



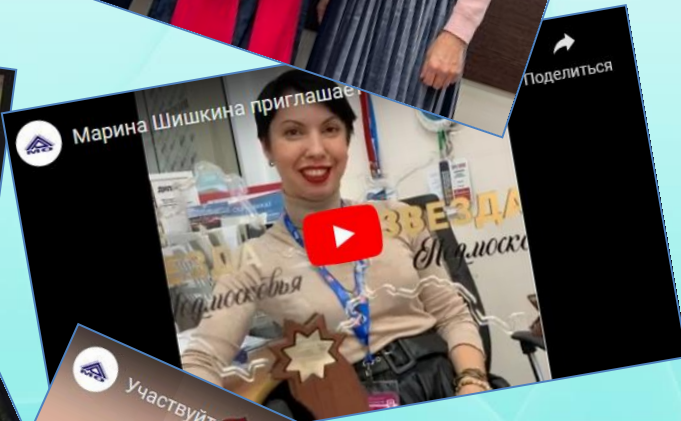
Гильдия риэлторов № 1 (116) Московской области

Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов

Лучшее профессиональное объединение 2013, 2018

Лучший орган системы сертификации РГР 2018

Лидер отрасли 2018



ВЕСТНИК ГРМО

январь 2021



Содержание:

Жизнь Гильдии:

- Состоялось первое в этом году онлайн заседание Комитета ГРМО по рекламе и PR..... [стр. 3](#)
- Наши в городе: 5 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Электростали..... [стр. 3](#)
- Гильдия риэлторов Московской области и Гильдия риэлторов Москвы провели рабочую встречу с СМП Банком..... [стр. 7](#)
- Наши в городе: 6 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Щелково..... [стр. 8](#)
- Открыт приём заявок на участие в конкурсе «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ–2020»!..... [стр. 12](#)
- Победителем «Переговорных игр» в Москве стала аттестованный брокер по недвижимости ГРМО Яна Степаненко..... [стр. 13](#)

Статьи, оценка, мнения:

- Увеличение объемов арендного жилья сделало квартиронанимателей более избирательными в Подмоскowie..... [стр. 15](#)
- Гильдия риэлторов раскритиковала массовые проверки квартир..... [стр. 16](#)
- Минстрой РФ хочет ужесточить контроль над арендодателями. Возможно ли?..... [стр. 18](#)
- Эксперты РГР подвели итоги рынка недвижимости 2020 года и дали прогнозы на 2021 год [стр. 21](#)

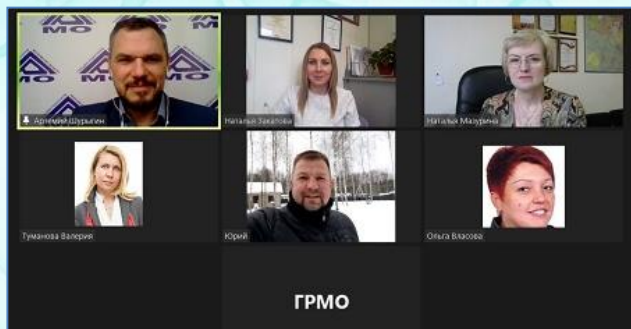
Издания ГРМО:

- Вышел в свет 115-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за декабрь 2020 года..... [стр. 22](#)

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 24](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 25](#)

Состоялось первое в этом году онлайн заседание Комитета ГРМО по рекламе и PR



13 ноября 2020 года прошло онлайн-заседание Комитета по PR и рекламе ГРМО.

Продвижение качественных услуг сертифицированных компаний - членов Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) с целью развития цивилизованного рынка недвижимости – одна из приоритетных задач Гильдии.

В этом направлении активно работает Комитет по PR и рекламе. На заседании участники встречи приняли решение:

- доработать памятку для руководителей и агентов сертифицированных компаний,
- разработать проект макета новой наклейки на дверь «Доверяй проверенным»,
- организовать заказ маленьких флажков с логотипом ГРМО для офисов/переговорных агентств недвижимости – членов ГРМО,
- организовать разработку макета плаката в офис агентств недвижимости – членов ГРМО, «Скажите спасибо своему риэлтору» про Единый реестр сертифицированных компаний и специалистов по недвижимости и возможность публикации отзыва в реестре,
- продолжение продвижения ГРМО в соцсетях, в частности в Instagram. Аккаунт ГРМО ,
- продумать усиление эффекта от совместной рекламы в отделениях Сбербанка
- в рамках Дня риэлтора (8 февраля) провести ряд мероприятий, направленных на повышение лояльности к профессии специалиста по недвижимости:

• **флешмоб ГРМО** - публикация в соцсетях фотографий агентов с удостоверением в руках

«Я аттестованный специалист по недвижимости»;

• **конкурс «Риэлторские истории»** до 28 февраля включительно.

Активные участники:

- **Шурыгин Артемий Юрьевич**, председатель комитета, генеральный директор ООО «Центр недвижимости и права «Градомир» (г.Сергиев Посад)
- **Мазурина Наталья Юрьевна**, исполнительный директор ГРМО,
- **Туманова Валерия Юрьевна**, директор АН «Дом.гу» (г.Коломна),
- **Власова Ольга Евгеньевна**, генеральный директор ООО «Удачный выбор» (г.Раменское),
- **Закатова Наталья Алексеевна**, PR-менеджер ООО «Егорьевский Дом Недвижимости».

К участию в заседании присоединился **Ступиков Юрий Владимирович**, генеральный директор ООО «Традиция» (г.Мытищи).

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

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



Городской округ Электросталь расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока – с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы. Здесь же



берёт начало р. Вохна (приток Клязьмы). Население – 156 тыс. чел.

Истоки



С давних времён на территории современного города Электросталь существовали деревни Высоково, Шебаново и Афанасово. Своему названию Электросталь обязана одноименной компании-товариществу, которая в 1916 году рядом с дачным посёлком Затишье начала строительство завода по производству высококачественной стали в электрических печах и завода по производству боеприпасов рядом (Первая мировая война показала, что страна остро нуждалась в вооружении). Руководил процессом один из богатейших в те времена предприниматель, промышленник и банкир Второв Николай Александрович. В 1928 году посёлок Затишье переименовали в Электросталь, а в 1938 году посёлок получил статус города.

Настоящее города. Промышленность



«Металлургический завод «Электросталь», сталеплавильный цех

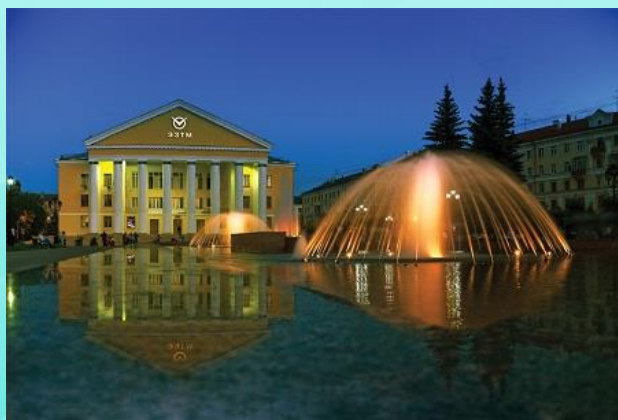
Сегодня Электросталь – это крупнейший в России центр металлургии, тяжелого машиностроения, производства ядерного топлива и химической промышленности.

На «Металлургическом заводе «Электросталь» продолжается производство новых качественных сталей и сплавов – продукция востребована многими российскими предприятиями авиакосмического комплекса, оборонными заводами, широко применяется в автомобиле- и машиностроении, в энергетических комплексах. А завод по производству боеприпасов «Машиностроительный завод» специализируется теперь на производстве ядерного топлива для атомных электростанций, ТВС для реакторов. Предприятие входит в госкорпорацию «Росатом».

Помимо первых двух гигантов-предприятий в Электростали ведут свою деятельность «Электростальский завод тяжелого машиностроения», Электростальский химико-механический завод им. Зелинского». Кроме четырех градообразующих заводов, работают 30 крупных и средних предприятий. В городе функционирует крупный молокозавод, рыбные хозяйства, чайные компании и хлебозавод. Более 150 организаций малого и среднего бизнеса производят строительные материалы и одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания.

