

ПРАКТИКА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ЕЕ ПРИОБРЕТЕНИЮ В СТРАНАХ БЛИЖНЕГО ЗАРУБЕЖЬЯ

Э. В. Крум, Д. С. Марченко

*Фортуна устаёт потворствовать одним и тем же людям.
Б. Грасиян*

В жизни каждого человека самой важной покупкой, безусловно, является покупка недвижимости. Это наиболее сложная операция как с точки зрения продолжительности ее совершения, так и с точки зрения высокой степени риска потери денег без совершения покупки. С завидным постоянством в средствах массовой информации появляются сообщения о «проблемных» квартирах, в которых после совершения сделки купли-продажи через некоторое время появляются далекие родственники-наследники из других стран, мест заключения или так называемые «живые мертвецы» с законным требованием получения недвижимости в собствен-

ность. Законодательство выступает на стороне данной категории граждан, несмотря на то, что среди них часто встречаются мошенники. Следует отметить, что вопрос о допустимой степени риска при покупке недвижимости принимается каждым человеком самостоятельно. В этой связи вопрос о терпимости к этому риску интересен и риэлтерским компаниям, и обществу в целом.

Современная экономическая ситуация и наследие СССР вынуждает многих граждан при совершении сделок купли-продажи надеяться только на собственные силы и опыт знакомых, чему способствует «армия» юристов, готовых оказать квалифицированную консультацию, и наличие среды, подсказывающей, куда следует обратиться за консультацией по тому или иному вопросу.

Покупка недвижимости за рубежом, даже в дружеских странах, для граждан нашей страны может оказаться непосильной задачей, совершить которую, не столкнувшись с непреодолимыми трудностями, порой невозможно, что обусловлено иной правовой средой стран-соседей. В этой связи рассмотрим основы работы риэлтерских организаций, порядок совершения сделки купли-продажи недвижимости, а также дополнительные услуги, оказываемые данными организациями. Как показывает практика, знание основ проведения сделок с недвижимостью за рубежом позволит обезопасить или снизить риск потери денег.

В последнее время при совершении покупки недвижимости за границей граждан Республики Беларусь привлекают страны ближнего зарубежья. Это обусловлено различными причинами: наличием программ по преодолению кризисных явлений, снижением уровня жизни в нашей стране и поиском работы за рубежом, исторической культурной целостностью стран – соседей и др.

Первоочередные трудности при покупке недвижимости за рубежом возникают, как правило, на стадии получения разрешения на ее приобретение, существующие в ряде стран ближнего зарубежья (Республика Польша). При наличии карты поляка процесс происходит так же, как и для граждан Республики Польши. В остальных случаях процесс приобретает более сложный и запутанный характер. В Польше под понятием «иностранец» в соответствии с законодательством понимается каждое лицо, не имеющее польского гражданства [1]. Юридические лица считаются иностранными, если их юридический адрес находится за пределами Польши. Под эту категорию попадают общества, в которых иностранцы имеют доминирующую позицию.

Для получения карты поляка и упрощения процедуры покупки недвижимости требуется доказать связь иностранца с Польшей. Для этого необходимо наличие одного из предъявляемых требований:

- польское происхождение;
- заключение брака с гражданином Польши;
- разрешение на временное проживание или поселение или разрешение на долгосрочное пребывание резидента Европейских Сообществ;
- членство в органе управления предприятиями;
- осуществление на территории Республики Польши хозяйственной или сельскохозяйственной деятельности согласно положениям польского права [1].

Для приобретения в Польше недвижимости (за исключением квартир) иностранцы должны получить разрешение Министерства Внутренних Дел и Администрации (МВДиА). Заявление с просьбой приобретения недвижимости должно быть составлено в соответствии с действующим законодательством. При его рассмотрении учитывается конкретная недвижимость, а также личность потенциального покупателя.

Следует отметить, что положения Закона от 1920 г. о приобретении недвижимости иностранцами касаются всех случаев приобретения недвижимости независимо от их формы. К таким формам относятся: договоры об обмене, продаже, дарении, соглашения о пожизненном пользовании, внесении акционерами (пайщиками) вкла-

да в общество (относится только к иностранным гражданам) и приобретательской давности. Действие закона распространяется на недвижимость как государственной, так и частной формы собственности.

