



Гильдия риэлторов № 2 (117) Московской области

Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов

Лучшее профессиональное объединение 2013, 2018

Лучший орган системы сертификации РГР 2018

Лидер отрасли 2018



ВЕСТНИК ГРМО

февраль 2021



Содержание:

Жизнь Гильдии:

•Президент ГРМО Симко Елена Борисовна поздравляет коллег и друзей с Днём защитника Отечества!.....	стр. 4
•Вице-президент ГРМО Артемий Шурыгин выступил с докладом в Первом ONLINE Международном жилищном конгрессе.....	стр. 5
•ГРМО провела рекламную кампанию Единого реестра в Интернет.....	стр. 5
•18 февраля состоялось заседание Регионального совета ГРМО.....	стр. 6
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компаний - членов Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» и сертификации услуг ООО «АН «Мегаполис-Сервис» город Ногинск».....	стр. 7
•16 февраля в Москве обсудили актуальные вопросы законодательного урегулирования риэлторской деятельности в РФ.....	стр. 8
•Наши в городе: 5 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Дубне.....	стр. 9
•DOMBONUS.ru – база объявлений от профессионалов рынка недвижимости.....	стр. 13
•10 февраля в Москве прошла встреча ГРМО и ГРМ с Абсолют Банком.....	стр. 14
•Благодарим каждого участника флешмоба ГРМО!.....	стр. 14
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов ИП Даниловой И.В., АН «Ваш риэлтор» город Орехово-Зуево.....	стр. 15
•«Газпромбанк» поздравляет ГРМО с Днем риэлтора.....	стр. 16
•«АльфаСтрахование» поздравляет ГРМО с Днем риэлтора.....	стр. 16
•Президент ГРМО Симко Елена Борисовна поздравляет коллег и друзей с Днем риэлтора!	стр. 17
•Видео поздравление от «Национальной Фабрики Ипотеки» с Днем риэлтора!.....	стр. 17
•Видео поздравление вице-президента ГРМО Артемия Шурыгина с Днем риэлтора!.....	стр. 17

Новости обучения:

•26 февраля - вебинар МРУ Росфинмониторинга по ЦФО, МУМЦФМ.....	стр. 18
•26 февраля - вебинар от МКБ на тему: «Особенности страхования при покупке недвижимости в ипотеку. Что должен знать каждый риэлтор».....	стр. 18
•26 февраля - бесплатный вебинар Алексея Осипенко по обработке возражений.....	стр. 19
•25 февраля - онлайн обучение Банка ВТБ для агентств недвижимости.....	стр. 19
•25 февраля - презентация нового сервиса Сбербанка: «Открытие аккредитива в мобильном приложении Сбербанк Онлайн по сделкам на вторичном рынке недвижимости».....	стр. 20



Содержание:

Новости обучения:

- 11 февраля - на вебинар: «Актуальные проблемы законодательства по Финмониторингу для агентств недвижимости. Теория, практика, перспективы»..... [стр. 20](#)
- 10 февраля Газпромбанк провел для аттестованных специалистов по недвижимости ГРМО партнёрское мероприятие..... [стр. 20](#)
- 10 февраля - вебинар от Ипотеки24: «Новое в работе БКИ и что важно знать про КИ риэлтору и брокеру с 2021 года»..... [стр. 21](#)
- 4 февраля - вебинар от Ипотеки24: «Самозанятые, ИП, собственники бизнеса. Как получать одобрения на кредиты»..... [стр. 21](#)

Статьи, оценка, мнения:

- Любовь Голубева для ЦИАН: «Пока действует льготная ипотека, она будет подстегивать рост цен»..... [стр. 22](#)
- Квартиры в Москве и Подмосковье в январе-феврале 2021 года: дефицит предложения мешает росту спроса и снижению цен..... [стр. 26](#)
- Рынок недвижимости Раменского и Жуковского в начале 2021 года..... [стр. 28](#)
- Нелегальная Россия: кабмину предложили вывести 90% аренды жилья из тени..... [стр. 29](#)

Издания ГРМО:

- Вышел в свет 116-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за январь 2021 года..... [стр. 33](#)

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 35](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 36](#)

**Президент ГРМО Симко Елена Борисовна
поздравляет коллег и друзей
с Днём защитника Отечества!**

23

**Уважаемые коллеги,
дорогие друзья!**

Примите самые тёплые и искренние
поздравления
с Днём защитника Отечества!

В этот день мы с благодарностью
вспоминаем героические подвиги ветеранов
Великой Отечественной войны, ветеранов
боевых действий в горячих точках планеты -
наших земляков, отстоявших нам право на
жизнь, но не вернувшихся с полей сражений.

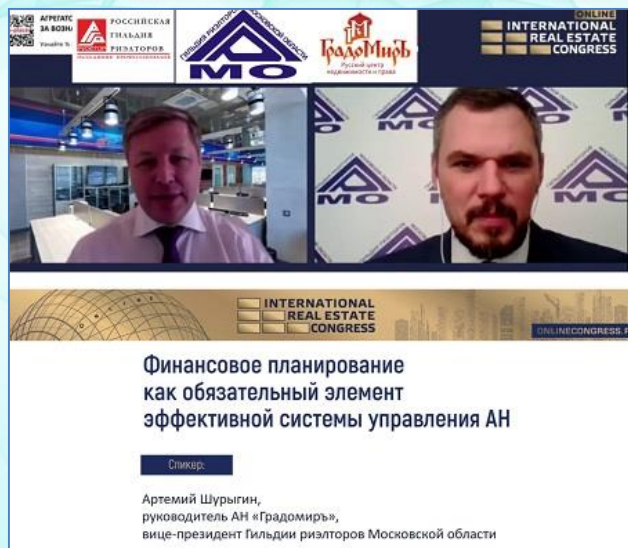
Для каждого гражданина защита интересов
своего государства – это священный долг и
конституционная обязанность. Мы всегда
будем признательны и благодарны тем, кто с
честью выполнил свой воинский долг, и тем,
кто сейчас находится на боевом посту.

**С праздником вас,
уважаемые защитники Отечества!
Доброго вам здоровья, счастья
и благополучия!**



С УВАЖЕНИЕМ,
Симко Елена Борисовна,
Президент Гильдии риэлторов
Московской области

Вице-президент ГРМО Артемий Шурыгин выступил с докладом в Первом ONLINE Международном жилищном конгрессе



17 февраля 2021 **Артемий Шурыгин**, вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, руководитель [сети офисов АН «Градомир»](#) (Московская область) принял участие в крупнейшем виртуальном событии на рынке недвижимости – в [Первом ONLINE Международном жилищном конгрессе](#).

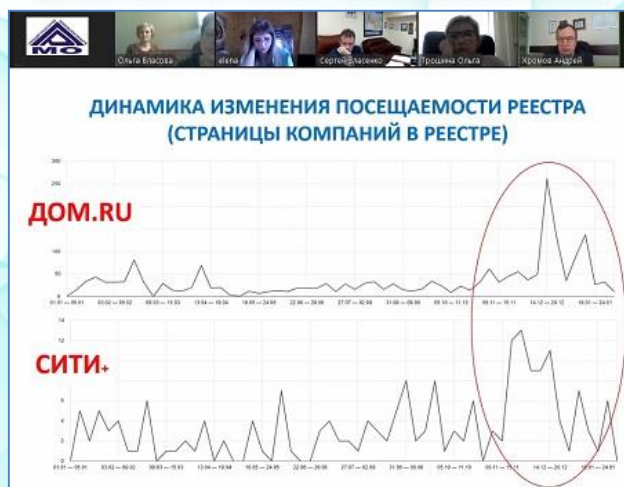
В рамках конференции «Брокерская компания: эффективные модели организации и системы управления» Артемий Шурыгин выступил с докладом «Финансовое планирование как обязательный элемент эффективной системы управления агентством недвижимости».

Выступление было посвящено целям и задачам финансового планирования в агентстве недвижимости, спикер рассказал с чего и как начать практику финансового планирования в компании, поделился простыми инструментами финансового планирования.

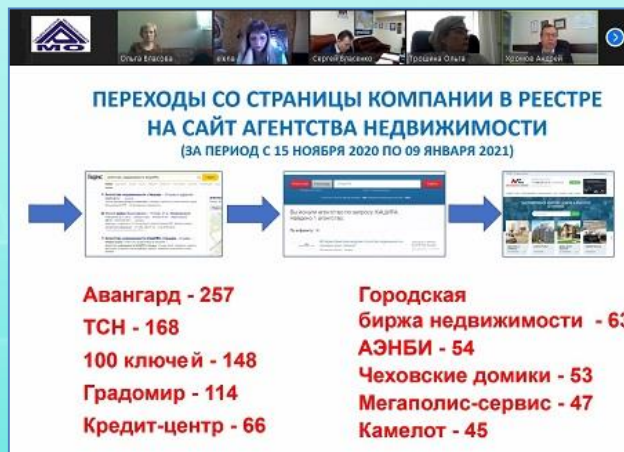
Опыт финансового планирования был обобщен из практики работы компаний, входящих в Гильдию риэлторов Московской области (ГРМО).

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

ГРМО провела рекламную кампанию Единого реестра в Интернет



В период с 15 ноября 2020 года по 10 января 2021 года Гильдия риэлторов Московской области провела рекламную кампанию в Интернет, имеющую целью привлечение внимания потребителей, клиентов рынка недвижимости к страницам подмосковных компаний в Едином реестре сертифицированных компаний и аттестованных специалистов reestr.rgr.ru.



В период с 15 ноября 2020 года по 10 января 2021 года Гильдия риэлторов Московской области провела рекламную кампанию в Интернет, имеющую целью привлечение внимания потребителей, клиентов рынка недвижимости к страницам подмосковных компаний в Едином реестре сертифицированных компаний и аттестованных специалистов reestr.rgr.ru.



Реклама была направлена на людей, которые ищут агентство недвижимости в конкретном городе Подмосковья или хотят навести справки, проверить конкретное агентство недвижимости. С результатами проведения кампании можно ознакомиться [здесь>>>](#);

Итоги рекламной кампании>>>

- количество показов рекламных объявление – 55 711 раз;
- количество переходов (кликов) на сайт Единого реестра – 4 429 раз.

Лидерами по количеству переходов на страницы городов Московской области со списками сертифицированных компаний стали страницы городов Подольск, Воскресенск, Раменское, Егорьевск, Дмитров, Щелково, Мытищи, Королев, Пушкино, Электросталь. Интенсивность рекламной кампании по тому или иному городу зависела от количества аттестованных специалистов рынка недвижимости в конкретном городе.

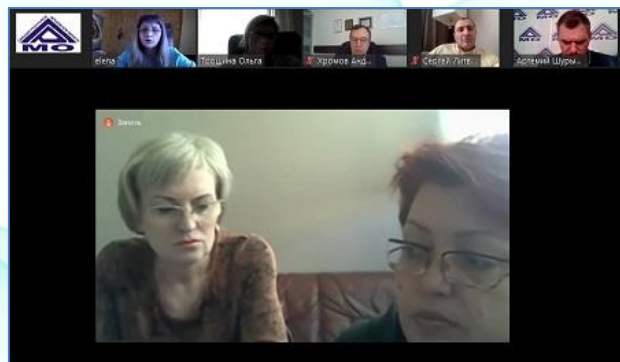
В результате рекламной кампании также увеличилось количество переходов с сайта Единого реестра на сайты конкретных агентств недвижимости – членов ГРМО. Наибольшее количество переходов отмечено по агентствам недвижимости «Авангард», «ТСН недвижимость», «100 ключей», «Градомир», «Кредит-Центр», «Городская биржа недвижимости», АЭНБИ, «Чеховские домики», «Мегаполис-Сервис», «Камелот» и другим.

