



GRAMATSKIY & PARTNERS

ATTORNEYS AT LAW

EST. 1998

LEGAL DUE DILIGENCE НЕРУХОМОСТІ: на що звернути увагу?

Ігор КАСЬЯНОВ, адвокат

gramatskiy.com

⇨ НЕРУХОМІСТЬ

Що перевіряємо?

- Правовстановлюючі документи;
- Обтяження, зареєстровані права на об'єкт;
- Технічна документація;
- Дозвільна документація;
- Історія переходів права власності/інших речових прав/обтяжень;
- Відомості публічних реєстрів;
- Договори відносно постачання комунальних послуг;
- Інше (наприклад, кримінальні провадження щодо нерухомості, застосування санкцій до сторін угоди тощо).

Важливо: технічний, енергетичний аудити нерухомості тощо проводяться окремо та не є складовою юридичного аудиту.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Що перевіряємо (додатково)?

- Документація із землеустрою;
- Обмеження у використанні земельної ділянки, у т. ч. сервітути;
- Відомості Публічної кадастрової карти/ДЗК;
- Ортофотоплан, кадастровий план, планово-картографічні матеріали лісовпорядкування;
- Містобудівна документація, відомості містобудівного кадастру (залежно від цілей придбання).

Важливо: технічний аудит земельної ділянки проводиться окремо та не є складовою юридичного аудиту.

ІНСТРУМЕНТИ ПЕРЕВІРКИ

- Відомості публічних реєстрів та кадастрів (ДРРП, ДРОРМ, ЄДРСР, ЄРБ, АСВП, містобудівний кадастр, реєстр будівельної діяльності тощо);
- Електронні сервіси ДЗК;
- Документація від спеціалізованих державних установ (наприклад, ДНВП «Картографія», ВО «Укрдержліспроєкт»);
- Додаткова інформація/документація через запити, ознайомлення з матеріалами справ, архівів (за потреби).

ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

- Межі здійснення аудиту (виключно юридичний аналіз);
- Звіт за результатами здійснення аудиту не є рекомендацією для здійснення/нездійснення транзакції;
- Достовірність наданих заяв та гарантій;
- Справжність та чинність документів, підписів та печаток на документах, відповідність копій документів їх оригіналам, а також наявність повноважень у підписантів документів;
- Умисне приховування суттєвих обставин, обмеження предмета аудиту наданими документами та документами, що отримані самостійно за окремим дорученням.

*До відома: з **02.04.2020** строки позовної давності продовжуються на строк дії карантину; з **17.03.2022** – на строк дії воєнного стану.*

❖ ОЗНАКИ ІНДИКАТОРІВ РИЗИКУ

- Надто привабливі умови транзакції;
- Тривала перерва між датою правовстановлюючого документа та його державною реєстрацією в ДРРП;
- Реєстрація права на підставі документів, які не посвідчували відповідні права за законодавством відповідного періоду;
- Неодноразові переоформлення права власності з нетривалим проміжком часу між реєстраційними діями;
- Припинення забезпечення за умови невиконання основного зобов'язання;
- Наявність кримінальних проваджень, зокрема закритих;
- Відомості щодо негативної репутації реєстратора, нотаріуса (зокрема в Інтернеті).

+380 (44) 581 15 51
+380 (50) 416 80 00



GRAMATSKIY & PARTNERS
ATTORNEYS AT LAW
EST. 1998

www.gramatskiy.com
office@gramatskiy.com