

ДОМ законодательство

Секретная недвижимость

— нововведения —

Р13 Правительство с такой инициативой в целом согласилось, а вот Министерство юстиции возражает, причем замечания, подготовленные этим ведомством, носят не технический, а концептуальный характер. В частности, отмечается, что при рассмотрении законопроекта необходимо основываться на презумпции открытости реестра, сведения из которого могут быть закрыты только на основании соответствующего заявления физического лица, если там присутствуют его персональные данные. Иными словами, засекречивание должно быть не по-ловно-принудительным, как того хочет ФСБ, а строго добровольным.

Кроме того, в Минюсте заметили, что ограничение списка лиц, которым будет доступна информация, будет ущемлять права других граждан на защиту в суде своих интересов на недвижимое имущество, а они гарантированы ст. 46 российской Конституции. Ведь в спорах о гражданских правах на недвижимое имущество, подавая исковое заявление по оспариванию зарегистрированного права, необходимо указать персональные данные ответчика. В частности, согласно положениям Гражданского процессуального кодекса и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, потребуется вписать адрес проживания лица, к которому подан иск, а если ответчиком является организация — ее местонахождение, напоминает Андрей Лебедев, генеральный директор ГК «Крикунов и партнеры». Если иск будет подан без указанной информации, то заявление может остаться без движения, заключает эксперт. Довольно часто эти сведения нигде, кроме ЕГРП, получить не удается.

За чей счет банкет

Выписка из ЕГРП используется в самых разных целях, говорит Сергей Кучуков, финансовый директор «АГУ Недвижимость Групп». Среди них, в частности, оформление наследственных прав и приватизации жилья, получение информации о наличии зарегистрированных обременений (арестов) на отдельные объекты недвижимости. Самое распространенное — это, конечно, сделки с недвижимостью, в ходе которых необходимо подтвердить, что на момент предоставления выписки собственником объекта является то или иное лицо.

Представим себе, что закон вступил в силу и гражданин собирает вступить в права наследства, среди которого числится квартира. Самостоятельно получить выписку из реестра, чтобы доказать свои права на нее, уже невозможно. Нотариус, к которому он мог бы обратиться за такой услугой, компетентным государственным органом не является, соответственно, придется обращаться в милицию либо в суд. Но там для таких запросов, которых, конечно же, будет немало, специально обученных людей попросту нет. Следовательно, потребуется создать отдельную службу, которая либо будет финансироваться из госбюджета, либо станет работать на коммерческой основе, и официальная цена выписки, для получения которой достаточно сформировать запрос и нажать одну-две кнопки, возрастет как минимум в 10–15 раз.

Кстати, тем, кто очень торопится, придется заплатить такую цену уже сейчас. «Если пойти неофициальным путем, то примерно за 3 тыс. руб. можно получить такую же выписку из ЕГРП в течение дня», — рассказывает Владимир Старинский, управляющий партнер коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры». — Объявлениями о таких услугах интернет переполнен, поскольку многие сотрудники Росреестра имеют доступ к базе данных и могут через посредников за деньги выдать такие выписки намного быстрее, чем многофункциональные центры государственных услуг».



Российский рынок недвижимости становится все более непрозрачным

Что интересно, ЕГРП ведется с 1998 года, а всем желающим открыт с 2009-го, о чем был принят отдельный закон. Между прочим, сделано это было как раз с целью предотвращения правонарушений при совершении сделок с недвижимостью.

За эти годы государство немало сделало для того, чтобы данные о недвижимости были свободно доступны каждому, кто в них нуждается, и, соответственно, затратило на это немалые средства. В частности, многократно обновлялся официальный сайт Росреестра, создавались публичные системы, кадастровые карты. Теперь получается, что эти деньги были выброшены на ветер и надо потратить еще, чтобы зачеркнуть результаты этой работы. А цель, к которой все участники рынка недвижимости так успешно шли все это время, выходит, уже не так важна.