Гильдия риэлторов Московской области последовательно проводит работу по пропаганде идей цивилизованного рынка, добросовестной конкуренции. Этому способствовала в том числе и проведенная рекламная кампания.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

18 февраля состоялось заседание Регионального совета ГРМО

18 февраля 2021 года состоялось заседание Регионального совета Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО). Заседание провела Симко Елена Борисовна, президент ГРМО,

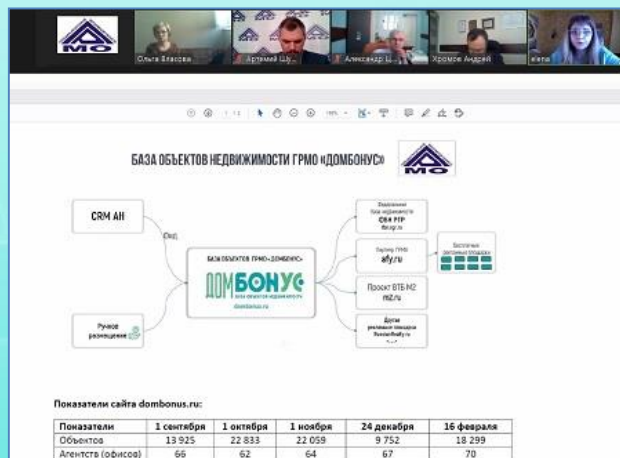


почетный член ГРМО, генеральный директор ООО «Егорьевский Дом Недвижимости».

В ходе заседания исполнительный директор ГРМО Мазурина Наталья Юрьевна, почётный член ГРМО, почётный член РГР, рассказала об оплате ежегодных членских взносов в ГРМО за 2021 год, исполнении бюджета ГРМО 2020 года, о проекте бюджета ГРМО на 2021 год.

Обсуждались следующие вопросы:

- об итогах рекламной кампании Единого реестра сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости reestr.rgr.ru в сети Интернет, которая проводилась с 15 ноября 2020 года в течение 55 дней ГРМО. С результатами проведения кампании можно ознакомиться [здесь>>>](#);
- о проекте ГРМО «ДОМБОНУС» - базе объектов недвижимости;



- о концепции общего собрания ГРМО и утверждение повестки дня. Собрание будет проходить 12 марта 2021 года в Электростали. Начало в 13:00;
- о проведении Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ – 2020» и другие вопросы.

**Активное участие в заседании
Регионального совета приняли:**



- Трошина Ольга Ивановна, [почетный член ГРМО](#), генеральный директор ООО «СИТИ+» (г.Балашиха),
 - Власова Ольга Евгеньевна, генеральный директор ООО «Удачный выбор» (г.Раменское),
 - Шурыгин Артемий Юрьевич, генеральный директор ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»» (г.Сергиев Посад),
 - Литвин Сергей Михайлович, генеральный директор ООО «ТЕХНОДОМ» (г.Подольск),
 - Хромов Андрей Александрович, [почетный член ГРМО](#), [почетный член РГР](#), генеральный директор АО «Кредит-Центр» (г.Раменское),



- Целиковский Александр Алексеевич, [почетный член ГРМО](#), заместитель генерального директора ООО «АН «Мегаполис-Сервис» (г.Электросталь),
 - Шмакова Валерия Юрьевна, руководитель АН «Дом.ру» (г.Коломна)
 - Шурыгин Артемий Юрьевич, генеральный директор ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»» (г.Сергиев Посад),
 - Власенко Сергей Владимирович, [почетный член ГРМО](#), президент НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компаний - членов Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» и сертификации услуг «АН «Мегаполис-Сервис» город Ногинск»

17 февраля 2021 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов компаний - членов



НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис», президент **Власенко Сергей Владимирович**.

Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров, удостоверения «риэлтор». Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).



НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис», президент **Власенко Сергей Владимирович**.

Аттестация является частью общероссийской



системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров, удостоверения «риэлтор». Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).

Также была проведена сертификация услуг **ООО «АН «Мегаполис-Сервис» город Ногинск**, генеральный директор **Контно Олег Эмилевич**.

Риэлторская отрасль России имеет свой основной Национальный стандарт «Риэлторская деятельность. Общие требования». Он был разработан Российской Гильдией Риэлторов в 2002 году и зарегистрирован в Госстандарте России. Данный Стандарт признан государством и входит в систему Стандартов Госстандарта России.

Требования Национального Стандарта являются едиными на всей территории Российской Федерации и реализуются через Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, которая предусматривает проведение проверок компаний на соответствие Национальному Стандарту, страхование профессиональной ответственности, аттестацию специалистов и многое другое.

Аттестацию и сертификацию проводил руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*



стол» на тему «Актуальные вопросы законодательного урегулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации», организованный Комиссией по экспертизе общественно значимых законопроектов и иных правовых инициатив под председательством К.А. Корсика.

В круглом столе приняли участие представители риэлторского сообщества из различных регионов России, члены Общественной Палаты РФ, представители Федеральной Нотариальной Палаты, Росфинмониторинга, Деловой России, Торгово-промышленной палаты, Министерства Внутренних Дел, Министерства экономического развития, Росреестра, Московской Городской Думы, Финансового Университета при Правительстве РФ, а также представители СМИ.

Позицию Российской Гильдии Риэлторов (РГР) с докладами представили президент РГР **Горский Игорь Анатольевич** и руководитель Комитета по законодательству **Кашин Кирилл Михайлович**. Также интересы РГР представляла **Симко Елена Борисовна**, почетный член ГРМО, вице-президент Российской Гильдии Риэлторов, президент Гильдии риэлторов Московской области.

Все участники круглого стола высказались однозначно в поддержку скорейшего введения государственного регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации, отметив важность данной отрасли для обеспечения благополучия граждан, а также необходимость введения и соблюдения единых стандартов оказания услуг и контроля рисков участников сделок, что найдёт своё отражение в итоговой резолюции по итогам мероприятия.

16 февраля в Москве обсудили актуальные вопросы законодательного урегулирования риэлторской деятельности в РФ

16 февраля 2021 года в Общественной Палате Российской Федерации состоялся «круглый



Российская Гильдия Риэлторов продолжит работу над законопроектом о регулировании риэлторской деятельности на основании Концепции регулирования, утверждённой Национальным Советом РГР, положения которой были доложены участникам круглого стола и получили однозначную поддержку.

Пресс-служба [Российской Гильдии Риэлторов](#)

**Наши в городе:
5 сертифицированных компаний
ГРМО квалифицированно решают
квартирный вопрос в Дубне**



Наукоград Дубна расположен на севере Подмоскovie, в 125 км от Москвы. С юга город граничит с рекой Сестрой и каналом им. Москвы, с востока – с рекой Дубной, а с запада – с Иваньковским водохранилищем, которое нередко называют Московским морем. В этом городе уже в течение многих десятилетий живут лучшие в мире ученые, здесь создавали самые передовые, необходимые для развития страны технологии, рождались новые идеи. Население города – 75 тыс. чел.

Истоки

Первые упоминания о Дубне встречаются в летописях XIII в. Город, расположенный на границе Ростово-Суздальского и Новгородского княжеств, был военной крепостью и таможенным постом на пути торговых судов из Москвы на Верхнюю Волгу. По преданию, в 1216 г. его сожгли новгородцы, и только через 200 лет на этом месте возникли новые поселения. Местные

жители в основном занимались рыболовством, сапожным ремеслом и сельским хозяйством.

Во времена коллективизации в этих местах создавали колхозы. Размеренный уклад жизни резко изменился в 1933 г., когда началось строительство канала им. Москвы. По замыслу проектировщиков он должен был обеспечить водоснабжение столицы и беспрепятственный проход к Москве крупных судов. При сооружении канала и огромного Иваньковского водохранилища многие населённые пункты были затоплены, а часть перенесли на новое место. В 1937 г. 128-километровый канал соединил Волгу и Москву-реку; началось пассажирское и грузовое движение. В это же время построили город, который сегодня называют наукоградом Дубна.

Мировое признание.

Наука и промышленность

В 1947 г. на правом берегу Волги недалеко от деревни Ново-Иваньково стали возводить корпуса лабораторий для изучения ядерных процессов и началось создание ускорителя заряженных частиц, который был построен всего за два года. Через несколько лет неподалёку был запущен ещё более мощный гигантский синхрофазотрон. В 1956 г. в Дубне был создан Объединённый институт ядерных исследований (ОИЯИ).



Сегодня Международная межправительственная научно-исследовательская организация ОИЯИ объединяет 18 стран-участниц и поддерживает связи с научными центрами и университетами в 60 странах мира. Здесь работают около 6 тыс. человек, более 1,2 тыс. из них имеют учёные



степени. На долю института приходится более 40 открытий в области ядерной физики, а за прошедшие 60 лет в ОИЯИ было открыто 10 элементов Периодической таблицы Менделеева. Признанием выдающегося вклада учёных Института в современную физику и химию стали решения Международного союза чистой и прикладной химии о присвоении 105-му элементу Периодической системы элементов Д. И. Менделеева названия дубний, 114-му – флеровий, в честь Лаборатории ядерных реакций ОИЯИ и её основателя академика Г. Н. Флерова, 115-му – московий, в честь Московской области и 118-му – оганесон, в честь научного руководителя ЛЯР ОИЯИ академика Ю. Ц. Оганесяна за его основополагающий вклад в исследование трансактиноидных элементов. Учёными Дубны впервые в мире были синтезированы новые, долгоживущие сверхтяжёлые элементы. Эти важные открытия увенчали многолетние усилия учёных разных стран по поиску «острова стабильности» сверхтяжёлых ядер.



Развитию города наряду с наукой способствовало промышленное производство. Уже в конце 30-х гг. на левом берегу по инициативе знаменитого авиаконструктора А. Н. Туполева началось строительство авиационного завода № 30. Позже на базе завода создали знаменитый Дубнинский машиностроительный завод им. Н.П. Фёдорова. За годы работы здесь было освоено производство десятков типов самолётов и ракет разных классов. В октябре 1951 г. было организовано ОКБ-155 - основа знаменитого государственного машиностроительного конструкторского бюро «Радуга» им. А.Я. Березняка. Рядом возвели посёлок авиастроителей – Ивановское, в 1958 г. ставший городом, а в настоящее время объединённый с Дубной. В 70-е гг. в Дубне

открыли приборный завод «Тензор», научно-исследовательский институт «Атолл». В 1980 г. начал работать Центр космической связи. Эти предприятия так же, как и ФГУП «Институт физико-технических проблем», НИИ прикладной акустики, и сегодня занимают заметное место в экономике страны. Помимо крупных фирм в городе действуют многочисленные предприятия малого и среднего бизнеса, продукция которых пользуется спросом не только в России, но и за рубежом.

Тихие улицы с громкими названиями



Сегодняшняя Дубна – наукоград Российской Федерации с развитой инфраструктурой и достойными условиями жизни. Это один из самых зелёных городов России. Здесь очень чистые тихие улицы. Многие из них носят имена выдающихся ученых и конструкторов: Курчатова, Сахарова, Вавилова, Векслера, Блохинцева, Франка, Фредерика Жолио-Кюри. Первый в Дубне проспект носит имя Н. Н. Боголюбова, который с 1965 по 1989 г. являлся директором ОИЯИ. По его инициативе было организовано широкое сотрудничество Дубны с научными центрами зарубежных стран.

Образование и спорт

Высокий интеллектуальный потенциал и богатые научные традиции позволили создать в Дубне уникальную систему образования. Среди них школы с углубленным изучением физики, математики, экономики, гуманитарных предметов. Для детей-инвалидов открыта специализированная школа «Возможность». Открыты лицей, аграрно-технологий техникум «Дубна», колледж государственного университета «Дубна». Высшее образование можно получить также в филиалах Московского государственного института радиотехники,



электроники и автоматики, НИИ ядерной физики имени Д.В. Скобелыцина МГУ им. М. В. Ломоносова, а также в Университете Российской академии образования.

