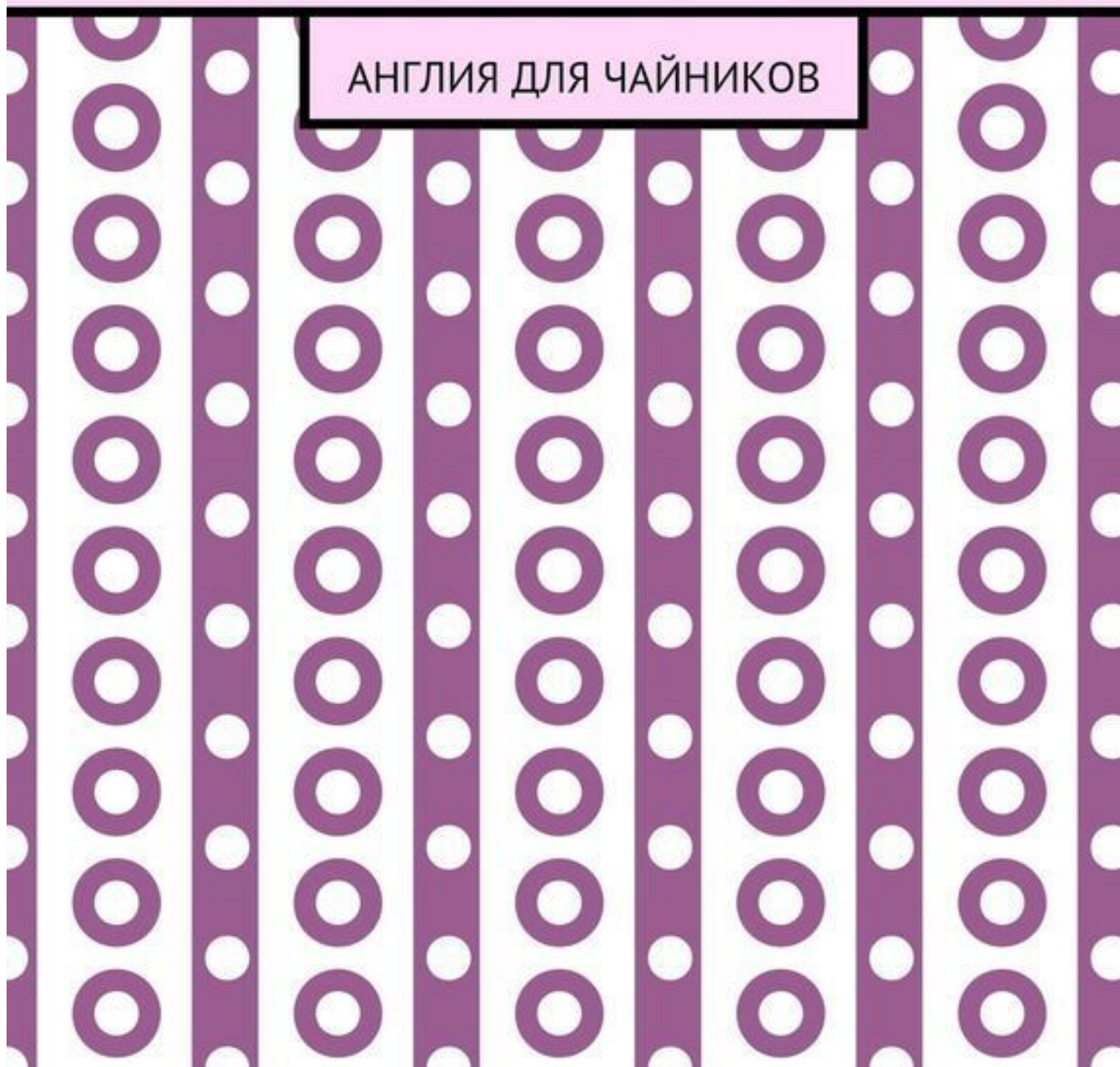


ЯНА УАЙТ

Покупка недвижимости. Сделка — теория и практика

АНГЛИЯ ДЛЯ ЧАЙНИКОВ



Англия для чайников

Яна Уайт

**Покупка недвижимости.
Сделка – теория и практика**

«Издательские решения»

Уайт Я.

