

в) падает престиж страны – это показала Олимпиада в Ванкувере 2010г., где Россия не вошла в первую десятку рейтинга стран по золотым медалям.

Недостатки налоговой системы в местных бюджетных отношениях, последствия кризиса, снижение финансирования детского спорта будут иметь серьезные негативные последствия для всей страны в будущем.

В. Шаповалов, В.А. Сироткин

Российский государственный профессионально-педагогический университет

СПОСОБЫ НЕЙТРАЛИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКИХ РИСКОВ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ

Жилищный вопрос для нашей страны является одним из важнейших в настоящее время. Актуальность необходимости исследования данной проблемы подтверждается еще и тем, что треть всего жилого фонда страны является ветхим, а многие семьи до сих пор живут в коммунальных квартирах и общежитиях. В связи с этим, приобретение собственного жилья является важнейшим в настоящих условиях. Однако, данный процесс связан и с определенными юридическими рисками, которые необходимо вовремя идентифицировать и нейтрализовать. Рассмотрим некоторые из них и пути их нейтрализации.

1. Риски, связанные с правом собственности на недвижимость. Здесь необходимо выявить такие опасности как отсутствия ареста, обременения залогом или рентой приобретаемой недвижимости. Для того чтобы выявить и нейтрализовать данный риск, рекомендуется потребовать с продавца выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), либо — справку из БТИ (Бюро технической инвентаризации). Из них можно узнать о составе собственников квартиры, а также — не находится ли она под арестом или обременением залогом и рентой. Если продавец не может или не хочет показывать вам выписку, то получить ее можно и самостоятельно.

При проверке документов необходимо обратить внимание на:

а) квартира была кому-то завещана по наследству или подарена, при этом ее новый собственник не является родственником предыдущего собственника, после чего новый владелец начинает эту квартиру быстро продавать;

б) в квартире никто не жил длительное время, при этом не понятна причина, по которой ее так часто продавали;

в) справка о психологическом состоянии продавца, подтверждающая, что на момент заключения сделки человек здоров.

2. Риск «двойной продажи» вновь построенного жилья. В данном случае, когда свидетельства о праве собственности еще нет, а есть только договор, необходимо понимать, что некоторые квартиры продаются не напрямую от застройщика, а через какую-то посредническую компанию. Это может быть либо аффилированная с застройщиком фирма, либо независимое юридическое лицо, которое купило в свое время у застройщика оптом часть квартир на этапе строительства с целью заработать. В данном случае, требуется получить информацию о застройщике и отсутствие задолженностей по оплате этих квартир инвестором.

3. Риски, связанные с оспариванием прав на квартиру. Данные риски случаются при появлении временно выписанного из квартиры на срок отбывания наказания осужденного лица; наличие безвестно отсутствующего (пропавшего) члена семьи, прописанного в квартире; признание недееспособным продавца квартиры, который может оказаться наркоманом, алкоголиком или душевнобольным, не стоящим на учете.

4) Риск контроля происхождения денег. Связан с необходимостью риэлтерской компании сообщать властям обо всех покупках недвижимости на сумму более 2,5 млн руб. В связи с этим, покупателю надо просто подготовить себя к данному факту.

Значительно повысить безопасность сделок в нашей стране могло бы государство, но практическое отсутствие данной помощи создает на рынке жилья опасности, затрудняющие активное привлечение инвестиций в недвижимость. Поэтому, с целью активизации рынка жилой недвижимости необходимо постоянно изучать возможные риски и разрабатывать приемы и методы управления ими, которые необходимо использовать в практической деятельности не только строительных или инвестиционных компаний, но и разработке нормативных актов региональных и муниципальных органов власти.