

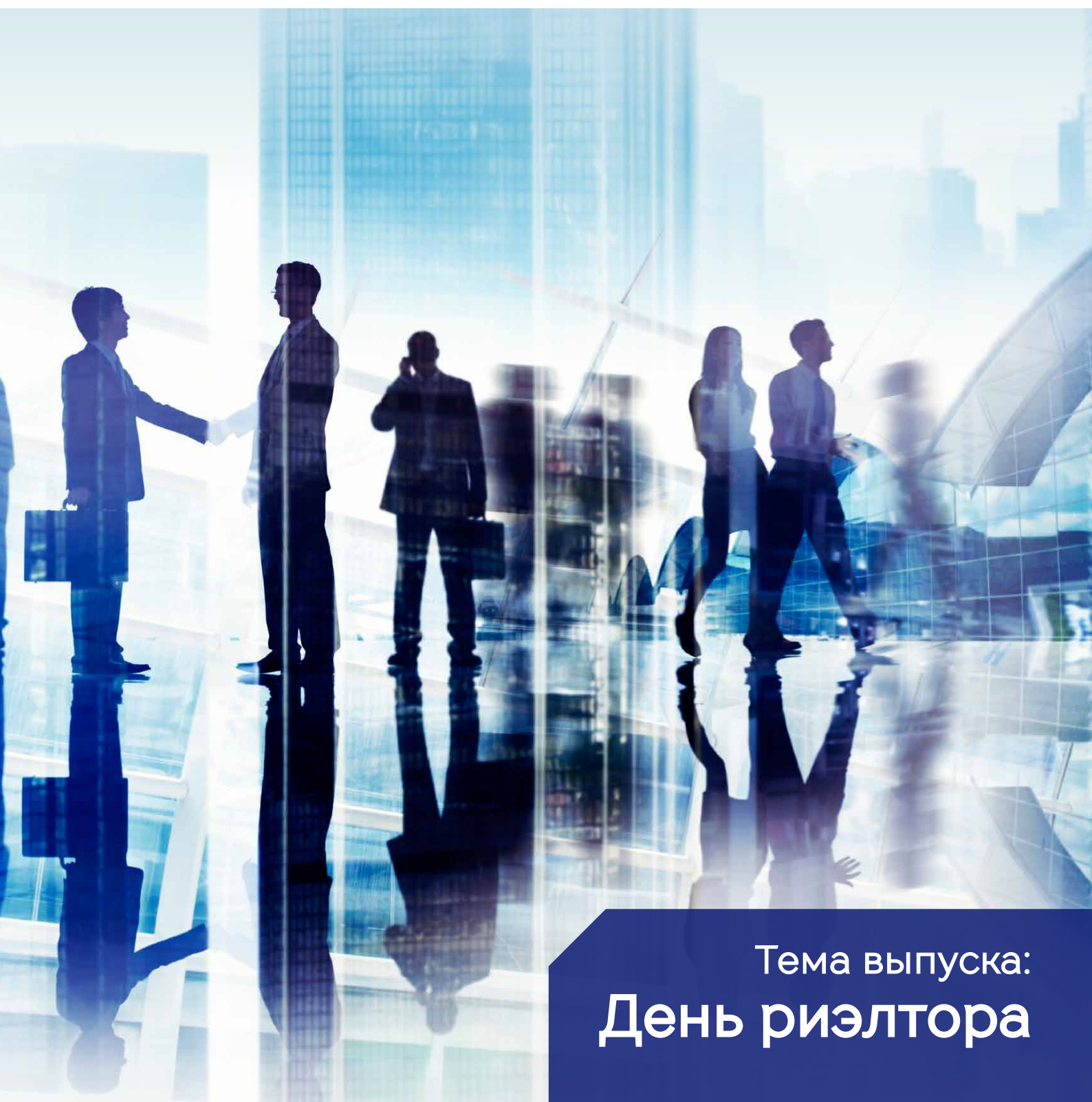
ПРОФЕССИОНАЛ РГР



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

февраль, 2017



Тема выпуска:
День риэлтора



Поздравление
с Днем риэлтора
ОТ ПРЕЗИДЕНТА РГР



**ГЛАВНЫЕ
НОВОСТИ**
ассоциаций РГР
за месяц



Поздравления
с Днем риэлтора
**ОТ ПРЕЗИДЕНТОВ
АССОЦИАЦИЙ**



Воронеж ждет
гостей
и участников
**XXI НАЦИОНАЛЬНОГО
КОНГРЕССА
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**



Как в России
появился
официальный
неофициальный
ДЕНЬ РИЭЛТОРА



ОБЗОР СМИ
за февраль



**«РИЭЛТОРАМ
ПО ПУТИ С
ГОСУДАРСТВОМ»**
Мнение
Владимира
Звягина,
советника
президента РГР



Фотоотчет
**ОТКРЫТИЕ
УЧЕБНОГО
ЦЕНТРА ДЛЯ
РИЭЛТОРОВ
В ТЮМЕНИ**



**ПАТЕНТ
НА АРЕНДУ
ЖИЛЬЯ:**
эволюция или
революция?



Фотоотчет
**ДЕЛОВАЯ ИГРА
«ФАБРИКА
РОСТА»**



Татьяна Деменок,
президент Российской
Гильдии Риэлторов

Дорогие коллеги, партнеры, друзья!
От имени Российской Гильдии
Риэлторов и от себя лично поздравляю
вас с нашим профессиональным
праздником – Днем риэлтора!

Недвижимость традиционно является одним из самых надежных и понятных активов – любой современный человек так или иначе сталкивается с ней практически каждый день. И если раньше государство брало на себя все обязательства по обеспечению жильем, то сегодня решением данной проблемы каждый вынужден заниматься самостоятельно. И здесь на первый план выходят профессионалы, которые помогут решить любые вопросы, связанные с приобретением, продажей, обменом и арендой недвижимости.

Профессия риэлтор покоряется тем, кто обладает активной жизненной позицией, энергией созидания, позитивным настроем и стремлением реализовать для своих клиентов одну из важнейших задач – обретение крыши над головой. Дата празднования Дня риэлтора выбрана не случайно. 12 февраля 2002 года было отменено лицензирование риэлторской деятельности. В преддверии этой даты Российская Гильдия Риэлторов на Национальном Совете решила утвердить систему сертификации риэлторских услуг. 8 февраля 2002 года постановлением Госстандарта РФ за №14 «О Государственной регистрации системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации и ее знака соответствия», была зарегистрирована система добровольной сертификации риэлторских услуг. С этого дня и отмечается наш профессиональный праздник.

К сожалению, сегодня в России нет нормативной базы, регламентирующей риэлторскую деятельность. В связи с этим, РГР выступила с инициативой разработки и утверждения профессиональных стандартов и принятия закона «О риэлторской деятельности». Все это позволит защитить права потребителей услуг, четко регламентировать деятельность агентств недвижимости, добиться эффективных результатов в решении общих задач, противостоять вызовам времени, укрепляя значимость нашей важной и социально ответственной профессии!

Желаю вам новых риэлторских побед, благодарных клиентов, успешных сделок, востребованности и уверенности в завтрашнем дне. Пусть ваши ожидания в профессии оправдаются, а в вашей жизни будет больше радостных и приятных событий!

Крепкого здоровья, семейного счастья и праздничного настроения, пусть ваш дом будет полной чашей! С праздником! С Днем риэлтора!



Игорь Горский,
президент
Ассоциации
риэлторов
СПб и ЛО

Уважаемые коллеги!

Позвольте от лица Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и от себя лично поздравить вас с профессиональным праздником – Днем риэлтора! Профессия риэлтора всегда реагирует на всевозможные внешние и внутренние факторы, поэтому мы одни из первых замечаем любые изменения, происходящие в стране и в мире, что позволяет привнести в риэлторский бизнес новые подходы и возможности.

Сегодня Ассоциация риэлторов СПб и ЛО успешно развивается, пополняется новыми членами. Наши деловые партнеры и органы государственной власти постоянно подтверждают заинтересованность в сотрудничестве с нами. Наше с вами единство позволяет мне сказать, что АРСП и дальше будет служить наглядным примером, образцом для всех участников в построении цивилизованного рынка недвижимости. Я хочу пожелать вам с уверенностью и оптимизмом смотреть в завтрашний день, с уважением и взаимопониманием относиться к своим партнерам, коллегам и клиентам! Пусть 2017 год станет для вас удачным и продуктивным! Развития вам, достижений и новых успехов!



