



Гильдия риэлторов № 11 (138) Московской области

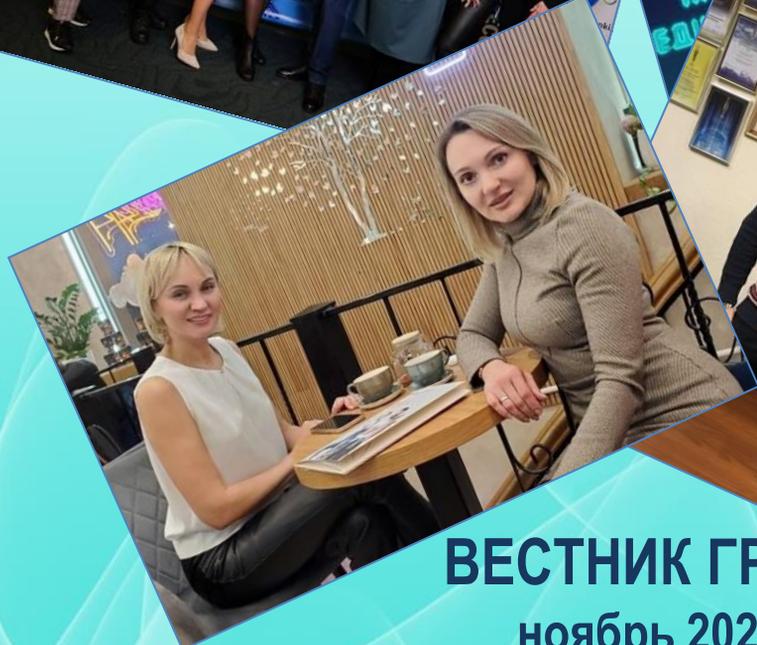
Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов

Лучшее профессиональное объединение РГР-2022

и Лучший Территориальный орган системы сертификации РГР-2022

Лучшее предприятие России-2020

Входит в Рейтинг надёжных партнёров



ВЕСТНИК ГРМО
ноябрь 2022



Содержание:

Жизнь Гильдии:

•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентства недвижимости «Альтернатива» г.Щёлково.....	стр. 4 стр. 4
•Куратор ГРМО в Домклик рассказал об особенностях работы.....	
•На встрече ГРМО и Абсолют Банка в Москве обсудили преференции для членов Гильдии и совместные мероприятия.....	стр. 5
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов группы компаний «ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ».....	стр. 5
•24 ноября состоялся День открытых дверей «Профессия – риэлтор» в Раменском.....	стр. 6
•В неформальной обстановке прошла встреча ГРМО и Промсвязьбанка.....	стр. 9
•Как Гильдия риэлторов Московской области отмечала свой юбилей.....	стр. 10
•Благодарим всех участников юбилейного мероприятия ГРМО.....	стр. 12
•ООО МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР «ОКЕАН НЕДВИЖИМОСТИ» - новый член Гильдии риэлторов Московской области.....	стр. 15
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентства недвижимости «Империya» г.Орехово-Зуево.....	стр. 16
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентств недвижимости в Хотьково.....	стр. 17
•Президент ГРМО Артемий Шурыгин принял участие в форуме предпринимателей Московской области «БИЗНЕС-ЗЕБРА».....	стр. 17
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «АэНБИ» г.Зеленоград.....	стр. 18
•Преимущества аттестованного специалиста по недвижимости - об этом и многом другом на заседании Регионального совета ГРМО.....	стр. 19
•Рабочая встреча ГРМО с ООО «Юридические технологии».....	стр. 20 стр. 21
•16 ноября состоялся очередной ЧАС ГРМО.....	стр. 22
•Участие ГРМО в 12-м межрегиональном форуме по недвижимости в Черноземье.....	стр. 22
•Ангелина Шам на ППКР-2022: Образ «дуба» в романе Л.В. Толстого «Война и мир» - пособие по эмоциональному интеллекту.....	стр. 23 стр. 24
•Первая Практическая Конференция Риэлторов в Новой Купавне 18 и 19 мая 2023 года.....	стр. 25 стр. 27
•ГРМО - участник Форума предпринимателей Московской области в Одинцово.....	стр. 25 стр. 27
•Премьерный показ видеоистории ГРМО состоялся в рамках ММЖК в октябре 2022 года	
•Президент ГРМО Артемий Шурыгин поздравляет друзей, коллег и партнёров с Днём народного единства!.....	стр. 27
•Присоединяйтесь к онлайн-презентации президента ГРМО Артемия Шурыгина о возможностях Гильдии.....	стр. 29
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг АН «КОНТИНЕНТ» и ООО «Оранже» г.Щёлково.....	стр. 29



Содержание:

Новости обучения:

- 9 ноября прошёл ЧАС РГР на тему «Ипотека владельцам Государственных жилищных сертификатов от МФЦ «Моя Ипотека» - стабильные сделки и доход для агентства недвижимости»..... [стр. 30](#)
- «Школа риэлтора» в ноябре: об ипотечных программах, о соцсетях, о работе риэлтора в новых реалиях и др..... [стр. 30](#)

Статьи, оценка, мнения:

- Вице-президент ГРМО Олеся Рудакова для статьи в Известиях: Сберегли рубли - выгодно ли сейчас покупать квартиру..... [стр. 32](#)
- Любовь Голубева: «С трудностями долевой собственности нам предстоит жить ещё долго»..... [стр. 34](#)
- Как «гора родила мышь»: Запрет продажи микродолей в квартирах – анализ закона и его применение..... [стр. 36](#)

Издания ГРМО:

- Вышел в свет 137-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за октябрь 2022 года..... [стр. 39](#)

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 41](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 42](#)



ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентства недвижимости «Альтернатива» г.Щёлково



28 ноября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов ИП Антонова С.С., АН «Альтернатива» г.Щёлково, руководитель **Антонова Светлана Сергеевна**.

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 компании.

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.

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

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

Куратор ГРМО в Домклик рассказал об особенностях работы



29 ноября Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела встречу с куратором ГРМО в Домклик **Виталием Ганзюком**.

Виталий пояснил технологию включения агентской комиссии в ипотеку.

Вопросов было много. Риэлторы делились своим опытом.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области



На встрече ГРМО и Абсолют Банка в Москве обсудили преференции для членов Гильдии и совместные мероприятия



На фото:

- **Артеми́й Шурыгин**, президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО),
- **Оксана Ерофеева**, начальник Территориального Управления сетью и продажами Московского региона АКБ «Абсолют банк» (ПАО),
- **Лилия Ланскова**, заместитель исполнительного директора ГРМО,
- **Светлана Тарасова**, управляющий Дополнительным офисом в г.Люберцы Абсолют Банка

25 ноября 2022 года в офисе АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Москве состоялась встреча руководителей Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) и Абсолют Банка.

ГРМО - это стратегический партнёр банка и условия для членов ГРМО и их клиентов самые лояльные:

- поддержка куратора в сопровождении сделок,
- комфортные условия в офисах банка,
- возможность проведения сделок в офисах компаний ГРМО,
- КВ

В ходе встречи также обсудили участие Абсолют Банка в мероприятиях ГРМО.

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.

[Преференции от партнёров ГРМО>>>](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов группы компаний «ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ»



24 ноября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов [группы компаний «ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ»](#), из офисов в Ивантеевке, Королёве, Мытищах, Пушкино, Щёлково, Лосино-Петровском, генеральный директор **Рачкова Татьяна Николаевна**, вице-президент ГРМО.



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).



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.

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

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

24 ноября состоялся День открытых дверей «Профессия – риэлтор» в Раменском



24 ноября 2022 года в Раменском колледже прошёл День открытых дверей «**Профессия – риэлтор**».

Организаторами мероприятия выступили также Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) и Территориальный отдел N15 ГКУ МО «Центр занятости населения Московской области».

Мероприятие проходило при поддержке [«Медиа-Дом»](#), целью его является привлечение внимания к специальности «Риэлтор».



С приветственным словом выступили:
 - **Наталья Кузеева**, директор Раменского колледжа,
 - **Илья Благов**, руководитель территориального отдела N15 ГКУ МО «ЦЗН МО».



Дарья Шереметьева и **Татьяна Досадина**, начальник и замначальника отдела профориентации, социальной адаптации и психологической поддержки, рассказали слушателям о том, как пройти собеседование.



Первые лица компаний и HR-специалисты раскрыли секреты успеха профессионала в сфере недвижимости. Риэлтор – это, в первую очередь, стиль жизни и определённый образ мыслей. А, во-вторых, это приобретение навыков, знаний и опыта.



«Агент по операциям с недвижимостью» – это профессия, для которой практически не существует границ. В ней можно добиться прекрасных результатов независимо от возраста, опыта работы, образования. Финансовое вознаграждение будет зависеть только от ваших собственных усилий.



Со спецификой работы «Агента по операциям с недвижимостью» познакомили: **Андрей Хромов**, вице-президент Гильдии



риэлторов Московской области,
генеральный директор [АО «Кредит-Центр»](#)
(г.Раменское),

Михаил Новиков, генеральный директор
[ООО «АВАНГАРД»](#) (офис в г.Раменское),



Иван Иванов, HR-менеджер [ООО «Сто ключей»](#), г. Воскресенск,



Анна Рязанова, руководитель офиса в
Раменском [ООО «Портал Эстейт»](#).



В завершении деловой части мероприятия **Лилия Ланскова**, заместитель исполнительного директора ГРМО, поблагодарила соорганизаторов мероприятия и вручила Благодарственные письма руководителям Центра занятости и Раменского колледжа.

После мероприятия у всех желающих была



возможность пообщаться непосредственно с работодателями - руководителями компаний, задать свои вопросы по профессии и по условиям работы в каждом из представленных агентств недвижимости.



Для организаторов мероприятия и руководителей компаний **Наталья Кузеева** и преподаватели колледжа провели экскурсию по классам учебного заведения, где студенты обучаются специальностям в различных сферах: от информатики и вычислительной техники, сетевого и системного администрирования, электроники, радиотехники и систем связи, монтажа, технического обслуживания, машиностроения, промышленной экологии и биотехнологии, техносферной безопасности и природообустройства до сервиса и туризма, истории и археологии.

Следующий День открытых дверей «Профессия-риэлтор» планируется в г.Серпухов, где встречать гостей будут члены ГРМО южного Подмосковья. Присоединяйтесь к нашему проекту!