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП

Реестры прав на недвижимость открыты для свободного доступа в США и многих странах Европы, которые стремятся к тому, чтобы у всех был доступ к любой информации на рынке недвижимости. Поэтому там есть общедоступные источники, позволяющие каждому желающему получить данные о сделках и имуществе. «Например, в США таких источников несколько», — рассказывает ведущий эксперт Tranio.ru Юлия Кожевникова. — Один из них, Propertyshark.com, по запросу выдает основную информацию о любом объекте: характеристики недвижимости, ее стоимость, имя собственника или наименование и юридический адрес владельца, если речь идет о компании, историю перехода прав собственности». Доступ к этой информации есть у любого человека, заплатившего за аккаунт на сайте (стоимость услуг — от \$40 в месяц).

В Великобритании, Испании и Франции данные о собственниках и их имуществе хранятся в местных земельных кадастрах. Получить такую информацию также может любой желающий. В Италии запросы в кадастр обычно делают профессионалы рынка, в частности нотариусы.

Между прочим, если недвижимость оформлена на физическое лицо, а на компанию, зарегистрированную в Европе, то вполне реально узнать, кто является бенефициаром — истинным владельцем имущества. Власти Великобритании активно противодействуют легализации средств, незаконно полученных через инвестиции в недвижимость, а потому не планируют останавливаться на достигнутом. Летом текущего года британский премьер-министр Дэвид

Кэмерон предложил учредить специальный земельный кадастр для зарубежных фирм, владеющих собственностью в Великобритании. Кроме того, в западных странах власти повышают прозрачность рынков недвижимости и борются с отмыванием денег, вкладываемых в нее, создавая налоговые антистимулы для юридических лиц, использующихся в качестве подставных структур для покупки инкогнито. При оформлении недвижимости на компанию вводятся дополнительные налоги или применяются повышенные ставки уже существующих. По данным Tranio.ru, во Франции владение недвижимостью, оформленной на компанию, сопряжено с уплатой ежегодного налога на ковенное владение (Taxe sur la valeur venale des immeubles des entités juridiques), ставка которого составляет 3% от рыночной стоимости объекта. А в Великобритании при оформлении жилья стоимостью более £500 тыс. на юридическое лицо предусмотрена повышенная ставка гербового сбора Stamp Duty Land Tax, а это уже 15% от цены дома или квартиры (физические лица платят от 5% до 12%). Помимо этого компания уплачивают в этой стране ежегодный налог на дорогостоящую недвижимость (Annual Tax on Enveloped Dwellings), который составляет от £7 тыс. до £218,2 тыс.

Как показывает индекс Global Real Estate Transparency, созданный компанией JLL и оценивающий прозрачность рынков недвижимости, самые прозрачные рынки мира — это Великобритания, США и Австралия. Россия находится на 37-м месте в группе полупрозрачных рынков, в которую входят также Ботсвана, Индия, Кения, Румыния и некоторые другие страны.

Трудными путями

Выписка из ЕГРП предоставляет потенциальному покупателю или залогодержателю достоверные сведения об объекте недвижимости, что позволяет оценить большинство рисков. «Именно с анализа содержания выписки начинается работа над сделкой с недвижимостью», — рассказывает Ирина Карноух, руководитель юридической службы группы компаний «Садовое кольцо».

Кэмерон предложил учредить специальный земельный кадастр для зарубежных фирм, владеющих собственностью в Великобритании.

Кэмерон предложил учредить специальный земельный кадастр для зарубежных фирм, владеющих собственностью в Великобритании. Кроме того, в западных странах власти повышают прозрачность рынков недвижимости и борются с отмыванием денег, вкладываемых в нее, создавая налоговые антистимулы для юридических лиц, использующихся в качестве подставных структур для покупки инкогнито. При оформлении недвижимости на компанию вводятся дополнительные налоги или применяются повышенные ставки уже существующих. По данным Tranio.ru, во Франции владение недвижимостью, оформленной на компанию, сопряжено с уплатой ежегодного налога на ковенное владение (Taxe sur la valeur venale des immeubles des entités juridiques), ставка которого составляет 3% от рыночной стоимости объекта. А в Великобритании при оформлении жилья стоимостью более £500 тыс. на юридическое лицо предусмотрена повышенная ставка гербового сбора Stamp Duty Land Tax, а это уже 15% от цены дома или квартиры (физические лица платят от 5% до 12%). Помимо этого компания уплачивают в этой стране ежегодный налог на дорогостоящую недвижимость (Annual Tax on Enveloped Dwellings), который составляет от £7 тыс. до £218,2 тыс.