Елена Головкова,
президент РГР
«Южный Урал»

Дорогие друзья и коллеги!

От всей души поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем риэлтора! У нас замечательная профессия! Мы решаем один самых главных вопросов в жизни любого человека – жилищный вопрос. Всегда было крайне важно, чтобы у потребителя нашей услуги была возможность получить достоверную информацию, проверить специалиста, к которому он планирует обратиться. Для этого 8 февраля 2002 года на смену лицензированию риэлторской деятельности, в реестре Госстандарта России была зарегистрирована, разработанная РГР, система добровольной сертификации риэлторских услуг на рынке недвижимости. И на сегодняшний день потребитель имеет возможность получить информацию о достойных компаниях и специалистах рынка недвижимости. РГР «Южный Урал» успешно развивается. Наши деловые партнеры и органы государственной власти постоянно подтверждают заинтересованность в сотрудничестве с нами. Перед нами открываются всё новые и новые возможности!

Желаю удачи в реализации планов, исполнения желаний, оптимизма и благодарных клиентов! Вместе мы в силах изменить нашу жизнь к лучшему!



Юрий Свиначев,
президент
Костромской
Гильдии
Риэлторов

Уважаемые коллеги!

От имени Костромской Гильдии Риэлторов и от себя лично поздравляю риэлторов с профессиональным праздником – Днем риэлтора, который мы традиционно празднуем 8 февраля! Риэлтор – профессия, которой стоит гордиться!

Мы ценим ваш профессионализм, ваш труд и стремление к самосовершенствованию. Уверен, что праздник будет содействовать повышению престижа профессии риэлтор, профессии универсальной, интересной, сложной и социально ответственной! Искренне желаю процветания вашему бизнесу, успехов во всех начинаниях, осуществления намеченных планов!



Алексей Сидоров,
президент
Тульской
Гильдии
Риэлторов

Уважаемые коллеги!

Профессия риэлтора в нашей стране достаточно молода, однако, значимость ее высока в решении жилищного вопроса – одного из самых важных вопросов каждой семьи в России. Сегодня можно уверенно говорить, что профессия риэлтора прочно вошла в российскую экономику и играет в ней свою роль. За недолгие годы существования профессии на рынке недвижимости выросли настоящие профессионалы своего дела, созданы и прогрессивно развиваются современные, высокотехнологичные компании, решающие важнейшие социальные вопросы, связанные с улучшением жилищных условий населения. Коллеги! С профессиональным праздником вас!



Надежда Павлова,
президент НП
«Владимирская
палата
риэлторов»

Уважаемые коллеги!

От всей души поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем риэлтора!

Сегодня специалист рынка недвижимости это профессионал высокого уровня, разбирающийся в законодательстве, умеющий понять потребности клиента, искренне желающий помочь ему, стремящийся предложить ему лучшие варианты решения проблемы.

Желаю вам успехов в реализации намеченных планов, новых возможностей и удачных проектов, развития и благополучия.

Благодарю всех за содействие, совместную работу. Наш общий успех зависит от эффективного труда каждого, а профессионализм и добросовестное отношение к делу, помогает нам достойно отвечать на современные вызовы.



Алексей Маралин,
председатель
правления
Южной палаты
недвижимости

Уважаемые господа, коллеги!

В этот праздничный для нас день, можно с уверенностью сказать, что наш бизнес, наша сфера деятельности является если не локомотивом, то сильным помощником в развитии экономики и предпринимательства нашей страны. Именно поэтому 8 февраля, члены Южной палаты недвижимости поздравляют каждого из вас, а также ваших родных и близких с нашим профессиональным праздником – Днем риэлтора и желают успехов в нашем общем деле.

Мы сила только тогда, когда мы действуем и работаем как команда, поэтому надеемся на Ваше сотрудничество, а также веру в то, что совместными усилиями мы сможем не только помочь развитию нашего бизнеса, но и создадим все условия для успеха и процветания наших клиентов.

С праздником, дорогие коллеги!



Марина Ракина,
президент
Союза
риэлторов
Барнаула
и Алтая

Дорогие коллеги, друзья!

День риэлтора – это праздник, который нельзя найти в календаре праздничных дней нашей страны, но который становится все более и более заметным событием в профессиональной среде. В этот день многие ассоциации страны чествуют лучших риэлторов, отмечают юбилеи агентств недвижимости, внедряя в жизнь принципы самоорганизации и самоконтроля. Наша отрасль не имеет законодательного регулирования, профессии риэлтор нет ни в одном официальном справочнике, в связи с этим большая роль возлагается на общественные организации риэлторов по саморегулированию отрасли, развитию цивилизованных основ рынка недвижимости.

Двадцать лет назад единомышленниками была создана общественная организация «Союз риэлторов Барнаула», за эти годы она прошла большой путь, прирастая новыми членами, формируя основу честных и прозрачных отношений. Теперь перед нами стоит задача – достойно нести это звание, приумножая и развивая успехи организации, помогая всем нашим членам развивать свой бизнес, делать его качественнее лучше. Поздравляю всех наших членов, представителей профессии с Днем риэлтора! Пусть общность людей, во имя общей цели поможет в достижении значимых результатов для каждого человека.

С праздником!



КАК В РОССИИ ПОЯВИЛСЯ ОФИЦИАЛЬНЫЙ НЕОФИЦИАЛЬНЫЙ **ДЕНЬ РИЭЛТОРА**



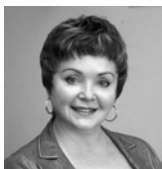
8 ФЕВРАЛЯ
РОССИЯ ОТМЕЧАЕТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ПРАЗДНИК
СПЕЦИАЛИСТОВ
В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ –
ДЕНЬ РИЭЛТОРА. И
ХОТЯ В ВИКИПЕДИИ
ОН НАЗВАН
«НЕОФИЦИАЛЬНЫМ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ
ПРАЗДНИКОМ», ДЛЯ
БОЛЬШИНСТВА
ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ
ПРОФЕССИИ ИМЕННО
ЭТОТ ДЕНЬ ЯВЛЯЕТСЯ
ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ
ПРАЗДНИКОВ В
ГОДУ. НЕСМОТРЯ НА
ЭТО, НЕКОТОРЫЕ
КОЛЛЕГИ ДО СИХ ПОР
СПРАШИВАЮТ: ПОЧЕМУ
ИМЕННО 8 ФЕВРАЛЯ,
А НЕ КАКАЯ-ЛИБО
ДРУГАЯ ДАТА И ПРИ ЧЕМ
ТУТ ТРЕТЬЯ СУББОТА
ДЕКАБРЯ? ХОТИМ
СДЕЛАТЬ НЕБОЛЬШОЙ
ЭКСКУРС В ИСТОРИЮ
И РАССКАЗАТЬ
О ПОЯВЛЕНИИ И
ПРАЗДНОВАНИИ
ЭТОГО ПРАЗДНИКА

Вообще, в советское время каждая профессия имела свой праздник. Но термина «риэлтор» во времена СССР не существовало, деятельность частных маклеров, оказывающих услуги по обмену жилой недвижимостью в крупных городах, не была легальной. Первые фирмы, называющие себя риэлторскими, появились в России лишь в начале девяностых годов XX века. Очень скоро отдельные, разрозненные риэлторские компании выросли в большое риэлторское сообщество, а бывшие «маклеры» и «агенты» положили начало формированию целой отрасли.

По воспоминаниям очевидцев, в те годы создавалось впечатление, что добрая половина населения страны работала риэлторами. Кто это и чем они отличаются от обычных предприимчивых родственников, продающих квартиры бабушек и дедушек, было непонятно. Не до праздников, лишь бы заработать.

Но профессия уже начала становиться известной и престижной, и в 1994 году «Московская Ассоциация риэлторов» решила отметить свой праздник 20 декабря, то есть в третью субботу декабря в том году. То ли это был пиар ход для привлечения внимания к профессии и объединению риэлторов, то ли просто ранний новогодний корпоратив, но с тех времен все те, кто причислял себя к этой профессии, стали собираться перед Новым годом. И до сих пор часть риэлторов, по привычке, отмечает свой праздник в третью субботу декабря.

Правда, дата эта скорее символическая, ведь в рамках отрасли ничего важного в этот день не произошло.



