

ДОМ законодательство

Метры в опасности

зарубежье

С 2013 года всем госслужащим, силовикам, а также их родственникам, возможно, придется отказаться от владения зарубежной недвижимостью. Готовящийся законопроект поспешили назвать бесполезным, поскольку чиновники редко владеют квартирами и домами «напрямую». Тем не менее у риэлторов и их особых клиентов есть причины для беспокойства.

Имя им легион

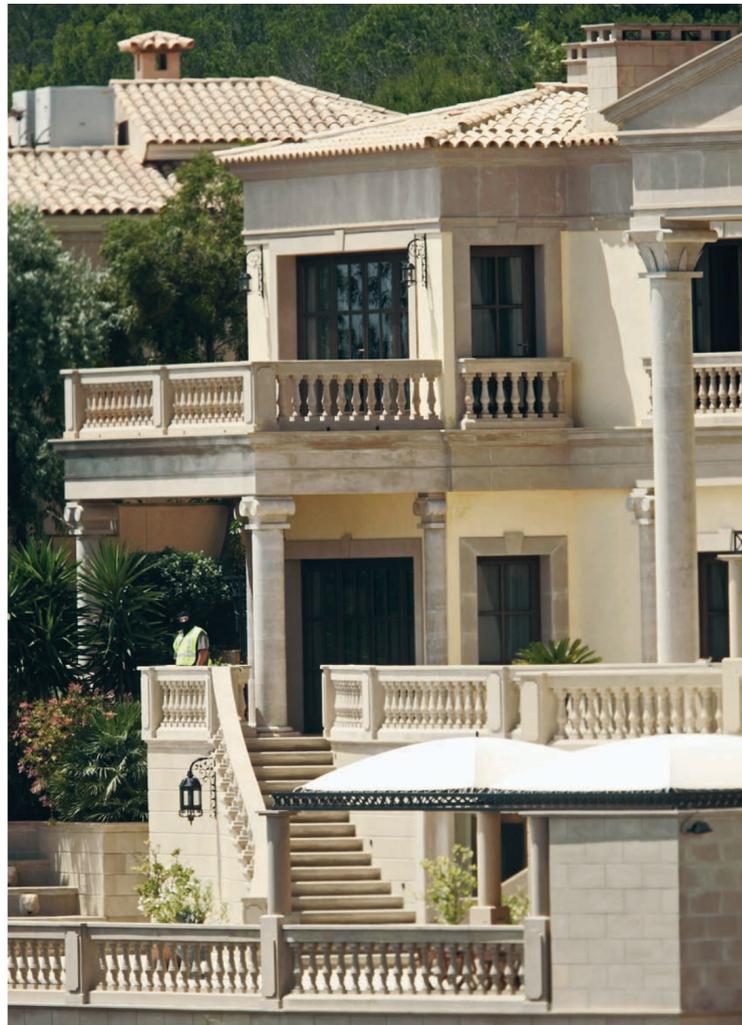
Вряд ли Андрей Бородин, будучи на посту главы Банка Москвы, допустил бы утечку в СМИ информации о покупке им особняка в Великобритании за €140 млн. Теперь экс-чиновнику, находящемуся не только в Лондоне, но и в международном розыске по обвинению в мошенничестве со средствами из бюджета Москвы, можно не бояться огласки. Глядя на приобретение госпожи Бородина, можно только представить себе аппетиты экс-чиновников или опальных олигархов из России.

Впрочем, действующие государственные служащие, из которых как минимум треть являются постоянными клиентами риэлторов элитной недвижимости, тоже не привыкли ни в чем себе отказывать. По умолчанию считается, что отечественные чиновники — покупатели с большим бюджетом. По данным компании Century 21, как правило, такие клиенты не рассматривают недвижимость менее чем за \$1 млн.

Большинство риэлторов отказывается предметно обсуждать госслужащих и их предпочтения, ссылаясь на политику конфиденциальности. Говорят, что трудно отличить коммунданта от члена совета директоров государственной компании или помощника члена Совета Федерации, а получить справку с места работы от потенциального покупателя мно-

гомиллионной недвижимости — задача фискальных органов, но никак не продавцов. Тем не менее, по разным оценкам, от 25% до 60% покупок зарубежной недвижимости со стороны наших сограждан делают люди, так или иначе связанные с госслужбой. «Если мы включим в понятие „чиновник“ менеджеров таких благосостояния, как „Роснефть“, „Газпром“, Сбербанк, ВТБ и т.д., тогда число таких покупателей будет очень высоко. Многие обеспеченные люди в России, кстати, пусть и с натяжкой, можно отнести к госслужащим, работают именно в таких компаниях. Мы общаемся с ними практически каждый день», — говорит президент Century 21 Россия Нури Катп.