Заявку на участие в Дне открытых



дверей «Профессия-риэлтор»
в вашем городе вы можете оставить в
исполнительной дирекции ГРМО по телефону:
+7 (985) 604-97-92.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

В неформальной обстановке прошла встреча ГРМО и Промсвязьбанка



На фото:

- **Наталья Корытина** руководитель ипотечного центра Промсвязьбанк ПАО «Промсвязьбанк»,
- **Лилия Ланскова**, заместитель исполнительного директора Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО)

21 ноября 2022 года в неформальной обстановке прошла встреча заместителя исполнительного директора Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Лилии Лансковой** с руководителем ипотечного центра **ПАО «Промсвязьбанк» Натальей Корытиной**.

За чашкой чая обсудили весь спектр работы. В матрице ставок ПСБ члены ГРМО обслуживаются в сегменте Platinum.

О банке

ПСБ - универсальный банк, основанный в 1995 году. Входит в десятку крупнейших банков России и в список системно значимых кредитных организаций, утвержденный Центробанком. В конце декабря 2019 года ПСБ был законодательно присвоен статус опорного банка

для оборонно-промышленного комплекса (ОПК). Услугами банка пользуются 2,5 миллиона физических и свыше 200 тысяч юридических лиц, в том числе более 10 тысяч крупных корпоративных клиентов. Сеть банка насчитывает около 300 точек продаж в России.

Промсвязьбанк выбран в качестве опорного банка для реализации государственного оборонного заказа и сопровождения крупных государственных контрактов, оказывает полный спектр услуг розничным и корпоративным клиентам, малому и среднему бизнесу.

Основными направлениями деятельности банка являются:

- Банковские услуги корпоративным клиентам: в том числе кредитование, расчетные операции, факторинг, документарные операции, финансирование с участием ЭКА, проектное финансирование, управление потоками денежных средств и платежами, брокерские услуги на валютных рынках и рынках ценных бумаг, прием депозитов;

- Банковское обслуживание малого и среднего бизнеса: в том числе коммерческое кредитование, прием депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, включая выдачу векселей, денежные переводы, предоставление гарантий, а также брокерские услуги на валютных рынках и рынках ценных бумаг;

- Розничные банковские услуги частным лицам: в том числе розничное кредитование и прием депозитов у физических лиц (текущие счета и срочные вклады), денежные переводы, выпуск банковских карт, расчетно-кассовое обслуживание и валютные операции, управление денежными средствами через удаленные каналы обслуживания банковское обслуживание клиентов премиального сегмента (программа Orange Premium Club);

- Инвестиционно-банковские и финансовые услуги: сделки на рынках заемного капитала, в том числе их организация, андеррайтинг муниципальных и корпоративных облигаций (таких как местные рублевые облигации, Евробонды, кредитные ноты и векселя), торговля акциями и инструментами с фиксированной доходностью, услуги по корпоративному финансовому консультированию, брокерские услуги, сделки РЕПО, операции с драгоценными металлами, управление активами и частное банковское обслуживание состоятельных клиентов (private banking);



Региональная сеть ПСБ насчитывает около 300 офисов, порядка 8 тыс. банкоматов (включая банкоматы банков-партнеров) и более 200 терминалов самообслуживания по всей России.

[Все предпочтения от партнёров ГРМО>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Как Гильдия риэлторов Московской области отмечала свой юбилей



20 октября Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) отметила 25-летие в кругу коллег, партнёров и друзей в ЦМТ в Москве



Торжественное мероприятие проходило в рамках Московского международного жилищного конгресса, и первая часть

конференции была посвящена роли Гильдии риэлторов в построении цивилизованного рынка недвижимости.



Об этапах становления и развития ГРМО рассказал её почётный член, вице-президент и президент ГРМО 2010–2016 гг., почётный член Российской Гильдии Риэлторов **Андрей Хромов**.



Президент Гильдии риэлторов Московской области **Артеми Шурьгин** остановил внимание слушателей на достижениях Гильдии за последние годы и на проектах ГРМО, участвуя в которых члены ГРМО, помимо поддержания





положительного имиджа компании, полностью окупают ежегодный членский взнос.



Пока гости собирались, на экранах мероприятия проходила демонстрация видеопоздравлений от партнёров ГРМО: ассоциаций РГР, бизнес-тренеров, банков и страховых компаний.



Внимание участников привлекла видеовизитка Гильдии, где представлены ключевые партнёры ГРМО, которые уже несколько лет сотрудничают с ГРМО, где результаты деятельности Гильдии представлены в конкретных цифрах.



Вторая часть торжественного мероприятия – это поздравления от органов власти, коллег,



партнёров, церемония присвоения [статуса почётных членов ГРМО](#), награждение [отраслевыми медалями](#) и грамотами.



В торжественном мероприятии ГРМО приняли участие представители Российской Гильдии Риэлторов, Росреестра, Минимущества, Росфинмониторинга, Мособлдумы, Фонда развития профессиональных квалификаций ТПП РФ, представители банков, руководители и специалисты агентств недвижимости.



ГРМО вручала медали и награды членам Гильдии и партнёрам. Всё это сопровождалось громкими аплодисментами и звоном бокалов шампанского. В заключении мероприятия каждый желающий мог присоединиться



к поздравлениям и отведать кусок от праздничного торта.



Праздничную атмосферу мероприятия и хорошее настроение участников как нельзя лучше передают фотографии, которые можно [посмотреть по ссылке>>>](#)

Напомним, что конференция ГРМО состоялась в рамках Московского Международного Жилищного Конгресса. Это было крупнейшее мероприятие за всю историю жилищного конгресса, собрав 8067 профессионалов рынка недвижимости из 380 городов России (85 субъектов) и 9 дружественных государств. С докладами выступили свыше 700 лучших спикеров рынка недвижимости – руководители крупнейших агентств, строительных компаний, ведущие бизнес-тренеры России.

Открытие конгресса сопровождалось премьерным показом фильма ММЖК «История рынка недвижимости российского», в создании которого приняло участие 20 профессиональных риэлторских объединений и посвящённому 30-летию отечественного рынка недвижимости. Его трансляцию сопровождал симфонический оркестр. Посмотрим отрывок из фильма, посвящённый Гильдии риэлторов Московской области.

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

Благодарим всех участников юбилейного мероприятия ГРМО



На фото:

- Елена Лыгорева, вице-президент ГРМО, член Национального совета РГР, директор АН «Золотой ключ» (г.Дмитров),
- Артемий Шурыгин, президент ГРМО, член Правления РГР,
- Григорий Полторацк, президент РГР в 2010 г., генеральный директор ООО «ГК БЕСТ-Недвижимость»,
- Наталья Михайлюкова, исполнительный вице-президент РГР,
- Илона Соболева, директор по развитию РГР

20 октября в Центре международной торговли в Москве Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) принимала поздравления по случаю своего 25-летия. О мероприятии читайте в публикации [«Как Гильдия риэлторов Московской области отмечала свой юбилей»](#).

Более 35 поздравлений от коллег, партнёров и друзей поступило в адрес Гильдии. Искренне благодарим руководителей и коллективы компаний за светлые пожелания. На самом мероприятии Гильдию поздравили:





Гильдии Риэлторов (РГР) и исполнительная дирекция РГР в лице **Илоны Соболевой**, директора по развитию РГР, и **Натальи Михайлюковой**, исполнительного вице-президента РГР.



- **Юрий Лавряков**, заместитель министра имущественных отношений МО,



- **Антон Рыбников**, исполняющий обязанности начальника отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав Управления росреестра по Московской области,



- **Никита Первушин**, ген. директор Фонда развития профессиональных квалификаций ТПП РФ, и **Яна Гусева**, бизнес-тренер,



- **Ирина Малахова**, директор управления торгового финансирования Среднерусского банка Сбербанка России и **Жанна Тимошенко**, руководитель направления Управления торгового финансирования ПАО Сбербанк,



- **Илья Голофаев**, заместитель начальника отдела по развитию партнерского канала продаж РФ АО «Россельхозбанк»,





- **Игорь Жигунов**, заместитель генерального директора Ипотека24, и дружная команда Ипотеки24 в лице **Анны Гавриловой**, руководителя отдела партнёрских продаж, и **Наталии Казаковой**, руководителя отдела партнёрских продаж по сети Ипотеки24,



- **Владимир Николаев**, председатель организационного комитета Международного жилищного конгресса,



- **Татьяна Абарис**, председатель Гильдии риэлторов Великого Новгорода и Новгородской области,



- **Антон Котиков**, директор Отдела по работе с ключевыми партнёрами Московского региона Департамент ипотечного кредитования Банка ВТБ (ПАО),



- **Наталья Саввина**, директор по продажам экосистемы недвижимости «Метр квадратный»,



- **Андрей Бурдонский**, главный специалист отдела развития бизнеса Энерготрансбанка,



- **Дмитрий Бакаличев**, руководитель направления АО «Банк ДОМ РФ»,



- Артём Захаров, менеджер по работе с ключевыми клиентами Авито Недвижимость.



Однако принимать поздравления мы начали ещё до круглой даты.



С июля 2022 года видеопоздравления от руководителей региональных ассоциаций, бизнес-тренеров, руководителей банков и страховых компаний и CRM-систем поступали в исполнительную дирекцию ГРМО. Эти

пожелания вдохновляли и заряжают нас теплом и энергией по сей день!



Праздничную атмосферу мероприятия и хорошее настроение участников как нельзя лучше передают фотографии, которые можно [посмотреть по ссылке>>>](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

ООО МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР «ОКЕАН НЕДВИЖИМОСТИ» - новый член Гильдии риэлторов Московской области



21 ноября 2022 года заместитель исполнительного директора Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Ланскова Лилия Владимировна** посетила офис новой компании - члена ГРМО [ООО МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР «ОКЕАН НЕДВИЖИМОСТИ»](#).



Московский Центр «Океан Недвижимости» - это многопрофильная организация, ориентированная на поиск лучших решений в сфере недвижимости. Возглавляет компанию генеральный директор **Первунин Александр Владимирович**.

Лилия Владимировна рассказала о предпочтениях, предоставляемых партнёрами ГРМО членам Гильдии и их клиентам.

Присоединяйтесь к дружной команде ГРМО и получайте преференции от наших партнёров для вас и ваших компаний! [Как вступить в ГРМО>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентства недвижимости «Империя» г.Орехово-Зуево



21 ноября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов ИП Зинина Е.С., АН «Империя» г.Орехово-Зуево, директор **Зинин Максим Иванович**.

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 компании.

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.

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

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*



ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг агентств недвижимости в Хотьково



16 ноября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов агентств недвижимости г. Хотьково Сергиево-Посадского района:

- [ИП Шаланина О.С., АН «Жёлтый квадрат»](#), руководитель **Шаланина Ольга Сергеевна**;
- [ООО «Радонежская земля»](#), генеральный директор **Гаврилов Михаил 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).

