

→ (78,6 млн руб.), трехуровневый пентхаус в ЖК «Акварели» (43 млн руб.), пятикомнатная квартира на ул. Петропавловской, 41 (39,95 млн руб.), пентхаус в ЖК «Пермские медведи» (27,5 млн руб.) и трехкомнатная квартира на Осинской ул., 8 (23,5 млн руб.).

Подобные предложения, по словам Алексея Ананьева, если сравнивать их с элитной недвижимостью в Москве, точно не попадают в эту категорию. «У нас есть несколько домов высокого уровня качества постройки, с хорошей инженерией и хорошими техническими характеристиками, но даже в Перми на фоне других домов они будут считаться не элитными, а домами бизнес-класса», — говорит глава АН «Респект».

Роста спроса на жилье бизнес-класса в краевой столице тоже не наблюдается, сообщает аналитик-консультант рынка недвижимости Эльвира Епишина. «Люди спрашивают, но чтобы активно что-то покупали, мы не заметили», — отмечает госпожа Епишина.

Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный считает, что дома бизнес-класса никогда не пользовались особой популярностью в Перми. «У нас их мало, сегмент очень узкий. В Москве сегмент высокобюджетного жилья большой, так как, по сути, он распространяется на всю Россию — такую недвижимость там покупают не только сами москвичи, но и жители других городов, поэтому и спрос в столице ощущается сильнее», — поясняет господин Бесфамильный.

По наблюдениям экономиста Антона Любича, жители Перми в условиях текущего кризиса в принципе почти не инвестируют — ни в недвижимость, ни в какие-либо другие активы. «Чаще всего пермяки участвуют в ажиотаже, скупая сахар и гречку. Это свидетельствует о низком уровне доходов населения, не позволяющем значительной части людей защитить свой уровень благосостояния в кризисные времена», — объясняет господин Любич.



ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ПРЕДМЕТ ИНВЕСТИЦИЙ РАССМАТРИВАТЬ МОЖНО

Финансист Эдуард Матвеев сообщает, что на пермском финансовом рынке определенное движение есть. «Люди вспоминают 1990-е годы, и ожидают похожую гиперинфляцию, поэтому те, у кого были какие-то накопления, стараются их вложить», — говорит господин Матвеев.

Оба эксперта полагают, что в целом недвижимость как предмет инвестиций рассматривать можно. «Однако я считаю преждевременными вложения на первичном рынке. Покупка недвижимости на вторичном рынке — нормальная

инвестиция, если речь идет о домах, построенных после 2000 года. При этом опрострачивыми будут любые вложения с использованием нельготной ипотеки», — отмечает Антон Любич. — Но я все-таки думаю, что сейчас актуальнее инвестиции в ликвидные ценности — золото в слитках и монетах, ювелирные украшения и прочие, нежели в недвижимость».

По мнению Эдуарда Матвеева, хорошим вложением на фоне инфляции и гиперинфляции могут быть также валютные и биржевые активы. «Но

нужно понимать, что сейчас мы стоим на рубеже, когда могут быть приняты какие-то кардинальные решения по поводу экономической политики страны в принципе. Если считать возможным сценарий дальнейшего развития, при котором возможно закрытие границ, запрет не только на покупку, но и на хранение валюты, национализация предприятий, тогда такие вложения уже не будут иметь смысла. Но при условии, что мы останемся в рыночной экономике, они могут быть долгосрочными и интересными», — заключил финансист. ■

ДИСТАНЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

Нотариат является гарантом законности и стабильности гражданского оборота, содействует обеспечению его безопасности и защите прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Развитие информационных технологий, цифровизация нотариата и расширение электронных возможностей совершения нотариальных действий делает нотариальные услуги в Российской Федерации более доступными населению, позволяет оперативно и безопасно получать квалифицированную правовую помощь.

Несмотря на то что нотариальное удостоверение ряда сделок по купле-продаже недвижимости не является обязательным, большинство людей все же обращается в нотариальную контору, понимая, что только нотариус проводит тщательную проверку документов и «юридической чистоты» объекта сделки и, кроме этого, самостоятельно подает заявление в Росреестр на оформление перехода права собственности, получая выписку из Единого государственного реестра недвижимости в течение одного дня.

С 29 декабря 2020 года у нотариусов появилась безопасная и удобная для продавца и покупателя возможность оформлять сделки дистанционно, с привлечением сразу нескольких нотариусов. Возможность удостоверить сделку без личного присутствия покупателя и продавца в одной нотариальной конторе (дистанционный формат) облегчает ее оформление во многих случаях.

