На особом положении

— территории —

с1

«Все ждут политического разрешения ситуации. Цены не падают и не поднимаются, рынок замер. Единственное, что сейчас совершается: оставляют задатки по будущим сделкам. Но с договоренностью, что в случае благополучного разрешения ситуации сделка продолжится, в противном же случае предусматривается возможность возврата задатка»,— говорит эксперт.

Остановка по требованию

Основная сложность работы на крымском рынке — это закрытие реестра. Сейчас (на 15 марта 2013 года) все сделки по купле-продаже крымской недвижимости приостановлены, так как Киев заблокировал местные госреестры. Как объяснял министр юстиции Украины Павел Петренко, «в Крыму назначили своего министра юстиции и мы заблокировали доступ к реестрам, чтобы сохранить информацию, потому что к ней пытаются получить доступ неизвестные личности». В результате нотариусы, через которых оформляются сделки на украинском рынке, не могут принять документы. Заблокированными оказались вещевые права на недвижимое имущество, нормативно-правовые акты, исполнительное производство и персональные данные владельцев объектов. Так, покупатель не может узнать, наложен ли арест на квартиру, находится ли недвижимость в ипотеке.

Как рассказали «Ъ-Дому» в крымской компании KCK Development, сделки провести невозможно, если речь идет о готовом объекте, однако все еще можно купить квартиру на стадии строительства — для этого можно заключить предварительный договор у нотариуса. В таком случае покупателю не нужно интересоваться наложением ареста или наличием обременений, потому что на первичном рынке такие риски отсутствуют. «Рынок временно остановился, так как сделки с недвижимостью не регистрируются. Цены не упали, и, по отзывам местных риэлторов, стоит ожидать роста цен в Ялте и окрестностях, так как, по их мнению, увеличится приток российских покупателей, в том числе корпоративных»,— говорит Алексей Голубович, член совета директоров компании One Baltic Investment Group, реализующей проект жилого комплекса Diplomat в Ливадии.

Как будет развиваться ситуация с реестром дальше, местные игроки рынка не знают, однако предполагают, что если Крым станет независимым или войдет в состав России, то на полуострове будет создан новый реестр собственников, где будет собрана необходимая для оформления договоров купли-продажи информация. В частности, нужные для этого данные сохранились у крымских чиновников. «В течение года все равно на крымском рынке будет переходный период, когда сделки будут оформляться по украинским законам через нотариусов»,— отмечают в KCK Development. Пока лазейка существует, если оформить сделку с крымской недвижимостью в другом регионе Украины, где госреестры не заблокированы и у нотариусов есть доступ к необходимым данным, но практически сделать это не очень просто, так как для заключения сделки один из ее участников должен быть зарегистрирован в этом регионе страны. Кроме того, в будущем, если сделки будут проходить по российским законам, то изменится их правовое регулирование. На Украине продажа недвижимости облагается налогом в 3%, а в России — 13%, но в обеих странах, если недвижимость находится в собственности продавца более трех лет, налог не взимается.

Вопрос перспективы

Несмотря на юридические трудности, большинство местных игроков прогнозируют, что если Крым войдет в состав России, то цены на местную недвижимость неминуемо вырастут. По данным KCK Development, в ближайшие месяцы после этого можно ждать роста цен, как минимум, на 30%. По словам Алексея Голубовича, готовых к заселению объектов на побережье мало и любое увеличение спроса подтолкнет цены вверх. «Севастополь также будет востребован из-за увеличения военного контингента. Конечно, все это в случае, если по результатам референдума Крым присоединится к РФ»,— отмечает эксперт. Более того, по его данным, ранее сделки проходили в гривнах, но цены фиксировали в долларах. Теперь стоит ожидать перехода на расчеты в рублях и «неформально» — в наличных долларах. По словам Елены Юргеневой, если Крым останется в составе Украины, то существенных изменений на рынке недвижимости не произойдет — возможно, на полгода-год цены снизятся, а потом, вероятно, вернутся к своим обычным значениям. «Если Крым войдет в состав России, цены могут вырасти, особенно в случае, если Москва решится на крупные инвестиции и поможет местным властям наладить быт, здравоохранение и социальную инфраструктуру полуострова»,— говорит эксперт.