По уровню занятости населения, Электросталь находится в ТОПе и удерживает 5 позицию по РФ. Здесь трудятся практически 70% жителей.

Инфраструктура. Образование, культура и спорт



Культурный Центр «Октябрь»

В городе очень много работы для людей разной специальности, опыта и образования. Здесь есть торговые центры, сотни магазинов, аптек, парикмахерских, турагентств, банков, три многозальных кинотеатра - «Современник», «Галерея кино» и «ВИКИ Синема».

Более 40 дошкольных учреждений в городе:



это и детские сады, и центры развития детей, сады для детей с задержкой развития. Общее среднее образование представляют 13 школ, 4 гимназии, 3 лицея и вечерняя школа.

Для абитуриентов открыты двери государственных вузов и их филиалов, таких как: Электростальский политехнический институт (филиал Московского политехнического университета), филиал Московского государственного открытого университета, филиал Российского государственного гуманитарного университета (очная и заочная формы обучения).

Средне-специальное образование можно получить в нескольких колледжах: Электростальском колледже, Московском областном политехническом колледже, Электростальском медицинском колледже ФМБА России, государственном профессионально-педагогическом колледже и московском областном базовом музыкальном колледже им. А. Н. Скрябина. Есть образовательные учреждения начального профессионального уровня.

Дополнительное образование предоставляют музыкальные, художественные и спортивные школы. В самом крупном из шести культурных центров - «Октябрь» регулярно проходят концерты и спектакли. На сцене «Октября» выступают: детский вокальный коллектив «Начало», народный цирк «Дружба», танцевальный коллектив «Олимп» и театральные коллективы эстрадного танца «Силуэт».

Особое внимание уделяется физкультуре и спорту. В городе расположены спортивные сооружения: обустроенный СК «Кристалл», стадион, лыжная база, теннис-центр, стадион для хоккея на траве на базе спортивно-оздоровительного комплекса «Электросталь».

Город реализует программы по приоритетным национальным проектам, направленным на развитие здравоохранения и социальной защиты населения: «Старшее поколение», «Укрепление репродуктивного здоровья населения», «Комплексная программа социальной защиты инвалидов», «Программа по социальной защите населения».

Достопримечательности и места для отдыха

Мощные заводы Электростали отлично сочетаются с красивыми парками и скверами,

украшающими центр города, тремя построенными Храмами.



Храм Иоанна Крестителя

Одним из любимых мест электростальцев стала главная аллея на бульваре Проспекта Ленина. Летом, во время цветения, она приобретает невероятный облик. Начиная с 2006 года, здесь ежегодно проходит фестиваль цветов. Каждое крупное предприятие, а также некоторые частные, подарили жителям города клумбы и цветочные композиции. Здесь различные фигуры, украшенные цветами: и Белоснежка с лукошком, и колодец, и многоярусный торт, и теремок, и автомобиль на заправочной станции.



С историей города гости Электростали могут ознакомиться в историко-художественном музее, где представлены исторические и бытовые предметы, живопись, документы, книги, фотографии. Здесь же музейно-выставочный центр, в котором помимо выставок проходят мастер-классы по рукоделию и др.

Как добраться до столицы

Электричка от железнодорожной станции Электросталь доставит до Курского вокзала в среднем за 1 час 20 минут. Автобусом или маршруткой до станции метро «Партизанская» можно доехать всего за час, личным



автотранспортом по Горьковскому или Носовихинскому шоссе в отсутствие пробок - ещё быстрее.

Жильё в городе



Электросталь можно назвать индустриальным гигантом, но от других своих «собратьев» (в Магнитогорске, Челябинске и других городах России) он отличается близостью к столице. По замыслу архитекторов город трудящихся требовал больших пространств, заполненных светом, воздухом, зеленью. Большой вклад в формирование современного облика в 1953-1966 годы внёс его главный архитектор Павел Иванович Лопушанский.

«По проектам этого архитектора в центре города построено много домов в стиле «сталинского ампира», украшенных арками, лепниной и другими атрибутами сталинизма», - подчёркивает **Юлия Ванькова**, генеральный директор [ООО «Альтаир Недвижимость»](#).



Юлия Ванькова
генеральный директор [ООО «Альтаир Недвижимость»](#)

С ними хорошо сочетаются колоритные домики с верандами и островерхими крышами, построенные пленными немцами. В 60-ые годы город

массово застраивался 4-5 этажными домами, в простонародье - «хрущевками», в которые люди переезжали из бараков и коммуналок. В 70-80 г.г

крупные предприятия начали интенсивное строительство 9-14 этажных кирпичных и панельных домов улучшенной планировки, а также «демидовок». Что интересно, каждое предприятие занялось застройкой разных районов города. В 2000-ые года начали появляться новые 14-16 этажные дома с большими просторными квартирами. И сейчас ведется строительство новых домов.

Вторичное жильё

Большим спросом пользуется недвижимость вторичного рынка. Многие семьи приобретают квартиры в «сталинках» и «хрущёвках» по доступным ценам – от 2,3 до 3,15 млн. руб. Исполнительный директор [ООО «Агентство недвижимости «Мегаполис-Сервис»](#) **Светлана Усовниченко** отмечает, что цены на недвижимость в этом году выросли, и сейчас на рынок вышли те продавцы, которые ранее решили повременить с продажей.



Светлана Усовниченко
исполнительный директор
[ООО «Агентство недвижимости «Мегаполис-Сервис»](#)

К примеру, ещё недавно однокомнатную хрущёвку выставляли на продажу за 1,8 млн. руб., а сейчас её

стоимость достигла 2,5 млн. Безусловно, цена сильно завышена, однако в ближайшее время, по предположению Светланы, такая тенденция будет сохраняться.

В целом рынок в Электростали оживлён, ну а падение спроса может начаться ближе к лету.

Новостройки

По данным **Золотарёвой Ольги**, директора [ООО «Бюро по обмену жилой площадью»](#),



Ольга Золотарёва
директор [ООО «Бюро по обмену жилой площадью»](#)

в настоящее время в Электростали строятся монолитные дома эконо и комфорт класса: высотки 11-17 этажей.



Застройка жилых комплексов ведется в Северном и Восточном районах. Стоимость студии метражом от 22 до 31 кв.м. составляет от 70 000 до 80 000 тыс. руб. за 1 кв.м. Одношки/евродвушки попросторнее площадью от 34 до 53 кв.м. предлагаются по цене от 72 000 до 75 000 тыс. руб. за 1 кв.м.. Полноценные двухкомнатные и трехкомнатные квартиры площадью от 50 кв.м. и выше можно приобрести от 65 000 до 75 000 тыс. руб. за 1 кв. м.

Загородное жильё

«Стоимость участков ИЖС и ЛПХ в частном секторе г.о. Электросталь начинается от 100 000 руб. за сотку и может достигать 300 000 за сотку, - продолжает **Ольга Золотарёва**, - В среднем стоимость за сотку в СНТ колеблется от 60 000 до 120 000. А что касается участков ИЖС и ЛПХ, то их стоимость в среднем от 100 000 руб. за сотку и может достигать 300 000 за сотку».

«Спросом пользуются дома метражом от 120 кв. м. до 200 кв.м. и более. Цена за 1 кв.м. дома варьируется в среднем от 20 000 до 45 000 тыс. руб. Есть дома, построенные по индивидуальному проекту, и стоимость его определяется специалистом недвижимости на месте», подытоживает эксперт.

Найти жильё в Электростали вы можете на портале объектов недвижимости [Dombonus](http://Dombonus.ru).

Наши в городе

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

- [ООО «Авангард»](#)
- [ООО «Агентство недвижимости «Мегаполис-Сервис»](#)
- [ООО «Альтаир Недвижимость»](#)
- [ООО «Альтернатива»](#)
- [ООО «Бюро по обмену жилой площади»](#)

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

Гильдия риэлторов Московской области и Гильдия риэлторов Москвы провели рабочую встречу с СМП Банком



На фото:

Александр Шуранов, вице-президент ГРМО, заместитель председателя Комитета по взаимодействию с отраслевыми партнёрами,

Наталья Мазурина, исполнительный директор ГРМО, Почётный член РГР, Почётный член ГРМО,

Ольга Джуреева, руководитель направления по работе с партнёрами Управления продаж ипотечных продуктов Департамента ипотечного кредитования АО «СМП Банк»

19 января 2021 года в Москве состоялась рабочая встреча Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) и Гильдии Риэлторов Москвы (ГРМ) с [АО «СМП Банк»](#) с целью развития партнёрских отношений и предоставления качественных услуг клиентам сертифицированных агентств недвижимости.

