

Финансовые риски при совершении сделок с объектами жилой недвижимости в России

А.Е. Анисимова

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Рыночная экономика в современных условиях базируется на принципах свободных договорных отношений. Таким образом, любые субъекты экономических и юридических отношений способны заключать сделки, в том числе и с объектами жилой недвижимости, без лишних ограничений и бюрократических препятствий. Несмотря на определенные правовые гарантии защиты сделок со стороны государства, никто не сможет дать стопроцентной гарантии, что из-за ряда обстоятельств в будущем сделка не будет аннулирована, поскольку законодательство РФ предполагает множество оснований для признания сделок недействительными.

Цель — с опорой на теоретические и статистические данные сформулировать свод базовых правил, которые позволят минимизировать риски при совершении сделок с объектами первичной и вторичной недвижимости.

Методы. Для достижения основной цели научного исследования были использованы методы как теоретического, так и эмпирического познания. Среди общенаучных используемых методов можно выделить анализ, синтез, обобщение, абстрагирование, статистическое исследование и выявление и обоснование закономерностей. Первоначально в данном исследовании был произведен обзор теоретических данных по рассматриваемому вопросу: статей Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и отдельных нормативно-правовых актов РФ, а также учебных пособий, раскрывающих основы управления сделками с объектами жилой недвижимости. Также в ходе данного исследования производился анализ статистических данных по рассматриваемому вопросу. Анализ объемов предоставляемых банками ипотечных кредитов показал, что в IV квартале 2023 года произошло резкое увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования, которое в первую очередь было связано со снижением банковских ставок по кредитам. При разработке рекомендаций по безопасному приобретению жилья были использованы такие методы исследования, как аналогия, дедукция и индукция.

Результаты. В работе были исследованы риски, возникновение которых возможно при совершении сделок с жилой недвижимостью: отсутствие прав собственности на объект, риски, связанные с доверенностью, уплатой цены по договору, пропиской, наличием обременений и ограничений, приобретение имущества на средства материнского капитала, риски подставного жилья и другие. С опорой на анализируемые риски был предложен алгоритм для потенциальных субъектов гражданских имущественных отношений по приобретению жилья без посредников, а также систематизированы общие рекомендации по приобретению жилой собственности на первичном и вторичном рынках, позволяющие минимизировать финансовые потери. Данные рекомендации раскрывают особенности проверки необходимых для сделок документов, личности собственника, статуса объекта, алгоритм передачи денег и юридические особенности оформления договора, а также направлены на формирование аналитических навыков у потенциального покупателя и собственника имущества.

Выводы. На основании проведенного исследования были сформулированы общие правила для безопасной покупки недвижимости на вторичном рынке: обязательное подтверждение права собственности продавца на недвижимость, проверка правового статуса объекта, изучение истории перепродажи собственности, фиксация порядка передачи денег и заблаговременное уточнение нюансов по выписке жильцов, освобождению имущества и других практических моментов. При покупке объекта недвижимости в новостройке необходимо придерживаться следующих правил: использовать возможности сэкономить путем приобретения имущества на начальных стадиях возведения объекта, проверять документы застройщика,

сравнивать стоимость жилья в других жилищных комплексах и внимательно ознакомиться с договором долевого участия. Также стоит отметить, что при совершении сделок с объектами недвижимости очень важна бдительность человека и уровень его правовой культуры, так как любой агент по недвижимости не-сет риск только в пределах своего дохода от сделки, а потенциальный покупатель в случае мошенничества может потерять весь накопленный годами капитал и столкнуться с огромными финансовыми потерями.

Ключевые слова: финансовые риски; объекты недвижимости; сделка; имущественные отношения; ответственность.

Список литературы

1. Алпатов П.Ю. Реформирование экономики и жилищного рынка в России. Москва: Юркомпани, 2022. 416 с.
2. Абрамов В.А. Недвижимость. Обзор практики разрешения споров. Москва: Ось-89, 2021. 256 с.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Москва: Маросейка, 2019. 298 с.
4. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в новейших вопросах и ответах. Москва: Омега-Л, Филинь, 2021. 768 с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: [ред. от 29.12.2017] // Сборник законодательства Российской Федерации. 1994. № 32.
6. consultant.ru [Электронный ресурс]. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) [дата обращения: 29.12.2023]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

Сведения об авторе:

Анастасия Евгеньевна Анисимова — студентка, группа 4-ИИЭиГО-2, специальность 38.03.01 Экономика; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: miss.anisimova21@yandex.ru

Сведения о научном руководителе:

Юлия Юрьевна Коробкова — кандидат экономических наук, доцент; доцент кафедры экономики промышленности и производственного менеджмента; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: hylia1978@mail.ru