Правда, потерять активы могут те, кто не оформил права собственности по украинским законам, а строил объекты, размещал бизнес на аренде у государства или госкомпаний. «Арендные сделки могут оказаться пересмотрены или отменены, возможно, отдельные собственники и инвесторы пострадают. Новая власть должна будет принять серьезные меры для защиты прав владельцев недвижимости, чтобы не распугать рынок»,— говорит Алексей Голубович. По его словам, полеты украинских авиакомпаний могут сократиться, на дороге могут возникнуть серьезные заторы на границе Украины с Крымом. Это приведет к сокращению турпотока в сезоне-2014, возможно — на 20–30%, что тяжело отразится на экономике. Как отмечает партнер компании Hospitality Income Consulting Наталья Розенблюм, изменения ситуации в Крыму уже негативно сказываются на туристическом потоке и загрузке отелей. Однако это характерно пока в краткосрочном периоде. «Пока в Крыму низкий сезон, поэтому отельная индустрия не так страдает. Однако если в течение месяца ситуация не стабилизируется, то гостиничные объекты недвижимости будут переживать ощутимый спад из-за уменьшения числа гостей»,— говорит она.

По словам руководителя арбитражной практики, партнера адвокатского бюро «Юрлов и партнеры» Тимофея Ермака, возникает и множество вопросов, касающихся судьбы прав граждан Украины и других стран на недвижимое имущество, находящееся на полуострове. «Крым всегда считался удачным местом для вложения денежных средств в недвижимость, а соответственно, и количество активов, имеющихся там у граждан нашей страны, украинцев и иностранцев, очень значительно, в связи с чем данный вопрос по-настоящему актуален»,— говорит эксперт. По его словам, признание прав собственности владельцев недвижимости, в том числе в случае «цивилизованной» смены власти, является одной из фундаментальных норм международного права. В связи с чем опасаться того, что граждане Украины утратят свое имущество в Крыму, не стоит, но из-за стремительного развития ситуации в данный момент даже нет законопроектов, которые бы регламентировали процедуру переоформления прав на недвижимое имущество в связи с вхождением образующейся Крымской республики в состав России, говорит эксперт. Впрочем, как поясняют власти Крыма, право собственности будет по-прежнему охраняться законом и ранее возникшие права будут сохранены в полном объеме. Но так как нормы российского законодательства отличаются от украинских, владельцам таких активов придется, несомненно, соблюсти несколько правовых процедур.

ГЕННАДИЙ ГУЛЯЕВ

Крымским риэлторам еще предстоит выстроить мосты в новую рыночную реальность

Так, можно предположить, что в случае присоединения Крыма к России там также будут действовать нормы ФЗ РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и со временем заработают местные отделения Росреестра. По словам адвоката межтерриториальной коллегии адвокатов «Клишин и партнеры» Дмитрия Васильченко, возможно, собственникам ничего не грозит, просто сведения из старого реестра будут перенесены в новый. Если же вдруг возникнет такая необходимость, собственники смогут подтвердить свое право, представив правоустанавливающие документы: договор купли-продажи, дарения, решение суда, свидетельство и др. «Не понятно, например, как и где будет регистрироваться право собственности граждан иных государств, не признавших результаты референдума (в первую очередь граждан Украины), возможные законы о национализации и пр. В случае обострения конфликта угроза правам граждан иных стран многократно возрастает, как это случилось в таких регионах, как Косово, Абхазия и Северный Кипр»,— предупреждает эксперт.