В этот день проходила процедура сертификации услуг компаний: ООО «Радонежская земля» и [ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»](#) дополнительный офис в г.Хотьково,

ген. директор **Шурыгина Анна Юрьевна**.

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.

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

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Президент ГРМО Артемий Шурыгин принял участие в форуме предпринимателей Московской области «БИЗНЕС-ЗЕБРА»

17 ноября 2022 года в Красногорске прошёл [Форум для предпринимателей Подмосковья «БИЗНЕС-ЗЕБРА»](#). Основная идея форума состояла в том, что сейчас самое время быть ещё сильнее, энергичнее, позитивнее, сосредоточить силы и быстро адаптироваться. Форум был организован для обмена идеями, знаниями.

Темы форума:

- Как выжить в непростых условиях чрезвычайных экономических обстоятельств?
- Как правильно воспользоваться многочисленными программами государственной поддержки?
- Свежие идеи и сокровенные секреты помогут превратить трудности в блестящие победы. В мероприятии приняли участие:



- представители федеральных и региональных органов исполнительной власти;
- ведущие эксперты российского бизнес-сообщества;
- известные предприниматели.

На фото:
Участник Форума для предпринимателей Подмосковья «БИЗНЕС-ЗЕБРА» президент Гильдии риэлторов Московской области **Артемий Шурыгин**



От ГРМО участвовал её президент **Артемий Шурыгин**.

В рамках форума можно было лично получить консультацию о мерах поддержки в инфоточках, а также принять участие в Random Coffee. Умные алгоритмы «БИЗНЕС-ЗЕБРА» подбирали самые полезные контакты среди участников Форума, с кем можно было пообщаться в неформальной обстановке за чашкой кофе.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «АЭНБИ» г.Зеленоград

15 ноября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела

аттестацию специалистов **ООО «АЭНБИ»** г.Зеленоград, генеральный директор **Богачёв Игорь Анатольевич**.



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 компании.

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.

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

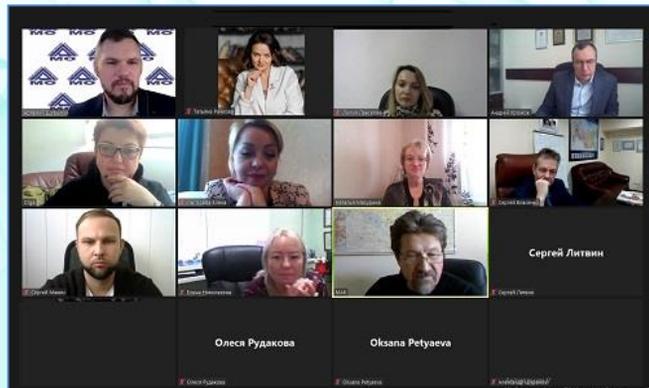
*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Преимущества аттестованного специалиста по недвижимости - об этом и многом другом на заседании Регионального совета ГРМО

17 ноября 2022 года прошло очередное заседание [Регионального совета](#) Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО). Мероприятие проходило в онлайн-формате, и проводил его президент Гильдии **Шурыгин Артемий Юрьевич**, генеральный директор [ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»](#) (г.Сергиев Посад).

Заместитель исполнительного директора ГРМО **Ланскова Лилия Владимировна** представила отчёт о работе исполнительного аппарата:

- по членской базе, по аттестации специалистов и сертификации компаний;
- по задолженностям по оплате целевого членского взноса;
- о приёме в ГРМО новых компаний;
- об итогах мероприятий, посвященных 25-летию ГРМО.



В ходе заседания приняли решения по следующим вопросам:

- Об утверждении Положения о полномочных представителях президента ГРМО в городских округах и других регионах. В Московской области более 60 городских округов, и в каждом из них необходима работа по продвижению качественных риэлторских услуг. Возможно участие в муниципальных выставках, конференциях и др.
 - О плане мероприятий на 2023 год. Наиболее крупными мероприятиями станут «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ», [Первая Практическая Конференция Риэлторов 2023](#) и «Деловая среда».
 - Об условиях членства для компаний из других регионов.
 - О включении кандидатов от ГРМО в Управляющий совет руководящего органа системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации.
 - О запуске платформы для онлайн-аттестации.
 - О статистике за 2021-2022 год по аттестации только членов ГРМО и представлении прогноза на 2023 год рассказал **Макин Сергей Александрович**, руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии.
- О преимуществах аттестации специалистов:



от Аттестата и удостоверения риэлтора до дополнительных баллов при участии в конкурсах.

Следующее заседание Регионального совета ГРМО состоится 22 декабря накануне Нового года - года Кролика или Кота.

В заседании участвовали:

- **Мазурин Наталья Юрьевна**, [почетный член ГРМО](#), советник президента ГРМО

и вице-президенты Гильдии:

- **Власова Ольга Евгеньевна**, член Высшего Совета Рынка недвижимости Евразии, член Национального совета РГР, руководитель проекта «Недвижимость» Фонда РПК ТПП РФ, генеральный директор [ООО «Удачный выбор»](#) (г.Раменское),

- **Литвин Сергей Михайлович**, член Национального совета РГР, директор ИП Литвин Сергей Михайлович, АН «Владис-Подольск»,

- **Лыгорева Елена Николаевна**, член Национального совета РГР, директор [АН «Золотой ключ»](#) (г.Дмитров),

- **Власенко Сергей Владимирович**, [почётный член ГРМО](#), член Национального совета РГР, президент [НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис»](#) (г.Электросталь),

- **Рудакова Олеся Сергеевна**, генеральный директор [ООО «Оранже»](#) (г.Щелково),

- **Хромов Андрей Александрович**, [почетный член ГРМО](#), член Правления РГР, генеральный директор [АО «Кредит-Центр»](#) (г.Раменское),

- **Шуранов Александр Валерьевич**, вице-президент ГРМО, член Национального совета РГР, генеральный директор [ООО «Камелот»](#) (г.Подольск),

- **Кудрявцева Елена Николаевна**, генеральный директор [ООО «ЖИЛЦЕНТР»](#) (г.Долгопрудный),

- **Рачкова Татьяна Николаевна**, вице-президент ГРМО, генеральный директор [«ТСН Недвижимость»](#) (несколько городов Московской области),

- **Петяева Оксана Владимировна**, генеральный директор ООО «Дом сервис+» (г.Одинцово),

- **Кокорин Михаил Александрович**, вице-президент ГРМО, директор [ООО «Агентство «Ипотечный центр»](#) (г.Домодедово).

Следующее заседание Регионального совета ГРМО планируется в ноябре 2022 года.

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

Рабочая встреча ГРМО с ООО «Юридические технологии»



На фото:

- **Владимир Романов**, юрист ООО «Юридические технологии»,
- **Лилия Ланскова**, заместитель исполнительного директора ГРМО,
- **Фёдор Суханов**, юрист ООО «Юридические технологии»

Очередная рабочая встреча ООО «Юридические технологии» и ГРМО состоялась 15 ноября 2022 года в исполнительной дирекции Гильдии риэлторов Московской области.

ООО «Юридические технологии» уже более двух лет обслуживают не один десяток компаний Гильдии по специальным тарифам.

Свою деятельность компания ведёт на территории Центрального федерального округа. За время своей работы компания неоднократно подтверждала высокое качество работы в ходе плановых проверок прокуратуры и Федеральной службы по финансовому мониторингу.

Ключевыми преимуществами абонентского обслуживания является то, что компания берёт на себя полную материальную ответственность за результаты своей работы, а также предлагает самые низкие цены среди конкурентов.

Комплекс услуг компании:

1. Разработка и актуализация полного



комплекта внутренних документов в сфере ПОД/ФТ/ФРОМУ: Правила внутреннего контроля (ПВК), должностная инструкция СДЛ, приказы, отчеты по форме ФЭС-1, ФЭС-2, ФЭС-3 и др., журналы инструктажей, программа обучения, акты, анкеты (Данный комплект внутренних документов еженедельно обновляется и дополняется)

2. Ведение личного кабинета на портале Росфинмониторинга: первоначальная настройка и приведение в соответствие исходя из требований надзорных органов, сдача отчетности по формам ФЭС-1, ФЭС-2, ФЭС-3 и др. (ежеквартальные, полугодовые, внеплановые), работа с перечнями, прохождение тестирований и анкетирований, загрузка необходимой внутренней документации на портал, ознакомление с входящими рисками и информационными сообщениями (личный кабинет всегда поддерживается в идеальном состоянии).

3. Ускоренное и выгодное получение свидетельств ЦИ и ПК для сотрудников организации, на которых законом возложена обязанность по периодичному обучению (наши партнеры выдадут свидетельства на самых приятных условиях).

Ускоренное и выгодное получение носителя ЭЦП.

4. Взаимодействие с территориальными подразделениями Росфинмониторинга по всем вопросам (постановка на учет, согласование документов по форме КПУ).

5. Неограниченное количество консультаций по вопросам ПОД/ФТ/ФРОМУ, в том числе по вопросам проведения идентификации клиентов, ведения внутренних журналов учета, составления работниками сообщений, подготовки отчета СДЛ, представления сведений в РФМ и т.д.

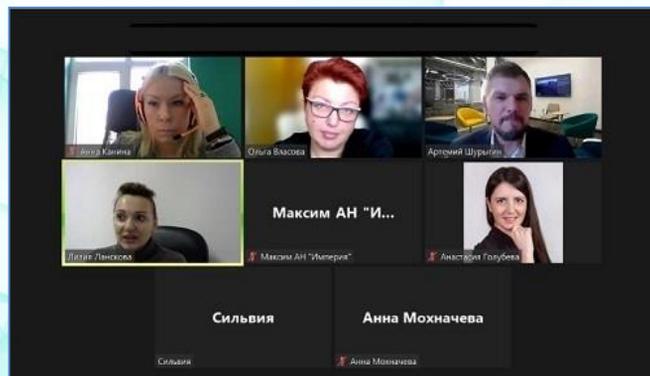
6. Представление интересов в случае проверки надзорных органов.

ВНИМАНИЕ! Для членов Гильдии риэлторов Московской области предусмотрены скидки.