Руководитель направления по работе с партнёрами Управления продаж ипотечных продуктов Департамента ипотечного кредитования АО «СМП Банк» **Джуреева Ольга** рассказала о преимуществах банка. К ним относятся:

- возможность оформления заявки на одного из супругов без заключения брачного договора,
- в качестве созаёмщиков могут выступать любые третьи лица (оформление объекта возможно на любого заёмщика, в т.ч. и нефинансового),
- возможность рассмотрения клиентов с регистрацией в любом регионе РФ (в т.ч. Крым),
- срок рассмотрения заявки от 1 рабочего дня.



От ГРМО и ГРМ
присутствовали:

- Шенгель Екатерина, президент ГРМ,
- Мазурина Наталья, исполнительный директор ГРМО, [Почётный член РГР](#), [Почётный член ГРМО](#),
- Шуранов Александр, вице-президент ГРМО, заместитель председателя Комитета по взаимодействию с отраслевыми партнёрами, генеральный директор [ООО «Камелот»](#) (г.Подольск).

*О банке АО «СМП Банк»:

АО «СМП Банк» – крупный универсальный коммерческий частный банк, предлагающий клиентам широкий спектр современных банковских продуктов и услуг: кредитование физических и юридических лиц, депозиты, РКО, эквайринг, банковские гарантии, зарплатные проекты, аренда сейфовых ячеек и многое другое.

Банк работает на российском рынке с 2001 года и входит в число 30 крупнейших российских банков по размеру активов. Банк присутствует в 19 регионах, входит пятерку лидеров по объемам кредитования субъектов РФ и муниципальных образований. Основные акционеры – российские бизнесмены Аркадий и Борис Ротенберги.

АО «СМП Банк» является головной кредитной организацией одноименной банковской группы, включающей в себя, помимо санируемого ПАО МОСОБЛБАНК, страховую компанию ООО «СМП-Страхование».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Наши в городе:
6 сертифицированных компаний
ГРМО квалифицированно решают
квартирный вопрос в Щелково**

Город Щёлково расположен в 36 км к северо-востоку от столицы по обе стороны реки Клязьмы. В границах города в Клязьму впадают реки Воронок, Поныри и Уча. С севера и востока к городскому округу Щёлково примыкают



обширные лесные массивы, а с юга – национальный парк «Лосиный Остров». Население города – 126,1 тыс. чел.

Истоки

Деревня Щёлково впервые упоминается в 1521-1522 годах, как владение боярина Ивана Фёдоровича Хомутова, переданное по завещанию Троице-Сергиевой лавре и через год взятое на оброк к боярам Воронцовым. В 1577 году деревня в составе крупного имения Гребнево куплена Богданом Яковлевичем Бельским, видным деятелем при правлении Ивана Грозного, Бориса Годунова и Василия Шуйского. Известно также, что спустя несколько лет деревня более 150 лет принадлежала князьям Трубецким.

С в XVIII века деревня Щёлково славилась тем, что в составе села Гребнево была одним из первых и крупных гнёзд кустарного шелкоткачества в России. В 1721 году на базе широко развитого здесь кустарного ремесла купец Кондрашев Кирилл Кондратьевич основал Щёлковскую шелкоткацкую фабрику. Были и другие предприятия по изготовлению шелковых материй и платков – этот промысел стал основным среди деревенских жителей Щёлково. Местная продукция пользовалась большим спросом, а лучшие фабрики получали заказы на производство самых дорогих тканей для государевых дворцов и гардероба императрицы.

Промышленное производство в Щёлково возобладаало над сельскохозяйственным, поместье стало торгово-экономическим центром территории. В XIX веке на месте нынешней центральной части города разрослась Мещанская слобода, к которой в 1895 году со стороны Мытищ подвели Северную железную дорогу, что способствовало ещё большему развитию деревни. В 1923 г. деревне Щёлково присвоили титул посёлка городского типа, а через два года



в результате слияния с близлежащими сёлами он получил статус города, так что годом основания города считается 1925-й.

Настоящее. Промышленность

Щёлковская шелкоткацкая фабрика действует и по сей день – однако в настоящее время изготавливают ткани для пошива средств индивидуальной защиты и другие специализированные материалы. Фабрика является ведущим производителем бронежилетов в России. И всё же основная часть производства в городе приходится теперь на другие отрасли.



Жители города работают на таких крупных предприятиях, как: хлебозавод «Щёлковохлеб», завод по производству соков «Мултон», «Валента Фармацевтика» (ранее - «Щёлковский витаминный завод», «Щёлковский завод вторичных драгоценных металлов», «Щёлково Агрохим» - предприятие по производству химических средств защиты растений, насосный завод «Эна».

На юго-восточной окраине города находится военный аэродром Чкаловский, который используется так же, как международный аэропорт, преимущественно для грузовых авиaperевозок.

Инфраструктура. Образование. Культура, спорт и здоровье

В рамках программы «Комфортная городская среда» ведётся благоустройство улиц города. Приятно пройтись по скверу Пушкина, Парковой улице и Молодёжной набережной, полюбоваться памятниками и отдохнуть в тени деревьев на уютных лавочках. Не оставят равнодушными интересные и уникальные скульптуры в Парке солнечных часов. Большое удовольствие



доставит прогулка вдоль реки Клязьмы по набережной с остановкой в месте для отдыха в виде амфитеатра. Здесь же велодорожка, здесь и теннисные столы, и шахматные. Для ребятшек установлены современные верёвочные детские комплексы.



В городе хорошо развита сфера услуг и торговли – множество магазинов и кафе в торговых центрах «Глобус», «Лады», «Премьер», «Гранд Плаза», «Карат», «Касторама», «ЭТАЖИfloors». Посмотреть новинки в индустрии кино можно в любом из двух действующих кинотеатров.

Большое внимание уделяется системе здравоохранения, образованию, культуре и спорту. В Щёлково – две больницы, детская районная больница, две поликлиники. Действует около 35 клубов, работает сеть библиотек, а в летнее время – читальный зал прямо на улице. Творческие навыки дети развивают в школах искусств, художественной и шести музыкальных школах. Есть бассейн, стадионы и спортивные клубы, спортивный комплекс «Подмосковье», школа и училище олимпийского резерва.

Достопримечательности и места отдыха



В город приезжают различные ансамбли, хоры, оркестры и театры с выступлениями для щелковчан во Дворце культуры. Есть и драматический театр. Для жителей и гостей города открыты: муниципальная художественная галерея, историко-краеведческий музей, музей формы одежды русской, советской и иностранных армий.



Среди главных архитектурных достопримечательностей Щёлково следует отметить Покровскую церковь-ротонду, построенную в 1800 году, и величественный ансамбль Свято-Троицкого собора, возведённого в честь рождения цесаревича Алексея – наследника императора Николая II. В 2001 году у мусульман появилась возможность посещать мечеть, построенную в традиции, характерной для татарского культового зодчества. В окрестностях города сохранились дворянские усадьбы.



Как добраться до столицы

За полчаса можно оказаться в Москве на скоростной электричке РЭКС. На простой электричке поездка может занять до 50 минут: в черте города есть 5 платформ (Соколовская,

Воронок, Щёлково, Гагаринская, Чкаловская). Также регулярно ходят маршрутки по Щёлковскому шоссе до автовокзала в Москве «Щёлковский» – он же торговый центр и до станции метро Щёлковская. На своём автомобиле до Москвы можно добраться и по Ярославскому шоссе, которое ведёт прямо до ВВЦ. При отсутствии пробок путь на машине по обеим дорогам займёт около 30 минут.

