

## **Обновление передачи права собственности 2024: всеобъемлющее руководство**

### **Введение**

Процесс передачи права собственности играет решающую роль в сделках с недвижимостью, обеспечивая плавную передачу права собственности от одной стороны к другой. Поскольку законы и правила продолжают развиваться, покупателям, продавцам и специалистам по передаче права собственности важно быть в курсе последних изменений. Это всеобъемлющее руководство содержит обзор обновлений в передаче права собственности в 2024 году, выделяя ключевые тенденции, законодательные изменения и технологические достижения, влияющие на отрасль.

### **1. Понимание передачи права собственности в 2024 году**

#### **a. Что такое передача права собственности?**

- Передача права собственности относится к юридическому процессу передачи права собственности на имущество от одной стороны (продавца) к другой (покупателю). Процесс включает несколько этапов, включая проведение поиска имущества, составление договоров, обмен договорами и завершение сделки с регистрацией имущества на имя покупателя.

#### **b. Важность передачи права собственности**

- Передача права собственности гарантирует, что передача права собственности является юридически обязательной, свободной от споров и соответствующей всем правилам. Она защищает как покупателей, так и продавцов, проверяя, что имущество находится в законном владении, не имеет обременений и что любые риски или проблемы раскрываются до завершения сделки.

### **2. Основные обновления в законе о передаче права собственности на 2024 год**

#### **a. Изменения в законодательстве**

##### **■ Соединенное Королевство**

- Упрощенные процедуры регистрации земли: в 2024 году правительство Великобритании намерено оптимизировать регистрацию земли за счет улучшения цифрового доступа и сокращения задержек при обновлении титулов собственности.

- Положения о зеленой энергии: новые законы требуют, чтобы сертификаты энергоэффективности (EPC) соответствовали более строгим экологическим стандартам для продажи недвижимости.

#### ■ США

- Расширение цифрового нотариального заверения: многие штаты приняли законодательство, разрешающее удаленное цифровое нотариальное заверение, ускоряющее процесс передачи права собственности и упрощающее для покупателей и продавцов совершение сделок из разных мест.

#### ■ Европа (Германия, Испания и Франция)

- Улучшенная защита прав потребителей: во всем Европейском союзе были обновлены правила раскрытия информации при продаже недвижимости, требующие от продавцов предоставления более подробной информации об истории собственности и факторах окружающей среды.
- Цифровые транзакции с недвижимостью: Германия и Испания инвестируют в технологию блокчейна для обеспечения более безопасных систем регистрации собственности, снижая риски мошенничества.

#### б. Изменения в регулировании

- Правила борьбы с отмыванием денег (AML): ужесточены во многих странах для обеспечения прозрачности сделок с недвижимостью и предотвращения отмывания денег через сделки с недвижимостью.
- Законы о конфиденциальности данных: компании, занимающиеся передачей права собственности, теперь сталкиваются с более строгими требованиями к тому, как они обрабатывают и хранят данные клиентов, особенно в ЕС, где правила GDPR строго соблюдаются.

### 3. Технологические достижения в передаче права собственности

#### а. Рост электронной передачи права собственности

- В 2024 году электронная передача права собственности продолжает набирать популярность, и многие страны внедряют полностью цифровые системы. Эти системы позволяют осуществлять электронную подачу документов, онлайн-поиск недвижимости и даже цифровое подписание контрактов, что приводит к более быстрым и эффективным транзакциям.

■ **Преимущества электронной передачи права собственности**

- Скорость: транзакции, которые раньше занимали недели, теперь могут быть завершены за дни с помощью цифровых процессов.
- Прозрачность: цифровые платформы позволяют всем сторонам отслеживать ход транзакции в режиме реального времени.
- Безопасность: в некоторых юрисдикциях внедряется технология блокчейн для создания защищенных от несанкционированного доступа записей о владении имуществом.

**б. Искусственный интеллект (ИИ) в передаче права собственности**

- Инструменты ИИ все чаще используются для автоматизации рутинных задач в передаче права собственности, таких как составление документов, проверка контрактов и анализ поиска недвижимости. ИИ помогает сократить человеческие ошибки и повышает эффективность юристов, быстро выполняя повторяющиеся задачи.

**с. Виртуальные просмотры недвижимости**

- Технологии виртуальной реальности (VR) и дополненной реальности (AR) становятся все более распространенными, позволяя потенциальным покупателям осматривать недвижимость удаленно, сокращая необходимость в личных визитах и ускоряя процесс принятия решений.

