

15 → Александр Локтаев также пессимистичен. «Ситуация на рынке за последние годы сильно не изменилась: страхование остается в кризисе, ставки продолжают падать, процент добровольного страхования снижается. В основном развиваются либо вмененные виды (например, страхование в рамках банковских залогов), либо страхование объектов, где наступление страхового случая крайне вероятно. В этой ситуации для страховщиков основной вопрос стоит в формировании портфеля, так как качественный структурированный портфель сохраняет прибыльность», — говорит он.

Господин Дубенский полагает, что ситуация на страховом рынке в 2018 году существенно не изменится. «Рост рынка в 2018-м продолжится за счет роста страхования жизни, будет расти ипотечное страхование, имущество физических лиц, дополнительный импульс развитию этого сегмента

рынка может придать принятие закона о страховании жилья, который уже несколько лет обсуждается, но еще находится в Госдуме», — прогнозирует эксперт.

Ольга Захарченко считает, что самым серьезным сегментом, влияющим на рынок в этом году, скорее всего, станет оживление автострахования вследствие роста продаж новых автомобилей. «Вообще, владельцы новых автомобилей — это наиболее привлекательная для страховщиков аудитория, с адекватной убыточностью и высоким спросом на каско. Продолжающийся рост кредитования, скорее всего, позволит поддерживать рост „залогового“ страхования имущества предприятий и частных лиц», — говорит она.

Также страховщики рассчитывают на увеличение объемов ДМС, благодаря не только возможному росту спроса на соцпакеты, но и дополнительным возможностям, кото-

рые открывает для рынка принятие закона о телемедицине. «Можно прогнозировать, что новый закон позволит создать линейку продуктов для частных лиц, включающих и телемедицинские, и традиционные медуслуги», — полагает госпожа Захарченко. По ее мнению, в этом году петербургский рынок вырастет примерно на 5–7%.

Александр Цыганов, заведующий кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» Финуниверситета при правительстве РФ, отмечает, что в 2018 году ожидаются изменения на рынке ОСАГО, так как продолжается дискуссия про либерализацию тарифов, изменение региональных коэффициентов. «Небесспорная деятельность автоюристов также способствует рассмотрению различных вариантов изменения страхового законодательства», — говорит он. Господин Цыганов также добавляет, что ожидаемое продол-

жение снижения позиции «Росгосстраха» на российском рынке ОСАГО может привести к перераспределению положения основных игроков.

«Еще одной тенденцией станет усиление внимания к продажам полисов страхования жизни в коммерческих банках. В 2015–2017 годах такие продажи постоянно росли, но увеличивалось и недовольство клиентов, которые на собственном опыте узнавали о существенно меньшей, чем декларировалось, доходности, отсутствии по накоплениям гарантий АСВ и невозможности досрочно снять часть или все средства без потерь. Уже объявленное усиление как страхового, так и банковского надзора в сфере совместных продаж должно привести к снижению темпов роста страхования жизни и, возможно, к уходу нескольких страховщиков жизни с банковского канала продаж», — резюмирует господин Цыганов. ■

«ДАЧНАЯ САГА» ПРОДЛЕНА НА ДВА ГОДА

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ ПРОДЛЕНА: ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ ДАЛИ ВЛАДЕЛЬЦАМ ЗАГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ, У КОТОРЫХ ИМЕЮТСЯ НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ СТРОЕНИЯ, ЕЩЕ ДВА ГОДА НА УРЕГУЛИРОВАНИЕ БЮРОКРАТИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ. ДЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА ЭТО ПРОДЛЕНИЕ БОЛЕЕ ЧЕМ АКТУАЛЬНО: ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, НА ДАННЫЙ МОМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ПАРТНЕРСТВ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО ОКОЛО 70% СТРОЕНИЙ, А НА ЗЕМЛЯХ, ОТВЕДЕННЫХ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС), НАХОДИТСЯ 50–60% НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДОМОВ. ВИКТОРИЯ СТЕПАНОВА

Сроки дачной амнистии должны были истечь 1 марта 2018 года, но за неделю до этой даты Госдума в очередной раз продлила период, в течение которого у владельцев незарегистрированных строений на принадлежащих им участках, есть возможность оформить свои постройки в Росреестре. Срок амнистии отодвинут до 1 марта 2020 года.

За 2016 и 2017 годы, по статистике регионального управления Росреестра, в Ленинградской области по упрощенной программе было зарегистрировано 24 813 жилых объектов. В ушедшем году было оформлено 2760 прав на земельные участки, 4461 право на объекты недвижимости, разрешение на строительство для которых не требуется, и 3401 право на объекты недвижимости на участке под ИЖС либо под приусадебное хозяйство.