Жильё в городе



В Щёлково много частных домов, невысоких зданий старой застройки, пятиэтажных хрущёвок, панельных девятиэтажек, возведённых в 70–80-х гг. прошлого века. С 2002 г. в городе велась активная работа по реализации целевой программы «Жилище». На месте ветхих зданий появлялись современные монолитно-кирпичные и панельные дома новых серий.

Вторичный рынок

По словам **Олеси Рудаковой**, генерального директора [ООО «Оранж»](#), пандемия коронавируса внесла свои корректировки в цены на жильё. К октябрю 2020 года с начала прошлого года был резкий скачок цен. Пик роста цен пришёлся на ноябрь, после чего цены начали стабилизироваться и потихоньку начинают снижаться.

Олесь Рудакова,
генеральный директор
[ООО «Оранж»](#)



И снижение цен до уровня, с которого они начали расти, будет длиться, по прогнозам Олеси, в течение полутора-двух лет.



В среднем, цены повысились на сумму от 500 до 1,5 млн. руб. Это рекордный рост цен для города. Если ещё весной однушка в пятиэтажной хрущёвке в центре Щёлково стоила 2,1-2,5 млн. руб., то теперь цена предложения 2,5-3,3 млн. руб. Двухкомнатная квартира, стоившая 2,5-3,2 млн. руб., выросла в цене от 3,2 млн. руб. до 4 млн. руб. и выше. Трёхкомнатные квартиры соответственно при первоначальной стоимости 3,5-4 млн руб. стали стоить 4,2-4,5 и 5 млн. руб.

В панельных домах порядок цен иной. Однушка, ранее предлагаемая по цене 3,5-4,5 млн. руб., поднялась в цене до 4,2 млн. руб. и выше вплоть до 5,5 млн. руб. Двухшки вообще побили все рекорды. Если весной стоимость была 3,3-3,7 млн. руб., то стоимость затем стала 4,5 млн. руб., т.е. цена сравнялась с ценой трёшки. Фактически в период взлёта цен, всё жильё подорожало на стоимость одной комнаты.

Тенденции по аренде складываются таким образом, что платёжеспособные граждане предпочитают приобретение квартиры по ипотеке.

Новостройки

По данным Алексея Авунца, руководителя департамента продаж [«ТСН Новострой»](#), в Щёлково строятся, в основном, монолитные дома эконо и комфорт класса: как малоэтажные дома загородного типа, так и высотки 14-17 этажей.



Алексей Авунц,
руководитель
департамента продаж [«ТСН
Новострой»](#)

«К примеру, в строящемся жилом комплексе «Финский», - рассказывает Алексей, - можно подобрать малогабаритную

квартиру площадью от 28 кв.м за 2,4 млн. руб. Стоимость однушки/евродвухшки попросторнее от 39 кв.м в среднем составляет 3,2 млн. руб. Полноценные двухкомнатные квартиры площадью 50-60 кв.м можно приобрести от 3,7, трёшки 64 кв.м – от 4.1 млн. руб и выше.

Помимо качества жилья, класса дома и срока сдачи, стоимость квартир варьируется в зависимости от удалённости от ж/д (чем ближе

к станции, тем дороже). В среднем, стоимость жилья в домах, удалённых от ж/д – 40 тыс. руб. за 1 кв.м, а в домах, находящихся в шаговой доступности, - от 70 тыс. руб. за 1 кв.м. Средние этажи в высотках всегда в цене, а максимальная цена - на последних этажах с хорошими видами из окна. На цену, в большую сторону, так же влияет и соседство с лесным массивом, и удалённость от шумных магистралей».

Загородное жильё



Анна Амирханян, специалист по загородной недвижимости [«АН Альтернатива»](#), отметила, что Щёлковский городской округ имеет огромную площадь - 621,49 кв.м. и ближайшие границы с Москвой находятся всего в 5 км., поэтому и цены на загородную недвижимость весьма разнообразны. Стоимость участков СНТ и ДНП, расположенных рядом с границей г. Москвы, варьируются от 150 000 руб. до 250 000 руб. за сотку.

Стоимость участков ИЖС и ЛПХ начинается от 350 000 руб. за сотку и может достигать 700 000 за сотку (такая стоимость участков в районе п. Загорянский).

В самом Щёлково, а также в г. Фрязино стоимость участков в частном секторе колеблется от 330 000 до 500 000 за сотку. Участки в СНТ, которые расположены в непосредственной близости к городу, стартуют от 180 000 до 250 000 за сотку.

Чем дальше мы отдаляемся от г. Москвы, тем стоимость покупки земельного участка становится ниже. Но многое зависит и от назначения земли, и от месторасположения участка. В среднем стоимость за сотку в СНТ от 50 000 (60 км от МКАД) до 100 000 (уже чуть ближе - 25-40 км от МКАД). А что касается участков ИЖС и ЛПХ, то их стоимость в среднем колеблется от 100 000 до 150 000 руб. за сотку.



Тенденции по спросу на дома таковы, что большие дома метражом от 200 метров и более не востребованы. Всё чаще пользуются спросом небольшие компактные домики, пригодные для полноценного проживания. Цена за 1 кв.м. дома начинается от 18 000 руб. и может достигать 45 000. И если земельный участок можно просчитать дистанционно, просто посмотрев его место расположение на карте и зная свой район), то стоимость дома просчитать невозможно, только при личном осмотре специалиста по недвижимости.

Найти жильё в Щёлково вы можете на портале объектов недвижимости [Dombonus](http://Dombonus.ru).

Наши в городе

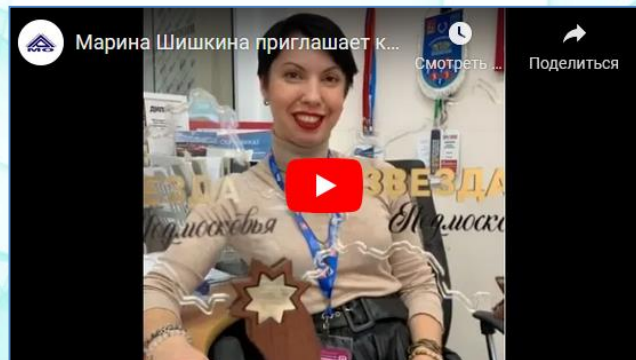
В Щёлково работает 6 сертифицированных агентств недвижимости, которые отвечают перед потребителем за предоставляемое качество риэлторской услуги:

- [ИП Антонова Светлана Сергеевна, «АН Альтернатива»](#)
- [ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО»](#)
- [ООО «Оранж»](#)
- [ООО «ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ БОГОРОДСКИЙ»](#)
- [ООО «ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ ЩЁЛКОВО»](#)
- [ООО «ПРОФИРИЕЛТ»](#)

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

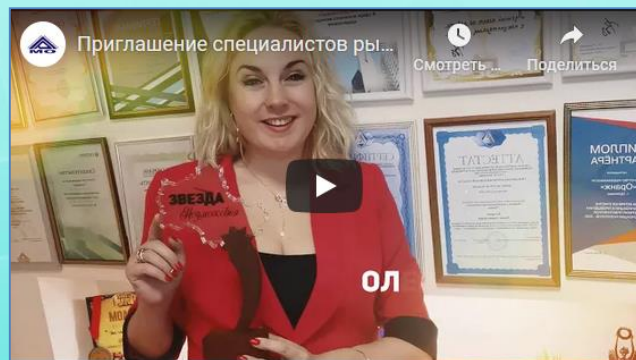
*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Открыт приём заявок на участие в конкурсе «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ–2020»!



Приглашаем специалистов рынка недвижимости - компаний Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) к участию в ежегодном конкурсе профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ–2020»!

Гильдия риэлторов Московской области проводит очередной ежегодный **13-й региональный конкурс «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2020»**, в котором участвуют **АКТИВНЫЕ, ПРОГРЕССИВНЫЕ И АМБИЦИОЗНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ**, которые дорожат своей репутацией и хотят использовать возможности Конкурса для продвижения себя и своей компании на рынке недвижимости!



