной регистрации в Росреестре и подразумевает плату собственнику земельного участка, через который будет осуществляться проход/проезд, размер платы устанавливается либо по соглашению сторон, либо судом. Поэтому, если для покупки предлагается такой земельный участок, подразумевающий в силу его неудобного территориального расположения необходимость оформления сервитута на земельный участок соседей, то данный вопрос желательно урегулировать непосредственно при сделке, подписав все требуемые документы для оформления такого сервитута заранее.

Если же для покупки предлагается земельный участок, который наоборот расположен так, что в отношении него может быть установлен сервитут, то принимая решение о покупке такого земельного участка надо проанализировать финансовую составляющую сделки и иметь в виду, что в дальнейшем соседи могут воспользоваться своим правом и потребовать установления сервитута, что может быть связано с рядом организационных неудобств и ограничений для собственника и соответствующим изменением рыночной цены данного земельного участка.