Универсальной формы заявления не существует, оно составляется в соответствии с положениями:

- закона от 24 марта 1920 г. о приобретении недвижимости иностранцем с изменениями и дополнениями от 20 февраля 2004 г. [2];
- закона о гербовом сборе (Dz. U. z 2004 r. nr 49, poz. 466);
- распоряжения Министра Внутренних Дел и Администрации от 26 апреля 2004 г. по вопросу подробной информации и видов документов, которые должен представить иностранец, который хочет получить разрешение на приобретение недвижимости (Dz. U. z 2004 r. Nr 94, poz. 925 z rozn. zm.) [1].

Министр МВДиА выдает разрешение на приобретение недвижимости иностранцем при отсутствии возражений со стороны министра национальной обороны. Таким образом, признается, что покупка недвижимости не спровоцирует угрозы для охраны и безопасности государства или общественного порядка, не нарушит принципы общественной политики и здоровья общества. При заявлении о покупке недвижимости в сельской местности, кроме того, требуется согласие министерства сельского хозяйства и развития села (статья 1, абзац 1 и 1а Закона об изменении Закона о приобретении недвижимости иностранцами – Дз.У. № 49 от 2004 г., поз. 466).

Безусловно, процесс покупки недвижимости в Польше сопровождается множеством трудностей, преодолеть которые самостоятельно для граждан Республики Беларусь не представляется возможным.

Далее рассмотрим особенности приобретения недвижимости гражданами Республики Беларусь в Украине. Никаких специальных разрешений на покупку недвижимости законодательством Республики Украины не предусмотрено. Для совершения сделки нерезиденту страны требуются:

- справка с идентификационным номером налогоплательщика как физического лица;
- при отсутствии супруга нотариально оформленное согласие супруга.

При приобретении недвижимости иностранными гражданами в Российской Федерации также не требуется специальных разрешений. Исключение составляет 40 городов из специального списка территорий, куда закрыт доступ лицам, не имеющим российского гражданства. Вышеуказанное ограничение продиктовано требованиями национальной безопасности.

В Латвийской Республике специальных разрешений на покупку недвижимости иностранными гражданами также не требуется. В то же время существует ряд мест, где приобретение недвижимости невозможно по причинам национальной безопасности (приграничные территории), особо охраняемым природным зонам (заповедники, водоемы, дюнные защитные зоны Балтийского моря и Рижского залива, за исключением случаев, когда в городах эти зоны предусмотрены к застройке), отнесения к сельским территориям, месторождений полезных ископаемых государственного значения и др.

Пройдя первый этап – получение разрешения, граждане Республики Беларусь столкнутся непосредственно с процессом покупки недвижимости.

В Республике Польша после получения разрешения МВДиА покупка совершается самостоятельно либо с привлечением агентства недвижимости. Практика работы агентств недвижимости предполагает заключение обязательного договора, выступающего в различных видах:

- **открытый договор** – заключается с несколькими агентствами одновременно и позволяет пользоваться услугами множества агентств;
- **исключительный договор** – подписывается только с одним агентством.

Практика заключения обязательного договора с клиентами существует также в Республике Украине, Российской Федерации, Латвийской Республике. При этом понятие «исключительный договор» заменено понятием «эксклюзивный договор» без изменения сути данного договора. Следует учитывать, что эксклюзивный договор не имеет силы на территории Украины, подобные договоры содержат элементы нарушения права собственности, закрепленного Конституцией (ст. 41) [3]. Данное право состоит из правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, а «эксклюзивный договор» ограничивает правомочие гражданина по свободному распоряжению своим имуществом. Схожие нарушения права собственности прослеживаются и в законодательстве Российской Федерации и Латвийской Республики.

Договор, как правило, подписывается или на определенное время, или носит бессрочный характер (до момента, когда подходящая недвижимость будет найдена). Временных рамок не существует, но законодательство не запрещает внесения в договор таких ограничений.

При использовании услуг агентств недвижимости следует обращать внимание на размер комиссии, который может варьировать в различных странах в разы и зависит, как правило, от конкуренции и развитости рынка недвижимости.

Наименьший размер комиссии из рассматриваемых стран – в Республике Польша, где он зависит от региона и колеблется в промежутке от 0,1 % до 0,5 % стоимости недвижимости. Агентства недвижимости Республики Украины устанавливают размер комиссии в размере 2–6 % стоимости объекта недвижимости. Платит комиссию обычно тот, кто заказывает услугу, при этом действует принцип: чем крупнее город, тем выше комиссионные. В Российской Федерации комиссия составляет 1–3 % от стоимости недвижимости, в Латвийской Республике – от 0,5 % до 6 %.