Количество покупателей зарубежной недвижимости из чиновничьей среды с каждым годом увеличивается. Причина — в растущем благосостоянии госслужащих, для которых недвижимость представляется самым понятным инструментом вложения денег. Генеральный директор Retail Row Марат Манасян видит причину в усилении борьбы с коррупцией. «Правительство декларировало принятие жестких мер по отношению к коррупционерам, это не могло не повлиять на увеличение вывода их капитала если не за пределы страны, то, как минимум, за пределы региона России, в котором они работают», — говорит гос-



Виллу Геннадия Петрова на Мальорке стоимостью €3,5 млн местные власти планируют отдать под больницу ФОТОАР

подин Манасян. Для таких покупателей это и относительно безопасное инвестирование средств, и, так сказать, под-

готовка для себя тихой гавани на всякий случай. А еще способ легализовать свои доходы путем приобретения недвижимости

в другой юрисдикции, поскольку такое размещение позволяет не декларировать в пределах страны собственность и доходы, полученные от нее.

крупных инвесторов, в том числе чиновников. Во-первых, здесь, как правило, живут с матерями и получают престижное образование их дети, во-вторых, сами чиновники ведут тут бизнес. Поэтому для них недвижимость в Великобритании — это запасной аэродром после окончания госслужбы и возможность спокойно жить «на пенсии». Надо учитывать также, что Великобритания редко удовлетворяет запросы по экстрадиции, что немаловажно для чиновников, учитывая природу происхождения капитала. Например, особняк Андрея Бородина в Беркшире будет очень сложно конфисковать, потому что для этого придется сначала доказать британским властям, что они ошиблись и деньги, которые признаны чистыми, были получены преступным путем. «Сделать это будет не просто трудно, а, скорее всего, невозможно. Учитывая взаимоотношения Лондона и Москвы в последнее десятилетие, когда в Англии находится большинство наших опальных олигархов, результат вполне прогнозируем», — говорит Игорь Индиксон, управляющий инвестициями в недвижимость.

Также среди наших госслужащих популярна Республика Кипр, которая уже давно стала «русской резиденцией». «Благодаря наличию высококлассных английских школ и колледжей многие русские также предпочитают отправлять сюда свои семьи на ПМЖ», — говорит господин Попов. Довольно часто фигурирует курортная недвижимость Европы, особенно престижный Лазурный берег Франции, а также виллы на итальянском побережье или вокруг озера Комо. Бюджеты таких покупок, как правило, превышают €5 млн.

Чиновники средней руки больше расположены к Испании, Италии, Германии и странам Восточной Европы, где стоимость входа на рынок несколько ниже. Но это не означает, что более состоятельные госслужащие игнорируют Восточную Европу, они также размещают свои средства в Черногории и Болгарии, Словении и Венгрии. Например, Болгария греет душу воспоминаниями о заграничном подавляющего большинства старшего поколения. «Такие покупатели не стремятся сильно отдаляться от границы России. Впрочем, некоторые, наоборот, покупают по принципу: чем дальше — тем лучше, в основной массе это люди, понимающие, какого рода претензии им могут быть предъявлены со стороны текущего работодателя», — говорит господин Манасян.

ДАЙ ПОРУЛИТЬ

Если бизнесмен планирует переход на госслужбу, то он, как правило, передает свое имущество в доверительное управление, часто оставаясь конечным бенефициаром компании, расположенной в офшорной юрисдикции, которая, в свою очередь, является учредителем российской управляющей компании. В ряде случаев предприниматель передает бразды правления доверенной российской управляющей компании. В России рынок доверительного управления практически не развит как отдельная услуга, предоставляемая заинтересованным лицам, поэтому практически все компании, предоставляющие такого рода услуги, имеют иностранное происхождение.

В компании PennyLane отмечают, что чиновники довольно часто идут стадом вслед за лидером, стремясь подражать тому во всем. Так, например, экс-мэр Москвы Юрий Лужков ввел моду среди чиновников столичного правительства на Чехию и испанскую Марбелью.

Операция «Тайный покупатель»

Угроза запрета на владение недвижимостью за рубежом не застала чиновников врасплох. Полгода назад уже обязали отказаться от иностранных активов сотрудников ФСБ. Новые санкции будут касаться госслужащих, а также их супругов и несовершеннолетних детей и распространяться на трехлетний период после увольнения со службы.