Дубна поддерживает контакты со многими странами мира. В городе проводят научные симпозиумы, часто приезжают зарубежные предприниматели, налажен обмен студентами, постоянно организуют гастрольные выступления художественных коллективов. Небольшой город с богатыми научными и культурными традициями живёт яркой полноценной жизнью. Здесь более десятка хоров – ветеранских, детских, мужских, женских, исполняющих народные и современные песни. Горожане гордятся собственным симфоническим оркестром и хоровой школой мальчиков и юношей.



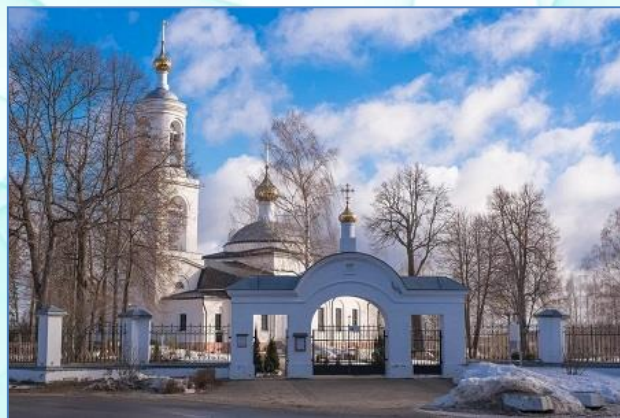
Большое внимание уделяется системе здравоохранения и спорту. Любимое средство передвижения по городу – велосипеды. Ими пользуется и стар, и млад. К услугам горожан спортивные комплексы «Радуга», «Руслан», «Олимп», школа ФК «Локомотив», спортивная школа водных видов спорта и др. Спортсмены Дубны неоднократно становились чемпионами и рекордсменами СССР, России, мира и Европы в различных видах спорта.

Достопримечательности и места для отдыха

В выходные дни, особенно летом, в город приезжает много туристов. Одни – посмотреть уникальные шлюзы на канале им. Москвы, другие – порыбачить и полюбоваться удивительными волжскими просторами и Иваньковским водохранилищем. Многочисленные яхты, катера, лодки ждут у причалов своих владельцев и пассажиров. Гости Дубны находят время и для того, чтобы просто побродить по уютным улицам города, который сам по себе является достопримечательностью. Есть и те, кто хочет посмотреть на один

из самых больших в мире памятников В. И. Ленину или на гигантский памятник Стулу.

При впадении реки Дубны в Волгу возвышается построенная в 1827 г. церковь Похвалы Пресвятой Богородице. После Октябрьской революции она была и сельской школой, и зернохранилищем. После реставрации церковь вновь стала действующей.



из самых больших в мире памятников В. И. Ленину или на гигантский памятник Стулу.

При впадении реки Дубны в Волгу возвышается построенная в 1827 г. церковь Похвалы Пресвятой Богородице. После Октябрьской революции она была и сельской школой, и зернохранилищем. После реставрации церковь вновь стала действующей.

Может заинтересовать уникальный в своём роде, единственный в России музей, посвящённый истории ключей и замков. Работает музей археологии и краеведения, чья экспозиция основана на археологических находках в районе Ратминской стрелки, где располагалась древняя Дубна. Артефакты датируются 12-13 веками нашей эры.



Как добраться до столицы

Проехать из Дубны в Москву просто. От Савёловского вокзала ходят электропоезда



и фирменные экспрессы, которые за два часа домчат до платформы Большая Волга или до станции Дубна. С площади Савёловского вокзала курсируют автобусы и маршрутные такси, на которых так же, как и на личном автомобиле, можно проехать в город по Дмитровскому шоссе (автодороге А104).

В 2014 году открыли пристань для проведения теплоходных экскурсий с Москвы до Волги и обратно.

Жильё в городе



Каждая семья рано или поздно сталкивается с необходимостью купить, продать, сдать или арендовать квартиру. Для Дубны характерна разнообразная застройка, которая отражает определённые вехи в истории города. Здесь и сохранившиеся аккуратные двухэтажки, сталинские дома, кварталы хрущёвок, финские домики в соснах, коттеджи для институтских учёных в тенистых улицах, зоны массовой застройки 70-80 х годов прошлого века и, наконец, современные новостройки. На стоимость жилья оказывают влияние разные факторы, но основные из них - местоположение, и состояние как здания, так и квартиры.

Вторичное жильё



По словам **Виталия Кукушина**, директора [ООО «МАКРУС»](#), 2020 год скорректировал цены

на жильё не в лучшую сторону. Весной, во время карантина, многие продавцы сняли с продажи свои квартиры. В совокупности с тем, что в это же время не велось строительство новых домов, на рынке образовался дефицит жилья, спровоцировав рост цен в среднем на 10-15% в зависимости от сегмента рынка. Так, на сегодня однушки предлагают **от 2,5 млн. руб. за «хрущёвку» до 3,8-4 млн. руб.** (в девятиэтажках советских времен). Двухкомнатную квартиру можно найти **за 3,5-5 млн. руб.**, а трёшку – **за 6-7 млн. руб.** в зависимости от состояния.



Виталий Кукушин,
директор [ООО «МАКРУС»](#)

В новых домах, сданных в 2018-2019 гг. средняя стоимость предложения вторичного жилья – от 100 до 120 тыс. рублей за 1 кв. м. Однушку в среднем можно

приобрести **за 5-5,5 млн. руб.**, двухкомнатную квартиру предлагают **за 6,5-7 млн. руб.**, а трёшку – **за 8-10 млн. руб.**

Аренда

Татьяна Рушай, руководитель [агентства недвижимости «Квадрат»](#), подчёркивает, что Дубна разделена на две части рекой Волгой, и если в левобережной части снять квартиру возможно **за 15-17 тыс. руб. в месяц**, то на правом берегу **от 18 до 25 тыс. руб.**, цены здесь традиционно чуть выше, сказывается наличие более развитой социально-бытовой инфраструктуры.



Татьяна Рушай,
руководитель [агентства недвижимости «Квадрат»](#)

Двухкомнатные квартиры в среднем сдаются по цене **от 20 тыс. руб. до 30 тыс. руб.** в зависимости от района, качества дома и наполнения квартиры. Трёшку можно найти **за 30-40 тыс. руб.**

Загородное жильё

Елена Мельникова, юрист [агентства](#)



недвижимости «Вариант», также отмечает, что рынок недвижимости развивается в 2021 году с большими переменами, которые подогревают спрос на загородную недвижимость. Город Дубна расположен на границе с Тверской областью. Многие считают по социальным причинам, что целесообразнее остаться в Московской области, поэтому цены в радиусе двух-трех километров сильно отличаются в данном районе. Например, в черте города земельные участки для строительства жилых домов варьируются **от 250 000 до 400 000 руб. за сотку**, цена квадратного метра построенного жилого дома на среднем участке 10 соток стоит **от 150 000 руб.** и выше за квадратный метр. Конечно, всё зависит также и от наличия городских коммуникаций, благоустроенности участка, стоимости строительных и отделочных материалов.



Елена Мельникова,
юрист [агентства](#)
[недвижимости «Вариант»](#)

А в нескольких километрах от Дубны существует свой спрос на загородную недвижимость в Тверской области. В ближайших деревнях

на берегу реки Волга есть предложения на участки **от 80 000 руб. за сотку**, а цены на жилые дома, построенные сравнительно недавно, варьируются в диапазоне **от 70 000 и до 150 000 руб. за квадратный метр** в зависимости от технологии строительства и наличия коммуникаций.

Найти жильё в Дубне вы можете на портале объектов недвижимости [Dombonus](#).

Наши в городе

В Дубне работает пять сертифицированных агентств недвижимости, которые отвечают перед потребителем за предоставляемое качество риэлторской услуги:

- [ИП Рушай Татьяна Юрьевна, АН «Квадрат»](#)
- [ИП Широкина Елена Анатольевна, АН «Проспект»](#)
- [ИП Шишкин Илья Александрович, АН «Вариант»](#)
- [ООО «МАКРУС»](#)

- [ООО «Управляющая компания «Аметист»](#)

Найти сертифицированную компанию и проверить риэлтора вы можете на портале Единого реестра сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости Российской Гильдии Риэлторов [reestrgr.ru](#).

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области
по материалам [статьи](#) **Татьяны Пошморга** для
журнала «Недвижимость & Цены»*

DOMBONUS.ru – база объявлений от профессионалов рынка недвижимости

**БАЗА ОБЪЯВЛЕНИЙ
ОТ ПРОФЕССИОНАЛОВ
РЫНКА**

ДОМБОНУС
БАЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

жилая, загородная и коммерческая
недвижимость в Москве и Подмосковье

dombonus.ru

РАЗМЕЩАЙ ЧЕРЕЗ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ
ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

[DOMBONUS.ru](#) - это портал о недвижимости, который помогает! Это достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости.

[DOMBONUS.ru](#) - это официальная база объектов недвижимости Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

По результатам сотрудничества ГРМО с Федеральной базой недвижимости Российской Гильдии Риэлторов (ГРП), порталом «Afy», проектом ВТБ «М2», Russian Realty и другими рекламными площадками проект «ДОМБОНУС» набирает обороты.



ДОМБОНУС.ру - это не очередная бесплатная площадка! Это портал, который содержит качественный и актуальный контент. Присоединяйтесь!

Участие для компаний ГРМО бесплатное.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

10 февраля в Москве прошла встреча ГРМО и ГРМ с Абсолют Банком



Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) активно развивает партнёрскую сеть с целью предоставления преференций для сертифицированных компаний и дисконтов для их клиентов. В 2020 году усилия по работе в этом направлении были объединены с Гильдией риэлторов Москвы.

10 февраля Комитет по взаимодействию с отраслевыми партнёрами ГРМО и ГРМ провёл встречу с АКБ «Абсолют банк» ПАО. Представители банка выслушали пожелания представителей профессиональных ассоциаций по улучшению взаимодействия. Например: снятие ограничений на удаленность (не должна превышать 100 (сто) км) жилого помещения от границ населенного пункта, в котором располагается подразделение Банка.

От ГРМО и ГРМ во встрече приняли участие:

- **Елена Симко**, президент ГРМО, [почётный член ГРМО](#), генеральный директор

ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»,

- **Наталья Мазурина**, исполнительный директор ГРМО, [почётный член ГРМО](#), [почётный член РГР](#),

- **Александр Шуранов**, вице-президент ГРМО, генеральный директор ООО «Камелот» (г.Подольск),

- **Артемий Шурыгин**, вице-президент ГРМО, генеральный директор ООО «Центр недвижимости и права «Градомир» (г.Сергиев Посад).

От Абсолют Банка участвовали:

- **Оксана Ерофеева**, начальник Территориального Управления сетью и продажами Московского региона АКБ «Абсолют банк» (ПАО),

- **Светлана Тарасова**, управляющий Дополнительным офисом в г.Люберцы АКБ «Абсолют Банк» (ПАО),

- **Людмила Кабкова**, начальник Управления партнёрских программ АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

[Абсолют Банк](#) – крупный федеральный банк, основанный в 1993 году. Одним из приоритетных направлений бизнеса является ипотечное кредитование, в котором банк стабильно входит в ТОП 10 ведущих игроков рынка

Преимущества банка:

- Партнерская скидка по кредиту
- Выплата комиссионного вознаграждения
- Быстрое решение по кредиту
- Оперативный выход на сделку
- Персональный менеджер от подачи заявки до закрытия договора
- Решение по кредиту действует до 4-х месяцев

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Благодарим каждого участника
флешмоба ГРМО!**

Накануне Дня риэлтора Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) запустила флешмоб по продвижению услуг аттестованных



специалистов сертифицированных агентств недвижимости, в котором уже приняли участие около 150 риэлторов.

Приятно отметить, что наш флешмоб поддержали Рязанская Палата Недвижимости, РГР «Южный Урал», Владимирская палата риэлторов и Гильдия риэлторов Москвы.