Следует понимать, что размер комиссии устанавливается не только за факт совершения сделки как таковой, то есть за посредническую деятельность агентства недвижимости, но и за перечень услуг и сложность проведения сделки с правовой точки зрения.

В Польше агентства предоставляют следующий перечень услуг:

- 1) проверку правового состояния недвижимости (установление лиц, прописанных в данной жилой объекте, нахождение недвижимости в залоге, существование ограничений, наложенных судом, и др.);
- 2) посреднические услуги при проведении переговоров между продавцом и покупателем;
- 3) консультации при совершении покупки и др.

Агентства недвижимости в Украине во многих случаях кроме вышеперечисленных услуг также принимают на хранение задаток покупателя. Эта особенность связана, в первую очередь, с желанием привязать покупателя именно к этому агентству. Затем осуществляется получение в органах БТИ и РОН выписки из реестра прав собственности на недвижимость, в органах опеки и попечительства согласия на отчуждение квартиры (если в последней зарегистрированы несовершеннолетние дети и др.) и полный расчет между сторонами с заключением договора купли-продажи. Несмотря на договор по внесению задатка на основании ст. 215 ГКУ, можно в любой момент оспорить в суде действия и отказаться от сделки [4]. Основанием может служить следующее: задаток обеспечивает уже возникшее обязательство, а на рынке недвижимости обязательством является заключение договора купли-продажи. Исходя из этого, договор должен быть заключен после совершения сделки купли-продажи. Принудить к совершению сделки или установить штрафные санкции агентство недвижимости не может.

В Российской Федерации агентства работают схожим образом: проверяется правовое состояние недвижимости, осуществляется подготовка документов к сделке (купля-продажа, дарение, сопровождение сделки в регистрационной палате или у нотариуса, оформление прав собственности на земельные участки, жилые и садовые дома, регистрация документов, оформление документов на жилые или садовые дома в БТИ, получение разрешения на строительство и др.) и при этом существуют и специфические виды услуг, которые можно отнести к иным услугам. Можно выделить три направления «иных» услуг:

- 1) ипотечное кредитование;
- 2) срочный выкуп недвижимости;
- 3) строительные работы, в которые можно включить электрификацию и газификацию.

Таким образом, существуют агентства с большой диверсификацией своей деятельности.

Практика работы латвийских агентств недвижимости близка к польскому опыту и не имеет существенных отличий.

Рассмотрим самостоятельную покупку недвижимости. Первой рассматриваемой страной будет Польша. В случае самостоятельной покупки проверить правовое состояние квартиры можно в Отделе Кадастров Недвижимости при районном суде.

Кадастр недвижимости состоит из 4 разделов:

- 1) в первом разделе представлена информация о фактическом состоянии недвижимости, расположении согласно плану города, вид застройки, предназначение недвижимости, права собственности на данную недвижимость;
- 2) во втором разделе вписан собственник (собственники) недвижимости и потенциальный кадастровый пользователь, то есть наследник;
- 3) раздел три – записи прав собственности, относящиеся к данной недвижимости, исключая ипотеку. Кроме этого, указываются ограничения распоряжения недвижимостью;
- 4) четвертый раздел – записи, касающиеся ипотек [1].

По завершению проверки подписывается предварительный договор и вносится залог или предоплата. Предварительный договор дает возможность получить ипотечный кредит. Кредит дают как универсальные, так и специализированные банки, причем для нерезидентов нет ограничений или особых условий получения кредита. Большинство кредитов, как правило, предоставляется в злотых, частично в евро и долларах США. В связи с изменениями на финансовом рынке заемщик может изменить валюту кредита.

Сроки кредитования устанавливаются от 5 до 20 лет. При оценке платежеспособности заемщиков банки требуют, чтобы доля платежей заемщика по кредиту составляла от 17 % до 40 % его месячного дохода. Этот показатель существенно различается по банкам. Средняя ставка по ипотечным кредитам в Польше составляет в настоящее время 5,6 %. После идет заверение переведенных на польский язык документов у нотариуса.

Недвижимое имущество в Польше облагается налогом, ставка которого устанавливается ежегодно министром финансов. Местные органы самоуправления для привлечения инвестиций могут понизить эту ставку, но не более чем на 50 %.

