

ТЕНДЕНЦИИ

# 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.

**П**о 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 форы. 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



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

ФОТО Константин Долгановский

