

ДОМ ДЕНЬГИ

Наличные для полумиллионеров

В январе Минфин России вновь вернулся к работе над законопроектом, ограничивающим наличные расчеты суммой 600 тыс. рублей. Эксперты считают, что на покупателях новостроек это никак не отразится. А вот на рынке вторичной недвижимости предвидятся некоторые осложнения.

— расчеты —

Цели и задачи

Как это часто бывает, законопроект, ужесточающий правила на конкретном рынке, никак не учитывает его специфику, поскольку преследует цели, далекие от потребностей участников рынка. «Рассматриваемый законопроект призван стимулировать развитие российской экономики, — считает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. — Деньги граждан, хранящиеся в наличной форме или собираемые таким образом на крупную покупку, никак не вовлечены в оборот банков. Затем наличные расчеты дают гораздо больше возможностей для того, чтобы сэкономить на налогах. Безналичные же платежи фиксируются, и мера по запрету крупных сделок с наличными дает возможность существенно увеличить налоговую базу».

Нельзя сказать, что в агентствах недвижимости обрадовались новой возможности развивать экономику за счет своих же клиентов. «Общее ожидание рынка состоит в том, что законотворцы все же оудаются», — говорит Сергей Шлома, директор управления вторичного рынка «Инком-Недвижимости». Он один из наиболее непримиримых противников закона. «Сложностей возникнет много, а преимуществ, к сожалению, будут не так заметны на фоне прочих проблем, — считает эксперт. — Время и экономическая ситуация в России пока не благоприятствуют данной реформе. Безусловно, к этому нужно идти, но плавно и постепенно».

Беспокойство за банкира

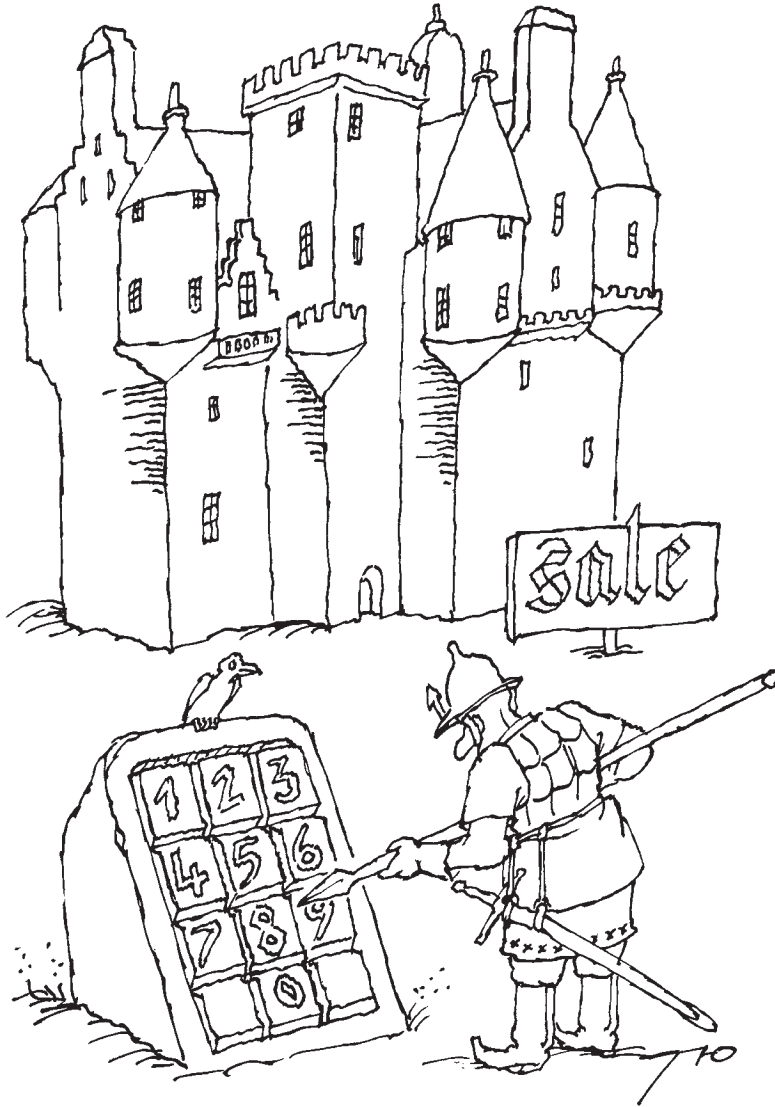
Подавляющее большинство опрошенных корреспондентом «Ъ-Дома» экспертов сообщили, что при проведении операций с вторичной не-