В течение недели, до 8 февраля включительно, аттестованные специалисты рынка недвижимости публиковали на своих страницах в социальных сетях своё фото с удостоверением агента или брокера с подписью:

«Я аттестованный специалист по недвижимости. Как сотрудник сертифицированного агентства «НАЗВАНИЕ АГЕНТСТВА» гарантирую оказать качественные услуги! Проверьте меня на сайте Единого реестра сертифицированных агентств и аттестованных специалистов России <https://reestr.rgr.ru>».

И появляются новые и новые публикации с хэштегами и обязательными хэштегами: #ЯлюблюГРМО #РеестрРГР #АттестатРГР #ЯРиэлтор #СертифицированноеАгентство #АттестацияСпециалистовНедвижимость



Благодарим каждого участника!!!

Информацию об аттестованных специалистах по недвижимости можно найти в [Едином реестре РГР](https://reestr.rgr.ru).

ПРОДВИГАЙТЕ СЕБЯ И СВОИ УСЛУГИ! МЫ - ЛУЧШИЕ!!!

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов ИП Даниловой И.В., АН «Ваш риэлтор» город Орехово-Зуево

9 февраля 2021 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов ИП Даниловой И.В., [АН «Ваш риэлтор»](#) город Орехово-Зуево, руководитель

Данилова Ирина Владимировна.

Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров, удостоверения «риэлтор». Аттестованные



специалисты сертифицированных компаний попадут в Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов (reestr.rgr.ru).



Аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

«Газпромбанк» поздравляет ГРМО с Днем риэлтора



*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

«АльфаСтрахование» поздравляет ГРМО с Днем риэлтора



Михаил Хоткин, директор Подмосковного филиала АО «АльфаСтрахование» поздравляет аттестованных специалистов по недвижимости Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) с Днем риэлтора:

«Хочу выразить благодарность за сотрудничество и активное участие в развитии страхового бизнеса. Мы знаем вас как надёжного партнёра. Благодаря вашему высокому профессионализму нам совместно удаётся достигать высоких результатов в работе.

Желаем профессиональных успехов, энергии и оптимизма, достижения целей, сплочённой команды и благодарных клиентов. Пусть вам всегда сопутствует удача и не покидает творческое вдохновение на пути развития рынка недвижимости».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Президент ГРМО Симко Елена Борисовна поздравляет коллег и друзей с Днем риэлтора!

Уважаемые коллеги, дорогие друзья!

Мы - риэлторы. Наша профессия очень необходима людям. Мы творим добро, создавая людям уют и комфорт. Мы помогаем осуществить нашим клиентам свою мечту, покупая недвижимость. И сегодня, в день нашего



профессионального праздника так хочется пожелать всем вам счастья, добра и удачи!



Пусть ваш опыт, ваш профессионализм оценят люди. Будьте всегда востребованными и пользуйтесь авторитетом! Пусть вас уважают и клиенты, и коллеги. Благополучия, материального достатка и успешной карьеры вам. Успехов и везения во всём!



С уважением,

Симко Елена Борисовна,

*Президент Гильдии риэлторов
Московской области*

**Видео поздравление от
«Национальной Фабрики Ипотеки»
с Днём риэлтора!**

Игорь Жигунов, заместитель генерального директора ООО «Национальная Фабрика

Ипотеки» (Ипотека24) поздравляет:

«Уважаемые коллеги и партнёры! От всей команды Национальной фабрики ипотеки поздравляю вас с профессиональным праздником – Днём риэлтора!

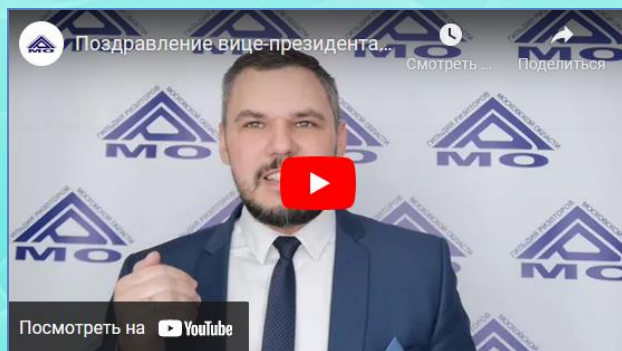


С каждым годом профессия риэлтора становится всё более сложной, интересной. Рынок развивается настолько динамично, что нужно успевать не только новую информацию, но и правильно ею распоряжаться. Поэтому желаем вам сил, энергии, новых знаний и, конечно же, развития бизнеса

Самые лучшие от нас пожелания!».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Видео поздравление вице-президента ГРМО Артемия Шурыгина с Днём риэлтора!



Дорогие коллеги!

От всей души от Гильдии риэлторов Московской области и от себя лично поздравляю Вас с профессиональным праздником - Днём риэлтора!



Для организованного профессионального сообщества этот день вошёл в историю, когда **8 февраля** 2002 года зародилась система добровольной сертификации агентств недвижимости, когда компании стали добровольно брать на себя обязательства - соблюдать требования национальных стандартов к риэлторской деятельности.

Сейчас это уже большая система, куда входят тысячи агентств недвижимости и аттестованные специалисты со всей России.

В этот день желаю всем нам, уважаемые коллеги, крепкого здоровья, профессиональных побед, надёжных партнёров, благодарных клиентов и много позитивных изменений на благо российскому рынку недвижимости и в интересах наших клиентов!

С праздником! С Днём риэлтора!

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

26 февраля прошел вебинар МРУ Росфинмониторинга по ЦФО, МУМЦФМ



РОСФИНМОНИТОРИНГ

Межрегиональное управление Федеральной службы по финансовому мониторингу по Центральному федеральному округу <http://www.fedsfm.ru/cfo> при поддержке Международного учебно-методического центра финансового мониторинга (МУМЦФМ) <https://www.mumcfm.ru> проводит вебинар на тему **«Актуальные вопросы исполнения требований законодательства о противодействии отмыванию преступных доходов и финансированию терроризма посредниками на рынке недвижимого имущества».**

Участники:

- Представители МРУ Росфинмониторинга по ЦФО,
- члены регионального совета комплаенс – сектор риэлторов,
- индивидуальные предприниматели и организации, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**26 февраля - вебинар от МКБ на
тему: «Особенности страхования
при покупке недвижимости в
ипотеку. Что должен знать каждый
риэлтор»**

26 февраля в в ZOOM состоялся совместный вебинар от Банка МКБ и Страховой компании «Абсолют Страхование» для агентств



недвижимости, входящих в состав
Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).



Тема вебинара: «ОСОБЕННОСТИ
СТРАХОВАНИЯ ПРИ ПОКУПКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В ИПОТЕКУ. ЧТО
ДОЛЖЕН ЗНАТЬ КАЖДЫЙ РИЭЛТОР»

Спикеры:

•**Пестрякова Ксения**, МКБ,

•**Посысаева Евгения** - Руководитель
Управления ипотечного страхования, Абсолют
Страхование.

Ключевые вопросы:

1. Виды ипотечного страхования, от какой страховки можно отказаться?
2. Основные факторы, влияющие на стоимость ипотечного страхования клиента и объекта?
3. Как получить перерасчет при частичном или полном досрочном погашении?
4. Когда может потребоваться медицинское освидетельствование и как его избежать?
5. Эксклюзивные условия для партнеров.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

26 февраля вебинар Алексея Осипенко по обработке возражений

Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) организовала для специалистов агентств недвижимости бесплатный вебинар Алексея Осипенко «Обработка возражений».

6 противоречий в обработке возражений.

Почему сложно отвечать на возражения?

На мероприятии разобрали:

1. Отпускать или уступать.



2. Спорить или молчать.
3. Утверждать или спрашивать.
4. Вникать или отвлекать.
5. Заготовки или вдохновение.
6. Логика или эмоции.

А также рассказали...

- Что заставляет клиента возражать.
- 4 типа реакции на возражения.
- Что надо узнать чтобы ответить.
- 5 причин возражения ДОРОГО.
- Как убеждать рационально.
- Как убеждать эмоционально.

АЛЕКСЕЙ ОСИПЕНКО - тренер, который зажигает, с более чем с 20-летним стажем. Генеральный директор тренинговой компании «GSL».

Активный продавец. Регулярно занимается активным поиском клиентов и проведением переговоров. Преподаватель психологии. Разработчик уникальных тренинговых программ для риэлторов.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

25 февраля состоялось онлайн обучение Банка ВТБ

25 февраля состоялось онлайн обучение Банка ВТБ для агентств недвижимости членов Российской Гильдии Риэлторов (РГР).

Тема онлайн обучения: Возможности Банка

ВТБ для клиентов РГР.

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

25 февраля прошла презентация нового сервиса Сбербанка: «Открытие аккредитива в мобильном приложении Сбербанк Онлайн по сделкам на вторичном рынке недвижимости»



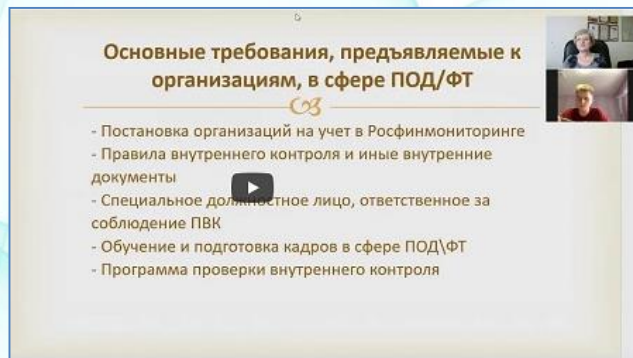
Состоялась презентации нового сервиса Сбербанка: "Открытие аккредитива в мобильном приложении Сбербанк Онлайн по сделкам на вторичном рынке недвижимости".

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

11 февраля прошел вебинар: «Актуальные проблемы законодательства по Финмониторингу для агентств недвижимости. Теория, практика, перспективы»

Гильдия риэлторов Московской области, КР «Мегаполис-Сервис» и [компания «Юридические технологии»](#) провели:

11 февраля 2021 года прошёл онлайн-вебинар на тему: «Актуальные проблемы законодательства по Финмониторингу для



агентств недвижимости. Теория, практика, перспективы».

В ходе встречи рассмотрены следующие вопросы:

- 1) Как повлияли изменения в 115-ФЗ, вступившие в силу с начала 2021 года, на внутреннюю работу агентств недвижимости по финансовому мониторингу
- 2) Типичные нарушения законодательства ПОД/ФТ/ФРОМУ, выявленные надзорными органами в ходе проверок агентств недвижимости за 2020 год
- 3) Опыт компании «Юридические технологии», полученный в ходе прохождения проверок надзорных органов в разных регионах России
- 4) Методические рекомендации агентствам недвижимости о том, как избежать штрафов и прочих санкций, предусмотренных за нарушение законодательства ПОД/ФТ/ФРОМУ.

По итогам вебинара специалисты компания «Юридические технологии» ответили на все интересующие вопросы.

Посмотреть видеозапись и презентацию можно в разделе [ВИДЕОТЕКИ ГРМО](#).

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

10 февраля Газпромбанк провел партнёрское мероприятие для аттестованных специалистов по недвижимости

10 февраля 2021 года состоялся вебинар Алексея Осипенко для АГЕНТОВ на вторичном рынке "7 ЗАПОВЕДЕЙ УСПЕХА АКТИВНЫХ ПРОДАЖ"



продажи!

7 заповедей успеха активных



ГАЗПРОМБАНК

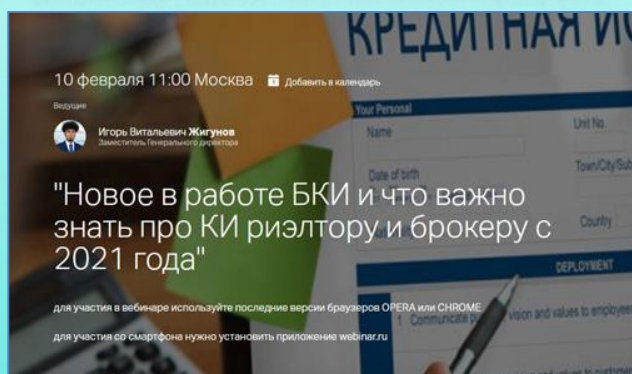
Вы узнаете:

- Как полюбить отказы.
- Что делает продажи непрерывными.
- Как сохранять контроль над коммуникацией.
- Как превратить активные продажи в систему.
- Как освобождаться от ложных ожиданий.
- Как готовиться к активным продажам.
- Как включать и сохранять энергию.