Присоединяйтесь к дружной команде ГРМО и получайте преференции от наших партнёров для вас и ваших компаний! [Как вступить в ГРМО>>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

16 ноября состоялся очередной ЧАС ГРМО



В ходе заседания приняли решения по следующим вопросам:

- Об утверждении Положения о полномочных представителях президента ГРМО в городских округах и других регионах. В Московской области более 60 городских округов, и в каждом из них необходима работа по продвижению качественных риэлторских услуг. Возможно участие в муниципальных выставках, конференциях и др.
- О плане мероприятий на 2023 год. Наиболее крупными мероприятиями станут «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ», [Первая Практическая Конференция Риэлторов 2023](#) и «Деловая среда».
- Об условиях членства для компаний из других регионов.
- О включении кандидатов от ГРМО в Управляющий совет руководящего органа системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации.
- О запуске платформы для онлайн-аттестации.
- О статистике за 2021-2022 год по аттестации только членов ГРМО и представлении прогноза на 2023 год рассказал **Макин Сергей Александрович**, руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии.
- О преимуществах аттестации специалистов: от Аттестата и удостоверения риэлтора до дополнительных баллов при участии в конкурсах.

Следующее заседание Регионального совета ГРМО состоится 22 декабря накануне Нового года - года Кролика или Кота.

В заседании участвовали: - **Мазурина Наталья**



Юрьевна, почетный член ГРМО,
советник президента ГРМО и вице-президенты
Гильдии:

- **Власова Ольга Евгеньевна**, член Высшего Совета Рынка недвижимости Евразии, член Национального совета РГР, руководитель проекта «Недвижимость» Фонда РПК ТПП РФ, генеральный директор [ООО «Удачный выбор»](#) (г.Раменское),
- **Литвин Сергей Михайлович**, член Национального совета РГР, директор ИП Литвин Сергей Михайлович, АН «Владис-Подольск»,
- **Лыгорева Елена Николаевна**, член Национального совета РГР, директор [АН «Золотой ключ»](#) (г.Дмитров),
- **Власенко Сергей Владимирович**, [почётный член ГРМО](#), член Национального совета РГР, президент [НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис»](#) (г.Электросталь),
- **Рудакова Олеся Сергеевна**, генеральный директор [ООО «Оранже»](#) (г.Щелково),
- **Хромов Андрей Александрович**, [почетный член ГРМО](#), член Правления РГР, генеральный директор [АО «Кредит-Центр»](#) (г.Раменское),
- **Шуранов Александр Валерьевич**, вице-президент ГРМО, член Национального совета РГР, генеральный директор [ООО «Камелот»](#) (г.Подольск),
- **Кудрявцева Елена Николаевна**, генеральный директор [ООО «ЖИЛЦЕНТР»](#) (г.Долгопрудный),
- **Рачкова Татьяна Николаевна**, вице-президент ГРМО, генеральный директор [«ТСН Недвижимость»](#) (несколько городов Московской области),
- **Петяева Оксана Владимировна**, генеральный директор [ООО «Дом сервис+»](#) (г.Одинцово),
- **Кокорин Михаил Александрович**, вице-президент ГРМО, директор [ООО «Агентство «Ипотечный центр»](#) (г.Домодедово).

Следующее заседание Регионального совета ГРМО планируется в ноябре 2022 года.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Участие ГРМО в 12-м межрегиональном форуме по недвижимости в Черноземье



Деловое мероприятие проходило в Воронеже 10-11 ноября на площадке сити-парка «Град»

Организатором события традиционно выступила ассоциация «Гильдия Риэлторов Черноземья» (ГРЧ) при поддержке ведущих банков и застройщиков региона. По словам президента ассоциации «ГРЧ» **Галины Пановой**, в этом году впечатляет охват и география участников. Впервые форум собрал более 1000 представителей рынка недвижимости из 17-ти регионов России. Их объединяет желание расти, развиваться, повышать профессиональные компетенции. Именно на эти запросы были нацелены организаторы мероприятия при подготовке насыщенной деловой программы, которая включает в себя различные мастер-классы, тренинги, конференции, дискуссии, круглые столы и т.д.

В этом году на площадке форума можно было пройти экспресс аттестацию и получить профессиональную квалификацию специалиста по недвижимости – агента и брокера. Десятки заявок на тестирование доказали, что сейчас в регионе риэлторы с каждым днем становятся лучше, качественней, надежней, профессиональней, и хотят официально транслировать это клиентам, имея соответствующий аттестат.

[Форум по недвижимости в Черноземье](#) начался с пленарного заседания, в котором приняли участие представители органов государственной власти, крупнейших строительных компаний, ведущих банков, агентств недвижимости и других организаций, связанных с рынком недвижимости. Президент Российской Гильдии



Риэлторов (РГР) **Ирина Зырянова** рассказала о важности поддержки профессионального объединения.

От Союза строителей Воронежской области участников форума приветствовал председатель организации **Владимир Астанин**. В своём обращении он подчеркнул, что сегодня есть острейшая необходимость в диалоге, объединении, взаимодействии всех участников рынка.

– Только за последний год рынок пережил несколько потрясений – в связи со спецоперацией, с процентными ставками, с колебаниями курсов, с частичной мобилизацией – всё это сказывается на нас. Профессионально качественно помогать рынку недвижимости выживать в этих условиях могут только риэлторы, – отметил В. Астанин. – Рынку необходимы стабильность, спокойствие, предсказуемость. В сложные времена мы объединяемся, чтобы находить пути решения. И это вселяет уверенность!



На фото:
- президент ассоциации «Гильдия Риэлторов Черноземья» (ГРЧ) **Галина Панова**,
- президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Артемий Шурыгин**

Президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), член Правления Российской Гильдии Риэлторов (РГР) и председатель комитета РГР по работе с отраслевыми партнёрами **Артемий Шурыгин** так прокомментировал своё участие в форуме:

«Я не мог не приехать на Форум Гильдии Риэлторов Черноземья в Воронеж. Считаю важным поддерживать коллег по профессиональному сообществу и лично



президента ГРЧ Галину Панову, которая проводит огромную волонтерскую работу - качественно, ответственно, с самоотдачей - потому что не может по-другому. Также для меня такие деловые поездки - это возможность обогащения профессионального опыта. Появляются новые интересные идеи.

Был рад увидеть знакомые лица в Воронеже и с некоторыми даже успел пообщаться. От ГРМО в форуме в качестве спикера участвовала **Юлия Максимович**, руководитель Клуба ипотечных брокеров РГР. Спасибо Воронежу за теплый прием и замечательное мероприятие».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Ангелина Шам на ППКР-2022: Образ «дуба» в романе Л.В. Толстого «Война и мир» - пособие по эмоциональному интеллекту



18 и 19 мая 2023 года приглашаем на девятую по счёту [«Первую Практическую»](#)



Конференцию Риэлторов»,

которая пройдёт в новом месте в конгресс-отеле «Ареал» в Новой Купавне Московской области.

ППКР – это, как всегда, интересные семинары, «круглые столы», тренинги и поединки! Ведущие – лучшие бизнес-тренеры рынка недвижимости!

Одним из спикеров в 2022 году стала **Ангелина Шам**, эксперт в области психологии бизнеса, ученый биохимик и психолог, кандидат наук МГУ им. М. В. Ломоносова, коуч Международной Федерации Коучинга, с темой «Эмоциональный интеллект лидера в современных реалиях».

В своём выступлении Ангелина руководствовалась множеством примеров из жизни, а также обращалась к ярким и известным всем образам в русской литературе, мировой классике.

Так, например, она затронула образ «дуба» в романе Л.В. Толстого «Война и мир», обратив внимание слушателей на то, что эпизоды про переживания главного героя сквозь призму его встреч с деревом – это наглядное пособие по эмоциональному интеллекту:

В первый раз Андрей Болконский встречается на своём пути столетний дуб в два обхвата до своего прибытия в имение Ростовых, Отрадное. За плечами у князя, может, и небольшая по времени, но насыщенная по содержанию жизнь. Он видел и мир, и войну. Из своего странствия Болконский вынес твёрдое убеждение в том, что жизнь кончена. «Да, он прав, тысячу раз прав этот дуб, — думал князь Андрей, — пускай другие, молодые, вновь поддаются на этот обман, а мы знаем жизнь, — наша жизнь кончена!»

Однако, как меняется восприятие дуба Андреем Болконским после его встречи с Наташей Ростовской

«Да, это тот самый дуб», — подумал князь Андрей, и на него вдруг нашло беспричинное, весеннее чувство радости и обновления. Все лучшие минуты его жизни вдруг в одно и то же время вспомнились ему. И в памяти молодого человека, ведь Андрею только тридцать один год, начали всплывать только приятные моменты его жизни, которые словно говорили о том, что он может идти вперёд и при этом опираться и на светлые мгновения. «Сквозь жёсткую, столетнюю кору пробились без сучков сочные, молодые листья, так что верить нельзя было,

что этот старик произвел их».

Эта метафора про дуб, это считывание природы через эмоциональное состояние героя - это гениально!...

[Посмотреть видеозапись тренинга>>>](#)

Ждём вас на ППКР-2023, где будет много нового! Много интересного и много полезного! Зарегистрироваться можно уже сейчас на сайте <http://1pkr.ru/>

ВНИМАНИЕ! Для членов ГРМО и Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» стоимость участия со скидкой.

До встречи на ППКР-2023!

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Первая Практическая Конференция Риэлторов в Новой Купавне 18 и 19 мая 2023 года



18 и 19 мая 2023 года приглашаем на [Первую Практическую Конференцию Риэлторов-2023 \(ППКР-2023\)](#) в конгресс-отель «Ареал», Новая Купавна.

С каждым годом количество участников ППКР увеличивается, а география мероприятия



расширяется. Так, в мае 2022 года ППКР посетило около 900 специалистов рынка недвижимости из 30 субъектов РФ, а также из Беларуси и Казахстана.

Первая Практическая Конференция Риэлторов проводится уже в девятый раз – это одно из крупных и значимых мероприятий, направленных на улучшение качества риэлторских услуг и профессиональный рост специалистов рынка недвижимости. Узнать больше о конференции можно на <http://1pkr.ru/>



И, что очень важно, **ППКР бесценна в плане дружеского общения между коллегами и партнерами по рынку недвижимости, а также приобретения новых перспективных знакомств!**



До встречи на ППКР-2023!

Регистрируйтесь по льготной цене на сайте <http://1pkr.ru/> уже сейчас!

ВНИМАНИЕ! Для членов ГРМО и Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» льготная стоимость участия.

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

ГРМО - участник Форума предпринимателей Московской области в Одинцово



10 ноября 2022 года прошёл третий **Форум предпринимателей Московской области** в выставочном корпусе ВОЛИН-Экспо технического центра «ВОЛИН» в Больших Вяземах Одинцовского городского округа.