ЦИТАТА

Ирина Семенюк,
президент Ассоциации
«Поволжская Гильдия
Риэлторов»

С Днем риэлтора!

Наша профессия является неотъемлемой частью цивилизованного рынка недвижимости. Мы ежедневно решаем важнейшие задачи и обслуживаем одну из ключевых сфер жизни нашего общества, помогаем решать одну из самых важных и сложных проблем для каждого человека – вопрос приобретения жилья.

Желаем дальнейших успехов, процветания, хороших клиентов и крепкого здоровья!



Кто это и чем они
отличаются от обычных
предприимчивых
родственников, продающих
квартиры бабушек и
дедушек, было непонятно

Необходимо было событие, которое бы изменило положение дел на рынке риэлторских услуг. Оно произошло 8 февраля 2002 года.

До этого времени осуществлять риэлторскую деятельность на территории РФ могли только лица, получившие соответствующую лицензию, которая выдавалась в соответствии с положением «О риэлтерской деятельности», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1407. Лицензия не только давала право на осуществление соответствующего вида деятельности, но и устанавливала обязанность по соблюдению отдельных требований под контролем соответствующих государственных органов. Но спустя пять лет государству стало ясно, что лицензирование не работает так, как нужно. Как и любое оформившееся профессиональное сообщество, в котором важную роль играют доверие и репутация среди его членов, риэлторское сообщество нуждалось в других инструментах подтверждения профессионализма и барьерах попадания в профессию. Лицензирование было отменено. Стало ясно – надо что-то делать.

Как вспоминает **Валерий Виноградов**, вице-президент РГР, тогда мнение профессиональных игроков рынка недвижимости было однозначным – столь низкий порог входа усилит беспорядок на рынке недвижимости, спровоцирует приход на него множества мелких, бесконтрольных, а зачастую и недобросовестных игроков. Государство словно бы предложило участникам рынка самим попробовать решить эту задачу.

В ответ на это Российская Гильдия Риэлторов разработала Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации. Стандарт РГР вообрал в себя обобщенный позитивный опыт риэлторов России и сконцентрировал всё положитель-



ЦИТАТА

Наталья Колесникова,
президент Гильдии Риэлторов Черноземья

Уважаемые коллеги, поздравляем с Днем риэлтора!

Желаем вам благополучия, высокого профессионального признания, и позитивного настроения в работе, а вашим компаниям – процветания!

ное, что ранее существовало в системе лицензирования риэлторской деятельности, в частности: обучение, повышение квалификации, профессиональную переподготовку персонала, разработанные учебные программы, страхование профессиональной гражданской ответственности, добавив обычаи делового оборота профессионального риэлторского сообщества.

Основными принципами системы добровольной сертификации стали добровольность, открытость, компетентность, независимость, общедоступность и недопущение дискриминации. Большой упор делался на совершенствование профессиональных стандартов, повышение квалификации специалистов, формирование системы обратной связи с потребителями риэлторских услуг.

Уже 7 февраля 2002 года Национальный Совет Российской Гильдии Риэлторов вынес решение: «Принять «Национальные стандарты профессиональной деятельности. Социально ответственный бизнес. Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования». 8 февраля 2002 года Государственный Комитет Российской Федерации по стандартизации и метрологии издал постановление N 14 «О государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации и её знака соответствия», в котором постановил:

1. «Зарегистрировать в Государственном реестре Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации и знак соответствия системы.
2. Выдать Некоммерческому партнёрству «Российская Гильдия Риэлторов» свидетельство о государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации и знака соответствия системы».

Это была победа. Таким образом, 8 февраля 2002 года можно стало с уверенностью говорить о том, что у российских риэлторов появился свой стандарт, знак качества и мера для оценки коллег, ко-

торые хотят работать на этом рынке. Первые годы работы Системы показали ее эффективность.

Спустя шесть лет, 21 марта 2008 года, состоялось заседание Национального Совета РГР для обсуждения даты празднования российского дня риэлтора. И естественно, что именно 8 февраля стало этой датой, как точка отсчета объединения всех специалистов риэлторского бизнеса в России.

На сайте Российской Гильдии Риэлторов отмечается, что ассоциация неоднократно обращалась в органы исполнительной власти РФ с просьбой установить официальный праздник «День риэлтора» и внести его в реестр отмечаемых в России праздников. Дата уже имеется, риэлторы к ней привыкли и традиционно проводят в эти дни не только торжественные мероприятия, но и множество обучающих семинаров, лекций и тренингов, на которых рассказывают о современных буднях профессии.

Риэлторов с каждым годом становится все больше, сумма совершаемых сделок также растет, а для престижа профессии и ощущения сопричастности высоким стандартам риэлторской деятельности такой праздник просто необходим. Несмотря на то, что положительного результата пока не получено, риэлторы уверены, что в скором будущем «День риэлтора» станет официальным. Для этого достаточно просто пролистать ленту социальных сетей любого риэлтора в этот день, чтобы понять, что праздник уже стал народным. А это – самое главное! ■



ЦИТАТА

Татьяна Деменок,
президент Российской Гильдии Риэлторов

Риэлтор – это человек, который занимает активную жизненную позицию, не пасует перед трудностями и решает все проблемы своего клиента. Много лет назад, в 2002 году, Российская Гильдия Риэлторов, предвосхищая отмену лицензирования, выступила с инициативой разработки стандартов качества. И 8 февраля 2002 года были утверждены профессиональные стандарты услуги риэлтора. С этой даты мы и празднуем наш профессиональный праздник.

Я желаю вам новых риэлторских побед, достойных и благодарных клиентов, перспектив в нашей профессии, всего самого доброго и хорошего. Пусть в каждой семье будет полная чаша любви, добра и заботы друг о друге. С праздником!



«Риэлторам по пути с государством»

Мнение Владимира Звягина, советника президента РГР

С ЦИКЛОМ СТАТЕЙ, ПОСВЯЩЕННЫХ РЕГУЛИРОВАНИЮ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВЫСТУПИЛ ВЛАДИМИР ЗВЯГИН, СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА РГР. В НИХ ОН ПРИВОДИТ СВОЮ ТОЧКУ ЗРЕНИЯ НА ТО, КАКИМ ДОЛЖНО БЫТЬ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, КАК ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫСТРОЕНЫ ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ РИЭЛТОРАМИ И ГОСУДАРСТВОМ И ЧТО ЖДЕТ РИЭЛТОРСКОЕ СООБЩЕСТВО В БУДУЩЕМ. ПРИВОДИМ ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ, КОТОРЫЕ ВЫЗВАЛИ ЖАРКИЕ СПОРЫ В СОЦСЕТЯХ. ЕСЛИ ВЫ ХОТИТЕ СТАТЬ ОППОНЕНТОМ ВЛАДИМИРУ – ПРИСЫЛАЙТЕ СВОЕ МНЕНИЕ В АДРЕС РЕДАКЦИИ

«Риэлторская деятельность регулируется во всем мире, в разных странах по-разному. В странах Европы – это, как правило, прямые или опосредованные государственные гарантии: регистрируя сделку, государство, так или иначе, несет ответственность за результаты... В США это осуществляется через государственное лицензирование брокеров и агентов, в рамках которого подтверждается квалификация, и осуществляется полный контроль их деятельности Национальной ассоциацией риэлторов. В Российской Федерации нет ни того, ни другого...»

Автор статей, которые, в том числе, мы публиковали в официальной группе Российской Гильдии Риэлторов в «Фейсбуке», говорит о том, что прежде чем говорить о принятии закона о риэлторской деятельности, нужно выбрать основную модель основных моделей регулирования деятельности. А может оставить все как есть?

«Вполне допускаю, что в ближайшее время риэлторское сообщество расколется на два лагеря и еще третий. Два лагеря будут дискутировать на тему, какое регулирование лучше – государственное (условно, конечно) и саморегулирование. Третий лагерь будет самый обширный и упертый в своем мнении – никакого регулирования не надо. А если не надо ничего регулировать, а оставить все, как есть, то ничего и делать не надо – думать не надо, договариваться не надо, нервничать не надо. То есть, кто-то за этих людей должен будет все сделать, а их оставить в покое, при их интересе... Кто-то будет реагировать, вкладываться, перестраивать, а они – не будут», – пишет Владимир Звягин в социальных сетях.