В случае вхождения Крыма в состав России собственникам домов, квартир и земельных участков рано или поздно придется получать документы, установленные именно российским правом, а именно осуществлять государственную регистрацию прав на землю и недвижимость и вносить данные о ней в Единый государственный реестр прав. Как обещают местные власти, для этого будет разработан упрощенный порядок перерегистрации прав, в соответствии с которым можно будет без больших финансовых и временных затрат поменять украинские документы на свидетельство о регистрации права собственности российского образца. Как и в России, от собственников потребуется обратиться в Росреестр лично или через представителя со специальным заявлением, представив при этом правоустанавливающие документы, выданные ранее властями Украины. Сроки рассмотрения таких заявлений, скорее всего, будут стандартными, однако понадобится ли при этом проводить кадастровый учет недвижимости и осуществлять межевание и кадастровый учет земельных участков, пока не ясно.

Алексей Лоссан

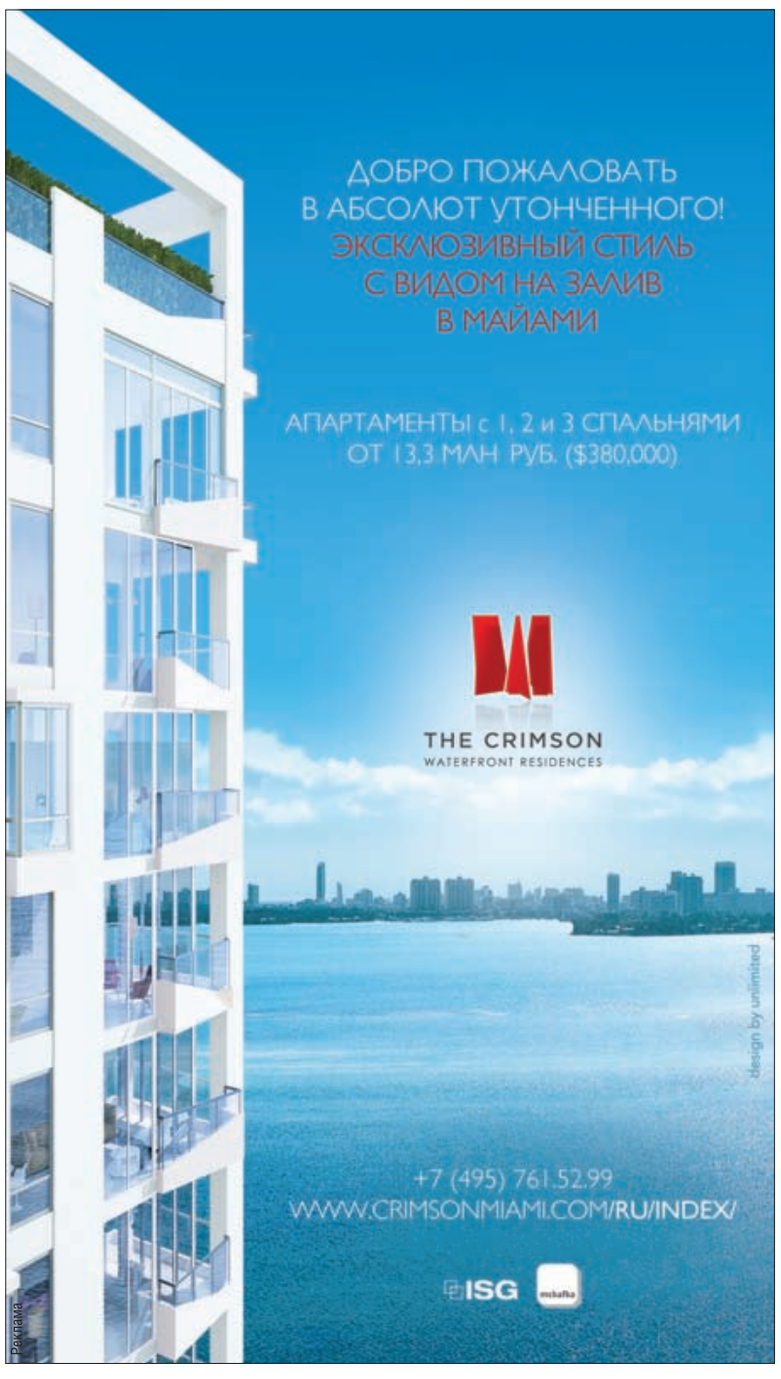
НЕПРИЗНАННЫЕ РЫНКИ

Покупка недвижимости в непризнанных государствах несет целый ряд рисков, начиная от претензий со стороны предыдущих владельцев земли и заканчивая исками в международных судах. Более того, новообразованное государство далеко не всегда готово продавать объекты иностранцам.

