

РИСКИ ПРИ ИНВЕСТИРОВАНИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И СПОСОБЫ ИХ МИНИМИЗАЦИИ

Волкова И.С.,
научный руководитель Фастович Г.Г.
Сибирский федеральный университет
Инженерно-строительный институт

Инвестиции в недвижимость – достаточно привлекательный способ сохранить и приумножить свой капитал, ведь цены на коммерческую недвижимость в Москве и других регионах страны постоянно растут.

По данным аналитиков Jones Lang LaSalle по состоянию на 2013г. рост инвестиций в недвижимость превзошел экономическую активность. На рынке инвестиций в недвижимость по-прежнему наблюдается позитивная динамика, и замедление роста экономики России не оказало влияния на активность инвесторов. Учитывая объем сделок в офисном и складском сегментах на стадии переговоров, прогноз на 2013 год составляет 8 млрд. долл.

По итогам 2013 г. российский рынок инвестиций в недвижимость показал рост активности (+1,3%) в сравнении с соответствующим периодом прошлого года. Общий объем вложений в недвижимость России составил \$5,3 млрд, подсчитали аналитики Jones Lang LaSalle.

Продолжается рост активности в регионах, инвестиции в «нестоличные» города составили \$299 млн, или 20% от общего объема сделок. На диаграммах 1, 2 представлены динамика инвестиций в недвижимость России и доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России.

Диаграмма 1 - Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд. долл.

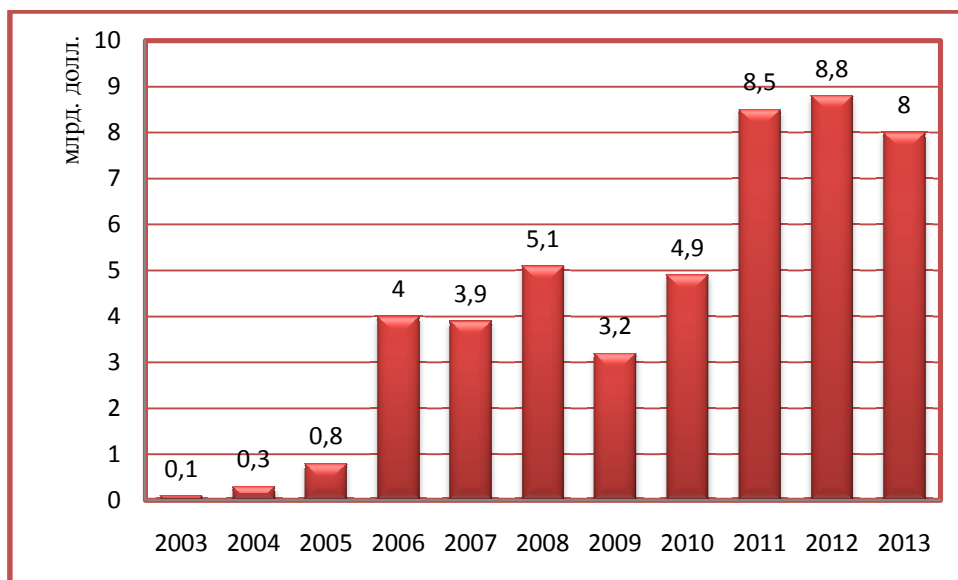
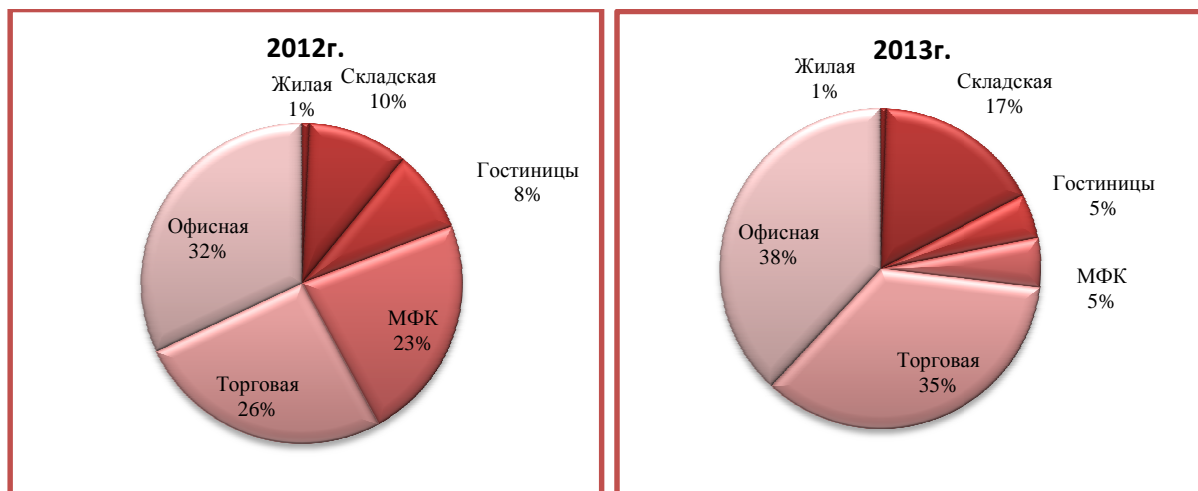


Диаграмма 2 - Доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России: 2012 г., 2013 г.