Он считает, что принцип СРО, сегодня положенный в основу закона о риэлторской деятельности, поданного в ГосДуму и который отстаивают многие члены РГР, не гарантирует роста и успешности профессии и гильдии в частности: «Из опыта других СРО, создание их в риэлторской сфере с большой долей вероятности будет сопровождаться сговорами части риэлторов на местах против остальных, переориентацией и узурпацией рынков, установлением порогов и ограничений якобы на вход в профессию, но на самом деле – перед теми, кто не устраивает, монополизацией отдельных, наиболее выгодных с точки зрения доходности секторов и сегментов региональных рынков... можно будет забыть о единых стандартах риэлторской деятельности, единых требованиях в вопросах квалификации и дисквалификации профессиональных участников и многом другом».

Что предлагает автор? По его мнению, вместо СРО должна быть использована другая модель, а именно – система государственного регулирования:

«Проект закона о риэлторской (посреднической) деятельности специальным образом развивает саморегулирование среди риэлторов. Есть другая группа, которую возглавляет Президент РГР Деменок Т. Ю., которая бьется за то, чтобы была применена альтернативная саморегулированию система, названная государственной, то есть с использованием государственных органов и организаций. На самом деле механизмов регулирования в такой системе не так и много, даже мало, а в реальности – это вновь созданная среда функционирования риэлторского сообщества, содержащая в себе правила и нормы собственных стандартов и опирающаяся на защиту от тех, кого называют серыми и черными риэлторами».

В статье он отвечает на возможные вопросы, говоря о том, что именно в рамках госрегулирования установить порог входа в профессию – не очень сложно, у государства имеются возможности законодательного преследования черных риэлторов, а работа с органами власти станет понятнее и проще. Риэлторы, в основном, хотят от государства защиты бизнеса при помощи принятия необходимых законов. Государство же хочет получить



Если не надо ничего регулировать, а оставить все, как есть, то ничего и делать не надо – думать не надо, договариваться не надо, нервничать не надо. То есть, кто-то за этих людей должен будет все сделать, а их оставить в покое

прозрачность бизнеса, рост профессионализма и создание общей платформы для сотрудничества. Здесь кроется большое поле для компромиссов.

«Да, государство будет вправе рассчитывать на полную лояльность риэлторов, в том числе в виде отказа от утаивания доходов и так называемую оптимизации налогов и сборов, и соответствующего исполнения существующих законов и норм. Но ведь возможна и встречная лояльность государства – в виде специальных решений, например: все сделки с жилой недвижимостью и те, что осуществляются гражданами-физлицами в обязательном порядке проходят исключительно через риэлторов и регистрируются у них», – отмечает он преимущества такого подхода.

В одной из статей он подробно разбирает то, как будет выглядеть государственное регулирование, рассказывая о том, что должны содержать предлагаемые меры государственного регулирования, начиная от определения организационно-правовых форм и государственная регистрация субъектов риэлторской деятельности и заканчивая ценовым регулированием.



Сейчас риэлторы еще
нужны государству,
хоть оно об этом и
помалкивает. А риэлторы,
увлекаясь до самозабвения
чистым бизнесом, не
проявляя ни внимания,
ни понимания интересов
и нужд государства не
считают себя обязанными
ему ни в чем

Есть и еще одна причина того, почему риэлторам по пути с государством – это время. Сейчас риэлторская деятельность социально важна, и государство это понимает.

«Сейчас риэлторы еще нужны государству, хоть оно об этом и помалкивает. Но только пока. А риэлторы, увлекаясь до самозабвения чистым бизнесом, не проявляя ни внимания, ни понимания интересов и нужд государства, не считают себя обязанными ему ни в чем, не обременяя себя никакой социальной ответственностью», – отмечает автор.

Он призывает риэлторов быстрее определиться со своей позицией, потому что мир не стоит на месте, и через несколько лет, с развитием технологий и беспроводных сетей, сдать или продать жилье будет куда проще. Государство в этом процессе будет участвовать в любом случае, а вот будут ли принимать в нем участие риэлторы – большой вопрос.

«Когда государству судьба риэлторской отрасли станет абсолютно безразлична, и страна пойдет по по-

стиндустриальному пути в сферу информационных технологий, гражданский оборот недвижимости может начать осуществляться без участия института посредников, то есть, без риэлторов и государство примет в этом прямое и непосредственное участие».

Вывод прост – если не «подружиться» с государством сейчас, то и без того не лучшим образом настроенные к риэлторам власти попытаются убрать их с рынка, на котором крутятся миллиарды рублей. «Сценарий разборок прост и вполне предсказуем: риэлторы начинают терять свои рыночные ниши, для них начинают закрываться сегменты их традиционных рынков, у них сокращается доходность и возникают предпосылки ухода с рынка вообще. А государство, наломав дров, хоть и не без потерь (чиновникам от них ни жарко, ни холодно), начнет перестраивать свою экономическую среду без учета интересов институтов посредников, как ранее в самых разных секторах экономики, так и в гражданском обороте недвижимости, касающегося риэлторов – также», – отмечает Владимир.

Что же предлагает автор?

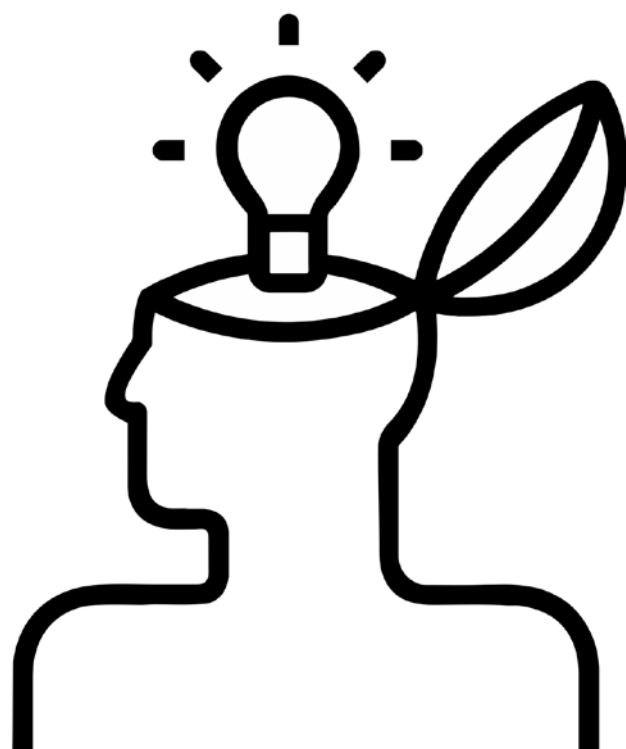
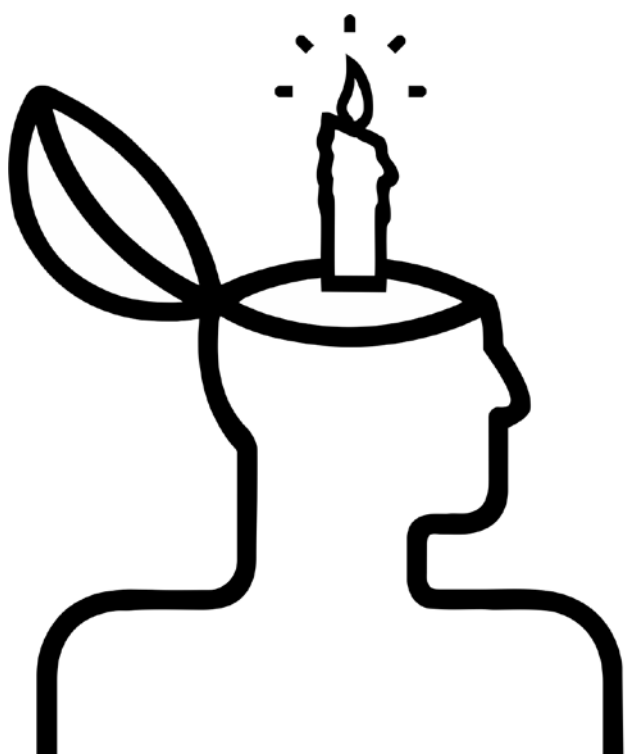
«Мое предложение простое: тем, кто намерен продолжать бизнес, кто считает, что не все потеряно, и овчинка стоит выделки, найти в себе силы и попытаться на разумной основе переосмыслить параметры функционирования риэлторской сферы, как института посредничества в сфере гражданского оборота недвижимости. После – посчитать затраты на ее реформирование и перестроирование, сопоставить их с вероятностью и суммами потерь от утраты возможности продолжения риэлторской деятельности, и принять свое собственное решение об участии в реформе риэлторской деятельности... или неучастии. Вопросы есть?», – спрашивает он.

