

АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ DUE DILIGENCE СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВНЫМ АКТИВОМ КОМПАНИИ-ПРОДАВЦА

№	Действие	Срок Рабочие дни	Результат	Ответственное лицо
1.	Выяснение цели совершения сделки покупателем? Что в итоге он хочет получить от приобретаемых объектов, каким требованиям они должны соответствовать		Определена цель, сформулировано техническое задание для исполнителя	Сторона Покупателя и исполнитель
2.	Определение перечня необходимых документов для анализа, пределы проверки		Перечень (список) документов с формами документов, пределы проверки	Сторона Покупателя и исполнитель
3.	Переговоры с продавцом и покупателем о порядке работы и пределах проверки		Алгоритм действий	Сторона Продавца Сторона Покупателя исполнитель
4.	Сбор и передача документов для предварительного анализа и оценки продавца и объектов недвижимости по разделам согласно ТЗ		Документы согласно перечня в отсканированном виде переданы стороне Покупателя	Сторона Продавца и исполнитель
5.	Предварительный юридический анализ представленных документов по разделам ТЗ: правоспособность и добросовестность продавца, финансовой документации продавца, экспертиза прав на недвижимое имущество, возможности использования имущества для целей покупателя		Замечания и рекомендации по документам, запрос дополнительных документов	Сторона Покупателя, исполнитель
6.	Осмотр объектов недвижимости		Фотофиксация объектов недвижимости оценщиком	Оценщик
7.	Подготовка отчета об оценке объектов недвижимости		Подготовлен отчет об оценке объектов недвижимости	Оценщик
8.	Экспертиза отчета об оценке в СРО		Заключение СРО об отчете об оценке	СРО
9.	Сбор и передача дополнительных документов для итогового анализа, в т.ч. одобрение сделки конечными бенефициарами		Документы согласно перечня в отсканированном виде переданы стороне Покупателя	Сторона Продавца И исполнитель
10.	Юридический анализ дополнительных документов		Устранение замечаний, возможно новые замечания (при их наличии, см. п. 5 и 6)	Сторона Покупателя И исполнитель
11.	Подготовка проекта договора купли-продажи объектов недвижимости, протоколов об одобрении сделки, решение вопроса о погашении ипотечного кредита		Проект договора купли-продажи, протокола одобрения сделки, определена схема погашения ипотечного кредита	Сторона Продавца Сторона Покупателя исполнитель
12.	Передача документов в надлежащем виде (копии и оригиналы согласно заключению) до подписания сделки купли-продажи		Переданы Покупателю документы в надлежащем виде (копии и оригиналы согласно заключению) до подписания сделки купли-продажи	Сторона Продавца Исполнитель
13.	Подписание договора купли-продажи объектов недвижимости,		Подписан договор купли-продажи объектов недвижимости, передача	Сторона Продавца

	передача объектов недвижимости от Продавца Покупателю		объектов недвижимости от Продавца Покупателю	Сторона Покупателя исполнитель
14.	Первый платеж по договору купли-продажи		Осуществлен платеж по договору купли-продажи	Сторона Покупателя
15.	Подача документов на госрегистрацию перехода права		Документы поданы через МФЦ в Росреестр на регистрацию перехода права	Сторона Продавца Сторона Покупателя исполнитель
16.	Госрегистрация перехода права		Регистратором осуществлена регистрация перехода права	Регистратор
17.	Устранение замечаний регистратора, в случае приостановления госрегистрации		Представлены допдокументы регистратору	Сторона Продавца Сторона Покупателя исполнитель
18.	Получение документов с госрегистрации		Получены Договор купли-продажи с отметкой о переходе права с Выпиской из ЕГРН	Сторона Продавца Сторона Покупателя исполнитель
19.	Окончательный платеж по договору купли-продажи		Осуществлен платеж по договору купли-продажи	Сторона Покупателя

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.01.2018 по делу N 305-ЭС17-14513, А40-68167/2016

Об отсутствии нарушения интересов общества и его участников (акционеров) может свидетельствовать, в частности, следующее: предоставление, полученное обществом по сделке, было равноценным отчужденному имуществу; совершение сделки было способом предотвращения еще больших убытков для общества; сделка общества, хотя и была сама по себе убыточной, но являлась частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых общество должно было получить выгоду.

Из разъяснений, содержащихся в [пункте 2](#) Постановления N 28, следует, что о наличии явного ущерба для общества свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке обществом, в два или более раза ниже стоимости предоставления, совершенного обществом в пользу контрагента. При этом другая сторона должна знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было очевидно для любого обычного контрагента в момент заключения сделки.