Следует также обратить внимание, что наличие недвижимости в Польше не является основанием для получения визы по упрощенной схеме. Купив недвижимость, можно оказаться в ситуации, когда гражданин Республики Беларусь будет ждать визу несколько месяцев для посещения своей законно купленной собственности.

В Республике Украине получить всю информацию о квартире можно в органах БТИ и РОН. Выписки из реестра прав собственности на недвижимое имущество мож-

но получить в органах опеки и попечительства при наличии: согласия на отчуждение квартиры (если в последней зарегистрированы несовершеннолетние дети), свидетельства о регистрации брака (если покупатель/продавец состоит в браке), свидетельства о расторжении брака или свидетельства о смерти (если состоял в браке), нотариально оформленного заявления-согласия супруги/супруга на приобретение недвижимости (в случае отсутствия супруга/супруги на подписании договора), свидетельства о рождении детей (если дети будут покупателями (собственниками) недвижимости) и др. По завершению проверки подписывается предварительный договор или договор задатка.

Банки кредитуют иностранцев – нерезидентов Украины, но существует требование по наличию недвижимого имущества в стране. Данное имущество должно принадлежать на правах собственности нерезиденту или поручителю-резиденту. При его отсутствии в соответствии с Постановлением НБУ № 279 от 06.07.2000 г. банк может принимать кроме недвижимого имущества в расчет резерва под кредитные риски только имущественные права на денежные или именные депозитные сертификаты либо гарантии банков, которые имеют официальный кредитный рейтинг не ниже чем «инвестиционный класс». Сроки кредитования устанавливаются от 1 до 30 лет. Кредитование идет как в гривнах, так и в иностранной валюте. В гривнах средняя ставка по ипотечным кредитам составляла 14 %.

Налогообложение также имеет свою специфику. При совершении сделки по приобретению квартиры стоимость налога будет состоять из двух частей: 1 % от стоимости недвижимости в качестве государственной пошлины и 1 % – отчисления в Пенсионный фонд. Если покупатель приобретает в течение года не первую квартиру, то к этим налогам будет добавлен также и подоходный налог, который составляет 5 % от суммы сделки. При покупке впервые в этом году квартиры, площадь которой больше 100 квадратных метров, подоходный налог будет уплачиваться лишь с той площади, которая превышает установленные 100 квадратных метров.

В Российской Федерации проверка недвижимости осуществляется на основании правоустанавливающих документов путем сверки с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Ведение реестра, внесение в него информации, а также выдача содержащейся в нем информации осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему региону.

К правоустанавливающим документам на недвижимость в зависимости от способа приобретения имущества можно отнести в первую очередь договор купли-продажи (мены, дарения, ренты, приватизации жилого помещения, долевого участия и пр.). Кроме непосредственно договора купли-продажи необходимо иметь Акт приема-передачи квартиры, свидетельство о праве на наследство по закону либо по завещанию, заверенное нотариусом, справка о выплате пая ЖСК, решение суда [5].

Для совершения сделки купли-продажи недвижимости необходим следующий перечень документов: заявление о регистрации, квитанция об оплате государственной пошлины, свидетельство о государственной регистрации права собственности, справка о зарегистрированных лицах по отчуждаемому объекту (паспортная служба ЖЭУ), нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение недвижимости, приобретенной во время брака; нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение недвижимости, если покупатель состоит в браке, разрешение на продажу доли детей (выдается отделом опеки при Администрации района), паспорт всех участников или их представителей, отказ от права преимущественного приобретения (при отчуждении доли в праве общей долевой собственности), справка об отсутствии задолженностей по оплате жилья и коммунальных платежей (квитанции), проект договора – документ, выражающий содержание сделки, акт приема-передачи недвижимости, подтверждающий факт исполнения обязательств по договору и иные документы.

Кредитование нерезидентов законодательством России не запрещается, но процедура получения требует много времени. Однако существуют отдельные банки с упрощенной системой ипотечного кредитования для граждан Республики Беларусь. Сроки кредитования составляют 15–20 лет. Ставки по ипотечным кредитам в валюте варьируют в размере 7–12 %, в российских рублях – 9–16 %.

Проверить недвижимое имущество в Латвийской Республике можно, обратившись в Земельную книгу с просьбой выдать удостоверяющую выписку [6]. Собственность можно отыскать по номеру раздела, ее кадастровому номеру, названию или адресу. В данной книге можно проверить, не имеет ли недвижимость отягощений, включая ипотеку (право требования), сервитут, нахождение в залоге, отметки о запрете отчуждения недвижимости без согласия третьего лица и другие.