Если есть (как и желание принять участие в дискуссии) – присылайте в редакцию, обязательно их опубликуем. ■



ПАТЕНТ НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ: ЭВОЛЮЦИЯ ИЛИ РЕВОЛЮЦИЯ?

В РОССИИ СДАЧА ЖИЛЬЯ В АРЕНДУ МОЖЕТ СТАТЬ ПАТЕНТНЫМ ВИДОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, ЖЕЛАЮЩИХ НА ЭТОМ ЗАРАБАТЫВАТЬ, ПРИРАВНЯЮТ К ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ С УПРОЩЕННОЙ СХЕМОЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ПОПРАВКИ ПОСТУПИЛИ НА РАССМОТРЕНИЕ В ГОСДУМУ, А ЗАКОНОДАТЕЛЬ ПРОДОЛЖАЕТ СПОСОБЫ ПРИВЛЕЧЬ ГРАЖДАН ДЕКЛАРИРОВАТЬ СДАЧУ ЖИЛЬЯ В АРЕНДУ. ПРОИЗОЙДЕТ ЛИ ЭТО В БЛИЖАЙШЕМ БУДУЩЕМ, ПОЧЕМУ ГОСУДАРСТВО ВЗЯЛОСЬ ЗА ЭТОТ СЕГМЕНТ, И СКОЛЬКО БУДУТ ПЛАТИТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАВШИЕСЯ АРЕНДОДАТЕЛИ – ВСЕ ЭТО ОБСУЖДАЮТ ЭКСПЕРТЫ ИЗ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ



Напомним, что сейчас в российском законодательстве нет отдельного понятия «легальная сдача имущества в аренду». Чтобы процесс сдачи квартиры в аренду соответствовал утвержденному законом порядку, нужно, во-первых, заключить с нанимателем договор аренды, составить акт приема квартиры и документ, фиксирующий ежемесячную оплату. После их оформления существует три варианта действий. С этими бумагами, паспортом, свидетельством о собственности или другим документом, подтверждающим право распоряжаться квартирой, собственник идет в налоговую и подает декларацию в форме 3-НДФЛ. Если квартиру сдает физическое лицо, ставка налога составит 13%. Второй вариант – зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель, работающий по упрощенной схеме налогообложения, в этом случае ставка налога составит 6% доходов. Но ИП должен оплачивать ежегодные страховые взносы и подавать налоговую декларацию. Третий вариант: зарегистрироваться как ИП и купить патент.

Сейчас власти предлагают четвертый, как считается, самый простой и дешевый вариант – купить патент для сдачи квартиры без регистрации в статусе индивидуального предпринимателя. Патент действует от одного месяца до года, но не должен «переходить» на следующий календарный год. Если собственник сдает не одну, а две квартиры, то нужно покупать два патента. Его стоимость рассчитывается индивидуально, умножением налоговой базы на 6%. Размер налоговой базы зависит от расположения и площади квартиры. Например, по данным властей республики Крым, средняя стоимость патента в крупных городах полуострова составляет порядка 5 тысяч рублей в год. Естественно, что в Москве или Санкт-Петербурге эта цифра может быть выше в несколько раз. По подсчетам аналитиков РГР для собственников квартир площадью до 50 ква-

дратных метров стоимость патента в крупных городах России может составлять порядка 8–12 тысяч рублей в год. Если квартира больше – от 50 до 70 квадратных метров, то сумма возрастет приблизительно вдвое.

На стоимость патента влияет срок его действия: чем короче, тем дешевле патент (для равнозначных квартир). Но будут ли граждане регистрировать свои отношения с арендатором или предпочтут скрывать факт получения дохода, как это многие делают и сейчас?



Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Олег Самойлов** отмечает, что эта законодательная инициатива будет эффективна только в том случае, если государству удастся сделать разумные тарифы и способы администрирования. «Есть несколько нюансов. На-

пример, важна изначальная честность гражданина и его желание работать по этой схеме. Также важно понимать, насколько серьезно налоговые органы будут следить за арендодателями, выявляя тех, кто уходит от налогов. Нужно принимать во внимание и то, сколько будет стоить патент, и то какова будет сложность участия в этой системе, насколько она отрегулирована, какие вызовет бюрократические препоны», – отметил он. Если на эти вопросы найдутся ответы, тогда и станет понятно, будут платить арендодатели или нет.

Для многих россиян сдача квартиры в аренду – очень выгодный и, по сути, единственный бизнес, который приносит хорошую прибыль. По данным отчета агентства Global Property Guide за 2016 год, доходность сдачи в аренду квартиры в России составляет 3,22%. Эта цифра рассчитывается как процент от стоимости недвижимости (до уплаты налогов, платы за обслуживание и других расходов). Валовой доход от аренды квартиры в Москве составил 3,07–3,82%, а в Санкт-Петербурге – 3,46–6,2%. Не скажется ли принятие нового закона на инвестиционной привлекательности рынка? Возможно ли, что испугавшись налогов, россияне предпочтут вкладывать деньги во что-то другое?



По подсчетам аналитиков РГР для собственников квартир площадью до 50 квадратных метров стоимость патента в крупных городах России может составлять порядка 8–12 тысяч рублей в год. Если квартира больше – от 50 до 70 квадратных метров, то сумма возрастет приблизительно вдвое



При продаже квартиры, которая была объектом предпринимательской деятельности, собственник не имеет права на налоговый вычет, что очень накладно и неудобно



Ирина Семенюк, президент НП «Поволжская Гильдия Риэлторов» отмечает, что предложенные меры не отразятся на спросе покупателей на жилье, как инвестиционный продукт и отмечает плюсы патентной системы: «Если арендодатели по-честному

платят налоги, то размер их отчислений составляет 13% от своего дохода. Это очень дорого. Поэтому, предложение приравнять их к индивидуальным предпринимателям очень позитивно. Налог с ИП – 6%. Однако тот факт, что ИП отвечает всем своим имуществом, я считаю для них минусом. Поэтому покупка патента мне кажется хорошим предложением».

Отметим, что патентная система налогообложения для сдачи квартиры – это не ноу-хау законодателей. Помимо того, что она действует во многих городах Европы, в 2013 году ее ввели в 2013 году как наиболее привлекательную схему налогообложения для арендодателей и прозрачный способ ведения налогового учета в России. Правда, тогда для этого нужно было зарегистрироваться как ИП и платить страховые отчисления. И люди это предложение просто проигнорировали. Например, по статистике правительства Москвы пока продажа таких патентов больших доходов городскому бюджету не приносит. А могло бы!

Например, в прошлом году в Петербурге патентами на право сдачи жилой недвижимости воспользовались только чуть более 100 человек. В аренде, по данным ассоциации риелторов по Петербургу и Ленобласти, находится не менее 140 тысяч квартир. Даже если не брать в расчет комнаты и элитное жилье, то получается, что ежемесячный оборот от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет 2,8 миллиарда рублей (при средней цене за аренду в 20 000 рублей в месяц). В год это 33,6 миллиарда рублей. Для сравнения, годовой оборот образовательных организаций города 31,2 миллиарда. Эти цифры показывают, за что бьется государство. «Даже при нынешней системе уплаты налогов, в прошлом году поступило больше миллиарда рублей налогов с арендной платы. И это при том, что только 20% арендодателей



платят налоги за сдачу жилья», – замечает вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Григорий Полторак**.

Есть у будущих рантье и другие опасения, помимо выплаты налогов. «При продаже квартиры, которая была объектом предпринимательской деятельности, собственник не имеет права на налоговый вычет, что очень накладно и неудобно. А еще следовало бы разделять настоящих рантье, сдающих сразу несколько квартир, и тех жителей столицы, которые, к примеру, сдают жилье в одном районе, а сами снимают в другом», – отметил Григорий Полторак. Так как российские власти продолжают искать возможности пополнить бюджет, они готовы пойти на упрощение жизни для официально зарегистрировавшихся арендодателей. Например – предлагают делать налоговый вычет. Но достаточно ли будет этого, чтобы люди сами регистрировались в налоговых органах? «Разве что соседи донесут или сами арендаторы, – говорит Григорий Полторак. – Пока иного варианта нет».

