

УДК 336.14:353(57)



Трофимчук Андрей Владимирович
студент,
кафедра экономики предприятия
и предпринимательской деятельности,
Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация,
e-mail: andreytrofimchuk@yandex.ru

ЦИФРОВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ КАК СПОСОБ ОПЛАТЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Рассматривается актуальность рынка криптовалютных активов с приведением цифр обуславливающих капитализацию рынка. Приводится сравнительная таблица с характеристикой 5 криптовалют с наибольшей капитализацией рынка. Рассматривается действующее законодательство Российской Федерации в области ЦФА. Приведены основные способы приобретения криптовалютных активов. Рассмотрены способы оплаты объектов недвижимости с помощью криптовалютных активов. Упоминание Турции и США в области криптовалют. Даны рекомендации по совершению сделок.

Ключевые слова: ЦФА, цифровые финансовые активы, криптовалюта, недвижимость, способ оплаты, криптовалютные активы, приобретение криптовалют, покупка недвижимости.

Andrew V. Trofimchuk
Student,
Department of Enterprise Economics and
Business Activities,
Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation,
e-mail: andreytrofimchuk@yandex.ru

INSTITUTE OF APPROVALS: FORMATION AND CRITERIA

Abstract. The relevance of the cryptocurrency asset market is considered, with the citing figures that determine the market capitalization. A comparative table with the characteristics of 5 cryptocurrencies with the highest market capitalization is provided. The current legislation of the Russian Federation in the field of CFA is considered. The main methods of acquiring cryptocurrency assets are given. Methods of payment for non-movable objects using cryptocurrency assets are considered. Mention of Turkey and the USA in the field of cryptocurrencies. Recommendations for making transactions are given.

Keywords: DFA, digital financial assets, cryptocurrency, the property, payment method, cryptocurrency assets, purchase of cryptocurrencies, buying a property.

Актуальность данной темы вызвана, тем что рынок криптовалют в настоящее время имеет особую популярность у инвесторов в виду высокой волатильности курсов основной криптовалюты «Биткойна» и альтернативных криптовалют «Альтов». По состоянию на 19 февраля по данным CoinDesk на 18:44 мск. Капитализация «Биткойна» \$1 трлн. При курсе криптовалюты \$53,7 тыс. [1] Причем с начала февраля капитализация биткойна увеличилась на \$400 млрд. Более подробную информацию по мировой капитализации 5 самых больших по рыночной капитализации криптовалют можно отследить в таблице 1.

Таблица 1

Сравнительная таблица топ 5 криптовалют

Название криптоактива	Рыночная капитализация, млрд. \$	Удельный вес доступных к торговле монет к их общей эмиссии, %	Цена одной монеты, \$	Цена одной монеты 1 год назад, \$	Темп роста цены актива за 1 год, %
Bitcoin	1 018	88,81%	53 567,700	6 232	859,56
Ethereum	194,28	100%	1 688,820	129,040	1 308,76
Binance coin	39,79	90,62%	258,050	12,250	2 106,53
Tether	39,00	98,48%	1,001	0,997	100,40
Cardano	36,09	71,00%	1,136	0,029	3 917,24

*по состоянию на 8:00 по Москве 22.03.2021, составлено автором по данным [2]

Анализируя данные таблицы 1, необходимо отметить высокую волатильность криптовалют за 1 год (кроме «Tether») и высокий рост котировок криптовалютных активов. Наибольший рост показывает «Cardano», увеличивший рост своей стоимости в течение года в 39 раз. Можно заметить общую тенденцию большого роста котировок при меньшей рыночной капитализации цифрового актива. Однако наиболее стабильным является криптоактив «Tether», который показал рост на 0,4%. Можно сделать предположение, что данная криптовалюта служит переходной между транзакциями, т.е. для сохранения капитала, а не для спекуляций и инвестирования.

Рассматривая законодательство Российской Федерации в отношении криптовалют, следует обратиться непосредственно к Федеральному закону от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Феде-

рации». В законе криптовалюты именуются цифровыми финансовыми активами (далее - ЦФА), которые представляют собой цифровые права, включающие денежные требования, возможность осуществления прав по эмиссионным ценным бумагам, права участия в капитале непубличного акционерного общества, право требовать передачи эмиссионных ценных бумаг, которые предусмотрены решением о выпуске цифровых финансовых активов в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, выпуск, учет и обращение которых возможны только путем внесения (изменения) записей в информационную систему на основе распределенного реестра, а также в иные информационные системы. [3] Если обобщать требования закона, то можно выделить, что в законе вводится понятие цифровых финансовых активов, однако запрещается ее использование для оплаты товаров и услуг на территории Российской Федерации.