В этот же день будет представлена презентация банковских продуктов Газпромбанка – ставки, преимущества.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**10 февраля прошел вебинар от
Ипотеки24: «Новое в работе БКИ и
что важно знать про КИ риэлтору и
брокеру с 2021 года»**

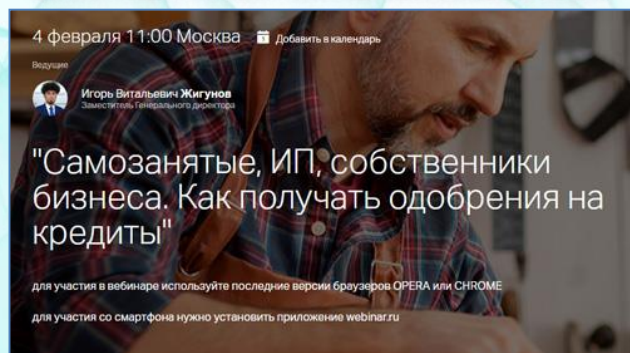


Уважаемые коллеги!

10 февраля Гильдия риэлторов Московской области, КР "Мегаполис-Сервис" и Ипотека24 провели совместный вебинар: **«Новое в работе БКИ и что важно знать про КИ риэлтору и брокеру с 2021 года»**, спикер - **Игорь Жигунов**, заместитель генерального директора ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (Ипотека24).

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**4 февраля прошел вебинар от
Ипотеки24: «Самозанятые, ИП,
собственники бизнеса. Как
получать одобрения на кредиты»**



4 февраля 2021 года в 11:00 Гильдия риэлторов Московской области, КР "Мегаполис-Сервис" и Ипотека24 провели совместный вебинар: **«Самозанятые, ИП, собственники бизнеса. Как получать одобрения на кредиты»**, спикер - **Игорь Жигунов**, заместитель генерального директора ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (Ипотека24).

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*



Любовь Голубева для ЦИАН: «Пока действует льготная ипотека, она будет подстегивать рост цен»



Любовь Голубева,
генеральный директор
АН «Городское
агентство
недвижимости»
(г. Серпухов),
аттестованный брокер
по недвижимости
Гильдии риэлторов
Московской области
(ГРМО)

Почему цены на жилье в подмосковном Серпухове выросли за год почти на треть, а вот стоимость аренды так и не поднялась после самоизоляции и как внимательное чтение документов позволяет вывести мошенников на чистую воду, Циан.Журналу объясняет Любовь Голубева, генеральный директор АН «Городское агентство недвижимости» (г. Серпухов), аттестованный брокер по недвижимости Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

«Не ажиотажный, но стабильный спрос»

— Какие перемены на рынке недвижимости Серпухова произошли в прошлом году? Как изменились цены, соотношение спроса и предложения?

— Наш рынок недвижимости по динамике цен бежит вдогонку за российским рынком, и за прошлый год цены значительно подросли. Например, цена однокомнатной хрущевки увеличилась с 2 до 2,8 млн рублей, двухкомнатные квартиры площадью 50 кв. м подскочили в цене с 2,5 до 3,3 млн рублей, современные однокомнатные квартиры площадью 48–52 кв. м раньше обходились в сумму от 3 млн, сейчас их стоимость доходит до 4,2 млн рублей.

Что касается спроса, он значительно превышает предложение. В 2020 году рынок развернулся на 180 градусов и превратился из рынка покупателя в рынок продавца.

У ПОКУПАТЕЛЯ УЖЕ НЕТ ВРЕМЕНИ ЖДАТЬ, ПОКА СНИЗИТСЯ ЦЕНА НА ПОНРАВИВШИЙСЯ ОБЪЕКТ, НУЖНО



МАКСИМАЛЬНО БЫСТРО ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЕ, ПОТОМУ ЧТО ЗАВТРА ЭТОГО ОБЪЕКТА НА РЫНКЕ УЖЕ НЕ ОКАЖЕТСЯ ЛИБО ЕГО ЦЕНА БУДЕТ БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ.

В январе 2021 года (хотя из-за новогодних каникул первый месяц не показатель) мы наблюдали не ажиотажный, но стабильный спрос. Думаю, пока действует льготная ипотека под 6,5%, она будет подстегивать рост цен.

— Каков сегодня диапазон цен на квартиры в Серпухове?

— Так как город старый, у нас сохранились дома не только начала прошлого, но и конца XIX века. Часть жилого фонда представлена двухэтажными домами с деревянными перекрытиями. Поэтому разброс цен очень большой — от 45 до 85–90 тыс. рублей за 1 кв. м.

«Люди научились считать свои деньги»

— Во время пандемии какой из сегментов недвижимости пострадал больше всего?

— Коммерческая недвижимость. У нас очень большая миграция арендаторов. Понятно, что движение происходит не для расширения площадей и улучшения локации, а для оптимизации затрат. Компании переезжают на меньшие площади, в помещения с более низкими ставками аренды. Закрываются магазины, расположенные в районах с не слишком большим трафиком. Теряют арендаторов даже торговые комплексы, которых у нас в городе достаточно много. В первую очередь это касается неформатных двух-трехэтажных ТЦ.

Пострадала и продажа коммерческой недвижимости. В конце прошлого года намечались две серьезные сделки: промышленные компании планировали приобрести объекты для развития. Обе сделки приостановлены, коммерсанты взяли тайм-аут,



чтобы понять, стоит ли покупать помещения в собственность или лучше оставаться на арендуемых площадях.



чтобы понять, стоит ли покупать помещения в собственность или лучше оставаться на арендуемых площадях.

Пострадал рынок жилой аренды. Во время пандемии город покинули трудовые мигранты, приезжавшие на заработки. Они в основном и арендовали квартиры. Стоимость аренды жилья после самоизоляции так и не поднялась.

В «бабушкиных» вариантах ставка аренды снизилась с 16–17 до 13–14 тыс. рублей в месяц. Небольшое исключение составляют малочисленные объекты высокого качества, которые пользуются повышенным спросом.

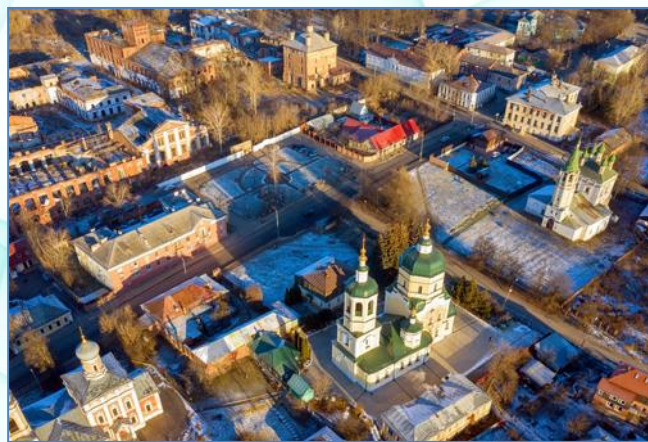
— Много ли строится нового жилья в Серпухове? Существует ли конкуренция между застройщиками?

— У нас возводится всего один объект. За прошлый год почти все квартиры в нем были распроданы. Средняя стоимость «квадрата» в новостройке — от 70 до 80 тыс. рублей.

В ГОРОДЕ РАБОТАЕТ ТОЛЬКО ОДИН ЗАСТРОЙЩИК — ПОНЯТНО, ЧТО НИКАКОЙ КОНКУРЕНЦИИ НЕТ. О НОВЫХ ПЛОЩАДКАХ НЕ СЛЫШНО. ЕСЛИ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ В ГОРОД НЕ ПРИДУТ НОВЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ, ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДОЛЖАТ РАСТИ.

— Вы работаете на рынке недвижимости более 20 лет. Как за это время изменились требования покупателей к жилью?

— Большинство покупателей приобретают жилье в ипотеку, поэтому логичны требования к качественным планировкам, к тому, чтобы



каждый квадратный сантиметр в квартире использовался. За последние пару десятилетий построили много хорошего качественного жилья: в квартирах нет маленьких комнатшек, длинных коридоров. Такое жилье пользуется спросом.

Покупатели подсчитывают, сколько им придется платить за содержание жилья. Интересно, что люди уделяют пристальное внимание качеству ремонта. Если раньше могли махнуть рукой — все равно всё переделывать, то теперь отдают предпочтение квартирам с качественным ремонтом, сделанным «для себя».

Если делается выбор в пользу «подуставших» квартир, это должно быть очень привлекательное по цене предложение. «Бабушатники» идут по нижней ценовой планке: люди научились считать свои деньги. Инвестиционная грамотность покупателей очень выросла за последние несколько лет, и меня это радует.

«Пандемия сломала мои стереотипы»

— Как ваше агентство пережило локдаун? Какие новые форматы работы, внедренные в это время, вы сохранили после самоизоляции?

— Конечно, пандемия — совершенно другой вызов бизнесу и мне, как предпринимателю, но это не первый кризис, который мы пережили. Никогда не опускаю руки, всегда нахожу инструменты, которые помогают не просто удержаться на плаву, но и развиваться.

Анализируя период самоизоляции, понимаю, что мы мобилизовались молниеносно: за двое суток «эвакуировали» из офиса всю технику и документы, необходимые для работы, распределив всё по агентам. Мой дом в течение суток превратился в полноценный штаб-офис. Работа не прекращалась ни на один день. Ежедневно с 9 до 10 утра мы проводили рабочие совещания — видеоконференции, где ставились



задачи на день.

Я оперативно подключила инструменты электронной регистрации, разработала договоры



с клиентами, которые подразумевали возможность подписать их через электронную пересылку. Мы давно вернулись в офис, но по-прежнему используем такие договоры для работы с иногородними клиентами.

Большую часть показов совершали онлайн, агенты на мобильные телефоны или планшеты снимали объекты не только для рекламы и презентаций, но и в режиме реального времени проводили «экскурсии» для клиентов на удаленке. Сейчас оставили эту опцию для загородки. Очень удобно, когда клиенту не приходится ехать за десятки километров для первого знакомства с объектом (домом или земельным участком).

У нас очень хорошо налажена коммуникация с агентами и клиентами через каналы Viber и WhatsApp — все распределено по направлениям: заявки, оперативная информация, чаты по отдельным сделкам. Кроме того, мы обменивались фотографиями, смешными мемами: для меня очень важно было поддерживать боевой дух ребят.

Я достаточно жесткий, структурный руководитель, но в конце всех утренних видеоконференций говорила, что всех люблю и обнимаю. Думаю, такая неформальная связь также помогла нам легче пережить период самоизоляции. И мы вышли из локдауна с очень хорошими показателями.

— Какое направление наиболее эффективно развивалось?

— В 2020 году именно из-за пандемии серьезно вырос спрос на загородную недвижимость — это послужило драйвером для расширения

направления «загородки» в моем агентстве. В настоящий момент загородная недвижимость составляет 40% в нашем портфеле, до пандемии этот показатель не превышал 10–15%.

— Чем еще запомнится вам и вашим сотрудникам 2020-й?

— За время самоизоляции я успела провести капитальный ремонт офиса. Сотрудники пришли будто в новое помещение — с новыми ноутбуками, столами, стульями ярких цветов. Ребята знали, что в офисе идет ремонт (мы выкладывали фото), и даже заранее распределяли стулья: кому синенький, кому — красненький. Вряд ли мои сотрудники будут вспоминать 2020-й как самый трудный в их работе — скорее он был необычным.