На фото делегация ГРМО на Форуме предпринимателей Московской области в Одинцово:
- президент ГРМО **Артемий Шурьгин**,
- заместитель исполнительного директора ГРМО **Лилия Ланскова**,
- руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии **Сергей Макин**

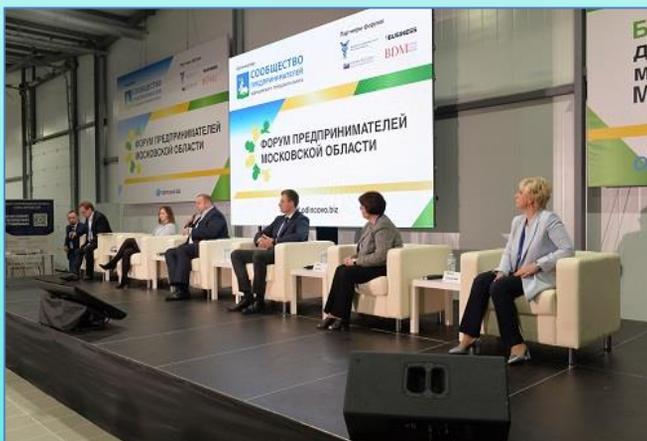
С каждым годом интерес к этому мероприятию растёт, предприниматели находят в сообществе предпринимателей не только единомышленников, но воплощают самые смелые совместные проекты, активно участвуют в круглых столах, помогают друг другу, расширяют собственную клиентскую базу и развиваются, выходят на более профессиональный уровень.



С каждым годом интерес к этому мероприятию растёт, предприниматели находят в сообществе предпринимателей не только единомышленников, но воплощают самые смелые совместные проекты, активно участвуют в круглых столах, помогают друг другу, расширяют собственную клиентскую базу и развиваются, выходят на более профессиональный уровень.



В программе Форума проходила выставка достижений предпринимателей для продвижения товаров и услуг. Отдельный блок – это деловая программа Форума.



В рамках этой программы выступили известные гости, медийные личности. Каждому участнику мероприятия была предоставлена возможность принять участие в мастер-классах, встречах и переговорах, посетить художественную выставку Одинцовских художников, а также участие в лотерее Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), где

главным трофеем был ваучер на поездку в Турцию по историческим местам.



В этот день ГРМО разыгрывала ценные призы от своих партнёров.



Стенд Гильдии риэлторов Московской области посетили участники выставки - предприниматели и партнёры ГРМО, а также гости Форума.



О деятельности Гильдии рассказывали:
 - президент ГРМО **Шурыгин Артемий Юрьевич**,
 - вице-президент ГРМО, генеральный директор ООО «Дом сервис+» **Петяева Оксана**



Владимировна,

- заместитель исполнительного директора ГРМО **Ланскова Лилия Владимировна,**
- руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии **Макин Сергей Александрович.**

За активное участие в бизнес-выставке и деловой программе Форума предпринимателей Московской области - 2022 Лилии Лансковой было вручено Благодарственное письмо.



В программе Форума проходила выставка достижений предпринимателей для продвижения товаров и услуг. Отдельный блок – это деловая программа Форума.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Премьерный показ видеоистории ГРМО состоялся в рамках ММЖК в октябре 2022 года

19 октября 2022 года в рамках Московского международного жилищного конгресса (ММЖК) состоялся премьерный показ Видеоистории Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

Первые президенты ГРМО и первая исполнительная дирекция Гильдии, первые конференции и конкурсы, а также другие мероприятия - премьера Видеоистории Гильдии риэлторов Московской области с 1997 года состоялась в рамках Московского



международного жилищного конгресса в октябре 2022 года.

Этот фильм стал частью фильма «История рынка недвижимости российского», в создании которого приняло участие 20 профессиональных риэлторских объединений и посвящённому 30-летию отечественного рынка недвижимости. Его трансляцию сопровождал симфонический оркестр. Премьера его состоялась перед началом конгресса – пленарного заседания «Стратегия развития рынка недвижимости в новых экономических условиях» - одного из главных мероприятий ММЖК.

В этом году конгресс стал крупнейшим мероприятием за всю историю жилищного конгресса, собрав 8067 профессионалов рынка недвижимости из 380 городов России (85 субъектов) и 9 дружественных государств. С докладами выступили свыше 700 лучших спикеров рынка недвижимости – руководители крупнейших агентств, строительных компаний, ведущие бизнес-тренеры России.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Президент ГРМО Артемий Шурыгин поздравляет друзей, коллег и партнёров с Днём народного единства!

*От Гильдии риэлторов Московской области
поздравляю вас с государственным праздником -
Днём народного единства!*

День народного единства - один из самых



молодых государственных праздников, но смысл, заложенный в него, ковался подвигами наших предков веками.

Единство - величайшая ценность народа, которая помогает ему преодолевать любые трудности на пути истории, достойно проходить испытания, подобные выпавшим сейчас на долю нашего общества и бизнеса.

Желаю всем нам единства в семье и коллективе, мира и стабильности, добра и благополучия, успехов в труде и всего самого наилучшего!

*Артемий Шурыгин,
президент Гильдии риэлторов
Московской области*

4 ноября день НАРОДНОГО ЕДИНСТВА





Присоединяйтесь к онлайн-презентации президента ГРМО Артемия Шурыгина о возможностях Гильдии



Зачем быть частью профессионального сообщества? Какие возможности даёт членство в Гильдии риэлторов Московской области?

Вот только некоторые из них:

- «Держать руку на пульсе»
- Обмен опытом, опыт лидеров
- Новые знания, возможности обучения
- Выгоды, преференции от партнёров предоставляются как компаниям, так и их клиентам
- Кооперация, экономия
- Партнёрские сделки
- Отстройка от конкурентов
- Имидж, усиление бренда, репутация
- Дополнительный PR
- Лоббирование интересов
- Самореализация, миссия, «оставить след»
- Подробнее об этом расскажет президент Гильдии риэлторов Московской области **Артемий Шурыгин** на онлайн-презентации 2 ноября в 12:00 мск.

Ссылка на подключение к онлайн-презентации

в исполнительной дирекции ГРМО по тел.: +7 (985) 604-97-92, +7 (925) 039-88-00 и по эл. адресу grmo@inbox.ru

2022 год — юбилейный год Гильдии. 15 сентября ГРМО исполнилось 25 лет!

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг АН «КОНТИНЕНТ» и ООО «Оранж» г.Щёлково



31 октября 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела аттестацию специалистов компаний из Щёлково:

- [ИП Андриющенко Елена Юрьевна, АН «КОНТИНЕНТ»](#), директор [Андриющенко Елена Юрьевна](#),
- [ООО «Оранж»](#), генеральный директор [Рудакова Олеся Сергеевна](#).

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 **АН «КОНТИНЕНТ»**.

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.

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

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

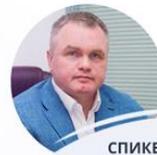
9 ноября прошёл ЧАС РГР на тему «Ипотека владельцам Государственных жилищных сертификатов от МФЦ «Моя Ипотека» - стабильные сделки и доход для агентства недвижимости»

30 лет **РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ**

ЧАС РГР: ПРЯМОЙ ЭФИР В ZOOM



МОДЕРАТОР
Зырянова Ирина
Президент РГР



СПИКЕР
Кубарев Дмитрий
МФЦ «Моя Ипотека»,
Эксперт комитета Госдумы
по вопросам семьи, женщин и детей

Ипотека владельцам Государственных жилищных сертификатов от МФЦ «Моя Ипотека» - стабильные сделки и доход для агентства недвижимости.

9 ноября в 10:00 Мск

9 ноября прошло очередное мероприятие «ЧАС РГР» с Кубаревым Дмитрием Александровичем - исполнительным директором МФЦ «Моя Ипотека», экспертом комитета Госдумы по вопросам семьи, женщин и детей.

Модерирует встречу президент РГР Ирина Зырянова.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

«Школа риэлтора» в ноябре: об ипотечных программах, о соцсетях, о работе риэлтора в новых реалиях и др.

В ноябре 2022 года продолжила свою работу



«Школа риэлтора» — совместный проект Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

Михаил Тимаков, руководитель проекта «Школа риэлтора» - совместного проекта ГРМО и «Медиа-Дом».

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

«ШКОЛА РИЭЛТОРА»
Совместный проект ГРМО и «Медиа-Дом»

РАСПИСАНИЕ ЭФИРОВ В НОЯБРЕ

02 НОЯБРЯ, 10⁰⁰-12⁰⁰

ЕКАТЕРИНА СМИРНОВА

Льготные ипотечные программы. Особенности банковского скоринга. Как не получить отказ. Актуальные кейсы.

09 НОЯБРЯ, 10⁰⁰-12⁰⁰

ЕКАТЕРИНА НИКИТИНА

ТЕЛЕГРАМ КАНАЛ ДЛЯ РИЭЛТОРА

16 НОЯБРЯ, 10⁰⁰-12⁰⁰

АЛЕКСАНДР ДЬЯЧЕНКО

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕМ. ЧТО ЗНАЧИТ «ЗАКРЫТЬ КЛИЕНТА»? ДВА ГЛАВНЫХ СТРАХА ПОКУПАТЕЛЯ И КАК ИХ СНЯТЬ.

22 НОЯБРЯ, 10⁰⁰-12⁰⁰

ОЛЕСЯ БУХТОЯРОВА

РАБОТА РИЭЛТОРА В НОВЫХ РЕАЛИЯХ

30 НОЯБРЯ, 10⁰⁰-12⁰⁰

ТАТЬЯНА АНАНЬЕВА

СЛОЖНОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ЗАГОРОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ.

Специальная цена для членов ГРМО - 1399 рублей в месяц!

По всем вопросам звоните +7 (925) 328-23-87, Михаил Тимаков.
 Компания «Медиа-Дом». Лицензия на образовательную деятельность № 041853.

Расписание эфиров в этом месяце:

- 2 ноября Екатерина Смирнова расскажет о льготных ипотечных программах, особенностях банковского скоринга, как не получить отказ (актуальные кейсы).
- 9 ноября Екатерина Никитина поделится опытом работы риэлтора в Телеграм канале.
- 16 ноября Александр Дьяченко раскроет тему: «Принятие решения покупателем. Что значит «Закрыть клиента?» Два главных страха покупателя и как их снять».
- 22 ноября Олеся Бухтоярова выступит спикером на тему «Работа риэлтора в новых реалиях»
- 30 ноября Татьяна Ананьева расскажет о сложностях и особенностях проведения ипотечных сделок с загородными объектами.
- Для членов Гильдии риэлторов Московской области действует скидка. Специальная цена – 1399 рублей в месяц!

