

Основные риски вторичного рынка недвижимости и пути их преодоления



Докладчик: Гиновкер А.М.
Генеральный директор АН «Невский простор»
Вице-президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО
Председатель Комиссии по правам потребителей и профессиональной этике



Первый и главный риск – отсутствие государственных гарантий права собственности

1. Государство не защищает граждан от злоупотреблений и мошеннических действий
2. Своими неправильными действиями государство само создает приобретателям собственности проблемы.



Примеры

- Иногда государством (КУГИ) продаются объекты, находящиеся в федеральной собственности. Реально приобрести объект МЧС, и не знать об этом



- Можно приобрести земельный участок ИЖС и после проведения зонирования оказаться «счастливым» обладателем земли в зоне общественно-деловой застройки



Проект изменений ГК (опубликован 14.09.2011)

Статья 8¹. Государственная регистрация прав на имущество.

8. Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации, ... подлежат возмещению за счет казны Российской Федерации.



А на ком лежит ответственность по контролю за этим?

Неразвитость титульного страхования

1. Отсутствие культуры страхования у населения
2. Отсутствие у страховых компаний легальных полномочий по проверке объекта недвижимости
3. Высокая стоимость страхования



Причины рисков на рынке недвижимости:

1. Отсутствие гарантий при расчетах
2. Продажа квартир по балансовой стоимости
3. Проблемы при продаже квартир в «цепочке»
4. Несовершенство налогообложения
5. Слабая защита документов
6. Несовершенство договорной базы
7. Незрелость ипотеки



Отсутствие гарантий при расчетах

Наличный расчет:

грабеж ячеек, мошенничество
при закладке

Безналичный расчет:

Гарантируется сохранность
вкладов не более 700 тыс. руб.
на счет. Эта сумма
гарантируется только в
банках-участниках системы
страхования вкладов

www.spb-estate.com

Деловой

Из ячейки выбили деньги через суд
17 августа 2011 года

В 2009 году клиент поместил в ячейку
банка «Холдинг Кредит» 1,65 млн рублей
— на покупку недвижимости. Сейф
оказался в числе 13 ячеек, которые были
ограблены. В июле городской суд
Петербурга обязал банк компенсировать



«Невский простор»

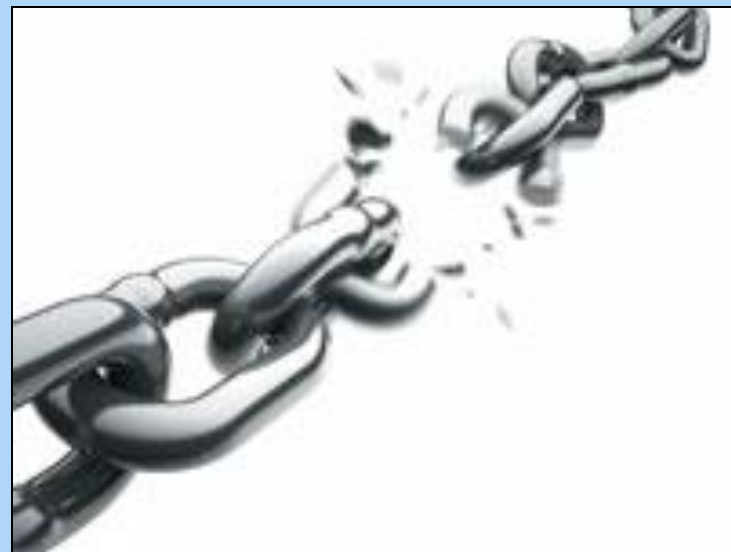
Продажа квартир по балансовой СТОИМОСТИ

Пока есть возможность
совершать продажу
квартир по балансовой
стоимости, этим будут
пользоваться



Проблемы при продаже квартир в «цепочке»

Невозможность регистрации
нескольких сделок купли-
продажи одновременно



Несовершенство налогообложения

- **Налоговые вычеты невелики по меркам цен Москвы или Санкт-Петербурга**
- **Налоговый вычет на покупку жилья дается лишь однажды**
- **Налогообложение нерезидентов очень обременительно**



Слабая защита документов

1. Форма 9 (в том числе архивная)
2. Форма 12
3. Выписка из ЕГРП
4. Кадастровый паспорт
5. Паспорт на квартиру
6. Паспорта граждан

ГУ "ЖА ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА" ОТДЕЛ ВСЕЛЕНИЯ И РЕГИСТР.УЧЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Форма 9

СПРАВКА О РЕГИСТРАЦИИ

Выдана гр. _____/1963 г.р.
зарегистрированной НЕТ РЕГ.
по адресу: г. Санкт-Петербург _____ дом _____ корп. _____ кв. _____

СОВМЕСТНО С НЕЙ НИКТО НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАН.