В этом году Конкурс проводится по следующим пяти номинациям:

- «Лучший ипотечный брокер - 2020» [Скачать Анкету](#)
- «Лучший специалист по вторичной недвижимости - 2020». [Скачать Анкету](#)
- «Лучший специалист по аренде недвижимости - 2020». [Скачать Анкету](#)
- «Лучший специалист по коммерческой

недвижимости - 2020». [Скачать](#)

[Анкету](#)

• «Лучший специалист по загородной недвижимости - 2020». [Скачать Анкету](#)

Хорошая новость: участники Конкурса не оплачивают регистрационный взнос!!!



Обращаем внимание:

- участвовать могут только сотрудники компаний, входящих в ГРМО;
- участие лауреатов прошлых Конкурсов возможно в той же номинации ТОЛЬКО ПО ИСТЕЧЕНИИ 2-Х ЛЕТ с момента победы;
- Лауреаты (победители) Конкурса награждаются дипломами и призами «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2020», а номинанты - дипломами. Информация о победителях будет размещена на сайте ГРМО;
- определение Лауреата в каждой номинации осуществляется на заседании Единой конкурсной комиссии (ЕКК);
- номинантами становятся три участника Конкурса по данной номинации, набравшие максимальное количество баллов в соответствии с утвержденной методикой оценки. Участники Конкурса должны предоставить эссе о себе (размер текста от 1/2 до 1 страницы листа А4);
- в случае, если на одну номинацию подано менее 3 заявок, Конкурс по данной номинации не проводится.

Когда подавать документы на участие?

Документы на участие в Конкурсе принимаются с **11 января 2021 года по 28 февраля 2021 года** включительно.

Для участия в Конкурсе необходимо заполнить [заявку](#), направить на e-mail: n.mazurina@bk.ru, прислать эссе в свободной форме (свои достижения - образование, опыт работы, увлечения (размер текста от 1/2 до 1 страницы листа А4) и направить заполненную анкету по

заявленной номинации с материалами.



Участие в Конкурсе - это новые возможности для рекламы, повышения узнаваемости и продвижения услуг специалистов и компаний!

Ждём Ваших заявок на участие в конкурсе!

АНКЕТЫ ПРИНИМАЮТСЯ ДО 15 ФЕВРАЛЯ 2020 ГОДА!

[Скачать Положение о конкурсе](#)

Итоги конкурса:

- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2019"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2018"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2017"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2016"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2015"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2014"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2013"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2012"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2011"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2010"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2009"](#)
- ["ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2008"](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

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

28 января состоялся ПОЛЕЗНЫЙ МАРАФОН от Проекта «Переговорные игры», в рамках



которого прошёл Чемпионат среди риэлторов - переговорщиков по Москве и области.

Участвовали шесть команд и несколько индивидуальных участников. Все игроки показали прекрасные результаты!



В составе жюри работали соавторы легендарного проекта «Переговорные игры» **Вячеслав Егоров** и **Вячеслав Горюнов**; бизнес-тренер, который зажигает, **Алексей Осипенко**; руководитель рекрутингового и учебного центра «Мегаполис-Сервис» **Юлия Безина** и другие специалисты рынка недвижимости.



Ведущие проекта:

- **Вячеслав Егоров**, соавтор проекта «Переговорные игры»
 - **Марина Шишкина**, заместитель заместителя генерального директора по правовым вопросам ООО «АВАНГАРД» (г. Жуковский, г. Раменское),
 - **Вячеслав Горюнов**, соавтор проекта «Переговорные игры»
- Банк»

Организатором и соведущим проекта выступила **Марина Шишкина**, аттестованный брокер по недвижимости ГРМО, заместитель генерального директора по правовым вопросам **ООО «АВАНГАРД»** (г. Жуковский, г. Раменское).

Среди 35 участников игр стать чемпионом непросто, и, безусловно, фактор везения и субъективности оценок жюри присутствует. Но побеждает в любом случае сильнейший! Приятно отметить, что победу одержала аттестованный брокер по недвижимости Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Яна Степаненко** из **ООО «Сто ключей»** (офис в г. Егорьевск).



В рамках ПОЛЕЗНОГО МАРАФОНА собрались практики риэлторского бизнеса: действующие успешные агенты по недвижимости, руководители известных компаний, бизнес-тренеры в данном сегменте деятельности. Помимо соревнований лучших переговорщиков, проходили мастер-классы, игровыми тренингами; выступления спикеров, задействованных в реальном бизнесе.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*



Увеличение объемов арендного жилья сделало квартирнанимателей более избирательными в Подмосковье



Жилищный бум, начавшийся с введением льготной ипотеки, в Московской области продолжается. На фоне низких процентов по кредиту и дешевых банковских депозитов многие предпочитают вкладывать кровно заработанные в квадратные метры. Примерно половина в итоге сдает жилье внаем с целью получать стабильный доход. Но в последнее время сделать это стало сложнее, отмечают эксперты. Выясняем, на какой доход могут рассчитывать сегодня арендодатели и какое личное качество поможет быстрее найти квартиросъемщика.

ПОДУШКА БЕЗОПАСНОСТИ

В последнее время активно инвестировать в недвижимость стали врачи, рассказывает вице-президент Гильдии риелторов Московской области, директор агентства недвижимости «Удачный выбор» Ольга Власова.



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

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



– Возможно, это связано с действием различных госпрограмм. И, думаю, медики готовят для себя «подушку безопасности» с учетом профессиональных рисков для здоровья, – говорит Власова.

Также в новое жилье чаще стали вкладываться семьи со взрослыми детьми или те, которые хотят использовать возможности маткапитала.

Инвестируют в жилье, по разным оценкам экспертов, от 15 до 50% покупателей. По словам коммерческого директора концерна «РУСИЧ» Александра Козлова, обычно половина из них продает квартиру на этапе роста ее стоимости, остальные, за исключением небольшой доли сомневающих, предпочитают сдавать.

АППЕТИТЫ РАСТУТ

Однако ситуация на рынке съемного жилья в последнее время сильно изменилась. По мере увеличения количества арендодателей растут и аппетиты нанимателей.

– Сейчас стараются снимать квартиры обязательно с качественным ремонтом, в хороших домах, – подчеркивает Ольга Власова. – Но после того как арендаторы съезжают, хозяевам все равно приходится приводить квартиру в порядок. Даже если человек аккуратен и чистоплотен, психология «не мое – не жалко» имеет место. Как правило, сумма депозита (страховки за возможный ущерб) не всегда покрывает расходы собственника.

Из-за большого объема предложений от желающих сдать квартиру простор для повышения арендных ставок не очень большой, подчеркивает эксперт. А стоимость косметического ремонта во время предарендной подготовки, коммунальных услуг, съедающих значительную часть доходов собственников жилья, постепенно растет.



– Если раньше доход от сдачи квартиры в аренду мог составлять около трети семейного бюджета среднестатистической семьи, проживающей в ближнем Подмосковье, сейчас, думаю, этот показатель составляет около 15%, – говорит Власова.



СО СВОИМИ ТАРАКАНАМИ

Раньше арендодатель мог найти квартирантов примерно за одну-две недели. Сейчас этот срок увеличился до одного-двух месяцев, подчеркивает вице-президент Гильдии риелторов Московской области. Выигрывают время те, кто готов идти на компромиссы и не подвержен стереотипам вроде «только семья без детей», «без животных».

– Сейчас при сдаче квартиры в аренду важно проявлять гибкость, максимально учитывать интересы квартиросъемщиков, – подчеркивает Ольга Власова. – Наглядный пример: недавно наши клиенты перед заездом арендаторов с помощью специальной службы проводили санобработку от тараканов. Но вскоре живность вновь появилась. Пришлось договариваться с соседями, которым насекомые, кажется, не очень мешали, и обрабатывать все шесть квартир на площадке за свой счет.

СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД

Все же жилая недвижимость, купленная для сдачи в аренду, – сам по себе неплохой вариант сбережения денег, говорят эксперты.

– Доходность при этом варьируется от 4 до 7% в зависимости от местоположения и других факторов, – говорит Александр Козлов. – Да, это сравнимо с банковским депозитом. Но с последним также не все просто. Например, в случае банкротства банка, отзыва лицензии и других форс-мажорных обстоятельств есть риск невозврата всей суммы, если она больше

1,4 млн руб.