По вопросу участия можно уточнить по тел.: +7(925)328-23-87. Контактное лицо:



Вице-президент ГРМО Олеся Рудакова для статьи в Известиях: Сберегли рубли - выгодно ли сейчас покупать квартиру

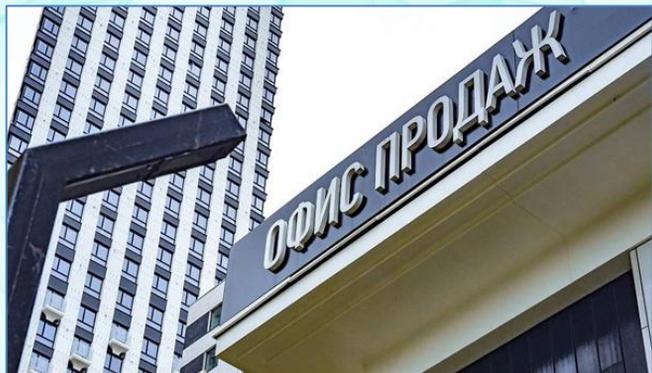


Фото: ИЗВЕСТИЯ/Константин Кокошкин

Продажи новостроек упали на 25–35% в денежном выражении и на 20–25% в количественном. Чтобы стимулировать потребителей, застройщики снижают заоблачные цены, изобретают новые акции и предлагают скидки. Но даже такие незапланированные подарки застройщик должен чем-то оправдывать в своей финмодели. Какими условиями привлекают клиентов и выгодно ли сейчас приобретать квартиру — в материале «Известий».

Вниз и вниз

В настоящий момент все застройщики — федеральные и региональные, крупные и небольшие — испытывают проблемы с продажами, констатирует руководитель отдела инвестиционных продаж и корпоративных услуг IPG.Estate Алексей Лазутин. По разным оценкам, за третий квартал 2022-го в сравнении с тем же периодом прошлого года продажи в денежном выражении упали на 25–35%, в количестве квартир — на 20–25%, в количестве проданных квадратных метров — на 30–50%. Эксперт подчеркивает, что рынок демонстрирует такие показатели, несмотря на огромное количество мер поддержки строительной отрасли: льготная и субсидированная ипотека, специальные акции застройщиков: ипотека за 0,1%, ипотека за 1 рубль и так далее.

Онлайн-интерес пользователей также

сократился.

— Осенью 2022 года мы видим, как по рынку недвижимости, включая сегмент новостроек, ударила новая волна кризиса, — отмечает коммерческий директор финансового маркетплейса «Выберу.ру» Ярослав Баджурак. — По нашим данным, онлайн-спрос покупателей на новостройки в третьем квартале 2022 года был на 30,6% ниже показателя за аналогичный период годом ранее. А октябрь по этому показателю стал худшим месяцем за последние два года. Количество запросов россиян упало в 1,8 раза, если сравнивать с прошлогодним октябрём.

Схожую динамику показывает и ипотечный сегмент. По оценкам, которые озвучил вице-премьер России Марат Хуснуллин, объемы выдачи ипотечных кредитов по итогам девяти месяцев 2022 года снизились в России на 36% в количественном выражении (число кредитов) и на 21% — в денежном (общая сумма) относительно аналогичного периода прошлого года.

На фоне сокращения спроса застройщикам пришлось снизить завышенные цены. По данным ЦИАН, в Москве и Подмосковье падение оказалось рекордным за всю историю наблюдений. В столице «квадрат» в новостройках подешевел на 1,7%, а в области — на 1,3%. Таким образом, по итогам октября средняя цена 1 кв. м в Москве составила 320,1 тыс. рублей (352,1 тыс. рублей — в старых границах города и 230,6 тыс. рублей — в Новой Москве), в Московской области — 163,5 тыс. рублей.

Уберечь накопления

У нынешней ситуации есть несколько причин. На рынке первичной недвижимости установились высокие цены, а начало СВО и частичная мобилизация лишь подстегнули намеченные ранее тенденции снижения спроса, отмечает Алексей Лазутин. Резкий рост цены квадратного метра начался во время выхода из пандемии и санкционных реалий, когда люди старались уберечь рубли от выросшего курса валюты.

— Наличие 214-ФЗ, который подразумевает расчет через эскроу и привлечение проектного финансирования, вынуждает застройщиков сохранять цены на недвижимость в рамках определенных ценовых коридоров, и дольщики после изменений в законодательстве от середины



2018 года больше не могут рассчитывать на низкие цены при покупке «на котловане», — добавил эксперт IPG.Estate.

Подобной шоковой реакции не наблюдалось ни в минувшем феврале, ни в марте, когда началась спецоперация, говорит Ярослав Баджурак. По его словам, несмотря на резко и почти в два раза выросшие ипотечные ставки, в марте 2022 года онлайн-спрос и на новостройки, и на ипотеку был максимальным за последние три года.

Покупатели в целом боятся загадывать наперед и всё больше присматриваются ко вторичке, считает вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, генеральный директор АН «ОРАНЖ» Олеся Рудакова.



Рудакова Олеся Сергеевна, вице-президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), генеральный директор ООО «Оранж» (г.Щелково)

— Новостройка — это, как правило, сдача дома в эксплуатацию через год, два, три, то есть это как раз то будущее, которое неизвестно. Таким образом, люди стараются концентрироваться все-таки на вторичном жилье. Теперь за ту же цену, что и в новостройке, можно купить квартиру на вторичке, только уже с ремонтом или со встроенной мебелью, — сравнила собеседница.

Покупать жильё сейчас, конечно же, достаточно выгодно, потому что именно сейчас застройщик идёт на определённые бонусы и уступки, снижение цен и акции. Есть одна известная фраза немецкого банкира и бизнесмена Натана Ротшильда «Покупай, когда гремят пушки, и продавай, когда звучат фанфары». Эта фраза, адресованная в своё время акционерам, как нельзя лучше подходит и к рынку недвижимости «Покупать недвижимость лучше, когда гремят танки, а продавать недвижимость — когда гремят фанфары».

Для привлечения покупателей

В текущих реалиях экономическая ситуация обострена, и застройщики стараются восстановить спрос, замораживая новые проекты

или искусственно выводя часть лотов из продажи, говорит Алексей Лазутин.

— Мы ожидаем заметное снижение числа выводимых проектов, распродажу старых «запасов», а также появление новых маркетинговых инструментов, чтобы подстегнуть спрос без снижения цены квадратного метра, — отметил собеседник «Известий».

Непростые для рынка недвижимости времена, очевидно, стали катализатором для изобретательности девелоперов. Столичные и региональные застройщики соревнуются, предлагая множество акций и скидок.

— Начнем с нашумевшей за октябрь траншевой ипотеки, — разбирает Ярослав Баджурак. — Согласно условиям программы, покупатель должен оплатить застройщику первый взнос. Человек оформляет ипотеку и фиксирует цену квартиры и условия жилищного кредита, после чего банк переводит первый минимальный транш, к примеру 100 рублей. Это позволяет заемщику ежемесячно вносить символическую сумму, допустим, равную рублю. Данный период продолжается до сдачи квартиры, но не дольше трех лет. Сейчас траншевую ипотеку предлагают вместе с банками-партнерами, например, «А101», «Группа ЛСР», GloraX, «Основа», «Страна Девелопмент», «Мармакс».

Отсрочка платежа — еще один способ привлечь внимание покупателя. Схема «купи сейчас — плати потом» дает возможность приобрести квартиру по ДДУ, заплатив первый взнос не менее 30% от стоимости. Остальную сумму можно погасить как единовременно, так и с привлечением ипотечных средств, но не позднее срока ввода дома в эксплуатацию. Сейчас у большинства объектов это 2025 год. Такую акцию сейчас предлагает ГК ФСК.

Схема «Трейд-ин» также вновь набирает популярность, отмечает эксперт «Выберу.ру». Имеющаяся недвижимость покупателя новостройки идет в счет оплаты будущей квартиры. Сам клиент продолжает жить в своей старой квартире, пока не сдана новостройка. Подобная программа есть у многих столичных девелоперов. Например, MR Group, ГК «Инград», ГК ФСК.

Застройщики рассматривают в «Трейд-ин» и автомобиль покупателя. Правда, в этой схеме автомобиль сразу переходит к девелоперу и продается.



— Инвесторы в недвижимость, которые активно покупают квадратные метры на котловане, могут воспользоваться программами обратного выкупа квартир (sale-pay-back). В этой схеме человек может приобрести квартиру, а потом вернуть ее застройщику после ввода дома, получив обратно всю ее стоимость, плюс заработать некоторую сумму сверху. Например, обратный выкуп квартир действует сейчас в ГК ФСК и у «Самолета». Но тут нельзя не сказать, что тренд на снижение цен на новостройки уже наметился, поэтому предложение не выглядит убедительно, — предупредил Ярослав Баджурак.

Ипотека под ноль

Еще одна привлекательная акция — ипотечная ставка от застройщика, близкая к нулю. Правда, и она может исчерпать свой потенциал.

— Цена на жилье ведь не остается прежней, а сразу же повышается на 3–4 млн. рублей. Покупаешь в рассрочку, но стоимость объекта сразу вырастает в цене, — говорит Олеся Рудакова.

В ноябре ипотеку под 0,01% предлагают «Инград», MR Group, «Самолет», «Гранель», Level Group. У ГК «ПИК» продолжает действовать ипотека под 1%. Optima Development в начале ноября запустила ипотеку под 0%. Как правило, такая ставка распространяется на первые три года, первый взнос составляет 50%.

• После критики Центробанком околонулевой ипотеки Минстрой в октябре договорился с крупными застройщиками о сворачивании программ по ставкам от 0,1%. Регулятор опасается раздувания пузыря на рынке ипотеки. К тому же с 1 декабря ЦБ обязал банки создавать повышенные резервы по жилищным кредитам с первоначальным взносом меньше 10%. Кредитным организациям они будут просто невыгодны.

— Правда, и сейчас, выдавая кредит под 0,1% на новостройку по цене в среднем на 15–20% выше рынка, кредитор принимает больше рисков, — считает эксперт «Выберу.ру» Ярослав Баджурак. — Ведь ипотеку с минимальным платежом берут не самые состоятельные люди, которые могут не рассчитать свою финансовую нагрузку и выйти на просрочку. В такой ситуации у банка окажется в залоге объект, который на вторичном рынке придется продавать по цене ниже на 20–30% от продажной. В выигрыше от ипотеки под 0,1% только

девелоперы.

Однако на прошлой неделе сами банки обратились к регулятору, назвав такие меры избыточными и несвоевременными, напомнил управляющий партнер Prime Life Development Денис Коноваленко. Кредиторы предложили ввести минимум для ставок ипотеки «от застройщиков».

В целом, по прогнозу эксперта, парад скидок и акций продлится до конца года.

