

дом практика

Посмотрел в интернете и купил

В конце прошлого года Госдума одобрила законопроект, предполагающий дистанционный формат оформления сделок с недвижимостью с участием двух и более нотариусов из разных регионов. Они будут подписывать все документы в специальной электронной системе. В связи со вспышкой коронавируса этот сервис оказался актуальным. «Ъ-Дом» рассказывает, как избежать при таких процедурах серьезных проблем, одна из которых — мошенничество.

— новшество —

Не выезжая из дома

Москвичка Татьяна Бидеева недавно обзавелась квартирой у моря. Свою однушку площадью 41,5 кв. м в строящемся жилом комплексе под Анапой в Краснодарском крае она выбрала дистанционно и так же ее оформила. Свой шаг она считает разумным: «Я сэкономила на авиаперелетах и гостиницах почти 30 тыс. руб., потому что за нас все необходимые формальности сделала компания. Для этого мы передали представителям застройщика наши паспортные данные, а они с курьером отдали их в территориальный МФЦ». Через две недели, по словам Татьяны Бидеевой, она получила зарегистрированный договор долевого участия.

Многие застройщики оказывают услугу по дистанционному оформлению покупки, поскольку на рынке первичной недвижимости на нее есть спрос. По данным Росреестра, представленным «Ъ-Домом», в 2019 году более трети сделок на рынке недвижимости заключили граждане, которые проживают в разных регионах. Консолидированных данных о том, какое количество покупателей оформляет недвижимость онлайн, не существует. Однако, по данным экспертов, подобная практика широко применяется в странах Евросоюза. «Например, такой порядок есть во Франции, и в России он тоже нужен. По данным исследования Mail.ru Group, в 2019 году около трети россиян рассматривали вариант покупки недвижимости в другом субъекте РФ. Чаще всего такая практика встречается в Поволжье: около 15% респондентов оттуда на момент опроса уже имели опыт приобретения квартир в других регионах», — говорит нотариус Екатерина Лексакова, член комиссии Федеральной нотариальной палаты по имиджу, взаимодействию со СМИ и общественными организациями.

По мнению директора риэлторской компании «Этажи» Ильдара Хусаинова, чаще всего их клиенты дистанционно приобретают квартиры на первичном рынке. В этом случае продавцом выступает юридическое лицо, а квартиры либо находятся на стадии строительства, либо имеют стандартную отделку, и большого

смысла приезжать и осматривать их нет. В таком случае электронную регистрацию сделки можно осуществить через банковские сервисы либо, оформив необходимый пакет документов, направить его своему риэлтору или представителю застройщика вместе с доверенностью на регистрацию сделки. А потом ждать получения документов экспресс-почтой. За последние годы количество дистанционных сделок на рынке недвижимости выросло и сегодня составляет примерно 5% от общего количества, доля же таких сделок на межрегиональном рынке превышает 20%.

«Чаще всего клиенты расценивают дистанционные сделки скорее как необходимость, нежели как сервис. Заметная их часть проводится без участия покупателей: он проживает в другом городе и не имеет возможности приехать, чтобы оформить сделку, или это экономически нецелесообразно. Особенно актуально это для Санкт-Петербурга, Москвы и Краснодарского края, где очень высок интерес к приобретению недвижимости жителями других регионов. Такие доверительные сделки стали возможны благодаря развитию технологий, когда можно осуществить онлайн-показ объекта недвижимости из любой точки мира, а также с развитием сервисов, которые гарантируют безопасность совершения сделки», — говорит господин Хусаинов.

Кто откуда

По мнению экспертов, довольно часто покупателями квартир, скажем, в курортной части Черноморского побережья в дистанционном формате становятся жители крупных городов. «В нашем комплексе в Анапе 70% сделок осуществляется с жителями других городов: от Москвы до Хабаровска, поэтому людям удобнее приобретать недвижимость удаленно и прилетать уже на приемку квартир», — говорит коммерческий директор ГК «РКС Девелопмент» Александр Коваленко.

По мнению опрошенных «Ъ-Домом» застройщиков, несмотря на спрос, дистанционные сделки пока не приобрели массового характера. «Сегодня у нас примерно 5–7% сделок оформляется удаленно, но запрос на дистанционные дел-



Нотариусы призваны защитить от мошенников тех, кто покупает и продает жилье дистанционно

ки будет расти. География включает все регионы присутствия компании: Урал, Сибирь, Центральная Россия. Чтобы количество сделок выросло, рынку нужен гибкий инструмент», — говорит директор по операционному управлению строительной компании «Брусника» Александр Цигол.