По мнению Ольги Власовой, сдавая квартиру в аренду, можно выиграть даже чуть больше, чем от вклада в банке. В любом случае арендодатель сам распоряжается своими деньгами и может спрогнозировать свой доход в обозримом будущем, говорят эксперты.

– Безусловно, есть риски – непредвиденные расходы на ремонт, поиск новых нанимателей, но ежемесячный стабильный доход, который регулируется исключительно вами и рынком недвижимости, нивелирует возможные проблемы, – подчеркивает Козлов.

– На мой взгляд, квартира является хорошим объектом для вложения денег, – говорит генеральный директор КГ "Атлант" Иван Мотохов. – Во-первых, она позволяет сохранить сбережения. Во-вторых, это актив, понятный для обычного человека, не обладающего специальными знаниями. В-третьих, в целом жилье дорожает, и если рассматривать долгосрочную перспективу, то с большой долей вероятности можно остаться в выигрыше.

Покупка квартиры для ее последующей сдачи в аренду – это далеко не самый доходный вариант инвестиций, считает председатель Комитета Мособлдумы по вопросам строительства, архитектуры, ЖКХ и энергетики Игорь Коханый.

– Но если человек приобретает ее с целью сохранить деньги и это не единственное жилье собственника, то, конечно, сдача внаем имеет смысл. Иначе пустующее жилье будет генерировать только расходы, – говорит Игорь Коханый.

www.mosregtoday.ru

Российская Гильдия Риелторов раскритиковала массовые проверки квартир

Проверки квартир с незаконными перепланировками должны быть только по жалобам третьих лиц. И нормативная база для подобных проверок устарела и ее надо менять. Ровно как упразднить организации, которые создают проблемы собственникам, не нарушившим интересов соседей. Такое



мнение Общественной службе новостей высказал вице-президент Российской Гильдии Риэлторов **Константин Апрелев**.



В России начинают [рейды жилищных инспекций](#) по домам. Специалисты собираются выявить случаи незаконных перепланировок. Сообщается, что штраф жители могут получить не только за снесенные стены или дополнительно протянутые коммуникации, но даже за снятую межкомнатную дверь.

В Гильдии риэлторов посоветовали заранее озаботиться тем, чтобы узаконить существующую перепланировку. Это можно сделать и постфактум.

«Нужно обратиться к архитектору или проектировщику, который разработает перепланировку, а далее ее узаконить. Есть множество компаний, которые оказывают такие услуги. Другое дело, не понятна цель органов надзора. Сегодняшняя логика администрирования перепланировок не следует интересам россиян. Попытка загнать людей в рамки административной ответственности абсолютно надуманная и не имеющая оснований», считает Константин Апрелев.



Константин Апрелев, вице-президент Российской Гильдии Риэлторов

По мнению риэлтора, ответственность должна наступать только в случае, если жители многоквартирных



домов совершили перепланировку, которая создает угрозу или нарушает интересы других собственников. Но если перепланировка не создает угрозы безопасности проживания и никому не мешает, то это надуманный норматив, который давно пора упразднить. И гильотина по отмене устаревших актов должна была коснуться и этих норм.

«Если были нарушены несущие конструкции или другое нарушение прав третьих лиц – это одно. А если у вас не несущая стена и вы перенесли дверь – то это не должно никого касаться. Вопрос: на сколько чиновники надзорных комиссий вообще имеют права на проверку вашей собственности? Если есть жалобы соседей – тогда есть основание. А так не вижу оснований. В международной практике вообще на схемах и планах домов и квартир нет стен, которые не являются несущими. Нет специальных запретов на перенос мокрых зон (туалет, ванная, кухня). Эта глупость, что мокрые зоны должны быть друг над другом. Если сделать хорошую изоляцию, вода не протечет. А сами мокрые зоны не гарантия, что ничего не прорвет», отметил специалист.

Поэтому, прежде чем пытаться штрафовать собственников, необходимо пересмотреть нормативные акты с точки зрения целесообразности, убежден Константин Апрелев. Чтобы действия надзорных органов были не тупым следованием устаревших актов, а совершались в интересах третьих лиц.

И тут как раз под пристальное наблюдение общества попадает сама жилищная инспекция, чьи действия в данном случае сомнительны.

«В чьих интересах совершаются проверки, если интересы третьих лиц не нарушены? Или они только для того, чтобы показать, что такая



организация есть и она оправдывает затраченное на нее финансирование? Тогда тем более надо упразднить эту службу, если она существует исключительно для того, чтобы создать проблемы людям. Службы, показывающие свою необходимость, создавая проблемы собственникам жилья, надо упразднить и не тратить на них средства из налогов, которые платят собственники», заключил специалист.

Ранее специалисты рассказали, [как сэкономить на услугах ЖКХ](#). А также рассказали о [неожиданных нарушениях прав собственников](#) многоквартирных домов.

www.osnmedia.ru

Минстрой РФ хочет ужесточить контроль над арендодателями. Возможно ли?



Насколько реально вывести из тени рынок аренды жилья?

Вывести рынок из совсем чёрной зоны в серую, а затем и в белую можно, но это нужно делать поэтапно и продуманно, сочетая методы кнута и пряника, об этом NEWS.ru заявил председатель Совета партнёрства Гильдии риелторов Москвы Александр Мальцев. Как стало известно СМИ, власти планируют усилить контроль за сдачей жилья в аренду. Минстрой готовит законопроект, который позволит создать условия для формирования рынка частного наёмного жилья. Его внесут в Госдуму до конца этого года, говорится в документах правительства России.

При этом нужно понимать, предупреждают эксперты, что при увеличении контроля рынок поделится на несколько зон — чёрную, серую и белую. Вопрос будет только в процентном соотношении этих зон.

По оценкам, в настоящее время до 90% сегмента находится в тени — мало кто из арендодателей платит налоги со сдачи жилья. Новый законопроект будет направлен на повышение прозрачности отрасли, он также призван защитить права арендодателей и арендаторов, сообщили «Известиям» источники в «ДОМ.РФ». Для этого планируется запустить информационную систему учёта договоров найма жилья — эти данные будут передаваться в налоговые органы. Но вывод из серой зоны съёмных «квадратов» может привести к росту их стоимости на 13%, указывают экономисты.

Эксперт Гильдии риэлторов Московской области **Олеся Рудакова**, генеральный директор ООО «Оранж», считает, что из тени рынок аренды вывести не удастся. Люди хотят экономить при любой возможности, в том числе уходя от налогов. Кроме того, рынок аренды быстро меняется, возникают новые предложения, а из арендаторов мало кто желает заселяться надолго, говорит она. Собственники не уверены в стабильности такого дохода, поэтому говорить о полном решении проблемы даже не актуально.



Олеся Рудакова,
генеральный директор
ООО «Оранж»

Что может этому помешать? В первую очередь — нежелание людей, невозможно проследить за всеми финансовыми операциями граждан. Если налог с аренды будет обременителен для человека, он будет стараться его не уплачивать. Кроме того, оформление аренды жилья должно быть максимально упрощено, чтобы люди не платили и за процедуру, иначе они будут всё делать по-старому. Я считаю, что нужно предусмотреть обязательный электронный формат таких сделок, а также механизмы страхования, иные плюсы, которые бы заинтересовали людей.

Как будут хитрить? Так же, как и сейчас:



участники сделки будут заключать договоры менее чем на год, а чаще — попросту ничего не оформлять, договариваясь на словах.

Как известно, преобладающая часть бюджетных расходов на поддержку спроса на рынке жилья направляется на стимулирование приобретения жилья в собственность граждан (предоставление субсидий на приобретение жилья, использование материнского капитала на приобретение жилья и т. д.). Поэтому 95% инвестиционных расходов домохозяйств приходится на инвестиции в создание дополнительного жилищного фонда, отмечает член Совета Московской Ассоциации риэлторов **Елена Валеева**.

При этом председатель Совета партнёрства Гильдии риэлторов Москвы **Александр Мальцев** более чем уверен, что вывести рынок из совсем чёрной зоны в серую, а затем и в белую можно, но это нужно делать поэтапно и продуманно, сочетая методы кнута и пряника. При этом нужно понимать, что при увеличении контроля рынок поделится на несколько зон — чёрную, серую и белую. Вопрос будет только в процентном соотношении этих зон, подчёркивает он.