Классическим примером проблемного рынка на непризнанной территории можно назвать рынок недвижимости Северного Кипра. Кипр был разделен на две части в 1974 году, в результате восемь лет спустя была создана Турецкая Республика Северного Кипра, однако ее так и не признало ни одно государство, кроме Турции. Сегодня недвижимость на Северном Кипре, по словам управляющего директора «ЗИП Реалти» Евгения Скоморовского, как минимум, в два-три раза дешевле аналогичных объектов в южной части острова. «Дело в том, что на момент разделения страны все основные туристические объекты остались на севере острова, однако международное признание получила Республика Кипр, основанная греками-киприотами. Много лет цены на Кипре уверенно росли, скорректировавшись только в 2013 году по итогам кризиса в еврозоне и экономике Греции»,— объясняет эксперт. В итоге Северный Кипр стал раем для любителей рисковых инвестиций в недвижимость: многие инвесторы надеялись на будущий рост стоимости объектов. Тем более что большинство сделок происходит на севере острова в английских фунтах и в целом здесь действует система английского права. Ситуацию осложняет то, что только 16,7% объектов частной собственности на севере Кипра принадлежит туркам-киприотам, а остальная недвижимость закреплена за грекам-киприотами, которые вынуждены были оставить свои дома в июле 1974 года. Часть объектов была продана туркам, но остальные семьи продолжают сохранять свои права, в том числе на землю. Поэтому покупка объекта на такой земле может оказаться незаконной по нормам международного права.

Российские дипломаты неоднократно предупреждали соотечественников о рисках, возникающих при покупке недвижимости в северной части острова. С официальным заявлением по этому поводу выступал российский МИД, а на официальном сайте российского посольства на Кипре размещено соответствующее предупреждение. «Несмотря на оккупацию Турцией в 1974 году части территории Кипра, греки-киприоты продолжают сохранять право собственности на значительную долю находящейся на севере Кипра недвижимости, что подкреплено законодательством Республики Кипр»,— предупреждают дипломаты. По их данным, сделки с недвижимостью, а также инвестирование в объекты инфраструктуры, осуществляемое без учета существующих законных имущественных прав греко-кипрских владельцев, могут обернуться длительными судебными разбирательствами и крупными штрафными санкциями вплоть до тюремного заключения на срок до семи лет. Более того, в соответствии с российско-кипрскими соглашениями вердикты кипрских судов признаются и подлежат исполнению на территории России. Это означает, что если законный владелец объекта киприот с южной части острова выиграет решение в суде, то отвечать россиянам по нему придется уже дома. Как это работает в действительности с британскими гражданами, продемонстрировало в 2010 году так называемое «дело Орамсов». Основными покупателями недвижимости на территории Северного Кипра являются британцы, которым, по разным данным, там принадлежит 5–7 тыс. объектов. В 2004 году греко-кипрский беженец Мелитис Апостолидис подал в суд на семью Орамс, построившую дом на принадлежащей ему земле. В июле 2010 года Апелляционный суд Великобритании постановил уничтожить новую виллу и вернуть землю законному владельцу, а также оплатить судебные издержки. В итоге супруги Орамс должны были заплатить £750 тыс., но, опасаясь резкого оттока инвестиций из непризнанной страны, власти Северного Кипра взяли на себя выплату всех расходов.