Для приобретения цифровых финансовых активов существуют 3 самых популярных способа получения соответствующей валюты:



Рис. 1. Способы приобретения и продажи ЦФА

*составлено автором по данным [4]

Рассмотрим каждый из способов:

1. P2P-площадки (англ. «person to person») – это цифровые площадки, реализующие взаимодействие участников площадки в рамках купли, продажи и обмена ЦФА, которые выступают в качестве гаранта честности сделок, позволяющие обмениваться ЦФА без участия посредников, а также обмен и на фиатные валюты. Например, «Binance P2P», «Cryptolocator», «Bestchange» и др.

2. Криптовалютные биржи – это торговые площадки-платформы, которые позволяют их участникам вести торги ЦФА, т.е. обменивать в обе стороны фиатные деньги на криптовалюту, либо обмениваться разными криптовалютами. Криптовалютные биржи являются аналогом фондовых бирж, только в рамках ЦФА, т.е. удерживают установленную комиссию за определенного вида транзакции. Например, «Binance», «Bitfinex», «Kraken», «Poloniex», «Exmo» являются одними из самых крупных и известных криптовалютных бирж.

3. Зарубежные счета – это банковский счет в зарубежном банке, который при работе с ЦФА является транзитным, т.е. посредником между российским

банковским счетом и криптовалютной биржей. Например, в европейском банке, чтобы использовать внутриевропейские платежи SEPA или SWIFT для международных платежей. Также хотелось бы отметить, что европейский счет должен быть задекларирован с своевременной подачей отчетности, а также с соблюдением российского валютного законодательства.

4. Платежные системы – это своего рода платежные сети, внутри которых обеспечивается перевод криптовалют между пользователями, а также существует возможность совершать транзакции криптовалют. Причем сам платежный шлюз является платежной системой криптовалюты, принимающий сами ЦФА в качестве оплаты. Например, «AdvCash», «Payeer», «e-Payments», «Transferwise», «Payoneer» и прочие.

Анализируя все данные способы приобретения и продажи ЦФА, наиболее рациональным способом для российских резидентов будет работа напрямую с криптовалютными биржами, так как они закрывают сделки по рыночным курсам (что дает большое удобство для трейдинга ЦФА), а также вполне разумные (в среднем от 2 до 3,99%, на примере биржи «Binance») комиссии на ввод и вывод фиатных средств.

В связи с высоким притоком финансовых средств и высокой стоимостью данных активов (например, «Bitcoin», «Ethereum»), а также относительной стабильностью в росте цены на данные активы некоторые компании в сфере реализации недвижимости заинтересовались продажей имущества принимая в оплату криптовалютные активы.

Справедливо было бы рассмотреть наиболее частые способы оплаты недвижимости при использовании криптовалюты:

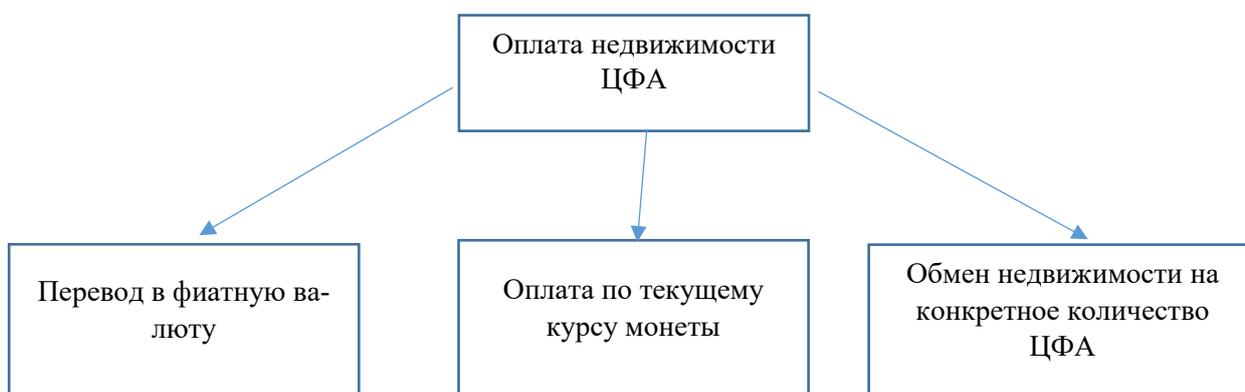


Рис. 2. Способы оплаты недвижимости при использовании ЦФА.