Также нужно понимать, что рынок разнообразен и в Москве делится на сегменты от стандартного до элитного. И методы работы в этих сегментах разные. Нужно учитывать, что некоторые граждане сдают жильё самостоятельно, а некоторые через специалистов, рынок которых тоже не регулируется и не саморегулируется. Поэтому без диалога с профессиональным сообществом государству не обойтись. Как граждане будут играть с государством? По-разному. Но лазейки будут всегда. И без знания этих хитростей игра в «кошки-мышки» будет продолжаться, пока не наступит тотальный контроль за всей нашей жизнью, что, в общем-то, уже просматривается.

Между тем директор группы корпоративных рейтингов агентства НКР **Александр Диваков** полагает, что вывести из тени существенную долю рынка реально, однако это потребует значительных затрат ресурсов, в том числе и финансовых, для сбора как минимум данных о примерном количестве квартир, сдаваемых в аренду.

Скорее всего, думает он, нужно будет создавать такие условия, когда как арендодателю, так и арендатору будет выгодно и проще сдавать/снимать квартиру «вбелую». Речь идёт о правовой защите участников сделки, страховании убытков, срока, в течение которого арендатора гарантированно не выселят.

Что этому может помешать? Если расходы по администрированию квартир в аренду будут существенно превышать размеры потенциальных сборов налогов, то выводить этот рынок из серой зоны будет экономически нецелесообразно.

С ним согласна доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова **Екатерина Кантария**. Она считает, что «вывести из тени» реально, так как появились реальные государственные программы, способные не просто конкурировать с частными владельцами жилья, сдаваемого в аренду, но и предоставляющие более льготные условия для арендаторов.

В приоритете более низкая арендная ставка (на 15–30%) от рыночной стоимости, возможность предоставления временной регистрации (на что крайне неохотно соглашаются частные владельцы квартир), различные программы страхования. Государственная поддержка программы лендлордов, изначально планируемая только для юридических лиц, стала доступна и частным лицам, тем самым выдавливая их из серой зоны. У граждан, планирующих сдавать в аренду жильё, появились преференции: более низкая ставка по ипотеке, легализация доходов, уменьшение проблем с налоговыми проверками.

Но, опять же, что может этому помешать? На сегодняшний день, говорит она, мешают пробелы в законодательстве: высокая ипотечная ставка, по мнению финансистов, должна быть ниже получаемого дохода от сдачи жилья в аренду и не превышать 2%. Должны быть разработаны дополнительные налоговые льготы для собственников арендуемого жилья. Наличный расчёт между сторонами также мешает отслеживанию серых схем договоров аренды.

Почему люди сдают квартиры в аренду

Директор Института региональных исследований и городского планирования НИУ ВШЭ **Ирина Ильина** призывает рассуждать следующим образом. В первую очередь следует



понять, почему люди сдают квартиры в аренду. В большинстве случаев это мера выживания, поскольку квартира у многих становится единственной возможностью получения дополнительных доходов.

Внедрение цифровых технологий, связанных с запуском информационной системы учёта договоров найма жилья, входит в систему развития институтов «умного города», но направленных не на решение социальных вопросов, а на увеличение налогооблагаемой базы, что в условиях российской рыночной экономики понятно и вполне естественно. Интересы строительного лобби до сих пор не позволяют реализовывать посулы о расширении рынка арендного жилья за счёт строительства зданий специально под аренду населением. Это связано с тем, что процессы строительства объектов и их дальнейшей эксплуатации никак не связаны.

Эксперт ВШЭ допускает, что граждане будут хитрить с правительством: они будут ставить условием арендаторам их «незаметное» проживание. Или давать объяснения, что квартирой пользуются родственники или друзья на безвозмездной основе. Эта ситуация может укрепить развалившиеся с советского времени внутридомовые соседские связи, чтобы соседи не сдавали информацию об арендуемом жилье, замечает специалистка.

В законопроекте могут включить типовой договор найма для защиты прав потребителя, создание реестра наймодателей (цифровая информационная система), а также компанию, которой собственники квартир будут поручать вести отношения с нанимателями, предполагает руководитель программы «Международная экономическая безопасность» Института мировой экономики и бизнеса (ИМЭБ) РУДН **Мария Глинская.**

Добросовестные арендодатели сами будут передавать данные о себе. Реестр наймодателей будет передаваться налоговым органам, соответственно, государство получит приличный процент дохода в виде налоговых выплат от арендодателей. При этом будет логично ввести административное наказание за неподачу информации и за неуплату налогов.

Она допускает, что также, вероятно, в законопроекте появится механизм выявления

собственников жилья, которые не подают информацию и не платят налоги. Будут проверять собственников нескольких квартир: живут ли они в них, зарегистрирован ли в них кто-то временно и т. п. Для выявления собственников нескольких квартир налоговая служба может воспользоваться сведениями Росреестра.

Основной источник дохода

В любом случае попытки обойти новое законодательство будут иметь место. Для многих жителей мегаполисов аренда — основной источник дохода. И в случае уплаты налогов смысл этого дохода во многом теряется. Варианты перехитрить правительство могут быть разными. Это и заключение устного договора с соседями и консьержами за «подарки» или услуги о неразглашении сдачи квартиры в аренду. Естественно, что это будет происходить без официального договора.

Также возможны различные варианты заключения договора на сумму аренды в 3–4 раза меньше реальной суммы и уплаты налогов в меньшей пропорции по отношению к доходу. В этом случае, думаю, проверить информацию будет невозможно со стороны налоговых и других органов. Жильцы, скорее всего, согласятся на «серый» вариант договора аренды, так как у многих из них тоже не «белые» зарплаты и «засвечивать» свои доходы им невыгодно.

А вообще легализация рынка аренды является одной из стандартных процедур в рамках постсоветских трансформаций, считает профессор Санкт-Петербургского государственного экономического университета **Николай Межевич.** С большей или меньшей успешностью этим путём прошли все страны Восточной Европы и постсоветские республики. Интерес правительства России и налоговых служб к этому рынку и выведение его из тени нельзя объяснять только фискальными задачами, думает он.

С одной стороны, речь может идти о весьма значительных суммах. 13-процентный налог при ценах на аренду московской и петербургской квартиры это серьёзная помощь бюджетам. С другой стороны, очевидны и моменты, связанные с декриминализацией рынка, борьбой с криминалом вообще. Наличие сложных многоуровневых схем сдачи жилья не тайна



не только для налоговых органов, но и для силовых структур. Иванов сдаёт пятикомнатную квартиру Петрову, а вот Петров размещает в этих пяти комнатах 15 человек, которые, может быть, работают на благоустройство столицы, а может быть, решают задачи прямо противоположного характера. Следует учитывать и то, что рынок арендных квартир качественно отличается в субъектах Российской Федерации. За сумму, которая потребуется для аренды однокомнатной квартиры в Москве, в Кургане или Пензе можно получить приличную двух- или трёхкомнатную квартиру.

Соответственно, и 13% налогового сбора от стоимости сдаваемого в аренду пентхауса на Патриарших равны месячному сбору от всех арендных квартир в небольшом уральском или сибирском городке. Однако социальные и политические последствия в последнем случае могут оказаться существенно большими. Именно поэтому необходимо диагностировать модельные регионы, а затем запускать реформу именно в них, через год подвести итоги и принимать окончательное решение с учётом всех факторов, разумеется, и графика политических событий в стране, резюмировал специалист.

Дмитрий Алексеев-Раздольный

www.news.ru

Эксперты РГР подвели итоги рынка недвижимости 2020 года и дали прогнозы на 2021 год



Эксперты РГР подвели итоги рынка недвижимости 2020 года и дали прогнозы на 2021

В основе исследования — эксклюзивная информация, собранная Комитетом по аналитике Российской Гильдии Риэлторов, а также экспертами агрегатора Restate.ru на основе

изучения динамики роста цен, спроса и предложения. В исследовании приняли участие 74 эксперта.

Посмотреть само исследование можно по [ссылке](#).