движимостью в 90–95% случаев используется наличный метод расчетов. При подписании договора купли-продажи деньги покупателя закладываются в банковскую ячейку, доступ к которой продавцу обеспечивается только при предъявлении документов о государственной регистрации проданного объекта. Переход права совершен, теперь пожайдите за деньгами.

Самым большим опасением риэлторов и их клиентов стало то обстоятельство, что после того, как закон вступит в силу, во время государственной регистрации объекта недвижимости вся сумма сделки должна находиться на расчетном счете либо безотзывном аккредитиве — а это совсем не то же самое, что в банковской ячейке.

Процесс регистрации длится две недели, за это время у банка могут возникнуть проблемы вплоть до самых неприятных. «Кто будет компенсировать сторонам их потери при отзыве у банка лицензии?» — задается вопросом генеральный директор агентства «Усадьба» Надежда Хазова. Разумеется, банковским вкладчикам гарантированы 700 тыс. рублей, но даже школьнику известно, что любая квартира в Московском, да и не только в Московском, регионе стоит в несколько раз дороже.

Ее поддерживает Сергей Шлома: «В случае проведения сделки через банковские ячейки подобные риски не возникают, поскольку доступ к ячейке имеют только продавец и покупатель». Он приводит в пример несколько сделок, которые его компания проводила в 2013 году с участием Мастер-банка. «По времени эти операции совпали с кризисом в этой кредитной организации. Но в итоге все наши клиенты смогли оперативно вернуть свои деньги из ячейки», — рассказывает эксперт.



Повышение стоимости

Кроме опасений за судьбу денег на счете риэлторы также высказывают другие сомнения. Банки предлагают участникам рынка недвижимости кроме обычных расчетных счетов пользоваться аккредитивами, но многолетний опыт показывает, что выставление документарного безотзывного аккредитива также вызывает дискомфорт у покупателя, замечает Ян Давыдов, заместитель генерального директора «Century 21 Стандарт» на Новом Арбате.

Кроме прочего аккредитивы, как правило, обходятся значительно дороже, чем ячейки. Господин Давыдов приводит цифры по нескольким банкам. Например, Сбербанк взимает 0,3% от суммы аккредитива. Примерно столько же попросит Россельхозбанк. Это означает, что при сделке

стоимостью 10 млн рублей ее участники сделки должны будут заплатить 33 333 рубля. При этом самая дорогая банковская ячейка обойдется в 3500 рублей, а самая дешевая — в 1650 рублей.

Новые расходы риэлторы в большинстве своем предлагают возложить на покупателя жилья. Продавцу же придется после сделки платить процент за обналживание средств, ведь может же человеку понадобится некоторая сумма наличными, например при поездке в Испанию, где даже в крупном городе найти магазин и даже кафе, принимающее к оплате банковские карты, не так уж просто.

Один из самых важных моментов для рынка вторичной недвижимости — это большое количество альтернативных сделок, которые еще

называют цепочками. «Во многих сделках участвует более одной квартиры — на сегодняшний день их более 40%», — напоминает Алексей Шленов, исполнительный директор «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». При закладывании наличных одновременно в несколько ячеек проблем не возникает, но когда деньги сразу нескольких клиентов, так сказать, виртуализируются — это может подставить под удар не одну семью. Пока не совсем ясно, каким образом будет осуществляться механизм движения средств с расчетного счета клиента в условиях альтернативной сделки.