Коллеги с ним согласны – похоже, что государству больше стоит уповать на жесткие методы, а не на налоговые льготы.



По словам президента Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области **Игоря Горского**, в настоящее время уже сформировался класс мини-рантье. «Государство сейчас обратило внимание на данную категорию людей из-за существенной недособираемости

налогов. Власти неоднократно делали попытки вывести рынок арендного жилья из тени, но в этот раз будут, вероятнее, поступать более жестко», – отмечает Игорь Горский. Эксперты говорят о том, что наши люди не любят платить налоги, и государству было бы выгоднее строить доходные дома и получить прибыль с них куда проще и понятнее, чем пытаться возвать к ответственности миллионы «серых» рантье. ■

СЕГОДНЯ МЫ ХОТИМ ПОЗНАКОМИТЬ ВАС С ОСНОВНЫМИ СОБЫТИЯМИ, КОТОРЫЕ ПРОИЗОШЛИ В ЖИЗНИ АССОЦИАЦИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ С НАЧАЛА ГОДА. ЕСЛИ ВАМ КАЖЕТСЯ, ЧТО И ВАША НОВОСТЬ ДОЛЖНА ОКАЗАТЬСЯ ЗДЕСЬ – ПИШИТЕ, И МЫ С РАДОСТЬЮ ЕЕ РАССМОТРИМ И ОПУБЛИКУЕМ

свои новости присылайте на почту press-rgr@mail.ru
главный редактор Александр Чмелев



1 февраля 2017 года состоялось заседание Регионального совета ГРМО

Это было большое и важное событие в жизни Гильдии. Открыла и провела заседание Президент ГРМО **Симко Елена Борисовна**. Участники заседания обсудили проект учебной программы для специалистов по недвижимости, были утверждены проекты Положений о членстве в ГРМО, о вице-президентах гильдии и региональном совете. 8 новых компаний было принято в Гильдию, а директорам двух компаний также были вручены сертификаты соответствия услуг Национальному стандарту РОСС. Также в гильдии будут созданы еще 4 комитета ГРМО: комитет по МЛС, по единой базе и рекламе, комитет по обучению и правовой комитет.



Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области научила пользоваться риэлторов интернет-технологиями

В конце января в Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области прошел семинар на тему: «Место интернет-технологий в инструментах современного риэлтора». Тема, как никогда, актуальна. Сегодня век интернета. Продажи объектов недвижимости через сети интернет составляют более 95%, а 7–9 лет назад этот показатель не превышал и 8%. Слушателям семинара рассказали о том, изменился ли подход риэлторов к формам и методам своего ремесла, а также познакомили с новыми инструментами работы с аудиторией.



Члены Псковской Гильдии Риэлторов узнали про секреты успешной работы в кризис

18 января в Пскове состоялся мастер-класс вице-президента Российской Гильдии Риэлторов **Валерия Виноградова** для специалистов рынка недвижимости «Секреты успешной работы в кризис». Мероприятие вызвало большой интерес участников рынка – как из-за фигуры докладчика, так и из-за актуальности освещаемой темы. Большой акцент Валерий Виноградов сделал на использование новых технологий, экономящих время. В риэлторской профессии они заключаются в переходе на использование электронных баз данных и автоматизации процессов, а также использовании идеальной настройки электронного документооборота между всеми участниками сделок с недвижимостью. И здесь, как ожидается, «мяч будет на стороне крупных риэлторских компаний», так как уже сейчас они имеют прочные партнерские отношения со всеми структурами, участвующими в сделках с недвижимостью: от застройщиков до государственных структур.



Региональная Гильдия Риэлторов «Южный Урал» приглашает на форум

III Южно-Уральский Межрегиональный форум по недвижимости, организованный региональной Гильдией Риэлторов «Южный Урал» состоится 3 марта 2017 года в городе Челябинске при поддержке Правительства Челябинской области и Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области. В деловой программе предусмотрены мероприятия, затрагивающие самые актуальные темы рынка недвижимости и риэлторского бизнеса.

Вас ждут выступления приглашенных гостей из смежных отраслей банковской сферы, нотариата, Росреестра, ИФНС, Минстроя. Дискуссии с участием лидеров рынка жилой и коммерческой недвижимости, представителей органов власти, дадут возможность участникам получить актуальную информацию о текущем состоянии и перспективах развития рынка риэлторских услуг. Деловая программа включает также битву риэлторов, деловую игру, в финале которой останется лучший из лучших!



Риэлторы Петербурга отпраздновали свой профессиональный праздник

9 февраля в Санкт-Петербурге специалисты по недвижимости отпраздновали свой профессиональный праздник День риэлтора, который организовала Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Лучшие аттестованные специалисты по недвижимости по итогам 2016 года были награждены значками и дипломами от Ассоциации риэлторов СПб и ЛО, за достижение высокого качества оказания риэлторских услуг получили почетные грамоты от Российской Гильдии Риэлторов. Были проведены мастер-классы и конференции. Праздник собрал более 600 участников. Этот праздник стал ежегодным значимым событием в жизни петербургского рынка недвижимости. Участники мероприятия отметили, что профессиональный праздник помогает объединить всех специалистов риэлторского бизнеса и повысить статус профессии.



Также впервые были объявлены победители I ежегодного социально-значимого конкурса «Сделка года-2016». Это первый конкурс в сфере недвижимости, где каждый отдельный риэлтор мог представить результаты своей работы и показать свои достижения. В «Сделке года-2016» приняли участие аттестованные риэлторы сертифицированных компаний, деятельность которых связана с продажей жилой недвижимости на вторичном рынке и на рынке строящегося жилья без ограничений по классу жилья и локации. Интерес к конкурсу был так велик, что стало известно о том, что прием заявок на участие во II конкурсе «Сделка года» будет открыт 1 марта 2017 года.



Оренбургская Гильдия Риэлторов отметила День риэлтора подведением итогов

Оренбургская Гильдия Риэлторов в рамках торжественных мероприятий провела заседание, посвященное региональному рынку недвижимости, его перспективам на предстоящие годы. А по ее окончании в рамках Школы риэлторов Гильдии бизнес-тренер **Дмитрий Калинин** (г. Екатеринбург), вице-президент BusinessConsultingGroup, победитель конкурса топ-менеджеров Урала, провел семинар-тренинг со специалистами по недвижимости Гильдии.

«Рязанская Палата Недвижимости» сообщает о продлении своей деятельности

Поздравляем коллег с этим решением, и желаем успешной работы!

«Костромская Гильдия Риэлторов» выбрала президента

31 января 2017 года общим собранием членов НП «Костромская Гильдия Риэлторов» Президентом НП КГР был избран **Юрий Свиначев**. Наши поздравления и пожелания успешной работы на этом посту!



«Союз риэлторов Барнаула и Алтай» подвел итоги конкурса «Общественное признание-2016»

Церемония награждения прошла 10 февраля в ресторане «Барнаул» в присутствии представителей ведущих банков и строительных организаций Барнаула. Как отметила Президент Союза **Марина Ракина**, День риэлтора в торжественной обстановке отмечается уже в третий раз, но конкурс профессионального мастерства «Общественное признание» проводится впервые. «Мы шли к этому моменту почти два десятилетия, долго определяли условия, спорили, исписали сотни страниц положений. Очень символично, что конкурс состоялся в этом году, когда Союз риэлторов отметит 20-летний юбилей. Для каждого, кто вышел на эту сцену – это минута славы, за которой целый год большого труда, усердия, преодоления трудностей, работы над собой. Профессии «риэлтор» нет ни в одном официальном справочнике страны, но своей работой каждый из этих людей доказывает, что профессия важна и нужна людям», – отметила она.



«Кубанская Палата Недвижимости» заключила соглашение о сотрудничестве с Российской Гильдией Управляющих и Девелоперов

По словам Президента «Кубанской Палаты Недвижимости» **Владимира Карасенко**: «Рождественский саммит» в Краснодаре далеко не первое мероприятие, в рамках которого НП «КПН» сотрудничает с Российской Гильдией Управляющих и Девелоперов. На данном этапе между нашими организациями сложилось общее понимание многих вопросов перспектив развития рынка недвижимости, этим в первую очередь и вызвано намерение подписать официальное Соглашение о сотрудничестве двух общественных организаций. Подписание данного документа должно послужить расширению профессиональных бизнес-связей, обмену опытом с коллегами из других регионов. Учитывая многолетний опыт Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов (особенно государственно-частное партнерство), планируется усиление взаимодействия органов местного самоуправления и бизнеса для решения общественно-значимых задач в сфере недвижимости.