Покупка недвижимости. Сделка – теория и практика /
Я. Уайт — «Издательские решения», — (Англия для
чайников)

ISBN 978-5-44-838167-6

Яна Уайт (Janina White) Уникальный русскоязычный траблшутер, специалист по кризис-менеджменту, а также писательница и журналистка. Автор книги-бестселлера «To buy or not to buy. Покупка недвижимости в Великобритании», которая является единственным русскоязычным бизнес-изданием, представленным в ассортименте крупнейшего книжного магазина Великобритании Waterstones. Книги Яны Уайт находятся в крупнейших библиотеках Великобритании.

ISBN 978-5-44-838167-6

© Уайт Я.

© Издательские решения

Содержание

Вступление	6
Этапы сделок с недвижимостью	8
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Покупка недвижимости. Сделка – теория и практика Англия для чайников

Яна Уайт

© Яна Уайт, 2017

ISBN 978-5-4483-8167-6

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Вступление

В Интернете много информации об этапах сделок с недвижимостью. Потенциальные покупатели думают, что процесс покупки недвижимости – безопасный и простой. Они не ошибаются. В 99% случаев так и есть.

Обычно я начинаю свои брошюры с краткого обзора ситуации, но на этот раз я вас попотчую беллетристикой. Для разогрева, прочитайте отрывок из моего детектива «Три правила войны».

Аквариум. Зал заседаний столичной полиции Лондона. Расследование серии убийств политиков и бизнесменов.

– Нареш Чопра – солиситер, но с грязным прошлым. В 2008 был обвинен в мошенничестве с целью организации продажи недвижимости без согласия владельца и даже провел некоторое время на лавке обвиняемых в окружном суде Саутворка, где рассматриваются крупные дела о мошенничестве. Вот отчет о том деле, – Марк распространил среди собравшихся несколько распечатанных листков. Тем временем он продолжил.

– Обвинения были сняты, так как в суде не смогли доказать, что Чопра участвовал в намеренной подделке документации по продаже дома, как вы видите из отчета, на два года условно была осуждена некая Манджит Барвиндер, вина которой была доказана. Эта дама, узнав, что некий инвестор из Бирмингема купил недвижимость в Лондоне и ее просто забросил, ожидая роста цен, решила ее продать от своего имени, подделав документы о том, что это она является владелицей дома. Чопра вел юридическое оформление транзакции, и его отпустили с лавки обвиняемых, так как не смогли доказать, что он знал о том, что документы о владении недвижимостью изначально были подделаны Манджит. В 2012 году его юридическая фирма, «Ло энд ко», которая на тот момент стала одной из крупнейших фирм в восточном Лондоне, инкорпорирует две меньшие фирмы – «Граппи Солиситерс» и «Уайлдел энд ко». В 2013 году в Правовое Общество поступают жалобы от клиентов, которые жалуются, что «Ло энд ко» присвоили их деньги, которые эти клиенты перевели на счет фирмы в качестве задатка, но фирма не провела никаких юридических мероприятий и не отдала оплаченные средства. Правовое Общество начинает расследование, которое заканчивается арестом счетов «Ло энд ко» и закрытием этой фирмы осенью того же года. В начале 2014 года заканчивается расследование Правового Общества лично против Нареша Чопры с доказательством множественных фактов перевода денег клиентов со счета фирмы на личный счет Нареша. Чопра лишается юридической лицензии.

– А что с деньгами клиентов? – спросил кто-то из группы.

– Они исчезли. Личный счет Нареша, куда он перевел деньги, был закрыт еще до окончания расследования Правового Общества, в результате которого Чопра лишился лицензии. Но некоторые клиенты получили компенсацию напрямую из специального фонда Правового Общества.

– То есть эти деньги остались у Чопры?

– Весьма вероятно. Вопрос не в этом, а в том, что в декабре 2014 года Чопре возвращают юридическую лицензию, но с ограничением в том, что

он не может быть главой юридической фирмы, а может работать только на других.