Уход от ответственности

Сейчас, пока 70% сделок проходит через ячейку на вторичном рынке, и придумывать какие-то дополнительные ухищрения никакого смысла нет. В этом уверен Иван Тартинов, коммерческий директор компании GLINCOM. Однако после введения закона в действие все может измениться. Многие риэлторы уверены в том, что их клиенты в большинстве своем вернуться к «серым» схемам.

«Я уверен, что попытки обойти запрет на операции с большими суммами наличных будут, и, скорее всего, успешные. — сетует Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домусфинанс». — Например, часть суммы за квартиру будет перечисляться на счет продавца, а часть — передаваться через банковскую ячейку».

Более того, ячейку можно вообще не арендовать, передавая нужную сумму из рук в руки. Риски и покупателей, и продавцов при этом возрастают до предела, но если у людей есть желание сэкономить на налогах и банковских комиссиях, воспрепятствовать им будет сложно, добавляет эксперт.

Сергей Шлома считает, что в случае принятия законодательного запрета люди, как в далекие времена становления рынка недвижимости, начнут указывать в договорах сумму до 1 млн рублей. «Со своей стороны мы будем делать все для того, чтобы показывать полную стоимость объекта, но у нас просто-напросто не хватит аргументов для того, чтобы препятствовать этой тенденции. Есть такое понятие, как „свобода договора“, оно означает,

что клиенты могут указывать в договоре любую удобную сумму».

Пролить свет

Справедливости ради надо сказать, что отнюдь не все риэлторы встретили новый законопроект в штыки. Есть и те, кто считает, что такое ограничение на операции за наличный расчет давно пора было ввести. «В целом рынок недвижимости от этого закона только выиграет, поскольку станет более цивилизованным», — уверена Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». Безналичный расчет используется практически во всем мире повсеместно. А существующие осложнения для процесса приобретения жилья или других дорогих товаров подобная схема оплаты не влечет, считает эксперт.

Тем более что в западных странах, например, давно действуют ограничения куда более жесткие, нежели те, которые предлагает Минфин.

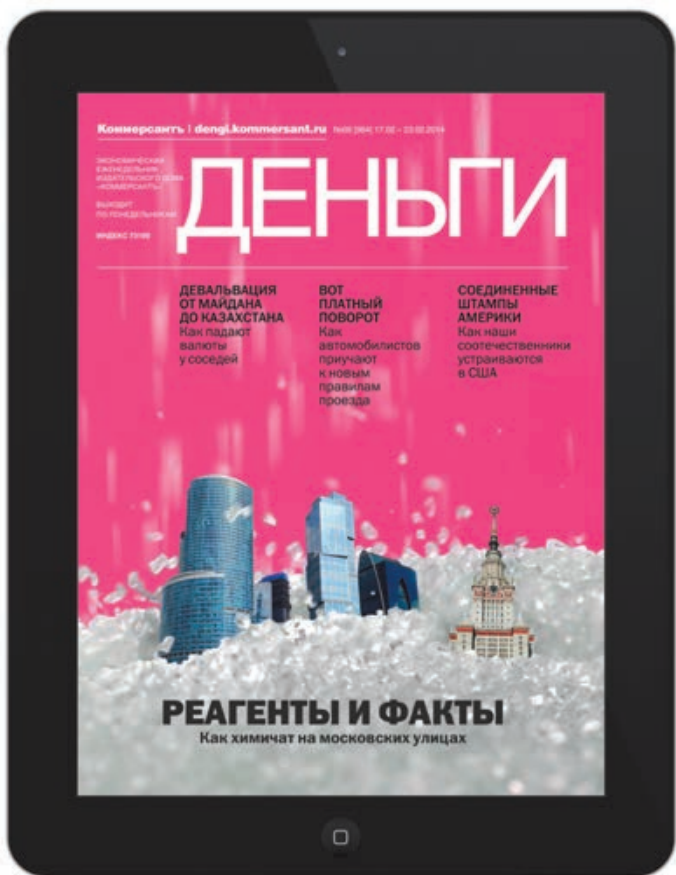
«В большинстве стран Европы запрещены наличные взаиморасчеты, превышающие €10 тыс.», — замечает Елена Юргенева, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS. «Там даже купюра в €500 вызывает у многих удивление. Более того, в Нидерландах такую купюру не принимают вообще нигде», — делится наблюдениями урядительской компании Good Wood Александр Дубовенко.

