**Стандартизация услуг Legal due diligence в сфере обращения коммерческой недвижимости**

Андрей Венерин

Cтандартизация процесса формирования информационной базы экспертного исследования способна сократить сроки проведения Legal Due Diligence, снизить его себестоимость для консалтинговой компании и сохранить при этом высокий уровень профессионального исполнения

Услуги по подготовке и проведению процедур Legal Due Diligence в сфере обращения коммерческой недвижимости становятся все более востребованными участниками инве-стиционных процессов в Российской Федерации. Необходимость таких процедур в отношении объектов инвестирования обусловлена высоким уровнем рисков инвестиционной деятельности в данной сфере.

Решения об инвестировании в конкретные объекты недвижимости, как правило, принимаются инвестором в условиях дефицита времени, при отсутствии достоверной информа-ции об объекте инвестирования. Жесткие условия принятия инвестиционных решений, сложное нормативное регулирование соответствующих отношений и, часто, неоднознач-ная правоприменительная практика делают правовой аудит недвижимости наиболее сложной и ответственной частью юридической практики консалтинговых компаний. Очевидно, что инвестиционный проект, реализованный на основе информации, полученной в ходе проведения процедуры Legal Due Diligence, характеризуется меньшими юридическими рисками участников инвестиционного проекта и предполагает стабильность титула правообладания в исторической перспективе.

Практика оказания услуг Legal Due Diligence разными консалтинговыми компаниями су-щественно различается. Российские представительства иностранных консалтинговых компаний обладают отработанными юридическими технологиями проведения правового аудита. Однако, они не адаптируют эти технологии к российским реалиям, и, весьма ограниченно предлагают услуги по подготовке и проведению Legal Due Diligence в сфере обращения коммерческой недвижимости. Осторожность иностранных консалтинговых компаний объясняется наличием высоких репутационных рисков, связанных с предоставлением юридических заключений о правовом статусе объекта инвестиций, титуле правообладания и статусе правообладателя.

Российские консалтинговые компании первого дивизиона имеют квалифицированных специалистов и осуществляют подготовку и проведение процедур Legal Due Diligence в рамках своей юридической практики. Они позиционируют данную услугу как уникальную. Высокая стоимость уникальной услуги является оправданной для заказчика лишь в том случае, если эта услуга предоставляется в качестве дополнительной. (Например LDD, осуществляемый консалтинговой компанией в рамках сопровождения высокобюджетного проекта M&A, характеризующегося высокой экономической эффективностью).

Уровень подготовки и проведения правового аудита объекта недвижимости прочими консалтинговыми компаниями основывается прежде всего на персональных компетенциях привлеченных этой компанией специалистов. В таких условиях качество услуг весьма индивидуально и не стабильно.

В результате, многие участники инвестиционных процессов в сфере обращения коммерческой недвижимости при осуществлении инвестиционных проектов вынуждены привлекать к проведению Legal Due Diligence штатных юристов, которые не специализируются в подобного рода деятельности. В настоящее время, активное продвижение услуг LDD в сфере обращения коммерческой недвижимости сдерживается имеющимся несоответствием ожиданий заказчиков услуг относительно стоимости, качества и сроков проведения правового аудита. При этом, зна-чительная доля потребностей в услугах LDD остается неудовлетворенной.

Условием устранения сложившегося дефицита является перевод услуг по подготовке и проведению Legal Due Diligence в сфере коммерческой недвижимости из категории «уникальных услуг» в категорию услуг «стандартных» для большинства консалтинговых компаний. Такая возможность появляется в случае адаптации и внедрении уже адаптированных за-падных юридических технологий в практику российских компаний. В частности, мой личный опыт и опыт моих коллег позволяет с уверенностью утверждать, что использова-ние при проведении Legal Due Diligence адаптированных контрольных перечней вопросов (check-листов), с успехом применяемых в практике западных консалтинговых компаний, действительно стандартизирует услугу. Использование check-листов при проведении правового аудита позволяет сократить срок формирования информационной базы экспертного исследования. Обеспечивает одновре-менно системность сбора документов и сведений, и, четкое структурирование информа-ционной базы. Кроме того, использование check-листов позволяет существенно сократить время, необходимое для формирования информационной базы и снизить требования к уровню квалификации специалистов, привлекаемых для сбора и структурирования поступающей информации. Достаточный уровень стандартизации процесса формирования информационной базы экспертного исследования на базе check-листов позволяет говорить о возможности частичной автоматизации данного процесса. Таким образом, стандартизация процесса формирования информационной базы эксперт-ного исследования способна сократить сроки проведения правового аудита, снизить его себестоимость для консалтинговой компании и сохранить при этом высокий уровень профессионального исполнения. Применение check-листов при проведении процедур правового аудита позволяет консалтинговой компании предложить участникам инвестиционных процессов высококачественную «стандартную» услугу по подготовке и проведению Legal Due Diligence в сфере обращения коммерческой недвижимости, и, что не мало важно, по конкурентной цене.