

Управління ризиками

Використовуючи інструменти due diligence для передбачення неочевидних наслідків, залучивши механізм страхування ризиків інвестора, можна досягти значних успіхів у вирішенні нагальних проблем у галузі нерухомості. Водночас потрібно продовжувати процес кодифікації законодавства у сфері нерухомості та будівництва

ЗОРЯНА ПЕЛЕХ

2023 рік став особливим у всіх сферах, адже стало зрозуміло: навіть під час війни життя триває, попри все. Війна внесла величезні корективи як в життя кожного українця, так і в життя держави в цілому. Люди переглянули свої цінності та змінили пріоритети, держава ж змінювала законодавство, пристосовуючи всю систему до функціонування у нових обставинах. Зміни не були винятком і для сфери нерухомості, адже люди продовжують проводити угоди з нерухомістю, відкривати нові бізнеси та будувати житло.

Маючи за плечима 15-річний досвід у супроводженні угод щодо нерухомості, можу впевнено зазначити, що за цей час законодавство змінилось докорінно. Регулювання сфери нерухомості стало більш структурованим, прозорим, кодифікованим, що в цілому сприяє розвитку ринку та дає змогу забезпечити процеси.

Проте прогалини і колізії досі вистає. Кожен кейс, звісно, індивідуальний, але неможливо передбачити всі ризики, не зробивши незалежного зовнішнього аналізу ситуації чи процесів. Десь варто звернути увагу на добросовісність набувача, в іншому випадку необхідно встановлювати наявність афілійованих осіб, їх характер і міру впливу. На цьому етапі на допомогу приходить due diligence — аудит нерухомості.

ПЕРЕВАГИ DUE DILIGENCE

Цей інструмент використовуємо в роботі з клієнтами починаючи з 2012 року і вважаємо його обов'язковим етапом перед угодою купівлі-продажу нерухомості, особливо нежитлової. Попередній due diligence дає можливість зберегти не лише інвестиції, але й найдорожчий наш ресурс — час. Практика та життєвий досвід дають мені змогу стверджувати, що фінансово доцільніше один раз оплатити послугу з підготовки due diligence і вберегти себе від майбутніх негативних наслідків, ніж загрузнути в довгих спорах і в результаті зазнати збитків і репутаційних втрат.

На жаль, у ментальності нашого суспільства закладено боротися з наслідками та ризиками, які виникають після укладених угод і вступу в проект.

Завжди легше рахувати втрати у фінансовому плані, ніж у часовому, тому пропоную нашвидкуруч визначити найочевидніші потенційні витрати, які можуть спіткати в разі не проведеного вчасно due diligence:

- послуги адвоката (юриста);
- фінансові витрати на судові процеси;
- купівля за завищеною ціною;



ЗОРЯНА ПЕЛЕХ,
приватний нотаріус,
засновниця компанії
ZP Law office of Zoriana Pelekh

- врегулювання невіршених корпоративних конфліктів;
- інші фінансові втрати (мита, збори тощо).

У підсумку отримаємо суму збитків, що в десятки разів перевищує вартість попереднього due diligence, завдяки якому можна було дізнатись про всі можливі ризики раніше та запобігти виникненню проблем.

Галузь нерухомості невіддільно пов'язана з нотаріатом, оскільки будь-яка угода з купівлі-продажу нерухомості відбувається за участі нотаріуса. А отже, працюючи у сфері нотаріату не один рік, зазначу, що іноді як покупцям, так і продавцям нерухомого майна доводиться дуже дорого платити за досвід. Намагаючись зекономити кошти, нехтуючи наявними процедурами і механізмами, які дають змогу перевірити як свого контрагента, так і сам предмет договору, надалі сторони нерідко вимушені здійснювати суттєві витрати. Виграє ж той, хто запобігає негативним наслідкам, а не бореться з їх вирішенням.

Одна з функцій професійного юриста — превентивна: передбачити негативні наслідки певних дій чи бездіяльності та не допустити їх. За роки роботи з цінності ця функція перетворилась на пріоритет у роботі з клієнтами. Спостерігаючи за тенденціями українського юридичного ринку, дедалі частіше помічаю, що для колег використання due diligence під час супроводу проєктів стає звичним інструментом must have.

РОЛЬ НОТАРІУСА

Як нотаріусу-практику, мені приємно спостерігати, як наш інститут невпинно розвивається. Маючи багато можливостей, делегованих державою, колеги починають користуватися цим ресурсом, адже нотаріус має широкий доступ до інформації для повноцінного всебічного аналізу ризиків угоди. Вважаю, що такий дієвий інструмент, як due diligence, необхідно впровадити на законодавчому рівні разом із запровадженням фіксованого часового проміжку між угодою про наміри (як обов'язковий етап) та основною угодою. Здійснення аналізу й написання due diligence слід передбачити як обов'язкову функцію нотаріату та один із важливих етапів погодження угоди. Ці новації допоможуть побороти проблему неналежної обачності в угодах із нерухомістю на ментальному рівні та з часом, як результат, відбудуться зміни й у правовій культурі українців.