Как показывает индекс Global Real Estate Transparency, созданный компанией JLL и оценивающий прозрачность рынков недвижимости, самые прозрачные рынки мира — это Великобритания, США и Австралия. Россия находится на 37-м месте в группе полупрозрачных рынков, в которую входят также Ботсвана, Индия, Кения, Румыния и некоторые другие страны.

Ян Янович, инвестиционный банкир, один из создателей корпорации «Биознергия» и First Nation Societe Bancaire

— Я, безусловно, засекречил бы свое имущество от посторонних глаз. Я хочу, чтобы моя личная жизнь осталась моей личной жизнью. И этот вопрос, естественно, актуален для публичных персон. Я, например, не хочу, чтобы общественности было известно, где находится моя квартира. Здесь вопрос касается не страха перед мошенничеством или простых сплетен, а только моего комфорта. Пожалуй, это единственная причина, по которой я поддерживал бы эту инициативу.

Алексей Селиваненко, вице-президент Федерации тенниса в России

— Не знаю и абсолютно индифферентно к этому отношусь. Я считаю так: если кто-то поставил цель что-то узнать, он все равно это узнает. У каждого есть свои каналы связи и способы найти то, что найти трудно или вообще нельзя. Так что смысла что-то от кого-

И для всех участников такой сделки, но особенно для покупателя, возможность получить выписку самостоятельно, независимо от продавца оказывается особенно ценной. Получил лично в руки от представителя государственного реестра и можешь быть уверен, что там ничего не подчищено, не придумано и не сокращено. «В случае принятия закона о засекречивании данных остается единственный вариант: присутствовать при заказе и получении выписки продавцом, иначе проверить подлинность документа будет практически нереально», — замечает Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. Понятно, что подобные дополнительные процедуры усложняют жизнь приобретателям недвижимости. Сразу вспоминается навязшее в зубах за годы советской власти: мы не ищем легких путей, наша цель — коммунизм.

Вообще, вопрос о подлинности документов, и в особенности на вторичном рынке жилья, стоит весьма остро. Это подтверждают все опрошенные «Ъ-Домом» эксперты. Практически все документы, запрашиваемые покупателем, в число которых входят справки из психоневрологического и наркологического диспансеров, выписка из домовых книги с указанием всех когда-либо зарегистрированных в квартире лиц, справка об отсутствии задолженностей — все это имеет право получать только сам собственник.

Мария Понаморева, старший юрист адвокатского бюро А2, отмечает, что даже если документы будут представлены продавцом быстро, оперативно и в полном комплекте, это не может гарантировать стопроцентную защиту от мошенничества, поскольку в случае недобросовестных действий со стороны продавца часть документов может оказаться подделкой.

Выписка из ЕГРП на этом фоне счастье исключение, и именно потому, что ее может получить любой желающий, а значит, подделывать ее нет смысла: максимум через неделю будет получена истинная выписка, которая покажет, что к чему, и сделка может сорваться.

Этот неловкий момент

Довольно часто выписка из реестра становится моментом истины не только для покупателей, но и для самих продавцов, которые до момента продажи своего объекта не подозревали, что с этим самым объектом происходит. Денис Попов рассказывает, как два года назад специалисты его компании продавали квартиру в старом доме в районе Арбата. «Нашли покупателя, провели переговоры, покупатель внес продавцу задаток, продавец подготовил документы для сделки. За день до подписания договора купли-продажи получили выписку из ЕГРП и узнали, что квартира уже продана. Мы обратились к продавцу за разъяснениями: мол, что это значит? А он сам о факте продажи квартиры узнал от нас. Сделка, естественно, сорвалась, а продавец был вынужден подать в суд с целью вернуть себе утраченную собственность».