«Если законопроект действительно вступит в силу, то, на мой взгляд, никаких ощутимых перемен не произойдет», — говорит Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости компании Wellhome. «Чиновники в любом случае найдут варианты обойти запрет. Там, где недвижимость оформлена на физическое лицо, она будет передана местному юридическому лицу, открытому с этой целью, или правообладателем может стать некая офшорная компания.

Большинство госслужащих уже давно наладило подобную схему владения своими активами, и в большинстве случаев вся недвижимость уже оформлена надлежащим образом. Если раньше подобные покупки оформлялись на ближайших родственников, то теперь все выверено настолько, что подозрений возникнуть не должно.

То есть массовой распродажи активов за рубежом ждать не приходится. Даже если недвижимость неидеально «упакована», вынужденная срочная сделка всегда означает потерю 20–30% реальной стоимости дорогого объекта. Так что большинство попытается сохранить свою недвижимость тем или иным способом.

«Все изменения будут касаться структуры владения, позволяющей не ассоциировать реального владельца с номинальным. Кроме ближайших есть еще и дальние родственники, друзья, просто доверенные лица, управляющие компании, офшорные схемы без раскрытия бенефициаров. В конце концов, недвижимость может быть приобретена в совместном юридическом лицом, учрежденным на территории страны приобретения, однако с офшорными компаниями в качестве учредителей. Таким образом, бенефициар становится

ся неизвестным лицом, официальное лицо компании — не является собственником недвижимости, недвижимостью не владеет физическое лицо, а принадлежит компании, что не мешает реальному владельцу ее использовать», — говорит господин Манасян.

Генеральный директор компании «Высота» Ирина Харченко вспоминает и замысловатый вариант, когда юридический объект недвижимости владеет компания, которая сдает его в аренду «бывшему» собственнику.

Призрачная гроза

Если законопроект будет принят в осеннюю сессию Госдумы, то он вступит в силу уже с 2013 года. Чиновникам, которые к тому моменту окажутся владельцами запрещенных активов, авторы документа предлагают дать своеобразную амнистию — шестимесячный срок на избавление от недвижимости и счетов.

По словам экспертов, год — вполне достаточный срок для «переупаковки» собственности и большинства собственников успеют обезопасить свои инвестиции. Хотя, по мнению госпожи Румянцевой, на какое-то время этот закон может и подействовать: не в том смысле, что все сразу же бросится продавать недвижимость, а скорее временно приостановит покупки зарубежной недвижимости, чтобы посмотреть, как будет действовать закон. В этот период может немного подрасти спрос на рынке элитного жилья Москвы и Санкт-Петербурга, и, возможно, на территориях Новой Москвы.

В чем единственно уверенны игроки рынка, так это в том, что жесткие правила не позволят вернуться в Россию десяткам миллиардов долларов, как надеются депутаты, выступившие с инициативой запрета. Если кто-то из чиновников и решится избавиться от запрещенных активов, то вырученные средства инвестирует опять же за границу другими способами — возможно, в инвестиционные фонды недвижимости, дорогие произведения искусства или драгоценности, которые будут храниться за границей. Госслужащим, купившим квартиру не на подставное лицо или фирму, например офшор, с акциями на предъявителя, запрет покажет, что не надо высовываться: будь честным и открытым — сразу попадешь под раздачу. Эксперты не исключают, что кто-то не успеет «переупаковать» или продать зарубежные активы и предпочтет вовсе отказаться от недвижимости и страхе оказаться в центре громкого скандала. Тут можно вспомнить судьбу собственности нашего соотечественника Геннадия Петрова. Спасаясь от полиции, он был вынужден бросить свой особняк на Мальорке стоимостью €3,5 млн. Теперь местные власти планируют временно превратить виллу в центр для умственно отсталых людей.

Ольга Говердовская



СБЕРБАНК: ПУСТЬ НОВОСЕЛЬЕ БУДЕТ КРАСИВЫМ!

