



О вызовах рынку

*Екатерина Романенко,
президент ГК «Экотон»*

20 лет
с Вами

*Рынок меняется:
усложняются сделки,
пополняется состав участников*



*Это приводит к необходимости изменения
привычной схемы проведения сделок!*

Расчеты

С 1998 года почти 100% расчетов проводятся через сейфовые хранилища банков

Недостатки:

- оторванность договора аренды сейфовой ячейки от договора купли-продажи;
- непригодность договоров сейфинга для юридически грамотного проведения цепочек;
 - **воровство из ячеек**
 - усложнение схем расчетов с развитием ипотеки, городских программ субсидирования.



О полной рыночной стоимости

Нежелание показывать в договорах КП полную рыночную стоимость, хотя более 60 % продавцов и покупателей потенциально готовы проводить сделку по полной стоимости.



О полной рыночной стоимости



*Как изменить ситуацию:
Нужны льготы по налогам продавцу!*

**Стоимость 1 квк – от 2.5 до 4 млн. руб. =
Налог от 195 до 390 тыс. руб.!**

**Льготы по НДФЛ в 1 млн. руб.
недостаточно!**

Решение: изменение налогового законодательства

Расчеты не приспособлены к цепочкам

Отсутствие единой цепи регистрационных действий



*Ст. 157 ГК ГК «сделка под условием».
Условие сегодня:
«продал, только если купил».*

Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Проблемы регистрации

Профессионалами подается на регистрацию:

Вторичный рынок	50-65%
Первичный рынок	70-80%
Договора долевого участия	80-90%

Профессионалов отодвинули:

- закрыта подача в электронном виде;
 - убраны специализированные окна и площадки;
 - количество номерков на 5 млн. город - 30 штук;
 - Электронная запись не работает.
- Очередь на получение электронного номерка с 5 утра.



Безналичные расчеты

Обсуждается вопрос о введении эскро-счетов, обязательных безналичных расходов для сделок на сумму более 600 000 руб.

Издержки расчетов:



**Комиссии банков и платежных систем
м.б. до 3%**



**Стоимость «кривого аккредитива» - ячейки
1300-2000 руб.**

Новые игроки или передел рынка?



Изменения в ГК

Цель:

*повышение устойчивости сделок,
усложнение оспаривания*

Стоимость оформления

Нотариальная форма	(!) 1%
Простая письменная (зачастую у тех же нотариусов)	2,5-3 тыс. руб.

Планируется для сделок от 1 до 10 млн. - 1,75%

*Кол-во нотариальных удостоверений сделок
около 30%, для субсидий % намного выше*

Новые игроки или передел рынка?



СПБ ГБУ

«Горжилобмен»:

- *Расселение коммунальных квартир;*
- *Жилье бюджетникам*



ОАО «Санкт-Петербургский
центр доступного жилья:

- *Молодежи – доступное жилье;*
- *Жилищные сертификаты;*
- *Долгосрочное жилищное кредитование*

Являясь представителями Жилищного комитета они ведут деятельность агентств недвижимости, вступают в профессиональные объединения, причем не как партнеры по B2B услугам, а как полноправные действительные члены.

Перекладываем ответственность

Война СРО



Опасность коммерциализации СРО

Новые игроки или передел рынка?

Крепость для хранения денег



Центр недвижимости Санкт-Петербурга, функционирующий на территории Единого центра документов, продолжает активную работу много лет. — Коммунальное предприятие сдает в аренду помещения, в которых работают специалисты по недвижимости. Об особенностях строительства новой услуги рассказывает директор ИИ Дмитрий ТКАЧЕНКО, заместитель директора Центра недвижимости Санкт-Петербурга.

ДОКЛАДЧИК. Единый центр документов — это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

Цитата из рекламы Единого Центра Недвижимости:

«...Клиент входит в двери ЕЦД, а через какое-то время выходит полноправным владельцем квартиры БЕЗ СТРЕССОВ, ПОТЕРИ ВРЕМЕНИ, ИЗБЕГАЯ ЛИШНИХ ПОСРЕДНИКОВ...

... Специалисты помогают грамотно оформить сделку ...

... Федеральные и городские структуры соседствуют в ЕЦД на независимой основе с коммерческими...»

СРАВКА

... Но проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов. Это проект, который реализуется на территории Единого центра документов.

Наша деятельность остается важной!



Константин Пороцкий



**ПЕРВОЕ
МЕЖДУНАРОДНОЕ
СООБЩЕСТВО РИЭЛТЕРОВ**

**Учимся работать в новых условиях
и работаем над собой!**



Спасибо за внимание!

Call-центр: (812) 325-16-99

www.ecoton.spb.ru