

## **Наличный расчет по нотариальной сделке обернулся штрафом в 18 млн рублей**

Информационный портал «Life.ru» сообщает следующее. В конце 2018 года жительница Москвы Маргарита приняла решение продать свою квартиру и переехать в загородный дом. С помощью риелтора покупатель нашелся быстро. Стороной договора стала семья из Китая, которая несколько лет назад переехала в Москву и занимается здесь спа-бизнесом. Стоимость квартиры по договору купли-продажи составила 12 млн рублей, цена всех устроила. Участниками сделки было принято решение удостоверить договор в нотариальной форме. Более того, другого варианта и быть не могло, так как 1/3 квартиры принадлежала дочери Маргариты (долевые сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению в соответствии со статьей 42 закона № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). После нотариального удостоверения договора, нотариус самостоятельно направил весь пакет документов в Росреестр для государственной регистрации перехода права собственности. Через несколько дней от Росреестра поступило положительное решение, переход права был зарегистрирован. Продавцы забрали денежные средства из банковской ячейки. В сентябре 2020 года Маргарита получила письмо из налоговой службы, в котором оказалось постановление ФНС со следующим содержанием:

**Маргарита и её дочь признаны виновными в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 15.25 КоАП РФ (Нарушение валютного законодательства Российской Федерации и актов органов валютного регулирования). В связи с этим им назначен штраф в размере 18 миллионов рублей (по 9 миллионов рублей каждой из них).**

Как им сообщили в ФНС, нарушение заключалось в том, что новые

собственники квартиры были иностранными гражданами, а расчет по сделке был совершен при помощи наличных денежных средств. В соответствии с законодательством расчеты по таким сделкам должны проводиться в безналичном порядке. Штраф за нарушение такого рода начинается от 3/4 до всей суммы незаконной валютной операции. Так как продавцов по договору два - штраф полагается каждому.

**«Похоже, налоговики правы. В действиях Маргариты действительно имеются признаки административного правонарушения», —** считает заведующий компанией «Западная коллегия адвокатов г. Москвы» Александр Инютин. **«Несмотря на то что договор купли-продажи недвижимости был в рублях, все сделки, заключённые между гражданином РФ и иностранными гражданами, по закону считаются валютной операцией, поэтому все расчёты должны проходить строго по безналу (п. 3 ст. 14 закона 173-ФЗ)».**

Вызывает определенные вопросы тот факт, что нотариус, который удостоверял данный договор купли-продажи, не обратил на это внимание.

Как объяснил нотариус представителям ФНС, он удостоверял сделку по переходу права собственности на квартиру, каким образом будут производиться расчеты по сделке - решали стороны договора. На это, по мнению нотариуса, он влиять не мог.

В разговоре с риелтором сотрудники налоговой поняли, что он занимался только подбором покупателей, не более.

**«В общем, все профессиональные участники сделки, получив гонорар, извините, отмазались, оставив свою клиентку один на один с налоговиками», —** отметил старший юрист компании «Европейский дом права» Залимхан Магомедов. **«Очевидно, что, когда граждане проводят нотариальную сделку, они надеются на высокую юридическую квалификацию нотариуса и поэтому самостоятельно законодательство не изучают. Тем более что эта норма в законе прописана весьма сложно и разобраться в ней может не всякий. Нотариус вполне мог высказать свою**

**позицию по этому вопросу Маргарите и её дочери. Но сделал ли он это или нет, теперь достоверно судить сложно. Я думаю, что этим вопросом должны озаботиться в Минюсте, ведь именно это ведомство надзирает за деятельностью нотариусов».**

Маргарита вместе с дочерью готовится к подаче иска в суд. Она считает, что нотариус обязан был дать совет в вопросе расчетов по данной сделке. Также ее удивляет факт того, что налоговая служба спустя почти два года после заключения сделки сразу прислала ей постановление о штрафе. Для москвички это оказалось неожиданным, так как сумма штрафа превышает стоимость проданной квартиры.

**«Я считаю, что Маргарите и её дочери в суде надо добиваться если не полной отмены штрафа, так хотя бы уменьшения его суммы — это возможно», — поделился своими мыслями член Межрегиональной коллегии адвокатов Москвы Дмитрий Шагин. «Отменить его полностью вряд ли получится. По закону срок давности за подобные нарушения — два года. В данном случае налоговики успели в него уложиться. Конечно, если бы все расчёты по сделке были проведены через аккредитив или депозитный счёт нотариуса, никаких проблем не возникло бы. Так что всем продавцам недвижимости нужно быть аккуратными, проверять покупателей и то, как именно проводятся расчёты по их договорам. Возможно, кого-то это убережёт от внезапных претензий, размер которых может превысить сумму сделки», - отметил Дмитрий Шагин.**