Это особенно актуально, если стороны сделки находятся в разных городах, в разных субъектах Российской Федерации и, например, не имеют возможности передвижения для

совершения сделки или не хотят лично встречаться по известным им причинам — дистанционный формат позволяет сторонам сделки не встречаться в одной нотариальной конторе, но каждому выбрать свою. Также дистанционно удобно будет оформить сделку, когда органы опеки разрешают продать имущество несовершеннолетнего (при условии одновременного приобретения другого), а жилые помещения, о которых идет речь, находятся в разных регионах. В этом случае участники сами могут выбрать нотариуса в своем месте проживания и удостоверить сделку без совместного присутствия сторон, при этом в назначенное время одновременно все стороны сделки должны присутствовать у своего, выбранного ими нотариуса.

«Дистанционно» не означает онлайн или заочно — каждый из участников дистанционной сделки должен лично явиться к нотариусу, который, как и всегда, обязательно выяснит реальную волю участников договора и понимание ими правовой сути сделки, разъяснит ее юридические последствия и так далее.

Обязательным требованием при удостоверении сделок по отчуждению недвижимого имущества является необходимость осуществления своей деятельности хотя бы одним из нотариусов, участвующим в сделке, в том субъекте Российской Федерации, где находится отчуждаемый объект, согласно ст. 56 Основ законодательства Российской Федерации о

нотариате. Например, если совершается сделка купли-продажи квартиры, расположенной в городе Перми, то одна из сторон обязательно должна обратиться к любому нотариусу Пермского края, тогда как другая сторона может обратиться к любому нотариусу любого иного субъекта Российской Федерации.

Нотариусы, проведя предварительную подготовку документов, устанавливают между собой видеосвязь посредством защищенных каналов, и в дистанционном режиме проводят все необходимые процедуры, удостоверяя сделку.

Дистанционно можно нотариально удостоверить любые сделки, в том числе сделки с недвижимостью (например, купля-продажа, дарение, мена), брачные договоры, соглашения о разделе имущества, нажитого супругами в период брака, соглашения об уплате алиментов, сделки с долями в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью и иные сделки.

При заключении дистанционной сделки с участием нотариусов доверенность не требуется. Ранее, до 29 декабря 2020 года, чтобы купить или продать имущество в удалении от постоянного места жительства (места нахождения), нужно было действовать через представителя, на которого оформлялась доверенность. В рамках же дистанционной сделки покупатель и продавец недвижимости могут контролировать весь процесс лично, без лишних трат времени и денег.

Дистанционное оформление сделки не влечет никаких дополнительных затрат для граждан и, по су-

ти, мало чем отличается от привычного варианта удостоверения ее у нотариуса. По закону это будет обычный договор между сторонами, заключенный в письменной форме в виде одного документа с подписями обеих сторон.

При оформлении дистанционной сделки самим заявителям не нужно иметь электронную цифровую подпись (ЭЦП). Для того чтобы подписать договор, нотариусы выдадут им специальные планшеты, где они смогут оставить так называемую простую электронную подпись.

Юридическую силу документа придадут уже усиленные квалифицированные электронные подписи самих нотариусов. Готовый документ будет сохранен в отдельном реестре Единой информационной системы нотариата. Там ему гарантируется сохранность и защита от подделки, удаления или незаконного доступа третьих лиц. Получить свой экземпляр договора каждая из сторон сделки сможет в том формате, в котором ей удобно, — либо в электронном виде, либо на бумаге.

Удостоверение такой сделки каждой из сторон сделки оплачивает тому нотариусу, к которому она обратилась, в соответствии с действующими тарифами и размерами оплаты услуг правового и технического характера. Установленные тарифы за удостоверение сделок с объектами недвижимости при дистанционном формате работы не меняются.

При дистанционном удостоверении сделок двумя и более нотариусами все нотариусы, удостоверяющие сделку, несут полную имущественную ответственность за резуль-



тат своей деятельности. То есть если кто-то из них ошибется, пострадавшим из-за этого гражданам гарантируется стопроцентное возмещение ущерба.

Пакет документов, необходимый для проведения дистанционной сделки, ничем не отличается от того, который установлен законом для обычных сделок в одной нотариальной конторе.

Полный список документов, которые вправе запросить нотариус в том или ином случае, прописан в отдельном документе — регламенте совершения нотариальных действий. При этом значительную часть сведений нотариусы запрашивают самостоятельно — в рамках электронного взаимодействия с ведомствами.

Дистанционное удостоверение сделок, безусловно, имеет ряд своих преимуществ, так как способствует экономии времени и уменьшению как транспортных, так и иных расходов. В современных условиях такая возможность является особенно необходимой и востребованной.

*Т. В. Михайлова,
нотариус нотариального округа
ЗАТО Звездный Пермского края*

*Т. В. Андропова,
помощник нотариуса Пермского
городского нотариального округа,
кандидат юридических наук*