Среди группы раздался вздох недоверия. Марк тоже вздохнул и продолжил.

– Таким образом, потенциально у Чопры есть туева куча старых и, скорее всего, новых клиентов, которые были им обмануты. У меня все.

Этот кусок текста я написала на основании реального дела, а героем этого дела был реальный юрист, который действительно все сделал так, как описывал «нереальный» полицейский. «Господин Чопра» до сих пор работает юристом и у вас есть шанс стать его клиентом, так как Правовое общество никогда не отнимет у него лицензию.

Что вам надо сделать, чтобы не стать жертвой нечестных юристов и не потерять сотни тысяч фунтов? Всего две вещи – во-первых, прочитать эту брошюру, а во-вторых, и как следствие, понимать сущность сделок с недвижимостью, а что из этого следует, тщательно контролировать процесс. Как говорил знаменитый Роберт Кийосаки: «Если вы не заботитесь о ваших деньгах, почему вы думаете, что о них будут заботиться другие?»

Итак, приступаем.

Этапы сделок с недвижимостью

Итак, как уже было заявлено, для оформления сделки по купле-продаже недвижимости вам понадобится юрист или юридическая фирма с соответствующим опытом и квалификацией, без этого – никак. Как я уже объясняла в своей нетленке «To buy or not to buy. Покупка недвижимости в Великобритании» сделками с недвижимостью преимущественно занимаются не юристы, а специально натренированные специалисты – conveyancers, хотя любая уважающая себя юридическая фирма держит у себя таких специалистов и зарегистрирована в Excellence in Conveyancing Scheme с Law Society. В предыдущей книге я отмечала тот факт, что специалисты другой стороны (да и ваши тоже) спокойно могут «убить» вашу сделку, поэтому надо очень осторожно подходить к выбору такого специалиста (только по рекомендации), не обращать внимания ни на какие регалии а также постоянно контролировать процесс.

Реальная история. В апреле 2014 года я нашла прекрасную квартиру в хорошем состоянии и в замечательном месте – просто мечта инвестора. Сбив цену на £10,000, я дала инструкции своему тогдашнему юристу, вручила ему £300 на searches и занялась своими делами, то бишь зарабатыванием денег на все это удовольствие. Я также связалась со своим советником по ипотеке, заплатила ему £300, и он мне нашел хороший ипотечный продукт. Через неделю банк со мной связался, взял с меня £400 за survey, прислал специалиста, и через несколько дней у меня был отчет, а еще через несколько дней – mortgage offer. То есть за две недели я сделала все, что от меня требовалось, осталось только ждать, когда юристы приготовят контракт. Здесь я сделала основную ошибку, непростительную в том плане, что совершила ее во второй раз (первый раз тоже закончился плачевно – ту квартиру я все-таки купила, но мне это стоило дополнительных £3000 юридических расходов и кучи нервов), – я перестала контролировать юристов. Ошибка заключалась в том, что я доверяла своему юристу, так как он для меня провел несколько сделок и сделал это быстро и успешно. Я просто забыла в тот момент, что быстро и успешно было потому, что меня поджимало время, продавец требовал завершения сделки в течение 44 дней, и я просто сделала за него половину работы, а за вторую половину работы теребила этого бедного юриста просто нещадно. В данном конкретном случае я пустила все на самотек – было лето и я расслабилась. Очнулась я в июле с вопросом: где контракт? Контракта не было, но зато было очень долгое объяснение, почему юристы продавца не предоставили нужную информацию. В тот момент я совершила еще одну ошибку – я задала вопрос: могу ли я что-нибудь сделать за юристов продавца, получила отрицательный ответ и успокоилась. Юристы продавца не могли найти единственную бумажку, original leasehold paperwork. Обычно эта информация должна находиться в Land Registry, ее там не оказалось, и все юристы удобно расположились на пятой точке, ожидая материализации этой информации из космоса. Август я провела в ремонтах своих квартир (а что это за «удовольствие», я опишу в следующей статье), так что в очередной раз очнулась в начале сентября. Задав тот же самый вопрос и получив точно такой же ответ, я потребовала от своего юриста объяснений. Оказалось, что нужную информацию можно получить от freeholder. На мой вопрос,

