

УПРАВЛЕНИЕ
ЮРИДИЧЕСКИМИ
РИСКАМИ В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ



PIONEER

Девелопер премиальной
недвижимости

КТО ТАКОЙ ДЕВЕЛОПЕР



ЧЕМ ДЕВЕЛОПЕР ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

СТРОЙКА

- Проектировщик
- Генподрядчик
- Субподрядчик

ПРОДАЖИ

- Застройщик

ИНВЕСТИЦИИ

- Инвестор
- Управляющая компания



О ЧЕМ ПОГОВОРИМ СЕГОДНЯ

1. Обсудим ключевые правовые риски в сфере недвижимости.
2. Поймем кто такой прогрессивный девелопер, и какие тренды юридической функции являются сейчас особенно актуальными. Уточним как эти тренды влияют на выявление рисков.
3. Финализируем способы минимизации юридических рисков.



КЛЮЧЕВЫЕ ПРАВОВЫЕ РИСКИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ





ПРИОБРЕТЕНИЕ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ПЛОЩАДКИ (V)

- Риски, связанные как с покупкой объектов недвижимости, так и с приобретением долей в уставном капитале ООО, акций АО
- Размер риска = цене сделки (очень высокий!)
- Налоговые риски
- Площадки с «тёмным прошлым» (суды, проверки гос. органов, обременения и пр.)



ОСВОЕНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (S1)

- Риски, связанные с проведением тендера и выбором подрядчика для строительства, дальнейшее взаимодействие вплоть до подписания итогового акта работ
- Активное взаимодействие с государственными органами, получение разрешительной документации и вытекающие административные риски



ПРОДАЖИ (S2) (ЗАКОН № 214-ФЗ)

- Соблюдение требований законодательства о долевом строительстве, защите прав потребителей и связанные с этим риски
- Коммерческие риски, связанные с нарушением срока оплаты до ДДУ (особенно актуально для длительных рассрочек)
- Риски, связанные с просрочкой передачи и нарушением качества объекта недвижимости



КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ (О)

- Коммерческие риски: правоотношения с арендаторами, продажа ГАБ (готового арендного бизнеса)
- Эксплуатационные риски: правоотношения с собственниками, надлежащая эксплуатация и содержание мест общего пользования, благоустройства, сетей, соблюдение требований противопожарной безопасности и антитеррористической защищенности

ПРОГРЕССИВНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

Актуальные тренды юридической
функции и их влияние
на выявление рисков:

- Legal Operations
- Legal Tech
- Legal Design



ТРЕНД 1

LEGAL OPS

1. Создание многофункциональной команды
2. Регламентация деятельности
3. Управление знаниями
4. Оптимизация процессов



ТРЕНД 1

LEGAL OPS



1.

Создание многофункциональной команды

Legal Ops-эксперт – это сотрудник, который обладает развитыми компетенциями не только в юриспруденции, но и в сфере ИТ, аналитике, бизнес-процессах и управлении проектами

3.

Управление знаниями

Сюда входят различные базы данных и базы знаний, корпоративные межфункциональные порталы, системы обучения. Главная цель – формирование единого информационного поля

2.

Регламентация деятельности

Создание системы ВНД (внутренних нормативных документов)

4.

Оптимизация процессов

Организация работы юристов с минимизацией рутинных задач и фокусом на креативную работу, требующую нестандартного подхода

ТРЕНД 2

LEGAL TECH

ЮРИСПРУДЕНЦИЯ + ИТ



LEGAL TECH:

Конструктор договоров
Договорная платформа
Использование AI
Чат-боты и пр.



ТРЕНД 3

LEGAL DESIGN

ПРИНЦИПЫ:

- Устойчивая архитектура
- Модульная структура
- Понятный текст
- Функциональный дизайн

ВЫГОДЫ:

- Скорость
- Точность
- Удобство
- Экономия
- Масштабируемость



СПОСОБЫ ВНЕДРЕНИЯ LEGAL DESIGN В КОМПАНИЮ

1. Обучить собственных сотрудников
2. Нанять проектных специалистов с нужными компетенциями в штат
3. Сотрудничество с квалифицированным вендором



СПОСОБЫ МИНИМИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКИХ РИСКОВ



1.

Эффективное использование трендов

Один из примеров – база знаний на корпоративном портале. В девелопменте важно создавать систему, при которой каждое подразделение, задействованное в «пирамиде», взаимодействует друг с другом и находится в едином информационном поле.

3.

Регламентация рабочих процессов

Это особенно актуально для крупного бизнеса и группы компаний. Без четкого распределения зон ответственности и установления регламентных сроков ломается процесс, что неизменно влияет на результат

2.

Системы развития и обучения

Без постоянного повышения квалификации и развития как hard, так и soft skills сотрудников, девелопер не сможет сохранять конкурентное преимущество

4.

Смена парадигмы мышления

На первый план выходит ориентирование на потребности бизнеса и фокус на результат. Современный юрист – это гибкий переговорщик, хороший стратег и тактик, аналитик данных и технически подкованный специалист, он открыт для изменений и инноваций



Мы открыты для ваших
вопросов и обсуждений