Жилая площадь состоит из 1 комн. (_____ кв.м) в 1 комн.квартире (общ.пл. _____ кв.м)

Согласно документу : **СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ**
_____ -УФС ГОС.РЕГИСТРАЦИИ,КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СПБ

Вид собственности : ЧАСТНАЯ СОБ-ТЬ
Метраж жил.площади:19.20
Документ выдан гр. _____

Примечание:


1. _____
(дополнительные сведения о жильцах и жилой площади)

2. _____
(бронирование жилой площади -указать N сохр. свид. и срок)

Справка выдана для представления: **В АГЕНТСТВО**

14/09/2011

М.П. _____
Инспектор _____ /КРАНТОВА Г.Н./
тел. _____ 778-32-54



Несовершенство договорной базы

1. предварительный договор
купли-продажи
2. получение аванса/залога/задатка
3. договоры на оказание
риэлторских услуг

ТИПА ДОГОВОР №
(В НАТУРЕ НОМЕР НЕ НУЖЕН)

«___» _____ 2003 г.

_____ типа ПРОДАВЕЦ, в лице,
чиста директора, действующего по понятиям, с одной стороны
и _____, типа ПОКУПАТЕЛЬ, в лице,
чиста директора _____, действующего
тоже по понятиям, но с другой стороны, перетерли и доба-
зарились.

1. ТЕМА БАЗАРА.
1.1. Пацаны подписали поставить, чиста конкретный товар
под реальное лавэ.
1.2. Базар заценен в лимоне денег.
2. ПОРЯДОК И ФОРМА ПОДГОНА БАБОК.
2.1. Валюта платежа: баксы зеленью.
2.2. Бабки наперед.
3. УСЛОВИЯ ПОСТАНОВКИ НА СЧЕТЧИК.
3.1. Лавэ нет – на счетчик.
4. КАЧЕСТВО ТОВАРА.
4.1. Пацаны чиста канкретна отвечают за качество товара, в
натуре.
5. УСЛОВИЯ СДАЧИ ТОВАРА.
5.1. Возможные предьявы по качеству и количеству товара
должны быть предьявлены на стрелке.
5.2. Забишие стрелку не имеют права спрыгнуть с базара.
5.3. В случае гнилого базара отвечают по понятиям.
5.4. Предьява канает в течении 30 дней (типа месяц) с
момента получения товара.
6. УПАКОВКА И МАРКИРОВКА.
6.1. На стрелку пацаны приезжают, чиста упакованные и
канкретна маркированные, без ментов.
6.2. Приезд на стрелку на «жигулях» считать западне.
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.
7.1. На случай кидняка всех заказывает кинутая сторона.
7.2. Мобила киллера забита в доп. соглашении.
8. ФОРС-МАЖОР.
8.1. Наезд ОМОНа тормозит счетчик на неделю.
8.2. Прочее до фонаря.
9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.
ПРОДАВЕЦ:
Нашли лоха.
Ща все бросим и спалим хату.
ПОКУПАТЕЛЬ:
Надо будет – сами вас найдем.

Юрист в натуре

 www.spb-estate.com

«Невский простор»

Неразвитость ипотеки

- Слаборазвитое ипотечное кредитование
- Проблемы выкупа заложенной недвижимости



Пути преодоления рисков

1. Совершенствование законодательства и его исполнения.

- Роль профессиональных сообществ и мероприятий по недвижимости в законообразовании
- Законодательное определение риэлторской деятельности

?



www.spb-estate.com

«Невский простор»

Пути преодоления рисков

2. Повышение грамотности населения.

- Проведение бесплатных семинаров по недвижимости.
- Организация форумов, конгрессов, выставок для населения и представителей бизнеса.

 **Гражданский Жилищный Форум**

 www.spb-estate.com

«Невский простор»

Пути преодоления рисков

3. Повышение профессионализма участников рынка.

- Обучение агентов и брокеров



- Сертификация агентств и риэлторов



www.spb-estate.com

«Невский простор»



Спасибо за внимание!

Пишите: office@spb-estate.ru

Звоните: 325-38-38

Заходите к нам: ул. Наличная д.22

www.spb-estate.com

«Невский простор»