Бум во время пандемии: риэлторы подводят итоги 2020 года

Что конкретно изменилось для рынка недвижимости в сложном 2020-м году? Насколько на самом деле выросли цены? Какие города России выбились в лидеры? Только цифры и факты в исследовании Российской гильдии риэлторов по итогам 2020 года.

2020 год стал для рынка недвижимости годом больших потрясений: от застоя и частичной заморозки во время первого этапа пандемии коронавируса до взрывного роста после ввода системы господдержки ипотечного кредитования. Российская гильдия риэлторов совместно с федеральной базой недвижимости Restate.ru подводит итоги года, основываясь на внутренней информации, собранной комитетом по аналитике РГР и экспертами Restate.ru.

Итоги года: рост после кризиса

Рекорд по ценам за квадратный метр предсказуемо принадлежит Москве, за которой следует Московский регион и Санкт-Петербург. Это традиционная территория высоких цен. Но вот по темпам роста обе столицы, официальная и северная, проиграли другим локальным рынкам, даже не войдя в пятерку первых. Аналитики РГР считают: причина в том, что рост цен в Москве начался еще в 2018 году, поэтому к 2020 темпы роста оказались более сдержанными.

Вслед за столичными регионами к высокому уровню цен устремились Владивосток, Хабаровск и Севастополь. Примечательно, что именно Приморский край в 2020 году стал перспективным региональным рынком недвижимости. А вот лидерами по росту цен на недвижимость в 2020 году стали Рязань, Краснодар и Иркутск.

Максимальное вымывание предложения с рынка риэлторы также отметили в регионах России: Самаре, Тольятти, Екатеринбурге, Новосибирске, Владивостоке и Хабаровске. Риэлторы отмечают, что рост числа реальных сделок во многих городах РФ во второй половине 2020-го достиг 40-50% по отношению к результатам первой половины года.

Дешевая ипотека и дорогая валюта:



факторы роста

На первом месте предсказуемо оказался ввод в 2020-м льготной ипотеки, которая «разогнала» рынок за несколько месяцев. Ведущим фактором роста льготную ипотеку признали почти 60% риэлторов.

На второе место эксперты ставят саму пандемию - несмотря на то, что пандемия стала негативным трендом для экономики, покупателей спад и карантин в первой половине года подстегнули, вынудив решить жилищный вопрос в сжатые сроки.

На третьем месте, с минимальным отрывом, оказался еще один «коронавирусный» тренд: ослабление рубля и рост курса доллара и евро. На фоне нестабильности на валютном рынке недвижимость оказалась очевидным выбором для сохранения наличных средств. Этот фактор выбрали 34% опрошенных риэлторов по всей России.

Также в числе значимых факторов специалисты РГР отмечают: снижение ставок по депозитам (16%), снижение предложения на рынке (7%) и программу господдержки семей с детьми (около 5%).

Стагнация после роста: прогнозы на 2021 год

А вот в оценках будущего, 2021 года мнения риэлторов разошлись. Больше половины риэлторского сообщества считают, что 2021 год будет хуже предыдущего. Так, 45% риэлторов считают, что нас ждет стагнация: рынок исчерпал возможности для роста, а спрос будет сокращаться из-за выросших в 2020-м году цен. В снижение цен и дальнейшую рецессию рынка верят 15% риэлторов.

Оптимистично ситуацию оценивают 29% опрошенных специалистов, они считают, что потенциал роста не исчерпан, и в новом году цены могут подрасти от 4-5% до смелых 20%. По мнению экспертов, на отдельных региональных рынках за 2020 год отмечается значительное сокращение предложения, что и может привести к дальнейшему росту цен.

www.rgr.ru

Вышел в свет 115-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за декабрь 2020 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:

- Наши в городе: 6 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Мытищах
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО» Щёлково
- 18 декабря состоялось объединенное заседание Комитета по работе с отраслевыми партнёрами ГРМО и ГРМ
- ГРМО провела процедуру аттестации



специалистов и сертификации услуг агентств недвижимости в Королёве и Мытищах

- В преддверии Нового года прошла рабочая встреча ГРМО и Национальной фабрики ипотеки (Ипотека24)
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО» город Истра
- Даты проведения Первой Практической Конференции Риэлторов-2021 перенесены на 13-14 мая!
- Юрий Жури́н рассказал на Авторадио Ступино об особенностях рынка недвижимости в пандемию
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентств недвижимости в Подольске
- Наши в городе: 6 сертифицированных компаний ГРМО квалифицированно решают квартирный вопрос в Королёве – центре российской космонавтики
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов агентств недвижимости в Коломне
- Состоялась рабочая встреча сертифицированных компаний ГРМО из Раменского с АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
- Есть первая 1000 подписчиков в Instagram!
- 6 декабря 2020 года ГРМО запустила флешмоб по продвижению сертифицированных агентств недвижимости!
- Подведены итоги творческого конкурса ГРМО для детей!
- Вице-президент ГРМО Артемий Шурыгин выступил спикером IX Поволжского межрегионального форума по недвижимости
- Представители ГРМО участвовали в Полезном Марафоне «Переговорщик» в Казани
- Гильдия риэлторов Московской области поздравляет с Днём Риэлтора!
- Приглашение на Первую Практическую Конференцию Риэлторов-2021 от исполнительного директора ГРМО Натальи Мазуриной!
- Специалисты ИП Федорович Д.Я., АН «Тёплый Дом» (г.Королёв) прошли аттестацию ГРМО

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!**

- генерального директора ООО "АН СОЮЗ" (г.Королёв) Головки Александра Борисовича!
- руководителя ООО "ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКИЙ"
Костина Александра Борисовича!
- генерального директора ООО "Сервисная компания недвижимости" ("ГорОбмен"), г.Москва Позднякова
Николая Александровича!
- генерального директора ООО "АВАНГАРД" (г.Жуковский, г.Раменское)
Новикова Михаила Владимировича!
- руководителя агентства недвижимости "Вариант" (г.Дубна) Шишкина Илью Александровича!
- руководителя агентства недвижимости "СИТИ" (г.Воскресенск) Дмитриева Ивана Николаевича!
- генерального директора АО "Кредит-Центр" (г.Раменское) Хромова Андрея Александровича!
- генерального директора ООО "ТК "Прохоров и Партнеры" (г.Москва) Прохорова Василия Григорьевича!
- генерального директора ООО "Римарком" (г.Чехов) Боку Ен Ун!

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 "Римарком" (г.Чехов) и генерального директора Боку Ен Уна!
- коллектив ООО "ПрофиРиелт" (г.Щёлково) и генерального директора Родионову Анну Александровну!
- коллектив "АН АЛЬТЕРНАТИВА" (г.Щёлково) и руководителя Антонову Светлану Сергеевну!
- коллектив АН "НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО" (г.Щёлково) и генерального директора Терентьева Прокопия Альбертовича!
- коллектив ООО "Сервисная компания недвижимости" ("ГорОбмен"), г.Москва и генерального директора Позднякова Николая Александровича!
- коллектив агентства недвижимости "Цитадель" (г.Дмитров) и директора Бакакина Кирилла Владимировича!
- коллектив агентства недвижимости ООО "Лидер-Сити" (г. Чехов) и директора Артвик Татьяну Владимировну!
- коллектив агентства недвижимости ООО "ТюНА" (г. Подольск) и генерального директора Тюкавину Нину Антоновну!
- коллектив агентства недвижимости ООО "Капитал Недвижимость" (г. Химки) и генерального директора Ионов Михаила Владимировича!
- коллектив агентства недвижимости "ЖИЛТРАСТ" (г.Павловский Посад) и руководителя Мохначёву Анну Фёдоровну!
- коллектив агентства недвижимости ООО "Планета Недвижимости" (г.Дзержинский) и генерального директора Кремнева Антона Сергеевича!
- коллектив агентства недвижимости ООО "ЗелЖилСервис" (г.Зеленоград) и генерального директора Овчинникова Николая Николаевича!
- коллектив агентства недвижимости "Квадрат" (г.Дубна) и руководителя Рушай Татьяну Юрьевну!
- коллектив ООО "Центр Оформления Недвижимости "Радмила" (г.Сергиев Посад) и генерального директора Сызonenко Радугу Петровну!



***-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!***