Проведя проверку и удостоверившись в законности сделки, заключается предварительный договор и внесение залога или предоплаты, которое составляет до 10 % стоимости недвижимости. На этом этапе нотариус проверяет легитимность сделки. После заключения договора покупки нерезидент подает его вместе с заявлением, в котором указаны цели приобретения и характер дальнейшего использования недвижимости, соответствующий плану развития города (волости), в местное самоуправление, которыми являются городская дума или совет волости.

Банки кредитуют иностранцев-нерезидентов, законодательных ограничений нет. Однако процентная ставка по ипотечным кредитам для иностранцев выше. В соответствии с законодательством можно кредитовать до 90 % стоимости. Кредиты выдаются сроком на 15–20 лет. Ставка по кредиту составляет в среднем 6 % по стране.

Недвижимое имущество облагается налогом: жилая недвижимость – 0,2–0,6 %, прочая недвижимость – 1,5 % от кадастровой стоимости.

При покупке недвижимости как инвестиционного актива рассмотрим новую для Республики Беларусь и широко распространенную за рубежом практику управления недвижимостью. Выделяют следующие основные классические направления:

- управление инфраструктурой здания или инженерно-техническая эксплуатация, обслуживание инфраструктуры здания, обеспечение всем: от закупки мебели до организации всех видов ремонтных работ;
- услуги по подбору арендаторов, ведению договоров, работе с ними;
- управление проектированием объекта, строительством, утилизацией, сносом, то есть всем процессом от проекта до сдачи в аренду;
- управление финансовыми потоками собственника недвижимости.

В Польше агентства недвижимости предоставляют только услуги по подбору арендаторов, ведению договоров, работе с ними и управлению финансовыми потоками. Для управления недвижимостью при этом требуется заключение двух договоров: один с агентством недвижимости, второй – с компанией, занимающейся домоуправлением, которая берет на себя две остальные функции. При этом агентство перечисляет необходимую сумму домоуправляющей компании.

В Республике Украине, Российской Федерации и Латвийской Республике компании, как правило, занимаются только подбором арендаторов, ведением договоров, работой с ними. Практика управления финансовыми потоками собственника недвижимости существует, но это, скорее, исключение, чем правило.

Размер вознаграждения управляющей компании в каждом конкретном случае определяется индивидуально, но доминирующее положение занимают два вида начислений: процент от валового оборота и определенно фиксированная сумма. В Латвии – это процент от месячной платы квартиросъемщика.

Главный вывод, который следует из всего вышесказанного, можно сформулировать следующим образом: совершить сделку купли недвижимости для гражданина Республики Беларусь за рубежом не представляется сложным, но так как нюансов

законодательства стран-соседей очень много, провести сделку без совершения ошибки можно, но без наличия соответствующих навыков сложно. Наилучший вариант для обывателя – обратиться в агентство недвижимости с хорошей репутацией. При этом, если недвижимость покупается с целью извлечения дохода, лучшим вариантом является Республика Польша, что объясняется развитостью услуг управления недвижимостью и домоуправления как такового.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Польша – твой экономический партнер // Деловая Польша [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : http://polska.polpred.com/upload/pdf/polsha_tvoj_ekon_partner.pdf. – Дата доступа : 20.10.2011.
2. USTAWA, z dnia 24 marca 1920 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 167 poz. 1758) o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemcyw // Polski Server Prava [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : <http://lex.pl/serwis/du/2004/1758.htm>. – Дата доступа : 20.10.2011.
3. Эксклюзивный договор на рынке недвижимости. Можно ли его оспорить? // Лига Блоги [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : <http://blog.liga.net/user/sikorsky/article/4560.aspx>. – Дата доступа : 20.10.2011.
4. Задаток или предварительный договор // Агенство недвижимости «Город» [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : <http://www.gorod.kharkov.com/journal/article/1525.htm>. – Дата доступа: 20.10.2011.
5. Правоустанавливающие документы // Проверка юридической чистоты квартиры [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : <http://www.istoriya-kvartiry.ru/pravoustanavlivajuschie-dokumenty.html>. – Дата доступа : 20.10.2011.
6. Государственная Единая Компьютеризированная Земельная книга // Бизнес портал [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : http://www.lursoft.lv/zemelnaia_kniga.html. – Дата доступа : 20.10.2011.