

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 продать недвижимость в Латвии 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.

Для тех, кто хочет продать недвижимость в Латвии, важно учитывать эти нюансы, так как процесс может быть сопряжен с существенными рисками.

2. Запреты на открытие новых счетов

Во многих случаях латвийские банки готовы проводить сделку, только если у гражданина РФ есть счёт 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 счёта для осуществления купли стороны часто вынуждены искать альтернативные решения, которые тем не менее есть.

Если вы планируете продать недвижимость в Латвии, например, продать дом в Латвии или квартиру, необходимо заранее продумать доступ к банковским счетам и другие финансовые аспекты.

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.

Для тех, кто хочет продать квартиру в Риге или Латвии, эти ограничения могут стать серьёзной проблемой. Ключевым этапом является выбор банка, готового обеспечить безопасный перевод средств.

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.

Если вы решили продать дом в Риге или иную недвижимость, необходимо заранее подготовиться к возможным административным барьерам.

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 приём суммы, превышающей 100 000 евро, на счёт-сделки латвийским банком.

Для тех, кто планирует продать недвижимость в Латвии, это означает, что юридических препятствий для проведения сделок нет, однако сложность заключается в практической реализации таких сделок.

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