По схожей схеме развивалась ситуация на рынке недвижимости Абхазии. После грузинско-абхазского конфликта грузинские семьи лишились своих объектов, однако, в отличие от турок-киприотов, не сохранили инструментов отслеживания статуса своих объектов. Более того, абхазские власти, несмотря на признание Россией независимости республики, не спешат привлекать инвесторов на местный рынок жилья. По действующему в республике законодательству иностранцы могут приобретать в собственность все виды недвижимого имущества, за исключением жилья. Купить дом или квартиру в Абхазии можно, но только оформив ее на местного жителя. Граждане Абхазии такие услуги радостно предоставляют, однако нередки случаи последующего отъема собственности. В связи с этим российские власти неоднократно просили руководство республики разобраться с этим вопросом. Правительство Абхазии каждый год обещает разрешить покупку жилья иностранцами, последний раз такой закон был анонсирован в феврале текущего года. Согласно законопроекту, иностранцы смогут покупать квартиры только в городских новостройках, все остальные сегменты рынка останутся для россиян недоступными. Стоит отметить, что на территорию Абхазии также не пускают российских граждан с грузинскими фамилиями, следовательно, они в любом случае не смогут совершать сделки в республике. Более того, в Грузии действует закон «Об оккупированных территориях», который запрещает инвестиции и куплю-продажу объектов недвижимости в Абхазии и Южной Осетии.



прямая речь

Вы бы купили недвижимость в Крыму?

Олег Сысуев, *первый заместитель председателя совета директоров Альфа-банка:*

— Нет, даже когда там было все спокойно, это было мне неинтересно. А сейчас, как мне кажется, другие военно-политические проблемы затмевают любой экономический интерес. Я был в Крыму всего однажды, в то время когда Крым и Украина в целом сильно отставали в экономическом плане от России. И мне там было любопытно, но не более того. Жить там и покупать недвижимость я бы не стал.

Владислав Резник, *первый зампред комитета Госдумы по финансовому рынку:*

— В данный момент передо мной такой вопрос не стоит, но я полагаю, что приобретение недвижимости в Крыму, безусловно, станет более привлекательно и мотивированно для россиян. Но все зависит еще и от отраслей. Какие-то отрасли в Крыму будут, безусловно, привлекательны для инвестиций, какие-то — в меньшей степени. За этим надо будет внимательно следить.

Александр Лебедев, *председатель совета директоров ЗАО «Национальная резервная корпорация»:*

— У меня, к сожалению, там есть недвижимость. К сожалению, потому что она нерентабельна. Причем была она такой и при Януковиче, и сейчас. Так что нового прикупать я там не собираюсь. Не уверен, что все будет так просто и линейно, как многие думают. Итог референдума, пожалуй, ясен, но дальше, думаю, все будет сложнее. Может, это будет расширенная автономия под гарантии европейских государств или пакет экономической помощи. Надеюсь, все сядут и договорятся. Но пока идет тотальный срыв сезона. И так-то там очень короткий сезон и плохая инфраструктура. Это даже, мягко говоря, не Турция, хотя и она-то не бог весть что. А уж когда там были эти донецкие бандиты предыдущей власти, это вообще был кошмар. И продать там недвижимость свою я не могу. Это попросту невозможно. Потому что все хотят продать, но никто не хочет купить.

Анатолий Аксаков, *президент ассоциации региональных банков «Россия»:*

— Я крымчанин, у меня там есть задекларированная недвижимость, оставшаяся в наследство от родителей. Крым для меня родное место. Знаю прекрасно, что цена на недвижимость теперь там будет только расти. До сих пор россияне активно не вкладывались в крымскую недвижимость из-за полной юридической неопределенности владения. Теперь определенность будет, бояться за свою недвижимость и оформлять ее на кого-то незачем. Так что покупать недвижимость в этом райском месте надо — и чем быстрее, тем лучше. По крайней мере, я уже стал присматриваться, чтобы расширить свое родовое имение.

Лев Новоженов, *писатель, телеведущий:*

— Пожалуй, нет, даже и раньше, безотносительно к нынешней ситуации, я бы там ничего покупать не стал. Я Крым очень хорошо знаю, раньше довольно часто там бывал, еще в детстве ездил в «Артек», потом, когда стал журналистом, ездил в Ялту, писал о Доме-музее Чехова, был на ялтинских фестивалях юмористических. Одна из жен была крымчанкой.