Наша компания с 2006 года является членом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) и Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), во время самоизоляции гильдии предлагали много обучающих семинаров и вебинаров. Нашим сотрудникам приходилось в этот период больше времени проводить у мониторов, а не на показах, поэтому многие серьезно повысили свои компетенции. Мы по достоинству оценили формат онлайн-обучения и продолжаем его использовать до сих пор.

Пандемия сломала и мои личные стереотипы. Если раньше мне было необходимо в течение дня увидеть в офисе всех своих сотрудников, то теперь агенты собираются вместе только на совещания, ежедневно в офисе находится треть нашего состава. Эффективность работы от этого не падает, главное — контроль и отчетность.

«Для агентства недвижимости самое главное - эффективные продажи»

— Какие знания наиболее важны для представителей вашей профессии? Риелтор сегодня больше продавец недвижимости, юрист или психолог?

— У нас агентство полного цикла, выделена только юридическая часть. Для агентства, как для бизнеса, самое главное - эффективные продажи. В первую очередь надо развивать именно эти компетенции.

НЕЛЬЗЯ СБРАСЫВАТЬ СО СЧЕТОВ И ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ КАЧЕСТВА РИЕЛТОРОВ. ЭМОЦИОНАЛЬНО НЕУСТОЙЧИВЫЕ ЛЮДИ НЕСПОСОБНЫ ДОСТИЧЬ ХОРОШЕГО РЕЗУЛЬТАТА В НАШЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.



— На сайте вашей компании указано, что вы предоставляете клиентам 100%-ную гарантию чистоты сделки, но за 23 года существования агентства страховых случаев не возникало. Значит ли это, что в Серпухове нет мошенничеств с квартирами?

— Мошенничества на рынке недвижимости, конечно, есть. Но у нас в компании существует страхование профессиональной ответственности.

Я индивидуальный предприниматель и по законодательству отвечаю за свой бизнес и все косяки, которые в нем могут произойти, своим имуществом. И мне не хочется с ним расставаться из-за того, что я безалаберно отнесусь к какой-то сделке.

Поэтому у меня очень жесткий контроль. На этапе подготовки сделки мы с юридическим отделом вовремя выявляем все опасные моменты. Часть объектов с сомнительной репутацией мы просто не выводим на сделки.

В последнее время наметился тренд, когда люди сами ищут объекты и нанимают специалистов только для юридического сопровождения сделки. Те рифы, на которые рискует нарваться клиент при покупке квартиры, надо либо обойти, либо выявить и устранить. Решаю эти вопросы как хирург: резать, не дожидаясь перитонита.

«Почему хозяйка продаваемой квартиры прописана у соседей?»

— С какими видами мошенничества вам приходилось сталкиваться?

— Несколько лет назад у нас была большая сложная сделка — цепочка, состоящая из восьми звеньев. Агент принесла документы на последнюю квартиру. Она подходила нам и по цене, и по локации. Во время проведения юридической экспертизы я увидела в документах нестандартную фамилию. Знаю в нашем городе только одну женщину с такой фамилией, но это была не она. Читаю документы, и у меня возникают вопросы.

Квартиру продали в Серпухове 10 февраля по доверенности, выданной также 10 февраля, но в Подольске, расположенном не слишком близко.

ЗАЧЕМ ХОЗЯЕВА КВАРТИРЫ, ПРОПИСАННЫЕ В СЕРПУХОВЕ, ПОЕХАЛИ В ПОДОЛЬСК, ЧТОБЫ ТАМ ВЫПИСАТЬ ДОВЕРЕННОСТЬ НА ТРЕТЬЕ ЛИЦО, КОТОРОЕ В ТОТ ЖЕ ДЕНЬ ВЕРНЕТСЯ

В СЕРПУХОВ, ГДЕ ПОДПИШЕТ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ И СДАСТ ДОГОВОР НА РЕГИСТРАЦИЮ?

Несмотря на то что было уже шесть часов вечера, я посадила агента в машину, и мы поехали по адресам, указанным в документах. По каждому адресу нам отвечали, эти люди здесь не проживают. Добравшись до нашего объекта, мы опросили соседей и узнали, что квартира стояла открытой несколько лет, потом кто-то поставил окна и железную дверь.

Бывшие хозяева — мать и сын — давно пропали, их не видели уже больше семи лет. А по нашим документам это именно те люди, которые якобы несколько дней назад в Подольске подписали доверенность на третье лицо.

Еще один пример, совсем свежий. В прошлом году клиенты попросили проверить квартиру на Озерковской набережной, которую нашли сами.

«КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ НА ВСЕ КРАСОТЫ СТОЛИЦЫ, ПРАВДА, ТРЕБУЕТ РЕМОНТА, НО ЦЕНА НА 30% НИЖЕ РЫНКА! МЫ ЕЕ ПОКУПАЕМ СРОЧНО!» — КЛИЕНТЫ БЫЛИ ПРОСТО В ВОСТОРГЕ.

Начинаю проверять документы. Свежее наследство, «хвост» документов ведет на Украину. Прямых связей с риелторами города, где оформлялись первоначальные документы, у меня не было.

Мне посодействовала Зинаида Габриэль, известный риелтор, которая работает в Торонто. У нее есть связи с риелторами по всему миру. Из Торонто я получила контакты нужного мне специалиста. Он выяснил, что свидетельство о рождении девушки, которая якобы вступила в наследство, поддельное. Вот и всё — значит, и остальные документы сделаны на коленке.

Меня насторожило не только то, что квартира в центре Москвы продается на 30% дешевле рынка. В документах указано, что девочка, которая всю жизнь была прописана на Украине, в Москве вдруг оказалась прописанной не в 29-й квартире, которая продается, а в 28-й квартире, расположенной рядом. Спрашиваю, почему так? Продавцы-посредники отвечают: «Ну, наверное, ее соседи прописали...» Это была ошибка при подделке документов. Нотариус на эту странность внимания не обратил. Вероятно, он был в сговоре.



Обе истории о том, как важно тщательно изучать все документы на жилье. Я обожаю внимательно читать документы!

— Как вы отдыхаете, чем любите заниматься в свободное время?

— До ковида очень любила путешествовать. Сейчас увлеклась рисованием — хожу на занятия, рисую маслом, акрилом. И даже уже выставила свои работы. Наша преподавательница учит нас рисовать «душой и сердцем». Например, она задает тему «натюрморт». У кого-то получился гранат, сковородка и бутылка вина, а я нарисовала сцену, танцующую девушку в луче софита и красный шар. А вместо сковороды — диск пластинки.

В первый раз попробовала рисовать маслом в 2017 году, когда меня пригласили в арт-проект «Рисуем про любовь. Медийные лица города». Так как я блогер, часто даю комментарии и пишу статьи, меня в Серпухове знают. Видимо, решили, что если я пишу статьи, то что-то и нарисую. И вот я первый раз в жизни села перед мольбертом, взяла кисти. Рядом со мной стояла желтая краска, поэтому задумала нарисовать подсолнухи. Несколько раз подходила художница, руководящая процессом, и спрашивала, где я училась рисовать. Она верила, что масляные краски я увидела в первый раз. «Это поразительно! Вы рисуете в стиле Ван Гога», — сказала художница. Конечно, у меня сразу огромная корона выросла (*смеется*).

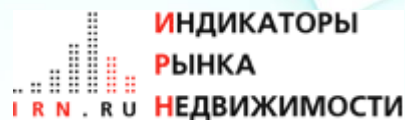
Потом был благотворительный аукцион, и мои «Подсолнухи» купила Ирина Луговая, многократная чемпионка мира по пауэрлифтингу. Вот таким феерическим было начало моей карьеры в живописи.

www.cian.ru

Квартиры в Москве и Подмосковье в январе-феврале 2021 года: дефицит предложения мешает росту спроса и снижению цен

На рынке в два раза меньше лотов, чем в начале 2020 года

Резкий рост цен на вторичное жилье в 2020 г.



и дефицит ликвидного предложения продолжают оказывать негативное влияние на спрос. За МКАД, где уровень цен ниже, чем в «старой» Москве, покупатели более активны, но и им не из чего выбирать.

Спрос

В январе 2021 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало 7 606 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с декабрем показатель снизился на 62,2%, относительно января прошлого года — на 4,6%.

По данным «Инкома», в «старой» Москве падение спроса было более существенным. В январе компания получила на 35% меньше авансов от покупателей, чем годом ранее. А в сравнении с декабрем актуальный спрос снизился в два раза.

«Один из факторов, который сдерживает активность покупателей, — значительный рост цен на вторичном рынке столицы в прошлом году. В масс-маркете стоимость квартир увеличилась в среднем на 20%, в отдельных районах — на 30%. Можно уверенно сказать, что нынешний уровень цен не соответствует экономической реальности. Из-за этого некоторые потенциальные покупатели пока откладывают выход на сделку, надеясь, что ценники начнут опускаться», — говорит Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость». (См. [«Обзор рынка недвижимости по итогам 2020 года»](#).)

Еще одна причина — дефицит ликвидного предложения. По итогам 2020-го объем экспозиции в массовых сегментах сократился на 30%, напоминает Шлома: «Более того, столь ограниченное предложение, какое мы видим сейчас на «вторичке», препятствует понижению цен. Понимая, что покупателям сейчас крайне сложно найти подходящий вариант, продавцы не соглашаются на уступки в цене».

Новая Москва и Подмосковье также страдают от недостатка предложения, но за МКАД спрос выше, чем в «старой» Москве. Офис продаж «Century 21 Римарком» в Троицке в январе собрал примерно столько же авансов и провел



такое же количество сделок, как в декабре. А относительно января 2020 г. спрос увеличился на 50%, говорит Анна Руденко, директор офиса продаж.



Руденко Анна Юрьевна,
Директор офиса ООО
"Century 21 Римарком" (Офис
в г.Троицк, Парковый пер.,
дом 4)выбор» (г.Раменское)

По словам вице-президента Гильдии риэлторов Московской области, гендиректора АН «Удачный выбор» (Московская область) Ольги Власовой, в Подмоскowie «вызванный отсутствием объектов рост цен привел покупателей в некоторое оцепенение». Тем не менее в последнюю декаду января покупательская активность вернулась на декабрьский уровень. В годовом выражении спрос увеличился на 10-12% - даже несмотря на недельный сбой в Росреестре, который не позволял регистрировать объекты быстро.



Ольга Власова, член
Национального совета
Российской Гильдии
Риэлторов,
вице-президент Гильдии
риэлторов Московской
области,
гендиректор АН «Удачный
выбор» (г.Раменское)

О стагнации рынка пока говорить не приходится. Как отмечает Власова,

Февраль, скорее всего, окажется успешнее января. Согласно статистике «Инкома», в первой половине февраля покупатели внесли столько же авансов за покупку вторичного жилья в Москве, сколько и в феврале 2020 г. В Подмоскowie, по оценке Ольги Власовой, первая половина февраля по уровню спроса опередила предыдущий месяц на 10-15% благодаря стабилизации цен и увеличению числа объектов в экспозиции. В Новой Москве активность покупателей тоже остается высокой – в годовом

выражении спрос вырос примерно в 1,5 раза, отмечает Анна Руденко.

Предложение

Согласно подсчетам «Инкома», объем предложения в «старой» Москве по итогам января сократился на 16,9% в годовом выражении и на 10,5% - в месячном. Специалисты «Азбуки Жилья», напротив, зафиксировали рост числа и площади выставленных на продажу квартир по сравнению с декабрем - на 9 и 7% соответственно. При этом, по данным компании, относительно начала прошлого года число квартир на рынке уменьшилось на 51%, а их суммарная площадь снизилась на 53%.

За МКАД - в Подмоскowie и Новой Москве – предложение по сравнению с началом прошлого года также сократилось примерно в два раза, говорят Анна Руденко и Ольга Власова. Их оценку подтверждает «Азбука Жилья»: по информации компании, количество и площадь квартир на рынке области уменьшились на 53%.