КУПИТЬ КВАРТИРУ - ЭТО ЛИШЬ ПОЛДЕЛА. НУЖНО ЕЩЕ, ЧТОБЫ В ЭТОЙ КВАРТИРЕ БЫЛО ПРИЯТНО ЖИТЬ. НО ПЕРЕЕЗД САМ ПО СЕБЕ - ДОСТАТОЧНО СЕРЬЕЗНЫЙ ПРОЕКТ, И «ЛИШНИХ» ДЕНЕГ НА РЕМОНТ ЗАЧАСТУЮ НЕ ОСТАЕТСЯ. ЧТО ДЕЛАТЬ? ЗАНИМАТЬСЯ ЕЩЕ? И ИСПОРТИТЬ СЕБЕ ПЕРВЫЕ МЕСЯЦЫ ПОСЛЕ НОВОСЕЛЬЯ НЕОБХОДИМОСТЬЮ ВЫПЛАЧИВАТЬ ЕЩЕ ОДИН КРЕДИТ? ИЛИ ОТКЛАДЫВАТЬ ДОЛГОЖДАННУЮ ПОКУПКУ КВАРТИРЫ «ДО ЛУЧШИХ ВРЕМЕН»? ТЕПЕРЬ ЭТО НЕ НУЖНО: СБЕРБАНК ПОЗАБОТИЛСЯ, ЧТОБЫ И ПЕРЕЕЗД СОСТОЯЛСЯ В СРОК, И СОПУТСТВУЮЩИЕ ЕМУ ТРАТЫ БЫЛИ КОМФОРТНЫМИ И МИНИМАЛЬНЫМИ.

В течение трех месяцев с июля по сентябрь каждый заемщик, получивший ипотеку в Сбербанке, может оформить участие в программе «Карта ремонта», дающей право на скидки до 15% от широкого круга поставщиков товаров для дома и ремонта в 11 городах России — от Выборга до Новосибирска и от Кемерово до Краснодар. Много это или мало? Давайте посмотрим подробнее.

Сейчас за ставками по кредитам приходится следить чуть ли не ежедневно: банки жалуются на «рыночную ситуацию» и «вынужденно» повышают ставки. Или же ставки, вроде, остаются низкими, но дополнительные условия и сборы, мягко говоря, сводят все на «нет». Сбербанк следует в первую очередь за потребностями своих клиентов и каждый год расширяет выбор специальных предложений — мало того, реализует новые возможности по скидкам и снижению расходов на обустройство приобретаемого жилья.

Однако лишних денег все равно не бывает. Вот здесь — и цена хороша, и отделана квартира симпатично, но район не тот, да и площадь маловата. А вот — наоборот: район лучше, и квартира побольше, но сколько же еще на ремонт уйдет? Вот и приходится: здесь от лишнего квадратного метра на кухне отказаться, здесь — согласиться на неудобный подъезд до двора, лишь бы «уложиться в сумму». Но теперь все эти проблемы решаются проще и легче.

Сколько стоит ремонт? Диван или кровать в новую квартиру нужны? Вот он стоил 20 000 р., а мы с вами его возьмем за 17 000 р. Кухня? Еще, например, 40 000 р. сэкономили. Стол, шкафы, стулья, детская и другие необходимые вещи в доме — кругленькая сумма экономии набегает! А главное — сравните эти затраты со стоимостью квартиры и увидите, что, в придачу к привлекательным ставкам Сбербанка, в конечном итоге сумма, вложенная в покупку

и переезд, снизилась еще на сумму до 15% от стоимости ремонта — вы купили лучшую, отделанную квартиру, но за меньшую цену.

И уже не приходится выбирать что-то «временное, но по средствам» — ведь все понимают, что это «временное» может застояться в квартире не на год и не на два. И не выбросить — вещь, вроде, хорошая, но и жить с этим из года в год не очень-то весело. Облегчите себе расходы на новое жилье и живите в уютной квартире. Купите сразу то, что хочется — чтобы по-настоящему было приятно домой прийти и гостей пригласить.

Понравилось? Пользуйтесь и дальше — полученная вами «Карта ремонта» продолжит действовать после окончания Акции в Сбербанке. И самим пригодится, и друзьям можно помочь.

Конечно, запустить такую акцию в масштабах целой страны — дело непростое. Но клиенты ведь не ждут. Поэтому в Сбербанке решили не откладывать и начинать работать с первой партией партнеров уже сейчас. Итак, встречайте! Регионы, где уже с этого дня, благодаря Сбербанку, новоселье станут уютнее и краше: Белгород, Выборг, Кемерово, Киров, Краснодар, Новосибирск, Пенза, Саратов, Старый Оскол, Тамбов, Томск. В каждом из этих регионов действует хотя бы одна из 176 компаний, уже включившихся в программу «Карта ремонта».

Количество компаний-партнеров увеличивается едва ли не каждую неделю. Успеете оформить заявку на ипотечный кредит в Сбербанке до 30 сентября 2012 г. и получить свой весьма ощутимый подарок к новоселью в виде «Карты ремонта»? Подробности уточняйте в своем территориальном банке Сбербанка.