Приобретать недвижимость в Москве покупатели из регионов все равно предпочитают лично, поскольку связано это с сопутствующими рисками. «Обычно вторая сторона настаивает на том, чтобы подписанным был сам владелец и покупатель недвижимости, а не его представитель», — говорит управляющий партнер «Метриума» Мария Литвиненко.

Нотариусам добавят ответственности

Чтобы упорядочить процесс регистрации дистанционных сделок, государство решило ввести удаленный формат по их удостоверению в нотариальную практику. Право совершать сделки удаленно доверили нотариусам, поскольку они уже осуществляют публично-правовую функцию от имени государства. «Исходя из этого, прерогатива дистанционного удостоверения сделок и удаленного совершения нотариальных действий также может быть поручена исключительно нотариату», — говорит нотариус из Симферополя Лариса Исаева.

В конце декабря прошлого года президент РФ подписал одобренный парламентом закон о внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, предусматривающий сразу несколько новшеств для процесса проведения нотариальных действий в электронном виде. Закон, который вступит в силу в конце 2020

года, предусматривает, в частности, возможность удостоверения сделки с привлечением двух и более нотариусов, если в процессе сделки участвуют двое или более лиц, которые по каким-то причинам не могут на этой самой сделке присутствовать. По словам экспертов, это новшество важно для рынка недвижимости: тогда покупателю из одного региона не придется ехать в другой, где находится объект покупки, для удостоверения сделки. Для этого следует обратиться к ближайшему нотариусу, а продавец обратится к ближайшему нотариусу в своем городе.

Процедура оформления сделки сводится к следующему. «Каждый из нотариусов проведет стандартный перечень проверок, который предусмотрен законом: установит личность заявителя, убедится в его дееспособности, совершит экспертную проверку документов, удостоверит в том, что стороны хотят заключить именно такую сделку и именно на таких условиях, которые были озвучены. То есть проверит осознанность и добровольность действий человека, разъяснит юридическую суть и последствия договора. Далее, согласовав время друг с другом, стороны сделки придут на прием, каждый к своему нотариусу», — говорит Екатерина Лексакова.

По словам других опрошенных экспертов, тариф за услугу каждый нотариус будет устанавливать самостоятельно. А вот отвечать за причиненный по их вине вред в случае признания сделки недействительной нотариусам, согласно закону, придется вместе. «При удостоверении договора об отчуждении объектов недвижимого имущества двумя и более нотариусами хотя бы один из нотариусов должен жить и работать в субъекте РФ, в котором нахо-

дится недвижимое имущество, являющееся предметом такого договора», — говорит Лариса Исаева.

Еще одним новшеством является право нотариуса отказать в совершении исполнительной надписи при наличии достаточных оснований полагать, что она может быть использована в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем. Плюс заложенные в закон новые возможности обеспечивают безопасность сторон, проверку нотариусом личности и полномочий сторон, прав на объект недвижимости, осуществление с помощью цифровых инструментов подачи документов по сделке для государственной регистрации перевода права. «Такая форма будет скорее ускорять, чем тормозить развитие рынка недвижимости», — считает партнер Rodl & Partner Сергей Вершинин.

Закон готовят к работе

Новая норма вводится еще и для снижения рисков для обеих сторон сделок с недвижимостью. Дело в том, что, когда сделка заключается с помощью нотариуса, риск ее оспорить сводится практически к нулю. Деятельность нотариуса направлена на обеспечение чистоты сделок, защиту прав и законных интересов граждан. Нотариально удостоверенные сделки защищены от последующего оспаривания в суде, так как имеют повышенную доказательственную силу. Кроме того, нотариальное удостоверение гарантирует соблюдение воли и волеизъявления сторон сделки, то есть человеку были разъяснены последствия сделки, он с ними был полностью согласен и делал это добровольно.

«Многие сделки оспаривались именно по причине того, что совершались без нотариуса, а затем гра-

ждане заявляли в суде, что не понимали последствия своих действий, были введены в заблуждение или действовали по принуждению. Одной из причин того, что до сих пор, к сожалению, не решена проблема с мошенническими схемами в обороте недвижимости, является то, что не все сделки с недвижимостью подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Существует так называемая простая письменная форма договора, которая еще возможна для многих сделок», — говорит Екатерина Лексакова.

Как подчеркивают эксперты, заключение сделки с участием нотариусов снизит риск попасть в сеть к мошенникам. На рынке недвижимости в прошлом году были зафиксированы несколько случаев, когда люди лишились своего имущества из-за того, что злоумышленники подделывали электронные цифровые подписи и совершали сделку от имени владельцев квартиры.

У новой нормы есть и минусы, поскольку может возникнуть ситуация, когда покупатель, не имея прямого личного контакта с продавцом, а также в каких-то случаях и возможности личного осмотра объекта, не сможет учесть и зафиксировать в договоре какие-то индивидуальные уникальные особенности квартиры.