«Катастрофическая нехватка» квартир в начале января приводила к срыву сделок - покупателям было нечего предложить, рассказывает Ольга Власова. Ситуация выправилась только к концу января, когда на фоне роста цен объем предложения восстановился до показателей конца прошлого года.

Цены

Несмотря на сохраняющийся дефицит предложения, темпы роста цен на жилье снизились. По данным аналитического центра www.irm.ru, за первый месяц 2021 г. стоимость метра на вторичном рынке «старой» Москвы увеличилась на 0,7% и вплотную приблизилась к отметке 209 000 руб. В Новой Москве жилье подорожало на 0,8% до 167 700 руб. за кв. м, в Подмоскowie - на 0,6% (109 150 руб.). Для сравнения: в декабре 2020 г. цены на «вторичку» в перечисленных локациях увеличились на 3,5%, 3,3% и 2,7% соответственно. (См. «[Обзор рынка недвижимости по итогам января 2021 года](#)»).

«Азбука Жилья» и вовсе зафиксировала снижение средней стоимости квартиры в «старой» Москве. По данным агентства, в январе средняя цена старомосковской квартиры составляла 25,33 млн руб. – на 1,5% меньше, чем в декабре. В Подмоскowie соответствующий



показатель увеличился на 5% и достиг 6,97 млн руб., рассказывает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука Жилья»

При этом лишь 58% старомосковских квартир в январе было продано с дисконтом, а средний размер скидки составил 3,9% - по данным «Инкома», это минимальные значения за все время систематических наблюдений компании за ними (с начала 2016 г.). Распространенность и величина дисконтов упали в связи с текущей конъюнктурой вторичного рынка жилья, в том числе с заметным сокращением объема предложения, говорит Сергей Шлома.

Для сравнения: в январе 2020 г. 74% сделок заключались с дисконтом, а среднее значение скидки находилось на уровне 6,3%. В декабре данные показатели были равны 60% и 4,1% соответственно.

В Новой Москве, где спрос тоже превышает предложение, «говорить о серьезных скидках для покупателей не приходится», отмечает Анна Руденко. Дисконт можно получить, только если сделка не является альтернативной и квартира покупается за наличные. «Вот здесь уже можно рассчитывать на серьезный дисконт – от 200 до 500 тыс. руб. В процентном выражении в отдельных случаях покупателям с наличными деньгами удастся добиться скидки в размере до 10%. Но все же такой дисконт скорее исключение, чем правило. Более реальная цифра дисконта при покупке квартиры за наличные – примерно 5%», - рассказывает риелтор.

В Подмоскovie уровень скидок в январе соответствовали декабрьскому уровню – то есть в лучшем случае не превышал нескольких процентов. «Но опять же, относится это к первой и последней декадам месяца. В середине же января продавцы, воодушевленные ростом цен, возвращали авансы, срывая сделки (особенно альтернативные), и выходили на рынок с новой ценой на объект. Понятно, что вести разговоры о дисконте в этой ситуации они не считали необходимым», - отмечает Ольга Власова.

Сроки экспозиции

На фоне явного дефицита предложения сокращаются сроки экспозиции квартир. На рынке «старой» Москвы средний срок реализации объекта в январе 2020 г. составлял

151 день, в январе 2021 г. – 118 дней (-22%), подсчитали специалисты компании «Инком-Недвижимость».

В Новой Москве вторичная квартира в зависимости от ее состояния, местоположения и других характеристик продавалась в январе от нескольких дней до 3-4 недель. При том что годом ранее даже ликвидные объекты могли простоять на рынке около месяца, напоминает Анна Руденко.

Срок экспозиции подмосковных квартир также уменьшился – по сравнению с декабрем на 10-20% в зависимости от муниципалитета.

«Дефицит предложения заставил покупателей принимать решение о приобретении жилья в минимальные сроки, иначе можно было остаться ни с чем», - резюмирует Ольга Власова.

www.irm.ru

Рынок недвижимости Раменского и Жуковского в начале 2021 года



В 2020 году рынок недвижимости прошел через три стадии, совершенно разные по своему содержанию:

- январь- март 2020 года – обычное состояние рынка для начала года;
- апрель – июнь 2020 года – карантин, сильное сокращение количества звонков покупателей по рекламе объектов, количества показов, количества сделок;
- июль – декабрь 2020 года – активизация рынка, высокая активность покупателей, льготная ипотека, увеличение количества сделок.



Хромов Андрей Александрович, вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, [почётный член ГРМО](#), [почётный член РГР](#), генеральный директор АО «Кредит-Центр»

В начале 2021 года рынок недвижимости в полной мере ощутил результаты его активной фазы во второй половине 2020 года.

Состояние рынка недвижимости на начало 2021 года:

- количество объектов на продажу значительно сократилось;
- активность покупателей остается довольно высокой, однако цены на недвижимость, разогнавшись в прошлом году, уже опережают возможности покупателей;
- новые объекты выходят на рынок, как правило, по завышенным ценам и поэтому не находят своего спроса;
- сделки проходят по объектам, цена которых отвечает запросам и возможностям покупателей на данный момент времени.

www.reestr.rgr.ru

Нелегальная Россия: кабмину предложили вывести 90% аренды жилья из тени

Легко ли простым гражданам сдавать недвижимость съёмщикам за спиной у государства без договоров и гарантий.

На сегодняшний день рынок аренды жилья в России на 9/10 имеет исключительно «серый» и «чёрный» оттенки. Об этом NEWS.ru заявил вице-президент [Российской Гильдии Риэлторов \(РГР\)](#) Григорий Полтораки. Для исправления ситуации на рынке аренды недвижимости специалисты предложили кабмину два решения. Одно касается процедуры регистрации, второе – закона о рекламе услуг аренды. По мнению



Нелегальная Россия: кабмину предложили вывести 90% аренды жилья из тени
Легко ли простым гражданам сдавать недвижимость съёмщикам за спиной у государства без договоров и гарантий

опрошенных аналитиков, рынок съёма квартир, комнат и помещений в РФ «обелить» так просто всё же не удастся.

Белым по-белому

Рынок аренды самого разного жилья на сегодняшний день, по подсчётам РГР, «серый» и «чёрный» на все 90%. Лишь 10% работают «в белую». И это, как правило, держатели дорогого и крупногабаритного жилья. По нелегальным сделкам не платят налоги, и часто они не имеют даже письменного договора. То есть при конфликтных ситуациях у государства нет юридической возможности защитить россиян — как владельцев жилья, так и нанимателей, — поскольку формальных оснований для суда нет. Сторонам остаётся зачастую лишь шантажировать друг друга. Это создаёт шаткость на рынке жилья, считают в РГР. Минстрой на запрос нашего портала к моменту выхода статьи ответить не успел.

В связи с этим мы отправили инициативу в адрес миграционной службы МВД (Главное управление по вопросам миграции МВД России. — NEWS.ru). Суть её в интегрировании правоотношений с налоговой... Это будет понуждать на легальную аренду жилья. Мы предлагаем внести изменения в закон о месте пребывания и при аренде. Если изменят процедуру регистрации по месту пребывания, то это облегчит рынок аренды. «Обелит» его. Как нам сообщили, МВД передало наше предложение в Минстрой. И сейчас идёт обсуждение проекта поправок в законы.

Основной тезис инициативы такой — большинство граждан России хочет, чтобы их место проживания официально подтверждалось, поскольку в компаниях могут это потребовать. Речь о конкретизированной регистрации и по месту пребывания. Возможно, это будут прописывать в паспорте. Ведь сегодня даже в детских садах стали требовать справки о месте пребывания, в которых прописан конкретный



Григорий Полторак, вице-президент Российской Гильдии Риэлторов (РГР), президент группы компаний «БЕСТ-недвижимость»

адрес. Кроме того, это позволит студентам не попадать в «кутузку» из-за того, что они, мол, не находятся там, где должны жить по документам.

Предыдущий закон о месте пребывания не обязывает регистрировать граждан, если только это не иностранцы, добавляет руководитель программы Международная экономическая безопасность ИМЭБ РУДН **Мария Глинская**. А вот у арендаторов как раз такие обязанности есть, но с согласия арендодателя. Тут существует некое противоречие в законе. Если рассмотреть возможности новых правил регистрации, то это даёт государству возможность «убить сразу двух зайцев».

С одной стороны, внушительные штрафы со временем позволят навести порядок среди мигрантов, а с другой стороны — создать все условия для облегчения контроля уплаты налогов владельцами квартир. Причём, в новых условиях квартиранты и сами заинтересованы в оформлении своего статуса по месту проживания, а невыполнение арендодателем требований зарегистрировать жильца снижает степень привлекательности его предложения на рынке аренды.

По её суждению, остаётся неясным, каким образом станет осуществляться контроль и как можно будет доказать тот факт, что квартирант проживает без регистрации более 90 дней. А это означает, что пока разработают и внедрят методики контроля, у владельцев недвижимости будет некоторое время на то, чтобы подстроиться под новые реалии.

Я думаю, что целью принятия новых законодательных актов является также повышение поступлений в государственный бюджет в виде налогов, которые должны выплачивать владельцы недвижимости, сдаваемой в аренду. Кроме того, с проведением проверок сотрудниками ФМС значительно возрастёт количество взимаемых штрафов, —

подозревает Глинская.

И правда, со вступлением в силу новых законов контроль собственников со стороны налоговой службы значительно упрощается. Налоговикам достаточно лишь запрашивать информацию в Федеральной миграционной службе и проводить весьма несложный анализ. Гражданин, проживающий в чужой квартире, должен иметь временную регистрацию по месту пребывания.

Если регистрация есть, должен быть на руках договор аренды, а уж если имеются и документы, подтверждающие регистрацию и договор аренды, — это уже прямое основание для вопросов к владельцу недвижимости по поводу оплаты налога. С вводом новых правил возможности контролирующих органов значительно расширяются, а арендодателей, соответственно, сокращаются.

Зри в корень

Корень проблем аренды жилой недвижимости, а именно её «серой» стороны, заключается в том, что люди пытаются сэкономить деньги на сделке, уходя от налогов, а также не связываться с бюрократией, где также возникают лишние расходы, объясняет эксперт Гильдии риэлторов Московской области **Олеся Рудакова**.

Озвученная же инициатива — борьба со следствием, а не с причиной. На мой взгляд, она выглядит как чрезмерное ужесточение, которое приведёт на первых порах к спаду рынка аренды и росту цен, а в итоге будет попросту пересмотрено.



Олеся Рудакова, генеральный директор ООО «Оранжевый»

Процедура регистрации может быть упрощена с развитием цифровых сервисов, например, того же портала госуслуг. Что касается мотивации

арендаторов, то она и сейчас высокая. Те, для кого важно регистрироваться по месту пребывания, стремятся выбирать официальные договоры аренды, уверяет заместитель директора Института налогового менеджмента и экономики недвижимости ВШЭ **Татьяна Школьная**.

Если мы говорим о качественном развитии



института арендного жилья, то важно учитывать и сбалансировано защищать интересы всех сторон, включая арендодателя. Применительно к механизму временной регистрации это значит, что нужно учитывать риск недобросовестного поведения арендатора и упрощать процедуру досрочного прекращения временной регистрации в случае нарушения арендатором своих обязательств по договору аренды.

На текущий момент, продолжает эксперт ВШЭ, возможность досрочного прекращения временной регистрации арендатора, например, по причине неоплаты аренды, у арендодателя фактически отсутствует. Арендатор может набрать невозвратных кредитов, покинуть арендуемое жильё, а вести «увлекательные» диалоги с банком и коллекторами придётся собственнику квартиры, отмечает специалист.

Рынок аренды квартир является сложным и развивающимся. По оценкам экспертов, которыми я владею, свыше половины рынка аренды в России является «серым», то есть по арендной плате не уплачиваются налоги. Налоги должны поступать в казну, как бы это ни было неприятно собственнику.