*составлено автором

Способы оплаты недвижимости при использовании ЦФА:

1. Первый способ представляет собой заблаговременный перевод из криптовалютных активов в фиатные деньги и оплату уже непосредственно фиатными деньгами.

2. Второй способ представляет собой непосредственный обмен недвижимости на эквивалентное количество того или иного криптоактива(ов) по

курсу в момент сделки (преимущественно после данной сделки ЦФА переводятся в необходимые фиатные валюты).

3. Третий способ представляет собой обмен между покупателем и агентством по недвижимости конкретным количеством криптовалютного(ых) актива(ов) вне зависимости от текущей курсировки.

Например, одна из ведущих компаний Турции в отрасли покупки и аренды недвижимости, с 22 января 2021 года официально объявила о возможности оплаты в виде эквивалентной, по стоимости в евро, оплате в криптовалюте «Биткоин». «Вы можете приобрести недвижимость в Турции за биткоины. Оплата с помощью криптовалюты – хорошая возможность для владельцев крипто денег использовать свои доходы не только в интернет-магазинах, но и в реальной жизни. Оплата биткоинами – надежный и быстрый способ платежа без дополнительных расходов на транзакции с AZPO Properties» [5].

Также сделки с любой недвижимостью при оплате криптовалютами активами разрешены в ряде американских штатов, таких как Нью-Йорк, Калифорния и Флорида. В соответствии с правилами Нью-Йорка о криптографии существует ряд требований, которые компании должны соблюдать на постоянной основе, в том числе правила защиты потребителей, кибербезопасности, знай своего клиента (KYC) и борьбы с отмыванием денег (AML) [6].

Анализируя вышеперечисленное, можно дать несколько рекомендаций, относительно приобретения (или аренды) недвижимости, при оплате услуг ЦФА:

1. Учитывая высокую волатильность криптовалютных активов, наиболее рациональным будет при оплате покупки или аренды недвижимости последовать второму способу, т.е. получив определенное количество ЦФА произвести их обмен на фиатную валюту (или обменять на наиболее устойчивую криптовалюту – Tether)

2. Если же агентство планирует дождаться повышения курса того или иного ЦФА, то рекомендуется это делать в небольшом и ограниченном количестве, произведя соотношение рисков, связанных с высокой волатильностью криптовалют.

В целом на рынке ЦФА наблюдается общий рост как биткоина, так и альтернативных криптовалют. Не менее мотивирующим фактором для этого служит популярность у начинающих инвесторов, обоснованная большой освещенностью в СМИ, а также желанием заработать на разнице курсов при покупке и продаже тех или иных ЦФА. Вынужден считать данный рынок высокоперспективным, но при этом довольно малоизученным, что требует дополнительных исследований в этой области. Также необходимо всеобъемлюще в ближайшем будущем дополнить законодательную базу, касающуюся как самих ЦФА, так и преимущественно транзакций и операций с ними.

Список использованной литературы

1. Медиа-платформа CoinDesk // Digital currency group : офиц. сайт. Нью-Йорк, 2021. — URL: <https://www.coindesk.com> (дата обращения: 27.03.2021)

2. Онлайн-сервис обмена цифровых валют [Электронный ресурс] // Binance : офиц. сайт. Гонконг, 2021. — URL: <https://www.binance.com> (дата обращения: 27.03.2021)

3. О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон РФ от 31.07.2020 № 259–ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

4. Захаров С. И. Покупка и продажа криптовалют в России: способы, легализация, риски / С. И. Захаров // habr.com : офиц. сайт. — URL: <https://habr.com/ru/post/467807/> (дата обращения: 27.03.2021)

5. Агентство недвижимости в Турции [Электронный ресурс] // AZPO : офиц. сайт. Анталья, 2021. — URL: <https://azpo.ru/pokupka-nedvizhimosti-s-azpo-properties-za-bitkoiny/> (дата обращения: 27.03.2021)

6. Правила Нью-Йорка о криптографии стали путеводной звездой для инноваций // LLC Gemeni trust company : офиц. сайт. Нью-Йорк, 2021. — URL: <https://www.gemini.com/cryptopedia/new-york-cryptocurrency-regulations> (дата обращения: 27.03.2021)