почему мой юрист не может связаться напрямую с freeholder и потребовать нужную информацию, ответ был убийственно логичен: а это не моя работа, это работа юристов продавца. Ну что же, пришлось делать работу юристов продавца. Google выдал информацию за 5 минут, еще несколько часов ушло на то, чтобы связаться с freeholder и задать ему этот вопрос. Ответ опять же потрясал логичностью: да, без проблем, мы эту информацию с готовностью предоставим по запросу юристов продавца, и нет, юристы продавца к нам никогда ни обращались с таким запросом. Несколько дней было потрачено, чтобы эту информацию переслать моему юристу, а он смог бы переслать ее своим коллегам, то есть юристам продавца. Через несколько дней пришел ответ от продавца, что он передумал продавать недвижимость. Опять же логично – за 7 месяцев цена этой недвижимости выросла как минимум на 10%, такая корова нужна самому, как оказалось.

Таким образом у меня появилась дополнительная головная боль, так как, чтобы получить обратно мои £1000, которые я потратила на эту несостоявшуюся сделку, мне пришлось подать в суд на юристов продавца. Это очень болезненная тема – все мои знакомые инвесторы как один говорят, что у них рано или поздно возникала похожая ситуация, когда из-за юристов другой стороны срывалась сделка. Если своих юристов еще как-то можно контролировать, то юристы другой стороны вам не подвластны и если даже они саботировали вашу транзакцию и вы потеряли недвижимость и деньги, нет механизмов, чтобы их за это наказать.

Изначально я написала главе этой фирме, Тиму Морану, письмо, где объяснила, что из-за некомпетентности его работников у меня не только сорвалась сделка, но я еще и потеряла деньги. Я предлагала им извиниться за случившуюся по их вине ситуацию, компенсировать мои издержки и провести рабочий аудит в фирме, чтобы данная ситуация не повторилась. В ответ я получила совершенно хамское письмо, где глава этой юридической фирмы сказал буквально следующее – «я – юрист, и меня абсолютно не волнует, что сделка сорвалась и что ты потеряла не только недвижимость, но и деньги. Я, как юрист отвечаю только перед клиентом, а не перед другими сторонами сделки».

Второй акт Марлезонского балета означал, что надо было собрать доказательства и пожаловаться в профессиональные инстанции. С большим трудом мне удалось выцарапать переписку между моим юристом и Meadows and Moran, которая подтверждала, что за 6 месяцев они даже не почесались, чтобы подготовить документы к сделке, не смотря на то, что мой юрист их просил целых 5 раз это сделать. Меня немного озадачило, почему мой юрист с таким скрипом и по каплям выдавливал мне эту информацию, но оказалось, что это было только начало вселенского заговора юридической мафии.

Затем, имея на руках 200% веские доказательства некомпетентности Meadows and Moran я написала жалобу на их некомпетентность и на хамский тон общения со мной в Solicitors Regulation Authority. Пожевав мозгами они, в конце концов издали перл, что мою жалобу они рассматривать не будут из-за... «незначительности суммы потерь». «Нехило – подумала я. – £130,000 сумма сделки и тысяча фунтов потерянных денег – это типа слишком мало, чтобы SRA почесало задницу».

Legal Ombudsman меня послал сразу и на старте – в Англии жалобы против третьих лиц, юридических фирм, не принимаются (об этом дальше).

C Law Society я вышла в конечном итоге на уровень Вице Президента – имя которому Jonathan Smithers. Оказалось, что Meadows and Moran аккредитированы в Law Society по схемам Excel (то есть отличное качество юридических услуг) и... Excellence in Conveyancing (отличное качество в сделках с недвижимостью). Этому дяде я прямо написала – эта фирма не только сборище хамов, но и они тоже не умеют делать работу, так что я потребовала удаление этой фирмы из этих схем. Вице президент мафии ответил, что он примет мою информацию к рассмотрению, если аккредитация данной фирмы будет нуждаться в пересмотре. К вашему сведению – фирмы платят тысячи фунтов ежегодно, чтобы поставить на своем сайте и своей документации значки Excel и Excellence in Conveyancing, чем привлекают толпы клиентов. Если бы Law Society согнулась под тяжестью моих аргументов, им бы пришлось исключить Meadows and Moran из этих схем, и они бы потеряли эти тысячи. Тот факт, что я из-за некомпетентной фирмы потеряла свои деньги, их не интересует – своя рубашка ближе к телу.

