

НЕДВИЖИМОСТЬ

КАК ИЗМЕНЯТСЯ ОБЪЕМЫ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ // 11
КАК НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
ПОВЛИЯЕТ РОСТ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК // 14
МОЖНО ЛИ РАССМАТРИВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ
КАК СПОСОБ ИНВЕСТИРОВАНИЯ // 16



ЧЕТВЕРГ 24 МАРТА 2022 №50
(№7251 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
Свидетельство о рег. Роскомнадзора
ПИ № ФС77-76924 от 09.10.2019 г.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

КОММЕРСАНТЪ

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





ИРИНА СУХАНОВА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ»

СТРОЙ И СМОТРИ

Итоги строительной отрасли прошлого года давали надежду на то, что регион начал справляться с кризисом, вызванным пандемией коронавирусной инфекции. Увеличился объем строительства, выросло количество выданных ипотечных кредитов и стабилизировались цены на недвижимость. Однако начало этого года показало, что сложные времена ожидают нас впереди.

В текущей экономической неопределенности застройщики замерли в ожидании. Подушки безопасности на этот год хватит: начатые проекты девелоперы пообещали достроить. Но о грядущих изменениях на рынке недвижимости говорить рано. Прогнозировать ситуацию — тем более. Однако уже понятно: чтобы сохранить достигнутое и достроить начатое, нужно приложить немалые усилия. Во-первых, очевидно, из-за курса рубля это станет дороже. Во-вторых, придется выстраивать новые логистические цепочки поставок строительных материалов.

Немаловажный вопрос: что будет со спросом? При нынешних ипотечных ставках приобретение жилья для многих может так и остаться мечтой. Государство уже пообещало помочь застройщикам в преодолении трудностей. Как строительная отрасль переживет новый кризис, покажет время.

КВАРТИРНАЯ НЕДОСТАТОЧНОСТЬ

ПЕРМСКИЕ ВЛАСТИ И ДЕВЕЛОПЕРЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО В ЭТОМ ГОДУ, НЕСМОТЯ НА РОСТ КУРСА ВАЛЮТЫ И УДОРОЖАНИЕ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ, РЕГИОНУ УДАТСЯ ВЫПОЛНИТЬ ПЛАНЫ ПО ВВОДУ 1,3 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ. СЕЙЧАС В ПЕРМИ НАБЛЮДАЕТСЯ АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС И РОСТ ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ. СТОИМОСТЬ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В СРЕДНЕМ ПРИБЛИЖАЕТСЯ К 100 ТЫС. РУБ. ЗА «КВАДРАТ». ЗАСТРОЙЩИКИ ПРОДОЛЖАЮТ ВОЗВОДИТЬ УЖЕ НАЧАТЫЕ ДОМА, А НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ПОКА НЕ НАЧИНАЮТ. ПРОБЛЕМЫ СО СДАЧЕЙ НОВОСТРОЕК В ПРИКАМЬЕ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ В 2024 ГОДУ, ИМЕННО ТОГДА БУДУТ СДАВАТЬСЯ НАЧАТЫЕ СЕЙЧАС ОБЪЕКТЫ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА



МИНСТРОЙ РФ УСТАНОВИЛ ПЕРМСКОМУ КРАЮ НА 2022 ГОД ПОКАЗАТЕЛЬ ВВОДА ЖИЛЬЯ 1,28 МЛН КВ. М

Как сообщили ВГ в краевом минстрое, несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране и регионе, ведомство не снижает плановый объем ввода жилья в Прикамье на этот год. Минстрой РФ установил Пермскому краю на 2022 год показатель ввода жилья 1,28 млн кв. м. Региональный минстрой считает, что в этом году в регионе должно быть введено жилья не меньше, чем в прошлом, и ставит планку 1,3 млн «квадратов». По данным Пермьстата, в январе — феврале 2022 года в крае ввели в строй 337,5 тыс. кв. м жилья (3567 квартир), это 25% от всего годового плана. В 2021 году регион сдал 1,3 млн кв. м жилья —

такого объема Прикамье достигло впервые. К 2026 году край должен увеличить годовые объемы жилищного строительства до 1,6 млн кв. м.

«Считаем, что в этом году объемы будут сопоставимыми, несмотря на все сложности, поэтому показатели не снижаются. По многим проектам застройщики уже находятся в стройке или даже на завершающих этапах, поэтому эти объекты будут сданы», — отметили в министерстве.

В ведомстве понимают, что экономическая ситуация влияет на строительную отрасль. Чиновники планируют минимизировать последствия этого влияния, чтобы не останавливалось ни жилищное

строительство, ни возведение социальных объектов. «Правительство Пермского края намерено реализовать мероприятия для сохранения темпов строительства жилой и нежилой недвижимости в 2022 году», — добавили в министерстве.

