

Юридические комментарии к презентации по токенизации недвижимости

1. Владелец токена не сможет заявить о своих правах на недвижимость применительно к записям в государственном реестре недвижимого имущества. Токен предоставляет права не вещного, а обязательственного характера, по аналогии с долей в уставном капитале ТОО. То есть, владелец токена вправе требовать исполнения тех или иных обязательств с зарегистрированного собственника объекта недвижимости – к примеру, доли в прибыли от управления недвижимым имуществом.
2. Выпущенные токены не обременяют объект недвижимости, то есть, не препятствуют его отчуждению, а также не подразумевают переход к новому собственнику обязательств перед держателями токенов. Таким образом, ничто не препятствует текущему собственнику реализовать объект и обратить в свою пользу вырученные от продажи суммы.
3. Представляется, что токенизация недвижимости больше подойдет для следующих кейсов:
 - 1) Инвестиции в строительство объекта недвижимости, когда токены удостоверяют права на долю в строящемся объекте, и по условиям договора о долевом участии в строительстве передача токена другому лицу является безусловным основанием для переоформления на него соответствующей доли во внутреннем реестре застройщика. При этом, со своей стороны, застройщик несет ответственность за то, чтобы готовые помещения передавались в собственность только тем, кто предъявит необходимое количество токенов и передаст их застройщику в обмен на готовое помещение;
 - 2) Краткосрочная (до 1 года) аренда недвижимости, не требующая государственной регистрации, когда токены удостоверяют право арендатора на соответствующие площади в коммерческих помещениях и могут передаваться от одного арендатора к другому;
 - 3) Токенизация объекта недвижимости для сдачи в аренду, позволяющая арендодателю осуществить капитализацию объекта, а затем распределять доходы от аренды среди держателей токенов.
4. В любом случае, с учетом приведенных комментариев, полагаем, что следует провести параллельную работу по урегулированию подобных тонкостей в законе (закон о регистрации прав на недвижимое имущество, правила регистрации, стандарт оказания государственной услуги и пр.), а именно:
 - 1) выпущенный в установленном порядке токен удостоверяет права его держателя на соответствующую долю в объекте недвижимости, и такой держатель может сменяться неограниченное количество раз;
 - 2) выпуск токенов обременяет объект недвижимости, с соответствующей записью в реестре недвижимости, то есть, объект либо не может быть отчужден третьему лицу, либо при отчуждении к новому собственнику переходят все обязательства перед держателями токенов;
 - 3) объект недвижимости становится предметом залога в обеспечение исполнения обязательств перед держателями токенов в силу закона, без заключения соответствующего договора о залоге, по факту самого выпуска токенов.