Ассоциация «РГР. Пермский край» готовится к XII Камскому форуму

Форум состоится 23–24 марта и пройдет в Перми уже в 12 раз, и его организатором выступит «Региональная Гильдия Риэлторов. Пермский край». На собственном примере девелоперы из разных регионов России расскажут о том, с какими вопросами пришлось столкнуться при реализации масштабных проектов строительства жилой, коммерческой и развлекательной недвижимости. Эксперты на примере конкретных проектов поделятся данными, как изменились предпочтения покупателей и арендаторов, познакомят с новыми технологиями продаж, представят кейсы по работе с клиентами. Большой блок вопросов будет посвящен вопросам, которые касаются развития Пермского края, его инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности.



Представители Тульской Гильдии Риэлторов провели встречу с журналистами

На встрече с журналистами, состоявшейся в начале февраля, итоги работы Тульской Гильдии Риэлторов озвучила пресс-секретарь организации **Наталья Мелехова**. По ее словам, в 2016 году велась активная работа с сайтом ТГР, где туляки могут найти только актуальные объекты недвижимости, представленные всеми агентствами гильдии, продолжается работа горячей телефонной линии, по которому можно получить бесплатную консультацию и юридическую помощь. Также продолжается взаимодействие с Российской гильдией риэлторов по вопросу рассмотрения Госдумой проекта закона «О риэлторской деятельности», проведены три масштабные конференции в Туле по обсуждению законопроекта.



Воронеж

ждет гостей и участников XXI Национального конгресса по недвижимости

ОТКРЫТА РЕГИСТРАЦИЯ НА XXI НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЙ ПРОЙДЕТ С 7 ПО 11 ИЮНЯ 2017 ГОДА В ВОРОНЕЖЕ. ОРГАНИЗАТОРОМ КРУПНОГО И ОЖИДАЕМОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ СООБЩЕСТВОМ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЖЕГОДНО ВЫСТУПАЕТ РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ



ЦИТАТА

**Татьяна
Деменок,**
президент Российской
Гильдии Риэлторов

”

Национальный Конгресс по недвижимости – это эффективная площадка, позволяющая участникам обменяться опытом, наладить деловые контакты, ознакомиться с рыночной аналитикой, обсудить изменения в законодательстве и новые стратегии ведения бизнеса в условиях непростой экономической ситуации.



Площадкой для проведения Конгресса выбран многофункциональный центр Expo Event Hall, который предоставлен генеральным спонсором мероприятия – «Группой компаний Хамина». В ходе Конгресса, уже традиционно, состоится заседание правления РГР, встреча региональных лидеров организации, подведение итогов конкурса «Национальное призвание», панельная дискуссия и насыщенная деловая программа. Естественно, одним из главных вопросов будет обсуждение принятия закона о риэлторской деятельности.

Как был выбран Воронеж?

Выбор был сделан на состоявшихся 8–10 декабря в Кирове заседании правления и Национального совета Российской Гильдии Риэлторов. Рассмотрев все предложенные варианты, было решено провести XXI Национальный Конгресс в городе Воронеж.

Изначально на место проведения Конгресса претендовали Воронеж, чью заявку поддерживала Гильдия Риэлторов Черноземья, и Сочи, который был представлен Кубанской палатой недвижимости. Все заявки были рассмотрены на заседании правления с перечислением их преимуществ и возможностей для размещения гостей и участников Конгресса. Президент РГР, **Татьяна Деменок**, представила информацию о возможной площадке Конгресса в Воронеже, рассказав о переговорах с потенциальным спонсором Конгресса – крупной девелоперской компанией города.



Вице-президент РГР, **Арсен Унанян**, отметил, что провести в Сочи конгресс в следующем году не представляется возможным: все конгресс-отели, соответствующие по формату для проведения Национального Конгресса по недвижимости, заняты

на эти даты. В связи с этим, он предложил в качестве альтернативной площадки город Челябинск, предоставив правлению всю необходимую информацию.

В итоге, было решено рассмотреть Сочи как место проведения Конгресса в 2018 году, а для следующего года выбрать между Воронежем и Челябинском. В итоге Национальный совет Российской Гильдии Риэлторов сделал выбор в пользу города Воронеж. Как отметили в Гильдии Риэлторов Черноземья, дебаты были очень жаркими, ведь в соперниках оказались очень сильные заявки, и они очень рады, что «тысячи активных риэлторов с большой буквы приедут в июне в Воронеж!».

«Предусмотренные деловой программой Конгресса мероприятия, затрагивающие самые актуальные вопросы риэлторского бизнеса, выступления приглашенных гостей из смежных отраслей, дискуссии с участием лидеров рынка и представителей органов власти, дадут возможность участникам



Площадкой для проведения Конгресса выбран многофункциональный центр Expo Event Hall, который предоставлен генеральным спонсором мероприятия – «Группой компаний Хамина»



сформировать объемное представление о текущем состоянии и перспективах развития российского рынка риэлторских услуг», – отметила важность будущего мероприятия Татьяна Деменок.

Отметим, что до 31 марта действует льготная стоимость на участие в Конгрессе. Регистрация на мероприятие производится на сайте Конгресса. В ближайших номерах вестника мы будем держать вас в курсе о том, как проходит подготовка к главному событию лета! ■

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РОССИЙСКОЙ
ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ И ЕЕ
ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ АКТИВНО
ОБСУЖДАЕТСЯ В СМИ.
ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ
ВНИМАНИЮ ОБЗОР ГЛАВНЫХ
ПУБЛИКАЦИЙ С УПОМИНАНИЕМ
РГР И ЕЕ СПИКЕРОВ ЗА
ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ



Сайт: forbes.ru

Материал. Долгосрочная ипотека: как избежать банкротства и обрести самостоятельность

Главное. Эксперты считают, что увеличение срока ипотечных кредитов связано с неуверенностью молодых людей в стабильности своих доходов и желанием жить независимо от родителей. Исполнительный вице-президент Российской Гильдии Риэлторов, Рустем Галеев отмечает, что «долгая» ипотека позволяет молодым людям увереннее смотреть в будущее и говорит о том, что молодежь не совсем уверена в финансовых возможностях – как государственных, так и своих собственных. С этим согласны не все эксперты.

Цитата. Россияне, оценивающие свой уровень доходов как средний, не в состоянии приобрести отдельное жилье без участия в ипотеке, если у них нет дополнительного источника средств – денег от продажи другого имущества или финансовой помощи родственников, говорит исполнительный вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Рустем Галеев**. «Молодые работающие россияне до 25 лет не в состоянии без ипотеки купить жилье, это очевидно. Достаточно сопоставить средний размер заработной платы в каждом регионе и стоимость квадратного метра жилья, особенно на первичном рынке. Особенно трудно покупать жилье молодым. Если финансовое положение родственников позволяет помочь, то еще есть шанс обойтись без ипотеки. Но на это мало кто идет», – отмечает Галеев. По его словам, большинство участников программы ипотечного кредитования предпочитают взять кредит на длительный срок, чтобы снизить размер ежемесячного взноса. Именно этим эксперт объясняет динамику сроков ипотечных кредитов.

Сайт: pln-pskov.ru

Материал. «Диалоги о недвижимости»: Перспективы рынка в 2017 году

Главное. Один из главных вопросов начала года для риэлторов, застройщиков и покупателей – перспективы рынка недвижимости в 2017 году. Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов, Валерий Виноградов, в интервью дает прогнозы относительно рынка жилья, прогнозирует небольшой рост цен и называет сроки, в которые произойдет восстановление этого сегмента рынка.

Цитата. Валерий Виноградов: «Кризисы на рынке недвижимости, которые мы видели в 98 году, в 2008 году, были локальными спадами именно на рынке недвижимости, которые подчинялись определенным законам. Сегодня это общий кризис во всех отраслях. По сценарию аналитиков Российской Гильдии Риэлторов восстановление возможно в 2020 году. Мы считаем, что в 2020 году начнется активное восстановление рынка и его рост. Но нужно понимать, что на эту ситуацию будут сильно влиять общеполитические факторы, которые мы с вами не можем спрогнозировать. Улучшение политической ситуации может этот срок приблизить и, допустим, восстановление начнется во второй половине 18 в 19 году. И, наоборот, нестабильная обстановка может этот срок отодвинуть».

