

Изменения  
в законодательстве  
о недвижимости  
необходимы

# Проблемные зоны

- 💣 Арендное жильё
- 💣 Социальное жильё
- 💣 Первичный рынок
- 💣 Вторичный рынок
- 💣 Защита прав собственности
- 💣 Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Арендное жильё – проблемы

- ♣ Аренда – альтернатива ипотеки
- ♣ Дефицит арендного жилья
- ♣ Отсутствие законодательной базы и типовых договоров
- ♣ Низкая доходность арендного жилья
- ♣ Отсутствие господдержки

# Арендное жильё – что делать?

- + Доходный дом – долгосрочность отношений
- + Льготная ставка налогообложения для арендодателей (при сдаче в аренду на 5 лет и более)
- + Упрощенный порядок декларирования для арендодателей – физических лиц
- + Вычет по подоходному налогу для арендаторов
- + Типовой договор аренды

# Арендное жильё – зачем?

## Потребителю

- + Мобильность
- + Масштабируемость
- + Доступность по цене
- + Стабильность

## Государству

- + Привлечение трудовых ресурсов
- + Повышение доступности жилья
- + Улучшение качества жилого фонда
- + Концентрация управления ЖКХ
- + Прозрачность отношений

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ⇒ Социальное жильё
- 💣 Первичный рынок
- 💣 Вторичный рынок
- 💣 Защита прав собственности
- 💣 Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Социальное жильё – проблемы

- ♣ Право без обязанностей
- ♣ Лучше, чем собственность
- ♣ Государственное – значит ничьё
- ♣ Нет хозяина
- ♣ Муниципальное ≠ социальное

# Социальное жильё – что делать?

- + Срочный договор социального найма
- + Для бедных и безработных
- + Контроль доходов
- + Социальные дома
- + Субсидии и дотации – арендодателю
- + Регулируемые ставки аренды, гос.гарантии по оплате
- + Ограниченные сервисы и права (min стоянок, запрет перепланировки)
- + Социальное жильё как проект длинного цикла (инвестирование, доход, управление и эксплуатация)
- + Привлечение средств пенсионных фондов, страховых компаний

# Социальное жильё – зачем?

- + Социальная защита граждан
- + Снижение криминальности
- + Повышение качества управления
- + Снижение себестоимости

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ⇒ Первичный рынок
- 💣 Вторичный рынок
- 💣 Защита прав собственности
- 💣 Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Первичный рынок – проблемы

- ♣ «Обманутые» дольщики
- ♣ Недостаточные объемы строительства
- ♣ Низкое качество строительства
- ♣ Отсутствие системы финансирования
- ♣ Безответственность местных властей

# Обманутые дольщики

Какие задачи должен решать 214-ФЗ?

💣 Чтобы не продали дважды

💣 Чтобы не украли деньги

💣 Чтобы построили качественно

💣 Чтобы построили вовремя

# Обманутые дольщики

Какие задачи решает 214-ФЗ?

- ✓ Чтобы не продали дважды
- Чтобы не украли деньги
- Чтобы построили качественно
- Чтобы построили вовремя

# Первичный рынок – что делать?

- + Отказ от долевого строительства
- + Аванс в банк, кредитующий проект
- + Проектное финансирование и контроль
- + ЖСК-застройщик, Заказчик, Генподрядчик
- + Госконтроль качества. Готовое жильё
- + Аукционы по земле: коммерческое / социальное жильё

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ☑ Первичный рынок
- ⇒ Вторичный рынок
- 💣 Защита прав собственности
- 💣 Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Вторичный рынок – проблемы

- ♣ Цена сделки (~50% сделок занижено)
- ♣ Недоступность информации
- ♣ Безответственность продавца
- ♣ Коррупционность госорганов
- ♣ Незащищенность собственника
- ♣ Прописка ⇒ Договор социального найма  
⇒ Приватизация

# Вторичный рынок – что делать?

- + Справедливое налогообложение
- + Ответственность покупателя (проверка, цена)
- + Ответственность продавца (информация, документы)
- + Ограничение прав – по решению суда
- + Открытость и доступность информации
- + Прекращение приватизации
- + Право пользования – по договору
- + Регистрация по месту жительства – информационная функция