Теоретически введение ограничения на наличный расчет поможет вывести из тени рынок недвижимости. Следует отметить, что в верхних ценовых сегментах клиенты все чаще проводят сделки в белую и даже платят немалые суммы налогов, замечает Андрей Иванов, исполнительный директор компании Quadro Real Estate.

Наверное, и в российских реалиях вполне возможно побороть распространное сегодня недоверие к банковской системе, научиться пользоваться самыми разными банковскими продуктами, в том числе платить за крупные покупки, не имея при себе сундука с наличными, причем с выгодой для себя. Но сначала, конечно же, нужно ввести запрет на то, что привычно, удобно и обработано годами. Да еще на фоне общей банковской нестабильности.

Марта Савенко

хочешь больше денег?



скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера

прямая речь

А вы готовы расплачиваться по безналу?

Александр Торшин, первый зампред Совета Федерации:

— Я один из самых последовательных сторонников безнала. Он облегчает и борьбу с коррупцией, и противодействие терроризму. Но сейчас на такой территории, как у нас, сделать это быстро не получится. Попробуйте отехать за Сходню — и вы не сможете расплатиться картой. Инфраструктуру надо совершенствовать, смотреть, насколько готова наша материальная база на полный переход к пластикову, везде ли у нас вообще доступна банковская услуга. А она должна быть в шаговой доступности. Но посмотрите, что делают банки: запраывают кучу мелких офисов в целях экономии, а людям приходится преодолевать большие расстояния в поисках отделения. Так что одним законом не обойтись. Конечно, тот нал, который крутится в нашей экономике, не только не красит ситуацию — он тормозит развитие. А вторая проблема: надо поднимать финансовую грамотность населения. У нас пока что не так много людей пользуются банковскими услугами и осознают риски, связанные с этим.

Андрей Бунин, президент Ассоциации предпринимателей и арендаторов России:

— Нет, конечно. Безналичные деньги — это банковские деньги, за которые государство ответственность не несет. То есть все риски мы берем на себя. При этом банки используют наши деньги, а мы еще им за это платим. К борьбе с коррупцией эта норма никакого отношения не имеет. Безналичный расчет выгоден лишь банкам, поэтому они нам его и навязывают. А коррупция всегда осуществляется не в наличной форме: деньги переводились с счета за границей, которые нам неподконтрольны. Так что это все предлог, а на самом деле очередной инструмент давления на бизнес и граждан.

Марат Гельман, галерист:

— Пока не знаю, но у меня, к счастью, есть личный бухгалтер, который сейчас и будет всеми этими проблемами озабочен. Вообще, это требование из общего тренда закручивания гаек. У нас в последнее время все так: сначала гайки закручивают, а потом объясняют, что вроде можно это и не исполнять, то есть «суровость закона компенсируется неизбежностью его исполнения». Как, например, закон о запрете иметь чиновникам зарубежную недвижимость и счета, вести бизнес. А сейчас, оказывается, это уже можно. Понимаю стремление властей все контроли-

ровать, но не лучше бы создать условия для прозрачности банковской системы, а не условия для тотального контроля за гражданами?

Михаил Вышегородцев, бизнес-омбудсмен по Москве:

— Да, я готов. Я думаю, что тем, кто ведет честный бизнес, абсолютно все равно, как вести расчеты — наличными или по безналу. Все равно все идет через бухгалтерские документы, учет и контроль. А тот, кто ведет бизнес в черную, и дальше будет его так вести. Но наличие такого нормативного документа, думаю, даст возможность правоохранителям привлекать к ответственности таких черных, недобросовестных предпринимателей. Соответственно, это будет на пользу бизнесу и улучшит конкуренцию, потому что предприниматель, который не платит налоги и ведет бизнес в черную, заведомо имеет преимущество. А вот на коррупцию это никак не повлияет, потому что она сейчас уже перешла и в безналичный расчет. Что касается опасений, связанных с работой банка, то сейчас предприниматели свободно могут выбирать тот банк, который наиболее корректно ведет работу. Кроме того, банки активно используют систему «банк-клиент», где практически в реальном времени можно отследить, что деньги пошли. Другое дело, что не все бизнес-структуры к этому готовы, да и бизнес-образование оставляет желать лучшего. Но у тех, кто готов, проблем не возникает.