Но дело в том, что последние визиты туда были какие-то безрадостные: дорого и хамовато. Теперь, когда есть возможность ездить куда угодно, например в ту же Черногорию, я предпочитаю там отдыхать. Там и дешевле, и море чище, и как-то комфортнее. Вряд ли много людей захочет сейчас в Крыму что-нибудь покупать, даже если он станет частью России. Там сейчас все нестабильно, Крым — предмет конфликтов, и не понятно, чем эти конфликты обернутся, какими столкновениями, какими неприятностями. И эта неизвестность еще долго будет пугать.

Алексей Мамонтов, *президент Московской международной валютной ассоциации:*

— Нет, наверное, собственность там не очень привлекательная, поскольку инфраструктура очень слабая, соответственно, это сулит дополнительные издержки. Плюс риски. Сейчас это такой же вопрос, как про валюту: покупать сейчас или подождать, когда обвалится? Или покупать, потому что станет еще дороже. Ну кто знает? Я считаю, что это вопрос рынка, когда рынок определит цену. Покупать вне рынка — удел немногих людей: это либо, простите, лохи, которые действуют только по своим субъективным представлениям, либо, наоборот, очень искушенные люди. Остальным я бы советовал дождаться ясности — появится рыночная цена, тогда будет ясно.

Лев Рубинштейн, *поэт и публицист:*

— Ничего в Крыму я покупать не стал бы. Прежде всего по известным экономическим и политическим причинам. В Крыму я бываю, к сожалению, нечасто и боюсь, что теперь буду ездить туда еще реже.

Олег Казаковцев, *член комитета Совета федерации по бюджету и финансовым рынкам:*

— Конечно, нет. И я думаю, что мало кто в условиях политической неопределенности рискнет приобретать там недвижимость без острой необходимости. За исключением только тех, кто там живет или планирует жить. Казалось бы, пока рынок падает, вкладываться самое время. Но для любого здравого инвестора важны такие факторы, как политическая стабильность и перспективы развития территории. Сейчас там нет никаких гарантий. Я не уверен, что там вообще будет ликвидность и я эту недвижимость или землю потом смогу продать. К тому же если Крым войдет в рублевую зону, то вы не покроете валютные риски. При покупке недвижимости в Черногории валютные риски минимизируются, потому что Черногория в еврозоне. Формально можно потерять только на росте цен и обслуживании. Даже вариант с Сочи сейчас лучше. Туда вы сможете уехать в любое время, получать там пенсию, отправить семью на отдых. Когда я 15 лет назад приехал в Сочи, то сказал себе, что это в последний раз. С точки зрения сервиса там было все печально. Но после Олимпиады город изменился колоссально. Так что если покупать, то уж лучше здесь.

Игорь Юргенс, *президент Всероссийского союза страховщиков:*

— Я бы сейчас, безусловно, не покупал там недвижимость. Это просто нецелесообразно. Для меня, москвича, содержать что-либо только ради двух с половиной-трех месяцев в году слишком дорого.

Гагик Закарян, *президент Юниаструм-банка:*

— И раньше у меня не было такого желания, и сейчас нет. Но я был в Крыму несколько раз, даже сравнительно недавно, и видел, какие красивые дома там построены среди гор и на побережье. С точки зрения природы и климата это, конечно, очень хорошее место для жизни и инвестиций. В свое время там приобрели недвижимость немало простых российских граждан и бизнесменов. Для россиян близость Крыма всегда была привлекательным фактором: долететь можно очень быстро, особенно из Москвы. Да и сегодня этот регион ценят, так что, я думаю, было бы правильным туда вкладываться. К тому же если Крым станет российским, то наверняка цены на дома и землю подскочат.

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Владимир Желонкин** — президент ИД «Коммерсантъ» | **Павел Филенков** — генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Павел Кассин** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ». **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор | **Ольга Боровягина** — редактор | **Галина Дицман** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьаланкату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75000 | Цена свободная