

Покупка латвийской недвижимости у граждан России: проблемы, санкции, банковские ограничения и переводы средств

В последние годы наши клиенты - граждане Латвии и ЕС, сталкиваются с проблемами при приобретении латвийской недвижимости у граждан России, что стало настоящим вызовом. Ограничения, вызванные санкциями и политическими мерами, значительно затрудняют процесс сделок, особенно в условиях строгих требований со стороны банков Евросоюза (ЕС). Разберем ключевые сложности.

1. Ограничения по банковским операциям и санкции

подавляющее большинство сделок купли продажи недвижимости осуществляется при помощи, так называемого счета-сделки (Escrow account), который открывается только для конкретной сделки, в которой банк выступает гарантом, как для продавца, так и для покупателя (банк не перечислит деньги продавцу, пока недвижимость не будет переоформлена на имя покупателя, а, если в отведенный срок недвижимость не станет собственностью покупателя, то банк вернет деньги покупателю). Однако, латвийские и другие европейские банки часто отказываются открывать счета-сделок, если с одной стороны выступает гражданин России, опасаясь санкционных рисков.

Разумеется, есть возможность осуществить сделку без счета-сделки. Однако, во-первых, и в этом случае перечисление денег из латвийского банка в Россию в большинстве случаев невозможно.

Во-вторых, кто-то из сторон должен нести существенный риск:

- либо покупатель должен сделать предоплату, в таком случае, если по какой-то причине сделка не совершится, например, Земельная книга откажет в регистрации по какой-то технической причине или возникнут какие-то другие препятствия, перед покупателем встанет вопрос, как получить свои деньги назад. И даже при активном сотрудничестве продавца, который уже получил деньги в России, возникнет целый ряд сложностей - первое это вернуть деньги из российского банка в латвийский (т.к. будут проблемы с перечислением в Латвию из российского банка), а второе, это принятие денег из российского банка латвийским. Ну, а если продавец окажется недобропорядочным или просто не будет ничего делать для возврата, то вопрос получения денег становится иллюзорным;

- либо продавец должен согласиться на перерегистрацию недвижимости на покупателя и только потом ждать от него перечисления, что обычно не приемлемо для продавца.

2. Запреты на открытие новых счетов

Во многих случаях латвийские банки готовы проводить сделку, только, если у гражданина РФ есть счет в Латвии, ЕС или хотя бы в третьей стране (не в РФ).

С 2022 года для российских граждан доступ к банковским услугам в ЕС стал крайне ограниченным. Открытие новых счетов для россиян, не имеющих вида на жительство в Латвии невозможно. Кроме того, старые счета закрываются.

В отсутствие возможности открытия счета для осуществления купли стороны часто вынуждены искать альтернативные решения, которые тем не менее есть.

3. Сложности с переводом денег в Россию

Даже в случае успешной покупки недвижимости и поступления средств на латвийский счёт-сделки, перевод денег из Латвии в Россию остаётся крайне сложной задачей. Многие европейские, в т.ч. латвийские банки, поднимают вопрос о возможности перечисления гражданину России суммы продажи недвижимости, если она превышает 100 тысяч евро.

Кроме того, большинство банков вводят свои собственные запреты или ограничения на переводы денег гражданам России.

4. Правовые и административные барьеры

Помимо финансовых ограничений, стороны сталкиваются и с правовыми трудностями. Так, например, можно столкнуться с ситуацией, когда латвийский нотариус отказывается оформить сделку. Процедура продажи может затянуться из-за необходимости предоставления дополнительных документов и сведений и т.д..

5. Что говорит закон

Ни европейское, ни латвийское законодательство не запрещает банкам осуществлять платежи в российские банки (разумеется, в те, которые не находятся под санкциями).

Запрет на превышение порога в 100 000 евро при банковских перечислениях, установленный Регламентом ЕС Nr. 833/2014 об ограничительных мерах, связанных с действиями России, дестабилизирующими ситуацию на Украине, не распространяется на перечисление денег за пределы ЕС гражданам РФ, в частности, при продаже недвижимости. Также нет запрета на прием суммы, превышающей 100 000 евро на счет-сделки латвийским банком.

Таким образом, для общей ситуации юридических запретов на покупку недвижимости у граждан РФ и получение денег гражданами РФ нет, однако, чтобы этого добиться на практике, необходима кропотливая работа с нотариусами и банками, которую могут проделать профессиональные адвокаты, хорошо знакомые с правовыми аспектами и финансовыми ограничениями.



ДМИТРИЙ НИКОЛАЕНКО
ПАРТНЁР, ПРИСЯЖНЫЙ
АДВОКАТ

(+371) 67 313 315

DN@NJORDLAW.LV