Потерпев, таким образом, поражение в первом и втором бою с мафией, я начала готовиться к окончательной битве – суду. Я реально подала на Meadows and Moran в суд, который состоялся 19 июня 2015, в Romford County court. Тим Моран прислал мне письмо, где было сказано «если ты пойдешь в суд, то все наши юристы будут против тебя, ты проиграешь, и мы с тебя возьмем тысячи фунтов юридических издержек».

Как человек дотошный, мне стало интересно понять, какие шансы у меня были, чтобы выиграть дело (так как мой иск был меньше 10,000 фунтов, я не особо беспокоилась на счет угроз Тима, так как в случае моего проигрыша они не могли возбудить против меня иск о своих юридических издержках). В суде я появилась, точно зная, что закона, который меня бы защищал, в этой ситуации нет. Мне было интересно, смогу ли я, в очередной раз, поменять законы Англии, основываясь на тяжести аргументов. С одной стороны у меня были чрезвычайно сильные аргументы, что Meadows and Moran сорвали сделку, не предоставив информации вовремя моему юристу. С другой стороны Англия – это единственная сторона в Соединенном Королевстве, где нельзя жаловаться на юристов третьей стороны, даже если это были стороны той же самой транзакции (в Шотландии, Уэллсе и Северной Ирландии это возможно, так как законы этих стран логично полагают, что юристы всех сторон обязаны хорошо исполнять свою работу).

Я узнала, что в 2012 была создана специальная Legal Services Consumer Panel, которая дала четкие рекомендации, что юристы третьих сторон участвующие в сделке должны нести ответственность по отношению ко всем сторонам, а не только своим клиентам. Особенно сильными эти рекомендации были по отношению к сделкам с недвижимостью, так как статистически Legal Ombudsman получает тысячи обращений в год от людей, чьи сделки сорвались по вине юриста другой стороны. Как вы помните, омбудсман ничего не может сделать в этой ситуации, а проблема встречается повсеместно. Рекомендации LSCP были направлены на рассмотрение и реализацию в... Law Society. Помните, что мне сказал Jonathan Smithers, вице президент мафии? Юристы подняли дикий визг и, как всегда в Англии, реформу спустили на тормозах. Сейчас юристы – это

единственная профессия в Англии, на которую не могут жаловаться третьи лица. И это только в Англии – если бы похожая история произошла со мной в Шотландии, Meadows and Moran не посмели бы мне писать хамские и угрожающие письма – их омбудсман спокойно принимает и рассматривает жалобы на юристов другой стороны.

Суд я не выиграла, но фирму напугала до чертиков. До такой степени, что они прислали настоящего барристера (это в county court да еще и с иском на 1000 фунтов!). Мой иск влетел юристам в копеечку, они явно выдали на приготовление защиты и на барристера намного больше, чем тысячу фунтов. Но для них овчинка стоила выделки, если бы я выиграла суд, то создался бы такой прецедент, что... Короче, это была бы юридическая Фукусима.

Выслушав мои аргументы, судья согласилась со мной, что они ясно указывают на Meadows and Moran как на виновников. С таким же стоическим спокойствием она согласилась с барристером, что, как не клиент фирмы, я не могу к ним иметь претензий, так как нет закона, который меня бы защищал. Так что мой иск был тихо и спокойно зарублен на корню. Барристер попыталась пикнуть про обещанные тысячи юридических издержек, на что судья повысила голос и юридическим языком посоветовала не борзеть.

Урок для всех покупателей недвижимости – контролируйте, контролируйте и еще раз контролируйте не только ваших, но и чужих юристов!

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.