До истечения срока «дачной амнистии» для регистрации строения требуется разрешение на строительство, оно оформляется без оплаты пошлины на основании градостроительного плана, расходы на который в целом индивидуальны и, по оценкам специалистов, начинаются от 5 тыс. рублей, а также технический план. Оформление разрешения на строительство занимает месяц, подготовка технического плана — около двух недель, поэтому удобнее готовить эти документы параллельно. Затем разрешение на строительство и технический план нужно направить в Росреестр, где право собственности будет оформляться от 10 до 12 рабочих дней. Итого на регистрацию жилого объекта по упрощенной программе потребуются около полутора месяца, а вот цена вопроса

может существенно отличаться из-за необходимости составления технического плана здания.

После окончания срока амнистии желающие зарегистрировать недвижимость в собственность должны будут получить разрешение на ввод в эксплуатацию. Для этого необходимо оплатить государственную пошлину и направить в Росреестр разрешение на строительство, правоустанавливающие документы на земельный участок и подготовленный кадастровым инженером технический план жилого дома. Для оформления прав на нежилые объекты (садовые дома и другие хозяйственные постройки) получать разрешение на ввод в эксплуатацию не нужно.

Брокер агентства «Эжотон» Ольга Иванова связывает пассивность владельцев недвижимости в оформлении прав собственности с усложнившейся в прошлом году процедурой регистрации. Прежде необходимо было направить в Росреестр лишь заполненную декларацию об объекте недвижимости, а теперь регистрация жилого дома невозможна без составления технического плана, которое влечет за собой дополнительные материальные издержки. По данным экспертов, цены на эту услугу начинаются от 12 тыс. рублей. «При составлении плана необходимо указывать географические координаты объекта, с обязательным выездом кадастрового инженера на участок для координирования. Также необходимо заказать исходные пункты в Росреестре для выполнения геодезических работ. Обязательно приложить поэтажный план здания

с указанием площади помещений. Кроме того, для ИЖС необходимо иметь разрешение на строительство и решение органа местного самоуправления о присвоении милицейского адреса объекту» — поясняет Алексей Горланов, коммерческий директор компании «Гарант-Кадастр». По словам Станислава Азацкого, директора компании «Адвекс — Загородная недвижимость», стоимость ввода в эксплуатацию, может колебаться в большом диапазоне — от 50 до 150 тыс. рублей и выше. В стоимость могут входить услуги по изготовлению и утверждению проекта дома, изготовление технического плана и кадастрового паспорта. Также на цену составления плана влияют площадь и архитектура дома, оснащение коммуникациями, удаленность от городских границ и геодезическая привязка к участку.

Управляющий партнер агентства недвижимости «Загородный стиль» Петр Манько, считает что особых сложностей получение разрешения на ввод в эксплуатацию не вызовет, однако не видит в нем необходимости: построенный объект проверяет и утверждает кадастровый инженер или представитель бюро технической инвентаризации, после чего разрабатывается технический план. «А разрешение на ввод в эксплуатацию предполагает проведение повторной проверки объекта специалистом, цель которой остается неясна. Поэтому те, кто продолжит надеяться на „русский авось“, рискуют и деньгами, и временем. Задача государства в этой ситуации очевидна — повысить налоги. В среде экспертов есть мнение, что территории частного сектора будут кон-

тролировать беспилотными дронами и проводить аэрофотосъемку, а затем сверять эту информацию с данными кадастрового учета, после чего, в случае несовпадения, налагать штрафы на владельцев», — предполагает он.

Дмитрий Сперанский, руководитель экспертного бюро «Сперанский», отмечает, что «дачная амнистия» — такая же длинная сага, как и приватизация квартир и, несмотря на неоднократные продления, порядка в этом вопросе до сих пор не наблюдается. «Побудить владельцев недвижимости к массовой регистрации прав собственности могут только штрафы или другие санкции», — считает он. В то же время, как подчеркивает эксперт, недвижимость не зарегистрирована именно у наименее состоятельных граждан, а значит, проблема скорее в цене вопроса, нежели в халатности владельцев, поэтому ужесточения мер со стороны Росреестра в этом вопросе не предвидится.

«У нас социально ориентированное государство, людям дают достаточно времени, чтобы разобраться, но то, что происходит сейчас, — это какая-то махновщина: строю что хочу и где хочу. Вольница закончится, государство начнет закручивать гайки. Регистрировать недвижимость в дальнейшем станет сложнее не технологически, все можно оформить через портал госуслуг или МФЦ, а документально, ужесточатся требования к строительству. Недвижимость — это страна бумаг, без них она неликвидна», — заключает Игорь Горский, президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. ■