Также с введением новой нормы встает вопрос и общего доверия к существующим и возникающим цифровым институтам (цифровым подписям, информационным системам и т. п.), замещающим личную подпись стороны, личное присутствие при подаче документов для регистрации перехода права на недвижимость. Как объяснили эксперты, полностью исключить возможность мошеннического использования этих институтов злоумышленниками невозможно.

«Для удаленного совершения нотариального действия необходимо утвердить порядок и техническую сторону его исполнения и внедрить ее в практику. Возможно, мы будем использовать в работе планшеты, возможно, электронные подписи. Пока трудно однозначно сказать, насколько успешно она будет работать, это покажет время», — говорит глава нотариальной палаты города Севастополя Ольга Коленкович.

В свою очередь, застройщики считают, что количество удаленных сделок с привлечением нотариусов в ближайшие годы вырастет. «Сегодня количество таких сделок увеличивается ежедневно. Их было бы еще больше, не некоторым людям страшно отдать в руки застройщика весь процесс оформления на них недвижимости, им кажется, что если они будут лично в этом участвовать, то это безопаснее. Я уверен, что этот страх со временем пройдет, данный способ приобретения станет скорее нормой и количество данных сделок увеличится», — резюмирует Александр Коваленко.

Анна Героева

Жизнь в стиле лофт

— лайфхак —

Формат лофтов как варианта для жилья появился в Москве сравнительно недавно: первые крупные проекты девелоперы вывели на рынок в начале 2010-х. Уже к концу 2019 года на московском рынке недвижимости было доступно 250 лофтов общей площадью 27 тыс. кв. м, подсчитали в компании Colliers International. Поскольку доступность проектов растет, стоит понимать, какие риски могут быть у потенциальных покупателей лофтов.

Лофты — это бывшие промышленные здания, переоборудованные под жилье, мастерские, офисные помещения или коворкинги. Юридически такие помещения оформлены как нежилые, что влечет определенные риски в случае недобросовестного поведения девелопера. Один из ярких примеров последнего времени — судебный конфликт вокруг комплекса Loft River на северо-западе Москвы. В прошлом году природоохранная прокуратура Москвы доказала, что комплекс был построен без разрешения городских властей, и суд первой инстанции постановил снести дома.

Что делать покупателю, чтобы не оказаться в подобной ситуации? Адвокат практики налоговых споров МЭФ РКФ Павел Желновод советует при покупке лофта обращать внимание на следующие пункты.

Арендатор земельного участка

Земля, на которой расположено здание из лофтом, чаще всего принадлежит городу и находится в долгосрочной аренде — на 25 или 49 лет, а сам объект обременен залогом (ипо-



При покупке лофтов есть определенные риски, главный из которых недобросовестное поведение девелопера

текой). Если залогодержателем указана зарегистрированная в офшорной зоне компания, то в случае банкротства застройщика обратиться за возмещением как на сам объект, так и на зе-

мельный участок невозможно, а продавец будет нести ответственность по обязательствам только в рамках уставного капитала, часто не превышающего 10 тыс. руб.

Согласование новых помещений

Лофт может быть поделен на отдельные помещения только после реконструкции всего здания и одобрения

перепланировки в бюро технической инвентаризации. Пока у покупателя помещения нет акта передачи (а может быть, и сам объект еще не построен), он не сможет обратит-

ся в суд с иском о переводе на себя прав собственности, поскольку всеми правами на здание, без разделения его на отдельные объекты, обладает продавец.

Охрана памятников культуры

Поскольку под лофты реконструируют в основном бывшие фабрики, то часто такие здания могут выступать объектами культурного наследия. Поэтому у застройщика необходимо уточнить статус здания и наличие охранных обязательств, а также узнать про требования государства по проведению ремонтных работ.

Прописка и налог

Партнер юридической компании BMS Law Firm Денис Фролов отмечает, что покупатели лофтов не смогут зарегистрироваться по месту жительства, а налог на недвижимость и коммунальные платежи будут выше, чем при покупке квартиры. Кроме того, жителям надо внимательно отнестись к выбору застройщика, поскольку на приобретателя лофтов и апартаментов не распространяются гарантии, которыми обладают участники долевого строительства.

С другой стороны, с юридической точки зрения у лофтов есть и плюсы, добавляет Павел Желновод: покупатели могут не согласовывать перепланировку помещения (если только у работ нет признаков реконструкции). Дело в том, что к нежилым помещениям, которыми формально выступают апартаменты, не применяются нормы жилищного законодательства о переустройстве и перепланировке.

Елизавета Макарова