— Некоторые застройщики сейчас предлагают рекордные скидки до 30%. Но стоит понимать, что даже такие незапланированные акции застройщик должен чем-то оправдывать в своей финмодели, поэтому они не могут быть бесконечными, — отмечает Коноваленко. По его словам, это один из аргументов в пользу покупки квартиры в самое ближайшее время, пока девелопер еще балует клиентов хорошими скидками и условиями.

Мария Немцева

www.iz.ru

Любовь Голубева: «С трудностями долевой собственности нам предстоит жить ещё долго»



С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения в законодательстве, которые коснулись собственников небольших долей в недвижимости. Если до настоящего времени закон не устанавливал размер доли в квартире, которая может находиться в собственности



(владелец жилого помещения мог продать даже квадратный метр), то сейчас он этого сделать не сможет. Отныне создание новых микродолей становится невозможным. Любая сделка по приобретению и отчуждению образованной микродоли в жилом помещении запрещена.



Любовь Голубева, член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов, аттестованный брокер по недвижимости ГРМО, руководитель Городского агентства недвижимости, г. Серпухов

*Как отразится данная норма в законе на рынке недвижимости? Поможет ли она в борьбе с квартирными рейдерами, которые покупали микродолю в квартире и начинали создавать проблемы для жизни другим сосособственникам? Об этом размышляет руководитель Городского агентства недвижимости (г. Серпухов), член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов **Любовь Голубева**:*

- На мой профессиональный взгляд, назвать принятый закон панацеей от избавления общества от микродолей называть рано.

Несмотря на то, что первые шаги к регулированию проблемы сделаны, что вызывает радость и оптимизм, в глобальном плане нам предстоит жить с трудностями долевой собственности ещё долго.

Вопрос государственной регистрации микродолей в жилой недвижимости назревал давно. Сложность решения заключалась в определении размера микродоли: учитывать ли при расчёте общую площадь конкретного жилого объекта, количество долевых собственников, региональный признак? Или принять за основу базу конкретного метража, после которого доля будет считаться микро?

И в целом мне, как специалисту рынка недвижимости и практику, вполне понятны эти сомнения.

Жизненных ситуаций, связанных с долевой собственностью, встречается великое множество и как бы за благими намерениями не свернуть

на путь, который приведет к ущемлению прав членов больших семей, например. Где каждому ребёнку или престарелому родителю должно быть гарантировано право иметь собственность и проживать, пусть на небольшой, но своей части квартиры.

Возьмём пример, когда в семье единственное жилье, да ещё и небольшое по площади, приобретено в долевую собственность. Со временем кто-то из членов семьи умирает и в наследство по закону вступают не только содольщики, но и, скажем, дети от первого брака. И у них так же жилье будет являться единственным. Ущемлять ли их право на пользование и проживание в такой недвижимости - вопрос непростой.

В моей практике бывают случаи, когда в небольших частях домов реально проживают несколько семей с несовершеннолетними и доли родителей не соответствуют так называемой социальной норме жилья, что уж говорить о их детях...

В пользу кого из них решить спорную ситуацию? Вопрос непростой.

И здесь, безусловно, требуются определённые доработки в законе.

Уже сейчас закон определил исключения из общего правила, под которые как раз и попадают описанные выше ситуации. Оформить в собственность микродолю в жилом помещении разрешено в случае получения ее в силу закона: как в порядке наследования, так и в случае приватизации жилого помещения. И это, с одной стороны, охраняет право на равные возможности, а с другой, вновь возвращает к жизни первоосновы проблемы.

Оставив неприкосновенными микродоли, полученные в результате приватизации и наследства, Законодатель в первую очередь уберёт сам себя от неотвратимого снежного кома исков по разделу наследственного имущества и предотвратил и без того огромную судебную нагрузку.

Еще одним исключением из общего правила является покупка малометражной квартиры с использованием материнского капитала. Доли в такой недвижимости должны быть выделены всем членам семьи, а, следовательно, правила об ограничении размера доли здесь также не будут применяться.



Однако, пользы от закона, безусловно, больше.

Считаю, что закон о запрете использования в обороте микродолей в жилых объектах оздоровит рынок недвижимости и в большей степени очистит его от манипуляций с фиктивными регистрациями по месту жительства в крупных городах России.

До недавнего времени можно было встретить предложения о продаже 1/100, или даже более незначительной доли в жилом помещении. Кому были выгодны такие покупки? Тем, кто собрался за счёт регистрации решить вопросы социальных льгот, улучшить своё положение путём получения определённых региональных и местных льгот и преференций: оформления ребёнка в лучшее образовательное учреждение, устройства на государственную службу, получение пособий и надбавок.

После введения в действия с 1 сентября этого года обсуждаемого нами закона, многим предстоит посчитать целесообразность приобретения долевой недвижимости в таких целях.

Размывание долей в квартирах до абсурдных 1/100 и 1/1000 долей, которому, до недавнего времени, никак не мог противостоять Росреестр, было так же на руку так называемым «квартирным рейдерам». И именно против их самоуправства, порой переходящего в плоскость уголовного кодекса, и был принят закон. Хотя и здесь не все однозначно. Ограничив возможность приобрести менее 6 квадратных метров жилой площади, законодатель защитил, в большей степени, долевых собственников небольших квартир. Так как рейдеру, захватившему 6 метров в малогабаритной однушке, экономически невыгодно идти на шантаж и даже преступные деяния, вынуждая продать оставшиеся, допустим, 12 метров.

А вот в квартирах большой площади, доля в 6 квадратных метров является незначительной. А, следовательно, и интерес к захвату таких объектов остаётся высоким.

Принятый закон обратной силы не имеет, и поэтому в отношении долевой собственности уже оформленной, не получится в принудительном порядке изменить правовой режим, просто лишив владельца собственности. В этом случае так же, как и ранее

предстоит решать вопрос в судебном порядке. Правда, сделать это теперь будет немного проще.

Опираясь на новый закон, теперь не придется доказывать в борьбе с недобросовестным содольщиком, что микродоля менее 6 кв. метров непригодна к проживанию. И единственным возможным вариантом является принудительный ее выкуп.

www.russianrealty.ru

Как «гора родила мышь»: Запрет продажи микродолей в квартирах – анализ закона и его применение



Фото РБК

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения в законодательстве, которые коснулись собственников небольших долей в недвижимости, так называемых «микродолей». Начиная с этой даты, законом запрещено выделять (за некоторыми исключениями) и продавать такие микродоли жилых помещений.

*Как отразится эта норма закона на рынке недвижимости? Поможет ли она в борьбе с квартирными рейдерами, которые покупали микродолю в квартире и начинали создавать проблемы для жизни другим собственникам? Об этом размышляет юрист Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Наталья Булахова**.*

Если раньше закон не устанавливал размер доли в квартире, которая может находиться в собственности (владелец жилого помещения мог



продать даже один квадратный метр), то отныне он этого сделать не сможет. Сегодня доля каждого собственника в праве общей долевой собственности на жилье не может составлять менее 6 кв. метров общей площади (кроме некоторых исключений – о них ниже).



Наталья Булахова,
юрист-эксперт Гильдии
риэлторов Московской
области,
директор [юридической
компании](#)
[«ЮНО»](#) (г.Москва)

Таким образом, после 1 сентября 2022 создание новых микро долей становится невозможным. А любая сделка по приобретению и отчуждению ранее образованной микродоли в жилом помещении запрещена.

Глобально закрыть вопрос с рейдерскими захватами, как и с «резиновыми» квартирами, вряд ли, получится. А чтобы ответить на поставленные вопросы хотелось бы немного рассказать предысторию создания этого закона, у которого оказалась достаточно нелегкая судьба.

Борьба с микродолями на рынке недвижимости – с чего все началось

Законопроект № 346930-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации прав собственника жилого помещения) был зарегистрирован в Госдуме РФ в декабре 2017, а в мае 2018 был принят в первом чтении.

Изначально данным законопроектом планировали установить запрет дробить жилые помещения на доли размером меньше учетной нормы.

Это значит, что доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована только при условии, что размер такой доли каждого из собственников позволит ему вселиться в жилье с соблюдением учетной нормы площади жилого помещения на одного человека. Данная площадь определяется ст. 50 Жилищного кодекса РФ. В соответствии с п.4 данной статьи учетная норма площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого

помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления (п.5 ст.50 ЖК РФ). Для примера, в Москве учетная норма площади жилого помещения на одного человека установлена в размере 10 кв. метров.

Также законопроектом предполагалось ограничить право собственника на вселение в данное жилое помещение третьих лиц в том случае, если в результате такого вселения на каждого проживающего в этом жилом помещении будет приходиться менее той же самой учетной нормы площади. Без ограничений по учетным нормам законопроектом планировалось вселять только супругов, детей или родителей собственника доли.

Так что изначально законопроект имел четкую юридическую направленность. Он действительно реально ограничивал рейдерские захваты квартир, существенно ограничивая юридические основания для заселения в жилые помещения. То есть он защищал граждан от тех случаев, когда кем-то приобретается в собственность «микродоля» в квартире, после чего туда вселяются «профессиональные соседи», которые создают невыносимые условия жизни другим сосособственникам, и, используя ежедневный прессинг, вынуждают «старожилов»-сосособственников этого жилья переоформлять за символические деньги свои доли на своих новых агрессивных совладельцев.

Но до второго чтения в Госдуме законопроект № 346930-7 так и не дошел, и на этапе внесения очередной порции поправок работа по нему затихла до 2021 г.

Хочу отметить, что в ноябре 2019 года в Госдуме был зарегистрирован еще один законопроект № 835938-7, который касался имущественных отношений супругов. Этим законопроектом планировалось внести масштабные правки в Семейный кодекс, принятый еще в 1995 году, а также другие нормативные акты: закон о банкротстве, закон о госрегистрации недвижимости и основы нотариата, также связанные с имущественными правами супругов.

В октябре 2021 года Комитет Госдумы РФ по госстроительству и законодательству назначили



ответственным по работе над этими двумя законопроектами. В результате проведенной работы глобальный законопроект с изменениями в Семейном кодексе был сильно сокращен, а затем в него просто включили (*дополнили*) всего одну норму из первого законопроекта о «микродолях». В результате Госдумой был принят Федеральный закон [№ 310-ФЗ](#) «О внесении изменений в Семейный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в законную силу с 1 сентября 2022 года (*далее – закон 310-ФЗ*).

Честно говоря, после ознакомления с нормами *закон 310-ФЗ*, приходит на ум такое народное выражение, как «гора родила мышь». То есть, изначально планировалось внести жизненно необходимые дополнения в нормы действующих отраслей права. В итоге же получился сильно сокращенный вариант, который фактически свел «на нет» всю масштабную правовую работу коллектива разработчиков.