Сергей Белоголовцев, актер, шоумен:

— Я готов к безналу, так как часто бываю за границей. А вот Россия, по-моему, совершенно не готова. И долго еще не будет готова. Мы же прекрасно знаем, что у нас криминальная история вокруг банкоматов, из них все время воруют деньги. У нас далеко не везде есть аппараты считывания карт. Если я, например, захочу купить золото в городе Серпухове, то далеко не факт, что у меня это получится, потому что там не будет такого аппарата. Прежде чем такое вводить, нужно же подготовиться. А у нас все время что-то необдуманно принимают, а оно не работает. Говорят, нельзя выезжать в Москву, выезжайте ее по МКАД, мы там сделаем парковки. Въезд запретили, а парковки так и не создали. Так что подобное ограничение наличных расчетов я считаю чудовищной глупостью. Все время складывается ощущение, что в правительство и Госдуме сидят инопланетяне и проводят над нами какие-то эксперименты.

Юрий Кобаладзе,

старший советник инвестбанка UBS:

— В принципе готов. Я согласен с тем, что крупные суммы должны платиться в безналичной форме. Но зная нашу страну, наших граждан, уверен: обязательно найдут лазейки, чтобы чемоданами и коробками из-под сюрсеракса возить деньги. Когда вводят такую форму, то надо предусматривать и исключения. Например, как быть со сделками по недвижимости? Не всегда же покупатель захочет получать деньги по безналу. И что делать? А кто несет от-

ветственность за риски, которые могут возникнуть в период сделки из-за колебаний курсов валют или неожиданного отзыва лицензии у банков? Если власть хочет навести порядок в банковской системе, то эти нюансы надо оговаривать заранее и только потом вводить ограничения. Иначе все эти ограничения работать не будут, люди всеми способами будут их обходить.

Евгений Ройzman, мэр Екатеринбургa:

— Если будет нужно, то да, хотя у меня нет таких трат, зарплата — 140 тыс., на нее и живу. Так что за себя вообще не переживаю. Да и абсолютное большинство это не заденет: люди в основном небогатые, нет у них таких денег. А те, на кого это рассчитано, и так знают, как выйти из ситуации. Но я считаю, что это все равно шаг вперед, хотя понятно, что возникнут опеределенные неудобства. Весь мир идет к тому, чтобы ограничить хождение наличных денег. В Штатах люди, оперирующие большим количеством наличных, сразу ассоциируются с торговцами оружием, наркотиками или сутенерами. А нам ограничение наличных особенно нужно для снижения налогообложения. Есть страны с очень высокими налогами, но там люди хотя бы понимают, на что тратятся их деньги. А там, где народ уверен, что на их налоги покупаются недвижимости в Америке, особенно нужна прозрачность. Поэтому пусть уже лучше будет так.

Василий Солодков, директор Банковского института Высшей школы экономики:

— Нет, меня не соображает, что Минфин нарушает мое право рассчитывать так, как я считаю нужным. С одной стороны, конечно, не дело покупать машину за 2 млн и брать с собой авоську с деньгами. А с другой, когда вы платите ту же машину купить с помощью карты, то с вас поимеют еще 3%. Во всех остальных странах, начиная от Бангладеш, за любой банковской картой закреплены два счета: сберегательный и накопительный. На первый начисляются проценты, а вторым вы можете рассчитывать все развитие экономики, но там существуют механизмы защиты потребителя, свободно чувствует себя мелкий и средний бизнес, и есть хеджирование валютных рисков. У нас и этого нет. Кроме того, пока вы отдали деньги на хранение или переводили их, у банка могут отозвать лицензию. Но и здесь есть инструменты защиты: депозитные сертификаты — только они должны быть не в нашем убогом виде, а как в Америке.