Вслед за шефом

Популярные у российских чиновников страны ничем не отличаются от излюбленных мест крупных отечественных бизнесменов. Это прежде всего Великобритания (Лондон), Швейцария (горнолыжная недвижимость и шале на берегах озер) и США (Нью-Йорк, Лос-Анджелес, Майами).

«Самые любимые — именно Великобритания и США, так как там сочетаются такие факторы, как высокий уровень жизни, абсолютное право собственности, защищенность прав инвесторов, комфортный климат, надежность вложений в недвижимость», — говорит Денис Попов, управляющий партнер компании Contact Real Estate. Кроме того, именно в этих странах россиянам проще укрепиться среди местной деловой элиты. Великобритания, особенно Лондон, давно уже считается «вторым домом» для отечественных

Финский берег

соседи

По сведениям риэлторов, чуть ли не каждый четвертый житель Санкт-Петербурга владеет недвижимостью в соседней Финляндии.

Например, в 2011 году, по данным иностранной комиссии парламента Финляндии, граждане Российской Федерации приобрели в их стране более 400 объектов недвижимости на общую сумму около €50 млн. Примерно 90% покупателей являются жителями северной столицы, однако доля обращений со стороны госслужащих-чиновников составляет не более 1–2% от общего числа. Такие данные привели в консалтинговой компании «Страна Плюс». При этом, по словам руководителя департамента «Страны Западной Европы» КК «Страна Плюс» Яны Добровольской, в их компании официально с представителями госаппарата не совершено ни одной сделки.

Эксперт объяснила, по какой причине завершить подобные заявки крайне сложно. Она отмечает, что в целом это достаточно специфическая группа обращений. В основном такие клиенты отправляют запросы параллельно сразу в пять-десять агентств недвижимости, часто делают это через своих помощников, а при прямом общении не очень охотно прислушиваются к профессиональным рекомендациям. Кроме того, часто требования чиновников не соответствуют реалиям рынка недвижимости: в рамках

бюджета средних апартаментов они настойчиво пытаются приобрести дом на популярном побережье, убеждая риэлторов, что такие предложения реальны и в их силах снизить цену на интересующие их объекты в два-три раза, до нужной им суммы.

Другое мнение высказал генеральный директор АН «Мир квартир» Дмитрий Титов, которому также не довелось заключить ни одной сделки с представителями госаппарата. «Во-первых, не всегда можно определить, чем занимается клиент. Тем более когда речь идет о чиновниках, которые умеют очень искусно маскироваться. Во-вторых, в тот период, когда чиновники состоят на государственной службе, они стараются воздержаться от каких-либо серьезных приобретений и все свои вложения делают уже после того, как покидают свой пост». Риэлтор рассказал, что, как правило, представители госаппарата ограничиваются арендой роскошных вилл или номеров в дорогих отелях, поскольку для них это намного удобнее и безопаснее. Так что даже если такой законопроект и будет принят, то существенного влияния на объемы продаж компаний, работающих на рынке финской, да и любой другой зарубежной, недвижимости, он не окажет.

Что касается самого законопроекта, то ничего, кроме улыбки, он у риэлторов не вызывает. Больше всего их забавляет тот факт, что разрабатываемый документ направлен не на всех чиновников, а только

на госслужащих среднего звена. Дело в том, что в нашей стране госслужащими официально значатся чиновники не выше заместителя министра. Все остальные, начиная от министра и далее вплоть до президента, занимают государственные должности и не являются служащими. «Кроме того, совершенно не понятно, какова цель данного закона и как он будет контролироваться или наказываться его невыполнение. На мой взгляд, пока законопроект напоминает очередной фарс и, скорее всего, превратится в еще больший фарс при доработке и внесении поправок», — полагает госпожа Добровольская.

Примерно так же эксперты относятся и к законодательной инициативе финских парламентариев. Обеспокоенные скачком цен, который спровоцировали прежде всего русские покупатели финской недвижимости, они предложили ввести полный запрет на приобретение недвижимости в Финляндии для всех граждан государств, которые не входят в Евросоюз. При этом местные депутаты даже не пытаются скрыть, что закон направлен в первую очередь против граждан РФ. Однако, по мнению Дмитрия Титова, в конечном итоге финские законодатели вряд ли решатся утвердить эту инициативу: так же, как и во всей Европе, недвижимость Суоми дешевле, и именно сегодня финский рынок, как никогда, заинтересован в российских инвестициях.

Татьяна Елекова