

Квартирная криптовалюта

Продажа недвижимости за электронную валюту: перспективно, но сомнительно

Полина Путякова

В Перми зафиксированы случаи обращений в агентства недвижимости с просьбой найти вариант покупки квартиры за криптовалюту. Однако прецедентов совершения сделок пока не было. Эксперты рынка недвижимости расходятся в оценках того, насколько это вообще возможно.

По мнению Василия Васильева, руководителя отдела продаж компании «Этажи», такую сделку будет невозможно совершить чисто технически. «Переход права собственности осуществляется через Росреестр на основании ряда документов, которые несут юридическую силу. У нас переход права собственности происходит на основании договора купли-продажи, в котором указан способ расчёта между сторонами. А в России сейчас не существует официальных (законных, легитимных) способов расчёта с помощью цифровых валют между физическими или юридическими лицами. На каком основании заключать договор?» — так видит основную проблему эксперт.

Он полагает также, что такая сделка, если её удастся провести, будет уязвима с точки зрения защиты прав сторон.

Василий Васильев, руководитель отдела продаж компании «Этажи»:

— Сейчас гарантами безопасности выступают риелторская компания и банк. Мы совершаем сделки по технологиям безопасных расчётов, в основном с использованием банковских инструментов — например, передача средств от

продавца к покупателю осуществляется с помощью банковской ячейки или специального счёта, аккредитива. А кто и как гарантирует честность передачи криптовалютных средств? Далее, если при сделке всё-таки возникли сложности с регистрацией или порядком оплаты, наша юридическая служба сразу же подключается и оперативно решает вопрос в интересах добросовестного клиента. Юристы могут действовать и защищать клиента с помощью законодательных инструментов. По отношению к криптовалюте таковых не существует.

«Сегодня биткоин составляет 40% от капитализации всех криптовалют в долларах. Он лидирует, потому что появился первым и у него есть фора. Видя это, люди всё больше доверяют ему»

Собеседник «Нового компаньона» полагает, что в случае подобного обращения риелтору стоит объяснить клиенту, что он не найдёт покупателя: согласно законодательству, на территории страны все расчёты между сторонами осуществляются в рублях, а мы не



ФОТО WWW.SBRAS.INFO

запрета на совершение сделок с криптовалютой, попробовать провести сделку можно, хотя есть риск, что Росреестр откажется регистрировать право собственности нового владельца квартиры.

«Более реалистичным мне видится вариант, когда участники сделки в договоре купли-продажи указывают национальную валюту, а в реальности уже проводят расчёты хоть в биткоинах или эфириумах, хоть в долларах или евро», — оценивает ситуацию эксперт.

В свою очередь Ксения Бельская, генеральный директор АН «Квартал», считает, что сложности в организации

можем идти вразрез с законами Российской Федерации.

Другой точки зрения придерживается Александр Каменев, руководитель Центра недвижимости и права «Белые ночи». Он считает, что, поскольку в российском законодательстве нет прямого

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