Наразі в суспільстві є практика довіряти агентам, брокерам, посередникам як спеціалістам у сфері нерухомості, не маючи розуміння, що жодної відповідальності у випадку виникнення ризиків компанії з нерухомості (агенти, брокери) не несуть. Важливо зауважити, що більшість спеціалістів у сфері нерухомості не володіють достатніми знаннями та не отримували відповідної освіти для передбачення ризиків і структурування угоди, надання консультацій щодо оподаткування тощо. Усі ці обставини не зупиняють покупців нерухомості, які, не проявляючи необхідної обережності, сплачують чималий відсоток агентам. Багато хто забуває, що купівля нерухомості — це все-таки інвестиція, тому ризики існують завжди. До речі, регулювання діяльності брокерів та передбачення їх відповідальності на законодавчому рівні, ліцензування — це окрема тема для лонгріду. Впевнена, що ми до цього прийдемо найближчим часом.

ВИРІШЕННЯ ПИТАННЯ НЕДОБУДОВ

Обговорюючи тему нерухомості у наших нинішніх реаліях, неможливо оминати таке чутливе та, безумовно, непросте питання, як забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, адже більшість таких людей, окрім втрати житла, зіткнулися також із фінансовими труднощами, що фактично не дає їм змоги вирішити своє житлове питання самостійно. В Україні ми маємо десятки тисяч внутрішньо переміщених осіб — людей, яких необхідно на сьогодні забезпечити житлом.

Держава запровадила програми для ВПО з використанням коштів іноземних партнерів та власного бюджету, завдяки розвитку кредитування, але питання є і залишається актуальним.

Через великі прогалини в будівельно-му законодавстві, якими користувались недобросовісні забудовники в минулому, ми маємо, як наслідок, величезну кількість недобудов, законсервованих будівництв тощо. Саме такі проєкти можливо трансформувати для програм із забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, залучаючи інвестиції з різних джерел (українських інвесторів, фонди, гранти, іноземних інвесторів, державні програми), врегулювавши на законодавчому рівні низку процедурних процесів, зокрема і податкові пріоритети. Своєю чергою, це також вплине на розвиток і трансформацію сфери нерухомості й стане ще одним інструментом (програмою), який допоможе швидше забезпечити житлом осіб, що через повномасштабне вторгнення втратили дах над головою.

ІНВЕСТИЦІЇ В УКРАЇНУ

Україна — це країна можливостей. Усюди, на всіх рівнях у світовій спільноті обговорюють процес відбудови нашої держави. Тому навіть зараз, під час війни, інтерес закордонних інвесторів до нашої країни зростає. Що стосується укладання угод із закордонними партнерами, то варто зауважити, що їхній найбільший страх — це фінансові ризики, оскільки під час війни дуже важко використати відповідний механізм страхування. На мою думку, позитивні зміни у сфері нерухомості можливі, якщо почати використовувати страхування ризиків під час укладання угод із нерухомістю на вторинному ринку за умови оплати частини банків. Це додатковий продукт, який розширить портфель послуг для страхових компаній і вплине на дохідність. Розвиток і впровадження цього інструмента суттєво змінить сферу будівництва і нерухомості, та й не тільки її. Завдання юридичної спільноти — забезпечити повний комплекс якісних послуг, що сприятиме позитивній відповіді в прийнятті рішень.

Однією з важливих умов залучення майбутніх інвестицій є необхідність змінити архітектуру ціннісних орієнтирів та розуміння, що соціальна відповідальність починається з кожного з нас, в іншому разі зміни не відбудуться, і як наслідок, отримаємо шлях деградації суспільства та держави в цілому. Нині ми є творцями цих змін, і перекидати відповідальність на когось не на часі. Нам усім до снаги здійснювати зміни вже сьогодні та маленькими кроками створювати й відбудувати ту країну, в якій хочеться жити нам і в якій не соромно буде жити нашим дітям.

Поєднавши всі перелічені складники, використовуючи інструмент правового due diligence для передбачення неочевидних наслідків, залучивши механізм страхування ризиків інвестора, ми можемо досягти значних успіхів у вирішенні нагальних проблем. Водночас потрібно продовжувати процес кодифікації законодавства у сфері нерухомості та будівництва.

Перед нами так багато викликів різної складності (відсутність спеціалістів, подорожчання будівельних матеріалів), попереду ще так багато роботи, але точно знаю з власного досвіду: виклики — це можливості для зростання, ніколи не варто їх оминати, це навчаче, розвиває, загартовує.

Вірюмо в перемогу, працюємо для перемоги, підтримуємо одне одного та пам'ятаємо: Україна понад усе!