Приобретение коммерческой недвижимости это ответственный шаг, как для продавца, так и для покупателя, естественно порождая взаимные правовые последствия.

Однако, несмотря на то, что недвижимость является одним из наиболее надежных активов, при приобретении с целью инвестирования в нее риски все же существуют. И их достаточно много. Можно выделить следующие категории рисков:

1. Административные риски
2. Специфические риски
3. Финансово-экономические риски
4. Юридические риски

Административные риски, это риски связанные с изменениями в законодательстве в период реализации инвестиционного проекта, и относятся к трудно прогнозируемым рискам. Действительно, законодательство может измениться в любой момент, причем в какую сторону предсказать достаточно сложно. Так же не исключается риск коллизии местных и федеральных законных актов.

Специфические риски, вытекают из специфических особенностей коммерческой недвижимости и самого рынка. К ним относятся риски внешней среды, риски нарушения ликвидности, риски качества приобретаемого объекта. Они связаны непосредственно с самим объектом и окружающей его среды.

Финансово-экономические риски, это риски связанные с не точными и не правильными прогнозами ситуации на рынке коммерческой недвижимости, его сегментов, данного инвестиционного проекта. Так же это риски, определяемые состоянием экономической системы региона, где приобретается недвижимость.

Что касается юридических рисков, на них хотелось бы остановиться поподробнее. К категории юридических рисков, относят риски, связанные с возможным существованием у приобретаемого объекта обременений, или существованием фактов неправомерных действий в отношении объекта в прошлом, ставящих под сомнение права продавца на объект. Даже при условии грамотно оформленных правоустанавливающих документов могут возникнуть сложности при попытке реконструкции или модернизации здания, например, если оно является памятником архитектуры, находится под защитой государства. В таких случаях, планы

инвестора в отношении объекта недвижимости могут не реализоваться, или привести к значительному удорожанию проекта.

Так же зачастую риски существуют при применении непрозрачных схем при заключении договоров, с целью ухода от налогообложения, риски связанные с юридическим наполнением договоров, контрактов, соглашений, заключаемых контрагентами.

Итак, основные риски, с которыми может столкнуться покупатель при совершении сделок с недвижимостью:

1. Риски утраты права собственности на объект (признание сделки недействительной, истребование имущества из чужого незаконного владения)

-Нарушения закона, допущенные при совершении предыдущих сделок с объектом

-Нарушения закона, допущенные при совершении данной сделки

2. Риски, связанные с наличием обременений и ограничений использования объекта (аренда, сервитут, залог, запрет отчуждения, арест, ограничения по энергоснабжению и т.п.)

Для того, что бы минимизировать риски в процессе покупки объекта коммерческой недвижимости, необходимо придерживаться следующего порядка действий:

1. Изучение рынка коммерческой недвижимости

Перед приобретением объекта коммерческой недвижимости, необходимо изучить рынок. Изучить тенденции рынка и прогнозы аналитиков и специалистов рынка. На сегодняшний день, по данным аналитиков Jones Lang LaSalle, интерес инвесторов сосредоточен в офисном и торговом сегментах рынка: их доли в общем объеме вложений составили 38%.

2. Анализ правоустанавливающих документов на объект

Необходимо выполнить проверку права собственности продавца на объект, изучить представленную продавцом правоустанавливающую документацию на объект недвижимости и земельный участок, на котором находится данная недвижимость.

Так же необходимо выполнить проверку объекта, а именно:

- Изучить историю объекта, оценить законность предыдущих сделок с объектом;

- Проанализировать наличие обременений и ограничений в использовании объекта;

3. Подтверждение полномочий продавца на совершение сделки с недвижимостью

- Физическое лицо – проверка на общую совместную собственность

- Юридическое лицо – проверка легитимности полномочий руководителя, решения об одобрении сделки органом управления ЮЛ, легитимности решения органа управления

- Представитель по доверенности - проверка действительности доверенности

4. Осмотр объекта

Провести оценку соответствия технических характеристик объекта документации, оценить действительное качество объекта, состояние его конструктивных элементов, инженерных сетей.

5. Подписания договора и акта прием - передачи объекта

Для минимизации рисков, рекомендуется использовать легальную схему расчетов, указание в договоре полной цены объекта.

Данные рекомендации следует рассматривать как универсальные, необходимо помнить, что каждый процесс купли - продажи коммерческой недвижимости носит

индивидуальный характер и требует анализ профессионала, т. к. процесс этот сложен и трудоемок, самостоятельно осуществлять который стоит только при полной уверенности в положительном исходе.

Иначе, недостатки и недочеты после подписания договора купли - продажи могут оказаться для покупателя перспективой потери времени, денег и длительными судебными процессами.

Также следует помнить о мошенничестве, связанном с недвижимостью и строительных пирамидах, продаже чужой недвижимости, многократной продаже одного и того же объекта и т.д. Все это говорит о том, что самостоятельно действующий покупатель, без опыта решения такого рода проблем не застрахован от случаев мошенничества в отношении себя. Самый лучший способ минимизировать риски при инвестировании в коммерческую недвижимость - это обратиться к специалистам.

Список использованных источников:

1. Профессиональные услуги в области недвижимости. Инвестиции в недвижимость России: основные факторы, тренды и последствия. URL: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/>

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. от 30.11.2011. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.