Кстати, и сейчас отнюдь не любая справка из реестра доступна каждому. Расширенные архивные выписки из ЕГРП, где указаны все сделки по объекту недвижимости за весь период его существования, может получить только сам владелец объекта. Покупатели, кстати, довольно часто запрашивают этот документ — и не напрасно. Претензии третьих лиц, когда-то участвовавших в предыдущих сделках с квартирой или домом, а также их детей могут усложнить жизнь, а то и вовсе лишить вас приобретенного недвижимого имущества практически в любое время, и срок исковой давности роли не играет.

Все дело в том, что в Гражданском кодексе прописана следующая формулировка этого срока: «Три года с момента, когда гражданин узнал, что его права были ущемлены». «Чей-либо иск может стать для вас сюрпризом

и через 10, и через 15 лет после приобретения квартиры», — заявляет Мария Литвиненко. — Если суд признает аргументы достаточными, то может вынести решение о том, что сделка купли-продажи была недействительной. В этом случае есть риск лишиться квартиры». И пока в законодательство не внесут соответствующие изменения, к вам в дом всегда могут постучаться и потребовать возврат имущества.

Назад в Средневековье

Как ни странно, мнения профессиональных участников рынка недвижимости относительно целесообразности законодательной инициативы ФСБ и ее последствий для их же собственной деятельности разошлись. Сергей Кокованин, руководитель юридического департамента Welhome, считает, что принятие такого документа значительно усложнит покупателям приобретение недвижимого имущества на вторичном рынке. «Проверить правовую историю объекта будет просто невозможно, и мы даже не представляем, кто будет готов пойти на подобные риски», — замечает эксперт. С коллегой согласен Владимир Старинский: «Засекречивание информации о владельцах недвижимости негативно скажется на деловом обороте и общественной жизни». Эксперт полагает, что с принятием подобного закона увеличится количество квартирных мошенников как при продаже жилья, так и на рынке услуг по коммерческому найму жилья, а это, в свою очередь, создаст социальную напряженность. Годами отработанная положительная система проверки объектов недвижимости будет нарушена.

Другие юристы, в частности Ольга Тараканова, руководитель отдела городской недвижимости ORDO Group Moscow, считает, что недвижимость, ее статус, обременения и данные о ее владельце не должны быть всеобщим достоянием. «В случае если эти данные понадобятся для сделки, должен быть предусмотрен официальный быстрый способ эти данные оперативно получить в виде справки для предоставления покупателю», — оговаривается эксперт.

Анна Усарова, директор юридического департамента компании «Азбука жилья», а также директор юридического департамента Kalinka Group Ольга Славкина придерживаются мнения, что закон вообще не окажет особого влияния на ход сделок с недвижимостью. «Сделки с недвижимостью совершаются и тогда, когда никаких выписок не предоставлялось и Росреестра не было», — замечает госпожа Славкина.

Ирина Карноух считает, что данный законопроект вообще опасен, поскольку отсутствие у покупателя недвижимости легальной возможности получить сведения из ЕГРП приведет, с одной стороны, к увеличению числа недобросовестных продавцов, а с другой стороны, к росту коррупции в органах Росреестра, поскольку покупатели будут стремиться получить информацию из ЕГРП в обход закона.

«Для гражданина любой страны данные, полученные им лично из государственного реестра, всегда имеют наибольшую ценность, поскольку в данном случае государство выступает гарантом достоверности данных», — напоминает эксперт.

Итог этой заочной дискуссии подводит Юлия Кожевникова: «То, что в России хотят скрыть информацию о собственниках, означает еще один шаг назад к сторону Средневековья. Можно с уверенностью сказать, что закон о засекречивании данных сделает российский рынок еще менее прозрачным и, следовательно, менее конкурентоспособным». Во всем мире наиболее закрытыми являются наименее развитые рынки, а закрытость рынков еще не показатель защищенности прав собственности».

Марта Савенко

прямая речь

А вы бы недвижимость засекретили?