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ☑ Первичный рынок
- ☑ Вторичный рынок
- ⇒ Защита прав собственности
- 💣 Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Незащищённость прав собственности - проблемы

- ♣ Отсутствие гарантий права собственности
- ♣ Закрытость информации
- ♣ Отсутствие механизмов анализа титула
- ♣ Наличие объектов с дефектом права
- ♣ Криминал с вовлечением госслужащих и профессиональных юристов

# Незащищенность прав собственности - причины

- ♣ Низкая правовая грамотность граждан
- ♣ Шоковая приватизация
- ♣ Отсутствие культуры охраны собственности
- ♣ Переменчивость законодательства
- ♣ Несправедливое налогообложение
- ♣ Квартира или доля квартиры как объект недвижимости
- ♣ Низкая зарплата и ответственность госслужащих
- ♣ Регистрация по месту жительства => право пользования => право собственности

# Незащищенность прав собственности - следствия

- 👉 «Мертвые души»
- 👉 «Несовершеннолетние дети»
- 👉 «Гражданские браки»
- 👉 Манипуляции с долями жилых помещений
- 👉 Сделки по заниженной стоимости
- 👉 Правовой нигилизм

# Защита прав собственности

- + Ответственность государства
- + Защита владеющего собственника
- + Механизм компенсации потерпевшему
- + Преимущества перед коммерческим страхованием титула
- + Формирование компенсационного фонда
- + Использование компенсационного фонда
- + Преимущества для граждан и государства

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ☑ Первичный рынок
- ☑ Вторичный рынок
- ☑ Защита прав собственности
- ⇒ Долевая собственность
- 💣 Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Долевая собственность – проблемы

- ♣ Идеальные доли – оценка и их оборот
- ♣ Рэкет в долевой собственности
- ♣ Продажа квартир как долей в праве собственности
- ♣ Доли в общей собственности в многоквартирном доме

# Долевая собственность – что делать?

- + Пересмотр определения «объект недвижимости»
- + Продажа по решению суда
- + Как братья яблоко делили ...
- + Сделки с долями – только по решению суда

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ☑ Первичный рынок
- ☑ Вторичный рынок
- ☑ Защита прав собственности
- ☑ Долевая собственность
- ⇒ Ипотека
- 💣 Риэлторская деятельность

# Ипотека - проблемы

- ♣ Административное давление
- ♣ Высокие титульные риски
- ♣ Высокие кредитные риски
- ♣ Снижение доходов населения
- ♣ Ипотека (?) новостроек
- ♣ Стройка не кредитруется

# Ипотека – что делать?

- + Начальный взнос 30%
- + Гос.гарантии зарегистрированных прав
- + Расшировка альтернативных сделок
- + Авансы покупателей  $\Rightarrow$  кредитование застройщика  $\Rightarrow$  ипотека покупателям

# Проблемные зоны

- ☑ Арендное жильё
- ☑ Социальное жильё
- ☑ Первичный рынок
- ☑ Вторичный рынок
- ☑ Защита прав собственности
- ☑ Долевая собственность
- ☑ Ипотека
- ⇒ Риэлторская деятельность

# Риэлторская деятельность - проблемы

- ♣ Какой рынок, такие и участники
- ♣ Черные и белые
- ♣ Отсутствие идентификации
- ♣ Содержание деятельности
- ♣ Ответственность по сделкам
- ♣ Фидуциарная ответственность

# Риэлторская деятельность – что делать?

- + Роль и место профессиональных участников рынка недвижимости
- + Закон о риэлторской (агентской) деятельности
- + Саморегулирование
- + Гос.пропаганда или обязательное членство
- + Территориальный принцип
- + Единство стандартов и процедур

# Законодательные акты

- ⇒ Налоговый кодекс
- ⇒ Жилищный кодекс
- ⇒ Гражданский кодекс
- ⇒ Об участии в долевом строительстве ...
- ⇒ Закон об ипотеке
- ⇒ Закон о регистрации прав ...
- ⇒ Закон о риэлторской (агентской) деятельности

Спасибо за внимание!

Полторак Григорий Витальевич,

БЕСТ-Недвижимость

Президент РГР

+7 903 960-8652

[PoltorakGV@best-realty.ru](mailto:PoltorakGV@best-realty.ru)