Запрет на микродоли и квартирные рейдеры

Несомненно, закон о «микродолях», даже принятый в таком усеченном виде, сыграет свою положительную роль, существенно сократив сделки с «микродолями» на рынке недвижимости, но говорить о полном искоренении и победе в борьбе с квартирными рейдерами, на мой взгляд, очень ошибочно.

Главным плюсом принятого *закон 310-ФЗ* является то, что в массовом порядке будет невозможно проводить сделки с дроблением (*разделом*) жилых помещений на миниатюрные доли, вроде, 1/100 или даже 1/1000 доли в праве собственности на жилое помещение, как это было до этого.

Но также предполагаю, что лица, занимающиеся рейдерскими захватами, несомненно найдут выход и после принятия данного закона, подстроившись под новые условия. Предполагаю, что те же самые квартирные рейдеры просто подкорректируют свою работу на рынке недвижимости, подгоняя ее под новые минимальные нормы «минидолей».

Просто «распил» собственности в жилом помещении на доли, например, в целях получения покупателями этих долей регистрации по месту жительства, будет теперь

осуществляться с учетом минимального размера доли, что, несомненно, увеличит в разы ценник таких предложений.

Действие закона о запрете продажи микродолей

Стоит отметить, что действие *закон 310-ФЗ* распространяется на правоотношения (*сделки*) только с 1 сентября 2022 года. Следовательно, все ранее оформленные микродоли в жилых помещениях (*те же 1/100 или даже 1/1000*) остаются легитимными. И таких объектов достаточно много на рынке недвижимости. Не стоит забывать, что рынок недвижимости постоянно наводнялся такими микродолями в течение более 30-ти лет, и, скорее всего, совсем с рынка они никуда не исчезнут и после принятия данного закона, останутся в обороте на рынке недвижимости.

Кроме этого, в новом законе собственнику доли в жилом помещении запрещено только «...совершать действия, влекущие РАЗДЕЛЕНИЕ этой доли в праве общей собственности», если пропорциональный размер образуемых долей составит менее 6 кв. метров общей площади жилого помещения на каждого сосособственника (*п.1.1 ст.30 ЖК*). Следовательно, обладатель мизерной доли в праве долевой собственности жилого помещения может спокойно продать свою долю третьему лицу целой, переоформив ее на того же рейдера. Поскольку по буквальному толкованию новой нормы закона действий по разделу «микродоли» не происходит, доля целиком переоформляется на третье лицо.

Потом действие принятого закона не распространяется на апартаменты, которых огромное количество на рынке недвижимости и которые активно используются гражданами для постоянного проживания. В соответствии с действующим законодательством [апартаменты](#) относятся к *нежилым помещениям*. Так что минимальные размеры долей в апартаментах данным законом не ограничены, следовательно, рейдерские захваты апартаментов после приобретения в них любого размера доли тоже ничем не ограничены.

Исключения из закона – когда микродоли в квартире допустимы

Также *законом 310-ФЗ* в перечень исключений добавлены и сделки с жилыми



помещениями, которые приобретались с привлечением средств материнского капитала в долевую собственность членов семьи. Так что сегмент жилых помещений, не попадающий под ограничения по размерам «микродоли», достаточно обширен, он будет на рынке недвижимости сохранен, а значит, спорные ситуации будут возникать и в дальнейшем, большинство из которых связаны именно с фактическим заселением одного сосособственника в жилое помещение при противодействии этому другого.

Хочу отметить, что рынок недвижимости и далее будет пополняться новыми «микродолями», размеры которых будут меньше пропорциональному размеру 6 кв.метров общей площади. В данном случае я исхожу из того, что новые положения [п.1.1 ст.30 ЖК РФ](#) содержат открытый перечень исключений, в отношении которых не применяются данные ограничительные нормы. Так эти нормы «не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений».

Напоминаю, что в итоговый закон не были включены нормы законопроекта, ограничивающие право собственника на вселение в жилое помещение третьих лиц в том случае, если в результате такого вселения на каждого проживающего в таком помещении будет приходиться менее той же учетной нормы площади.

Тем не менее, несомненно одно – решение назревшего большого вопроса с «микродолями» и «резиновыми квартирами» необходимо было решать. Хорошо, что хоть пусть небольшими шажками, постепенно, но законодательство стало меняться в этом направлении. Начало положено. Дальше уже можно будет смотреть наработанную практику и корректировать нормы права в нужном направлении.

Автор Вениамин Вылегжанин

Вышел в свет 137-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за октябрь 2022 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:

- Представители ГРМО на заседании Серпуховской ТПП
- Музей ГРМО - кладезь ценных и важных событий. Добро пожаловать!
- Подольское агентство недвижимости «Альтернатива+» на Всероссийском форуме частного домостроения и инвестиций в недвижимость
- Члены Гильдии риэлторов Московской области встречаются для обмена опытом
- Первые обладатели отраслевых медалей ГРМО «За выдающиеся профессиональные



компетенции в сфере
недвижимости»

- Продолжаем вручать заслуженные награды нашим преданным компаниям
- Звание «Почётный член Гильдии риэлторов Московской области» присвоено старейшим членам ГРМО
- Конференция «Роль профессиональных объединений в построении цивилизованного рынка недвижимости» состоялась в ЦМТ
- Новый партнёр ГРМО – оценочная компания REO group
- ГРМО участвовала в торжественном открытии нового офиса АН «Верона»
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «Перспектива24-Ступино»
- Рабочая встреча ГРМО и Центра занятости по восточному округу МО
- 5 октября 2022 года ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг ООО «СНП НЕДВИЖИМОСТЬ» в Щёлково
- ГРМО участвовала в Поволжском конгрессе «Золотая пора рынка недвижимости 2022» и Национальном совете РГР в Нижнем Новгороде
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов и сертификации услуг компаний, членов Подольской гильдии риэлторов
- 6 октября приглашаем членов ГРМО на вебинар ДОМ.РФ
- 28 сентября 2022 года ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компаний из города Королёва и города Мытищ

Также в вестнике читайте новости обучения, статьи с участием экспертов ГРМО и аналитику.

[Читать Вестник>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

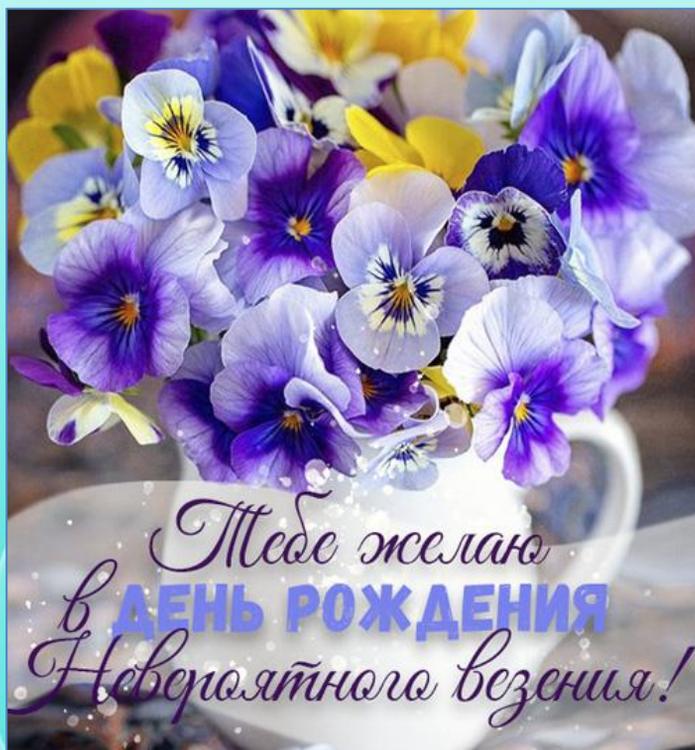


Поздравления

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

- генерального директора ООО «РиэлтиГлобал» (г.Лобня) Конанкова Олега Ивановича!
- генерального директора ООО «Перспектива24-Ступино» Моргунову Елену Сергеевну!
- генерального директора ООО «КРЭС Консалтинг» (г.Подольск) Лизунову Ольгу Евгеньевну!
- генерального директора ООО «Радонежская земля» (г.Хотьково) Гаврилова Михаила Владимировича!
- президента Гильдии риэлторов Московской области и руководителя ООО «Центр недвижимости и права
«Градомир» (г.Сергиев Посад) Шурыгина Артемия Юрьевича!
- генерального директора ООО «ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОСПЕКТ МИРА»
(г.Москва) Рачкову Татьяну Николаевну!
- генерального директора ООО «Недвижимость и Право» (г.Истра) Локштанкину Людмилу Юрьевну!

**- Пусть будет все, что в жизни нужно!
Чем жизнь бывает хороша:
Любовь, здоровье, верность, дружба
И вечно юная душа!**



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

- коллектив ООО «Центр недвижимости и права «Градомиръ» (г.Сергиев Посад) и руководителя Шурыгина Артемия Юрьевича!
- коллектив ООО «Квартал-М» (г.Фрязино) и генерального директора Лашкевич Марину Вячеславовну!
- коллектив ИП «Артемьева Н.И.» (г.Москва) и руководителя Артемьеву Надежду Игоревну!
- коллектив АН «Норе & Rich» (г.Ивантеевка) и руководителя Клименко Надежду Владимировну!
- коллектив ИП «Анциферов А.Н.» (г.Подольск) и руководителя Анциферова Антона Николаевича!
- коллектив «Агентство Московский Офис Недвижимости» (г.Ивантеевка) и директора Кокареву Екатерину Сергеевну!
- коллектив ООО «Агентство недвижимости «АЛСА РИЭЛТИ» (г.Солнечногорск) и генерального директора Сапунова Александра Николаевича!
- коллектив АН «REALIST» (г.Троицк) и руководителя Садкину Анну Александровну!
- коллектив ООО «Сфера Недвижимости» (г.Воскресенск) и генерального директора Щетинина Олега Олеговича!
- коллектив АН «Мегаполис-Сервис» (г.Домодедово) и руководителя Марушевскую Ирину Викторовну!
- коллектив ООО «Агентство «Ипотечный центр» (г.Домодедово) и директора Кокорина Михаила Александровича!
- коллектив ООО «Дмитровский центр ипотечного кредитования» и генерального директора Валиева Рустема Айратовича!
- коллектив ИП «Жигалова Павла Алексеевича» (г.Королёв)!
- коллектив ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр» (г.Жуковский) и генерального директора Мазурина Николая Михайловича!
- коллектив ООО «Бест Проект» (г.Москва) и генерального директора Барбашина Сергея Владимировича!
- коллектив ООО «Камелот» (г.Подольск) и генерального директора Шуранова Александра Валерьевича!



***-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!***