Для этого, безусловно, должны быть упрощены технологии налогообложения, чтобы собственнику не нужно было собирать море бумаг, тратя на это бездну времени, подчёркивает эксперт РАНХиГС. Иванкина полагает, что возможность регистрации в случае аренды сперва должна быть обсуждена всеми заинтересованными сторонами, в противном случае ситуация может лишь усугубиться судебными спорами.

Аренда под контролем

Как сообщил NEWS.ru вице-президент Российской Гильдии Риэлторов, суть других изменений сводится к тому, чтобы внести поправки в закон «О рекламе», чтобы объявления на специализированные доски могли подавать лишь имеющие на то право лица. То есть сообщать об аренде смог бы только собственник, либо уполномоченное лицо, либо риэлтор.

А сейчас может любой. Это устранил бардак на рынке аренды. Это, конечно, ущемит права агрегаторов объявлений, зато принесёт прозрачность рынку аренды, — сказал Полтораки.

В настоящее время данные поправки

к федеральному закону обсуждаются в рамках инициативы Минстроя, рассказал Полтораки. Ведомство планирует создать даже специальный сайт. Это будет единственный ресурс, где можно будет официально размещать информацию об аренде.

Я, правда, не очень понимаю, зачем всё ограничивать одним порталом, если проще обязать агрегаторы и веб-ресурсы принимать информацию только от реальных арендодателей. Это гораздо проще, — убеждён эксперт.

Такие изменения в законе о рекламе вводить надо, считает председатель совета партнёрства Гильдии риэлторов Москвы Александр Мальцев.

Понятно, что рынок аренды это «не обелит», хотя придаст больший порядок базе данных по квартирам. Дело в том, что собственник может давать рекламу, но под видом собственника также рекламу может дать кто угодно. Вы написали, что также рекламу может давать риэлтор. Но кто может назвать себя риэлтором? А кто угодно. Риэлторская деятельность в РФ не саморегулируется.

Мальцев рассказал о том, что, например, Гильдия риэлторов Москвы неоднократно обращалась к порталам-агрегаторам с просьбой убрать нелегалов со своих площадок. Но сайтам это невыгодно, поясняет он, поэтому нелегальные участники рынка и продолжают давать рекламу.

Повторюсь, вопрос «обеления» рынка невозможно решить без вопроса регулирования (саморегулирования) профессионалов — участников этого рынка, — акцентирует Мальцев.

В свою очередь эксперт Гильдии риэлторов Московской области Олеся Рудакова также думает, что намечаемые ограничения не принесут желаемого результата.

Не совсем понятно, на основании чего риэлтор будет рекламировать недвижимость клиента? Доверенность, договор? Что будет «подгружаться» на рекламную площадку? Любой документ можно подделать, а насколько платформы будут эффективно оценивать подлинность документа — большой вопрос...

Если обязать собственника публиковать документы самому, то мы рискуем подтолкнуть многих людей на то, чтобы провести сделку «в



серую», предупреждает Рудакова.

В этом вопросе нужно отталкиваться от реалий жизни, продолжает она. Крайне часто молодые люди оформляют документы за родителей, бабушек и дедушек. Нельзя заставить родственников делать друг другу за немалые деньги доверенности. И очень трудно понять, кто и как будет это всё отслеживать и контролировать? Бардака меньше точно не станет, отмечает эксперт Гильдии риелторов Московской области.

Сейчас любой желающий может подать объявление о сдаче жилья, но это порождает мошенничество и создаёт посредников, развивает тему координатор аналитического центра Института налогового менеджмента и экономики недвижимости ВШЭ **Алексей Поплавский**. Можно ли изменить закон о рекламе таким образом, чтобы объявления могли подавать только собственник, его доверенное лицо или уполномоченный риелтор? Существующие рекламные возможности не порождают мошенников и посредников, наоборот, это усиливает конкуренцию и снижает стоимость услуг, временные затраты для всех участников. Верификация актуальности информации — задача агрегаторов объявлений, а не тема государственного регулирования, замечает Поплавский.

Ведь если в базе данных представлен большой процент некорректной информации, то сама база данных становится никому неинтересной. Закон о рекламе изменить можно, но нужно ли?

Завкафедрой менеджмента недвижимости Факультета рыночных технологий Института отраслевого менеджмента (ИОМ) РАНХиГС **Елена Иванкина** говорит, что прежде чем вводить изменения, необходимо изучить опыт других стран и отобрать механизмы, целесообразные для нашей страны. Например, в Европе существуют ассоциации арендаторов и собственников, это серьёзные и весомые организации. На её взгляд, мы должны двигаться к созданию таких объединений и в нашей стране, что позволит консолидировать позиции сторон и облегчить процесс выработки решений.

Законопроект нуждается в разностороннем обсуждении и экспертной оценке ряда заинтересованных ведомств и участников рынка, отмечает доцент кафедры рекламы ИМЭБ РУДН

Екатерина Звегинцева. В случае внесения дополнений в действующее законодательство, в частности, в ФЗ «О рекламе», необходимо предусмотреть механизмы реализации этой новации.

Считаете ли вы, что с точки зрения юридической практики рекламодатель должен предоставлять документы, что он, например, собственник? Или это ограничит и сузит возможности для граждан? Разумеется, сузит. У собственника, например, могут отсутствовать средства связи, он может пожелать сохранить анонимность до момента заключения сделки и так далее. Где баланс между возможностью нарваться на недобросовестную рекламу и широтой рекламных предложений? Должны ли законодатели вмешиваться в этот процесс?

Ну а недобросовестная реклама и так запрещена действующим законодательством, предусматривающим ответственность за её распространение. Тут всё просто.

«Гамбургский счёт» по-русски

Рынок аренды жилых помещений в настоящий период переживает трудные времена: спрос на аренду упал в связи резким сокращением доходов населения и, как следствие, оттоком арендаторов из крупных городов. Вместе с тем по-прежнему актуальной остаётся проблема легализации аренды жилья, поскольку незаконная сдача жилья в аренду, то есть без заключения договора найма жилого помещения, выводит арендодателей-нарушителей из-под системы налогообложения, а также сохраняет серьёзные риски как для арендодателя, так и для арендатора.

Разрабатываемые законодательные изменения, в соответствии с которыми предлагается сформировать единую информационную систему учёта договоров найма жилья, объединённую с налоговой системой для упрощения процедуры начисления и сбора налогов, можно оценить неоднозначно, говорит доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова **Наталья Свечникова**.

С одной стороны, вывод сферы аренды жилья из «серой зоны» привнесёт в государственный бюджет до 200 млрд рублей ежегодно. С другой стороны, существует проблема реализации предлагаемых положений: непонятно каким образом будут выявляться нарушители.



Возможно, что будут применяться «контрольные закупки» на сайтах, содержащих онлайн-объявления о сдаче жилья в аренду.

В таком случае, подмечает она, требуется доработка законодательства с точки зрения введения ограничений при размещении указанных объявлений и возможности размещения таковых ограниченным кругом лиц, например, собственниками жилья. Порталы недвижимости должны будут взять на себя ответственность по осуществлению проверки поступающих онлайн-объявлений о сдаче жилья в аренду.

Поскольку рынок аренды жилья обширный, то всякие понуждения к обязательной регистрации могут заставить его уйти ещё больше в «тень» либо существенно увеличат затраты на его налоговое администрирование, дополняет рассуждения директор группы корпоративных рейтингов агентства НКР **Александр Диваков**. «Обелять» рынок надо такими способами, при которых как арендатор, так и арендодатель будут видеть выгоду для себя.

Так, для арендодателей можно ввести налоговые послабления: при официальной сдаче в аренду помещения на срок более трёх лет арендодатель получает право на дополнительный налоговый вычет или снижение ставки налога на имущество. В качестве стимула может выступить и доступ к льготным программам страхования имущества в случае порчи такового арендатором. Тут и страховые компании могут заинтересоваться введением новых программ.

•Надо понимать, что для арендаторов привлекательные меры — защита государством от «внезапного выселения», подытоживают опрошенные эксперты. По договору арендодатель обязан будет известить о выселении не позже чем за два-три месяца и гарантированно вернуть «депозит», если арендатор соблюдал условия договора. Также возможно субсидировать арендатору ставку по ипотеке, если он снимал квартиру «в белую» в течение трёх-пяти лет.

Дмитрий Алексеев-Раздольный

www.news.ru

Вышел в свет 116-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за январь 2021 года



«Вестник ГРМО» – ежемесячное издание, в котором отражены события Гильдии, обучающие мероприятия, мнения экспертов ведущих агентств недвижимости, а также руководителей печатных и интернет-изданий, аналитические статьи.

В этом номере читайте:

- Состоялось первое в этом году онлайн заседание Комитета ГРМО по рекламе и PR
- Наши в городе: 5 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Электростали
- Гильдия риэлторов Московской области и Гильдия риэлторов Москвы провели рабочую встречу с СМП Банком
- Наши в городе: 6 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Щелково
- Открыт приём заявок на участие в конкурсе «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ–2020»!



- Победителем «Переговорных игр» в Москве стала аттестованный брокер по недвижимости ГРМО Яна Степаненко

Также в вестнике читайте новости Российской Гильдии Риэлторов, новости обучения, аналитику и мнения экспертов.

[Читать Вестник>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*



Поздравления

**НП «Гильдия риэлторов Московской области» Полномочный представитель РГР
сердечно поздравляет Вас с Днём рождения!**

- заместителя директора ООО "Коломенский Центр оценки и экспертизы" Астафьева Бориса Викторовича!
- руководителя агентства недвижимости "Домина Групп" (г.Химки) Преображенскую Анжелу Михайловну!
- генерального директора ООО "Портал Недвижимость" (г.Подольск) Митина Антона Александровича!
- генерального директора ООО "ТСН КОРОЛЁВ" Гусеву Анастасию Валерьевну!
- генерального директора ООО "Перспектива" (г.Подольск) Никульшина Андрея Валерьевича!
- генерального директора ООО "ПрофиРиелт" (г.Щёлково) Родионову Анну Александровну!

Пусть будет все, что в жизни нужно!

Чем жизнь бывает хороша!

Любовь, здоровье, верность, дружба

И вечно юная душа!





Поздравления

***НП «Гильдия риэлторов Московской области»
Полномочный представитель РГР сердечно
поздравляет коллективы компаний
с Днём рождения компании!***

- коллектив ООО "Перспектива24-Ступино" и генерального директора Моргунову Елену Сергеевну!
- коллектив центр недвижимости "ДОММ" (г. Коломна) и руководителя Кочеткову Марину Владимировну!
- коллектив ООО "РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" (г. Королёв) и генерального директора Полетаеву Иванну Владимировну!
- коллектив ООО "ИНКОНЪ" (Ступинский район) и генерального директора Баширова Алексея Рашитовича!
- коллектив ООО "ИСМА" (г. Чехов) и генерального директора Крюкова Максима Геннадьевича!
- коллектив ООО "ТК "Прохоров и Партнеры" (г. Москва) и генерального директора Прохорова Василия Григорьевича!
- коллектив агентства недвижимости "СИТИ" (г. Воскресенск) и руководителя Дмитриева Ивана Николаевича!
- коллектив ООО "Оранж" (г. Щелково) и генерального директора Рудакову Олесю Сергеевну!
- коллектив ООО "ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКИЙ" и генерального директора Еремеева Виктора Владимировича!
- коллектив ООО "ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ БОГОРОДСКИЙ" (г. Щелково) и генерального директора Щербакова Валерия Николаевича!
- коллектив АН "Центр недвижимости "Дом" (г. Серпухов) и руководителя Розанову Олену Михайловну!
- коллектив АН "Домина Групп" (г. Химки) и руководителя Преображенскую Анжелу Михайловну!

***-Ваша деятельность всегда
была направлена на развитие
и процветание рынка недвижимости
Московской области.***

***Желаем Вам
успешных творческих свершений,
удачных начинаний,
крепкого здоровья, счастья
и профессиональных успехов!***