**4. Процесс передачи права собственности в 2024 году**

**а. Модернизированные этапы передачи права собственности**

■ **Первоначальные запросы и инструкции**

- Ввод клиентского портала: многие специалисты по передаче права собственности теперь используют онлайн-порталы для клиентов, чтобы упростить процесс ввода права собственности, где клиенты могут загружать документы и отслеживать ход рассмотрения своего дела.
- Мгновенный поиск недвижимости: Поиск недвижимости, такой как проверка права собственности и поиск в местных органах власти, теперь можно выполнить в течение нескольких часов с помощью цифровых платформ, вместо того чтобы ждать несколько дней или недель.

■ **Составление и обмен контрактами**

- Цифровые контракты: контракты составляются, согласовываются и подписываются в цифровом виде с использованием защищенных онлайн-платформ, что ускоряет процесс и сокращает бумажные отходы. Транзакции, поддерживаемые блокчейном: в некоторых юрисдикциях записи о владении имуществом защищаются с помощью блокчейна, что обеспечивает непреложное доказательство права собственности и предотвращает мошенничество.

■ **Завершение и регистрация**

- Онлайн-перевод средств: платежи, включая депозиты и окончательные платежи, производятся через защищенные онлайн-системы, которые мгновенно переводят средства между сторонами.
- Цифровой земельный кадастр: системы земельного кадастра во многих странах стали цифровыми, что позволяет производить немедленные обновления после завершения продажи.

**в. Сколько времени займет передача права собственности в 2024 году?**

- Благодаря технологическим достижениям средние сроки передачи права собственности сократились:
- Покупка недвижимости без проблем: теперь транзакции можно завершить всего за 4–6 недель.
- Сложные транзакции: в случае возникновения таких проблем, как юридические споры или дефекты права собственности, сроки могут по-прежнему увеличиваться до 12 недель и более, но ИИ и цифровые платформы помогают решать проблемы более эффективно.

**5. Расходы и сборы в 2024 году**

**а. Разбивка сборов за передачу права собственности**

- Гонорары нотариуса или адвоката: хотя расходы различаются, цифровые процессы сделали передачу права собственности более доступной за счет сокращения административных накладных расходов.
- Плата за поиск: многие страны теперь предлагают пакеты поиска с фиксированной ценой через цифровые системы, что делает расходы более предсказуемыми.
- Выплаты: они включают такие сборы, как сборы за регистрацию земли, гербовый сбор и сборы за экологический поиск. Системы электронной передачи прав собственности обычно предоставляют предварительную сводку этих расходов.

**b. Передача прав собственности без продажи и без платы**

- Эта популярная модель сохранится и в 2024 году, когда агенты по передаче прав собственности взимают плату только в случае успешного завершения сделки. Это обеспечивает спокойствие покупателям и продавцам, снижая риск финансовых потерь в случае провала сделки.

**6. Выбор агента по передаче прав собственности в 2024 году**

**a. Качества, на которые следует обращать внимание при выборе агента по передаче прав собственности**

- Опыт работы с цифровыми платформами: агенты по передаче прав собственности с глубоким пониманием платформ электронной передачи прав собственности могут быстрее завершать сделки.
- Прозрачное ценообразование: убедитесь, что агент по передаче прав собственности предоставляет четкую разбивку расходов заранее.
- Коммуникация с клиентами: выбирайте агентов по передаче прав собственности, которые предлагают онлайн-порталы для регулярных обновлений и простого общения.

**b. Онлайн- и традиционные нотариусы**

- Онлайн-нотариусы: более доступны и быстры благодаря технологиям. Идеально подходят для простых транзакций.
- Традиционные нотариусы: часто более дороги, но могут предлагать персонализированное обслуживание и опыт в сложных случаях.

**Заключение**

В 2024 году ландшафт передачи права собственности значительно изменился под влиянием правовых реформ, цифровых инноваций и меняющихся ожиданий потребителей. Электронная передача права собственности, искусственный интеллект и блокчейн преобразуют способ проведения сделок с недвижимостью, делая процесс более быстрым, прозрачным и безопасным. Независимо от того, покупаете ли вы или продаете недвижимость, понимание этих обновлений и работа с технически подкованным нотариусом обеспечат бесперебойный и эффективный опыт работы на современном рынке недвижимости.