Сайт: lenta.ru

Материал. Москва по мировым стандартам

Главное. На Западе большая доля доходов региональных бюджетов приходится на имущественные налоги. Российские власти тоже модернизируют налоговую систему, причем как раз на основе зарубежного опыта. Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов Константин Апрелев поддерживает эти изменения, отмечая, что расчет налога от балансовой стоимости давно устарел, а расчет налога по кадастру, который российские регионы стали применять с 2014 года, особенно актуален для российского рынка недвижимости из-за низкой прозрачности совершаемых сделок на рынке и небольшого опыта налогообложения в этой сфере. У других экспертов к этим изменениям есть несколько вопросов.

Цитата. Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Константин Апрелев** отметил, что расчет налога от балансовой стоимости – это архаизм. Общепринятая мировая практика предусматривает взимание налога от кадастровой стоимости с некоторыми уточнениями. Несмотря на устоявшийся рынок недвижимости в развитых странах (в год цены корректируются не более чем на 10 процентов), в части определения налоговой базы применяется понижающий коэффициент в размере 30 процентов для снижения рисков обращения в судебные инстанции за оспариванием со стороны налогоплательщика. Это для нашей страны с учетом введения налога, исчисляемого на основе рыночной/кадастровой стоимости, тем более актуально из-за низкой прозрачности совершаемых сделок на рынке и небольшого опыта налогообложения в этой сфере.

Сайт: m24.ru

Материал. Арендодатели будут платить фиксированный налог, если это будет удобно

Главное. Граждане, сдающие в аренду жилье, смогут получать патенты, чтобы платить фиксированный налог вместо 13 процентов от дохода. Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Олег Самойлов** в разговоре с m24.ru пояснил, что актуальность новой системы налогообложения будет зависеть от стоимости, контроля за исполнением, а также сложности получения и сопровождения патента.

Цитата. По мнению Самойлова, новая система налогообложения будет актуальной только в случае, если тарифы и администрирование будут разумными. В противном случае – механизм вряд ли будет работать. «Во-первых, важна изначальная честность гражданина. Во-вторых, насколько налоговые органы будут следить за арендодателями и выявлять тех, кто уходит от налогов. В третьих, насколько патент ударит по карману. В четвертых, какова будет сложность участия в этой системе, насколько она отрегулирована, какие вызовет бюрократические препоны», – сказал эксперт. Он отметил, что в зависимости от ответов на эти четыре вопроса можно предположить, начнут ли арендодатели платить налоги или нет. ■

Сайт: echo.msk.ru

Материал. Приватизация навсегда

Главное. Администрация президента России согласна с бессрочным продлением всеобщей приватизации. Что думают эксперты?

Цитата. Из-за бессрочной приватизации властям будет невыгодно строить новые социальные квартиры, – сказал вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Константин Апрелев**. «Любой процесс должен все-таки иметь границы, в этом смысле я такого рода решения точно не поддерживаю. Бесконечно может приватизироваться все социальное жилье, которое строится и выдается, и дальше будет приватизироваться. То есть с точки зрения бюджета, экономическая целесообразность строить жилье социальное, по сути, отсутствует. Если власть вложила деньги в создание социального жилья, как продукта, его тут же, это жилье, могут приватизировать. В этом смысле неограниченный периметр не стимулирует исполнительные органы власти создавать какой-то социальный жилой фонд, который можно было бы предоставлять». ■

Сайт: urbc.ru

Материал. Со стройплощадок исчезла половина башенных кранов

Главное. По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), с III квартала 2014 года число башенных кранов, которые работают на строительстве жилых объектов в Екатеринбурге, сократилось со 145 до 84. Аналитики объясняют это тем, что многие проекты перешли к стадии внутренней отделки, а новые объекты поступают на рынок уже не в таком большом объеме. Что ждет рынок в дальнейшем?

Цитата. Президент Российской Гильдии Риэлторов (РГР) **Татьяна Деменок** полагает, что ожидать быстрого окончания вялотекущего кризиса на рынке недвижимости Екатеринбурга не стоит. «Восстановление может начаться только в 2018 году, если будут выполнены все антикризисные программы, которые сейчас декларирует российское правительство. Нынешний кризис на рынке жилья носит структурный характер», – считает Татьяна Деменок. По ее словам, по итогам прошлого года в Екатеринбурге продали около 70% от общего объема построенного жилья. «В первую очередь это обусловлено макроэкономическими факторами, в частности, снижением доходов населения. Еще одна причина – массовый уход инвесторов рынка», – считает Татьяна Деменок. ■

Сайт: vm.ru

Материал. Недвижимость есть, а бумажки нет. Живем без свидетельства о праве собственности

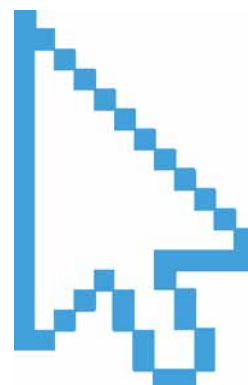
Главное. «Свидетельство о праве собственности на квартиру участникам рынка не помогло, а скорее даже мешало!».

Об этом «Вечерке» заявил вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Григорий Полтораков**.

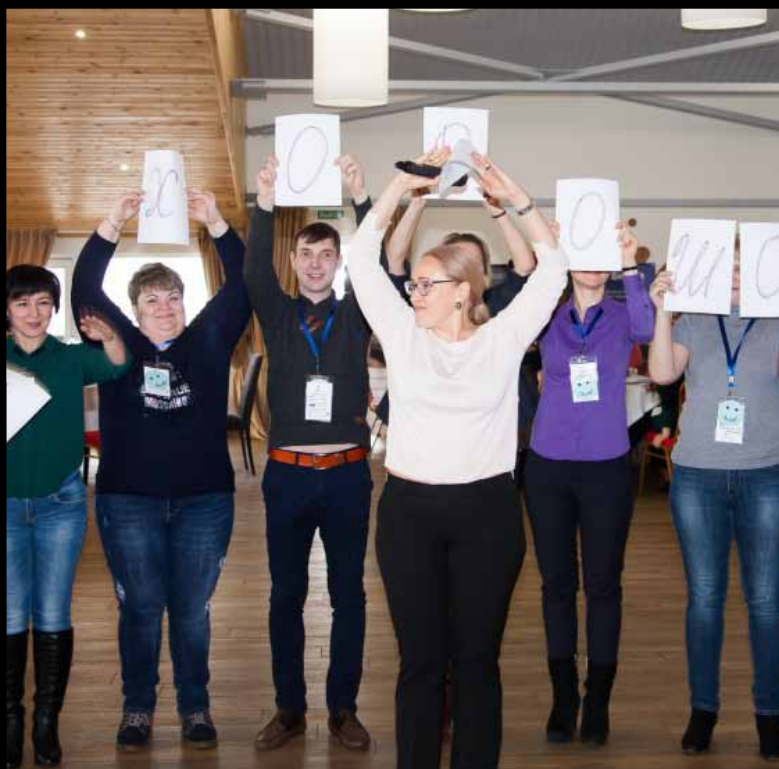
Цитата. Свидетельство, по сути, было лишь бумажкой, подтверждавшей, что человек в определенный момент владел, скажем, дачей или квартирой, но с тех пор его недвижимость могла много раз сменить собственника! А свидетельство на руках оставалось – его никто не отбирал. Это значит, что прежний хозяин, пользуясь уже неактуальной «бумажкой», мог попытаться сжульничать. Например, взять залог за не принадлежащую ему квартиру.

Сейчас, по словам эксперта, ситуация упростилась.

Допустим, вам предлагают купить квартиру. Вы заходите на сайт Росреестра, вбиваете адрес и всего за 150 рублей получаете по электронной почте выписку из базы данных: кому на данный момент принадлежит жилье. Второй вариант – спрашиваете правоустанавливающий документ на квартиру: договор купли-продажи, мены, свидетельство о праве на наследование. На договоре всегда указаны номер и дата заключения. Опираясь на эти данные, вы получаете на том же сайте Росреестра информацию: соответствуют ли они указанному объекту недвижимости. И сразу становится ясно: действительно ли продавец – владелец. ■









ОБЪЕДИНЯЯ
ПРОФЕССИОНАЛОВ