Куди рухається практика нерухомості?

Кризова ситуація в нашій країні, звісно ж, не могла не знайти своє відображення на такому вагомому секторі економіки, як нерухомість. Хоча вітчизняні девелопери й характеризують ринок як такий, що перебуває у стані стагнації (а не стрімко рухається вниз, як було всередині минулого року), якісь конкретні думки з приводу того, коли можуть статись позитивні зрушення, озвучувати ніхто не наважується. І це зрозуміло. Адже передбачити, коли в країні закінчиться війна або як змінюватиметься політична ситуація, майже неможливо.

Як відомо, юридична практика в певній галузі нерозривно пов'язана та залежна від останньої. Тому ми вирішили звернутися до юридичних компаній та запитати у правників, що спеціалізуються в галузі нерухомості, у якому стані зараз знаходиться цей сектор юридичної практики та що, на їхню думку, нам приготував 2016 рік?

КОМЕНТАР

Олександр ПІНЧУК,
керуючий партнер
АО «Правова група «Домініон»

Ймовірно, сьогодні не знайдеться спеціалістів у сфері нерухомості, які стали б заперечувати, що активність на ринку нерухомості України, як первинному, так і вторинному, продовжує демонструвати спадну динаміку. При цьому, зазначена динаміка рівною мірою може бути застосована до всіх учасників ринку, тобто як до забудовників, так і до покупців (інвесторів). В основному, вказане продиктоване загальною політико-економічною ситуацію всередині країни на навколо неї.

До того ж, на мою думку, на сьогодні відсутні необхідні передумови, які б дозволили говорити про позитивні зміни означеної тенденції найближчого року, з огляду на загальну ситуацію з військовими діями на Сході країни, постійними коливаннями курсу іноземних валют щодо гривні та відсутністю системних реформ у різних сферах суспільного життя. В цьому плані все більше спеціалістів покладають надії вже на наступний рік.

Безумовно, все вищевказане має значний вплив на юридичну практику нерухомості, яка є однією з системоутворюючих для деяких юридичних фірм, включаючи Правову групу «Домініон». Відсутність довіри з боку інвесторів, їх обережне ставлення до вкладання коштів, значно застаріле та розрізнене законодавство у сфері будівництва й інвестування, відсутність реальної децентралізації повноважень і корупційна складова змушують більшість інвесторів виважено підходити до аналізу перспектив та юридичних ризиків інвестування коштів у нерухомість. Для покупців нерухомості все більшої актуальності набуває питання комплексної перевірки вищезазначених ризиків та правової безпеки угоди, яка складається з багатьох компонентів, зокрема, аналізу особи забудовника як на сьогодні, так і в ретроспективі; детального аналізу дозвільної документації; вивчення земельного питання (останнє особливо актуальне для столиці та великих міст) тощо. Як завжди, мають попит і судові спори навколо нерухомості, послуги з супроводу яких є важливою складовою юридичної практики для багатьох гравців ринку юридичних послуг. Необхідно також зазначити, що часто доводиться констатувати той факт, що загрози початку таких судових спорів можна було б виявити ще на початку процесу інвестування, за умови належно проведеного правового аудиту, а отже, уникнути їх шляхом погодження всіх умов, що викликають сумнів, або шляхом відмови від інвестування та пошуку інших варіантів.

В будь-якому випадку, перед юристами у сфері нерухомості зараз стоять не прості виклики. Це не тільки прискіпливе проведення due diligence та супроводу угод з нерухомості, як того вимагає клієнт, але й активне творче включення у процес законодавчого реформування цієї сфери, адже соціальний запит на це вже давно сформований суспільством. Залежно від наявності системних змін в країні на всіх рівнях, можна буде казати про зростання ринку нерухомості, а отже, і зростання ринку юридичних послуг у цій сфері, який у будь-якому випадку пов'язаний з бізнес-процесами та піддається значному впливу кризових явищ.

КОМЕНТАР

В'ячеслав КРАГЛЕВИЧ,
партнер ЮК FCLEX

FCLEX
Attorneys at Law

У 2016 р., на нашу думку, очікується часткове оживлення ринку нерухомості. Проте вказана умова зумовлена швидше інституційними, а не економічними змінами у державі. У зв'язку з цим, з одного боку, очікується збільшення кількості угод з нерухомості, а з іншого – суперечок щодо нерухомого майна. Перш за все, варто відзначити надання прав нотаріусам здійснювати первинну реєстрацію прав на нерухомість. Це стало можливим у зв'язку з прийняттям нової редакції Закону «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 26.11.2015 р. Зазначена обставина, звичайно, матиме позитивний ефект у «розвантаженні» державних реєстраторів, що, у свою чергу, призведе до пришвидшення обороту нерухомості. У той же час, слід враховувати ризик зловживань з боку нотаріусів та/або недобросовісних сторін угоди, що може позначитися на збільшенні кількості спорів, пов'язаних з реєстрацією прав на нерухомість. Іншою важливою обставиною є глобальна трансформація банківської системи, яка проявляється, насамперед, у виведенні неконкурентоспроможних банків з ринку. У процесі їх ліквідації Фонд гарантування вкладів буде вживати заходів щодо стягнення майна (у тому числі й нерухомого) з боржників. Окрім цього, нерухомість, що перебуває у власності таких банків, буде виставлятися на продаж. Це збільшує пропозицію на ринку нерухомості та сприятиме збільшенню відповідного обігу. Але у зв'язку з цим очікується збільшення кількості спорів, які будуть ініціюватися боржниками та іншими особами, зацікавленими у придбанні такого майна.

Не в останню чергу покращення ситуації на ринку нерухомості буде зумовлене повсюдним впровадженням електронних сервісів. На сьогодні вже є можливість швидко й недорого отримати інформацію про нерухоме майно, його обтяження та власників через інтернет. Крім цього, забезпечена можливість доступу до інформації про земельні ділянки на сайті http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta. Таким чином, ведення переговорів щодо нерухомості буде спрощено завдяки можливості оперативної перевірки предмета майбутньої угоди.

Тим не менш, не варто забувати про фактори, які загалом негативно впливали й будуть надалі впливати на ситуацію у сфері ринку нерухомості. Насамперед, мова йде про незаконну анексію частини території держави. Залишається актуальною ситуація, коли власники не мають реального доступу до свого майна, а в деяких випадках воно перереєстровується на третіх осіб за законодавством РФ або самопроголошеної держави (хоча у другому випадку про «законодавство» мова навіть не йде). У зв'язку з цим, у ЄСПЛ перебуває вже низка заяв від власників, позбавлених свого майна через тимчасову окупацію. Крім цього, внаслідок ведення бойових дій та неефективного проведення реформ, загальна ситуація в економіці досі потребує покращення. Таким чином, навіть при загальному спрощенні обігу нерухомості, загальний обіг нерухомості збільшиться не радикально. Тим не менш, у сфері практики очікується суттєве збільшення кількості справ, пов'язаних з оскарженням угод з нерухомості та прав на неї.