Ирина Эльдарханова, председатель совета директоров компании «Конфазь»:

— Может, засекречивать полностью такую информацию и не надо, но ограничить доступ необходимо. Уже больно в последнее время усилилось желание не столько больше узнать о людях, сколько подглядывать в замочную скважину, копаться в их личной жизни. А она включает в себя и жилье, и яхты и прочие объекты. Информация о недвижимости может быть и должна быть открытой для тех, кому об этом необходимо знать (налоговые, правоохранительные органы, структуры, участвующие в ор-

ганизации сделок купли-продажи), но вот для всей публики ее нужно прикрывать. Есть же тайна личной жизни, в конце концов. К тому же вокруг этой собственности активно крутятся представители криминального мира, желающие подзаработать на благосостоянии людей.

Вилли Токарев, певец:

— Зачем? Данные о моей недвижимости открыты: мне нечего засекречивать. Наверное, об этом волнуются те, кто приобрел эту недвижимость, а также яхты, самолеты и прочие законными путями, в том числе за рубежом. А верить сказать, просто своровал. Об этих приобретениях, наверное, пока никто не знает, но такие люди есть, и они испугались, что информация станет доступной для общества. Вот и весь смысл появления подобных законопроектов и предложений.

Алимжан Тохтахунов, предприниматель, меценат:

— Да, засекречил бы. Журналисты стали слишком бесцеремонно влезать в чужую жизнь, все рассказывать, все показывать.

Но не каждому человеку, который обладает яхтой или виллой, хочется, чтобы о его богатстве знал народ. Никто не хочет, чтобы фотографии его квартиры были напечатаны в журналах, а почему фотографии яхт можно обнародовать? Давно пора доступ к подобным вещам сделать ограниченными.

Оксана Дмитриева, депутат Госдумы:

— Я категорически против такого предложения. Не вижу оснований для этого. Наоборот, если мы говорим о борьбе с коррупцией, то подобные вещи должны быть публичными. В последние годы неоднократно возникал вопрос о введении налога на роскошь, и каждый раз мы не можем получить точные данные объема налогооблагаемой базы. То есть реально в стране неизвестен размер роскоши. Поэтому уже с этой точки зрения подобные предложения вредны. Не будет публичной такая информация, не будет и реальной информации о реальном распределении доходов. Поэтому надо не засекречивать информацию о роскоши, а, наоборот, сделать ее более доступной.

либо скрывать нет. А обсуждение этой темы — простое сотрясение воздуха, которое выгодно и позиции «за», и позиции «против».

Александр Раппопорт, управляющий партнер адвокатской конторы «Раппопорт и партнеры»:

— Я поддерживаю эту инициативу. У каждого человека есть право на личную жизнь, собственность, информацию о ней. Доработка с коррупцией есть другие способы, а не такие странные, которые могут коснуться тех, кто к коррупции никакого отношения не имеет. Выставляя напоказ без разрешения собственника чье-либо благосостояние мне кажется неправильным.

Константин Апрельев, вице-президент Российской гильдии риэлторов:

— Нет, поскольку засекречивание снижает эффективность оказания услуг и других сервисов. На рынке недвижимости процесс и без того непростой: порой сложно выяснить не только кто собственник, а кто принимает решение о продаже. Засекречивание данных еще больше усложнит процесс получения

объективной информации о реальном собственнике, его обременениях, об ограничениях в отношении объекта, иных обременениях. Оценить риски покупателя будет очень сложно. Не говоря уже о том, что при наличии открытых реестров можно оставить за бортом всяких посредников.

Юрий Каннер, президент Российской еврейской конгресса:

— Я бы не засекречивал, тем более что кому надо, все равно узнает. Раньше продавались базы ГАИ, а теперь будут продаваться базы недвижимости. К тому же для бизнесмена, если у него публичная компания или он занимает публичный пост, открытость очень важна. Это часть имиджа публичной компании, что есть у бенефициаров и руководителей, сколько этого, какой длины, где зарегистрировано и где с этого платятся налоги. Да и в настоящее время публичному политику тоже важно иметь понятные и прозрачные собственность и источники дохода. А еще этот закон — некоторая монополизация права на информацию.