Отметим, с началом военной операции на Украине резко выросли курсы валют. Из-за этого, а также в связи с санкциями иностранных государств в отношении России, стали дорожать стройматериалы. Еще в конце февраля застройщики жилья и DIY-ритейлеры начали массово получать отказы производителей некоторых стройматериалов на отгрузку товаров. Эксперты тогда

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ НАМЕРЕНО РЕАЛИЗОВАТЬ МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ СОХРАНЕНИЯ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ



ТЕНДЕНЦИИ

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ТЕНДЕНЦИИ

→ прогнозировали удорожание стройматериалов в марте на 30%, в первую очередь изменения коснулись импортных изделий, используемых в жилищном строительстве. Кроме того, 27 февраля Центробанк РФ повысил ключевую ставку сразу на 10,5 процентного пункта, до 20%. Регулятор заявил, что это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценения. Крупнейшие банки России вслед за этим повысили свои ипотечные ставки. Риелторы и девелоперы ожидали дальнейшего роста стоимости жилья из-за повышения ключевой ставки ЦБ РФ.

В начале марта на встрече с застройщиками губернатор Дмитрий Махонин обсудил возникшие в отрасли проблемы. В регионе создан штаб по отслеживанию цен на стройматериалы, чтобы незамедлительно реагировать на их изменения. Было заявлено о подготовке мер поддержки строительства. 14 марта президент России Владимир Путин подписал закон о втором пакете антикризисных мер, в том числе направленном на поддержку строительной отрасли. Среди них — сокращение сроков процедур по правилам землепользования и застройки, а также по документам терпланирования, это позволит уменьшить инвестиционно-строительный цикл проектов.

17 марта краевое заксобрание приняло в первом чтении закон об инвестиционном налоговом вычете по налогу на прибыль организаций региона. Этой мерой среди прочих смогут воспользоваться девелоперы при реализации в регионе проектов комплексного освоения территорий. Правда, пока никто из застройщиков не приступил к реализации КРТ в крае. Повторное рассмотрение ждет инициативу в апреле.

СПРОС И ЦЕНЫ РВУТСЯ ВПЕРЕД Участники рынка недвижимости отмечают резкий рост спроса на жилье в Прикамье, начавшийся после 24 февраля. Директор агентства Research & Decisions Регина Давлетшина называет это явление



МАКСИМ МИЛЕРТИНГ
ЗАСТРОЙЩИКИ УВЕРЕНЫ, ЧТО СУМЕЮТ ЗАВЕРШИТЬ НАЧАТЫЕ РАНЕЕ ПРОЕКТЫ

ние залповым спросом и считает, что объективно оценить, насколько он вырос с конца февраля, сейчас сложно. По более ранним сведениям директора по развитию АН «Территория» Екатерины Пахомовой, первичное жилье в Перми на начало февраля стоило около 90 тыс. руб. за 1 кв. м (рост за январь — на 3,5%), вторичное — 78,5 тыс. руб. за 1 кв. м (+2% за январь). Сегодня, по данным

риелторов и аналитиков, стоимость некоторых строящихся домов приближается к 100 тыс. руб. за 1 кв. м, есть цены и выше. «Спрос колоссальный, и не снижается на данный момент», — говорит госпожа Давлетшина.

«Некоторые застройщики прямо озвучивают, что цены на жилье у них заградительные. У компаний выросли затраты, приходится пересчи-

тывать себестоимость проектов с точки зрения текущей ситуации на рынке стройматериалов. Подорожали арматура, инженерные материалы: лифты, кабели, проводка, датчики, насосы, их в основном производят зарубежом», — поясняет директор АН «Твой дом» Дмитрий Клементьев. Собеседник отмечает, что сейчас ставки по ипотечным кредитам составляют 23–25% годовых.

Kommersant events Прикамье

г. Пермь, ш. Космонавтов, 59,
Пермская ярмарка,
«Камский форум»

14:00–16:00

25.03

Круглый стол

**Рынок недвижимости
Перми:
новая экономическая
реальность**

Льготные ипотечные программы будут действовать по старым правилам до конца марта 2022 года. Затем ипотечных сделок почти не будет, уверен господин Клементьев. Будут ли приняты новые программы субсидирования и поддержки застройщиков, пока под вопросом. Поэтому девелоперы стараются компенсировать свои сегодняшние и будущие затраты на покупку стройматериалов, полагает эксперт.

По мнению директора АН «Твой дом», ажиотажный спрос может продлиться до конца марта. Затем, на фоне высоких ипотечных ставок, удорожания квартир и снижения покупательской способности, будет сильный спад продаж. Цены на квартиры в новостройках будут зависеть от финансовых возможностей каждого застройщика, а также мер поддержки строительного сектора со стороны властей.

Регина Давлетшина считает, что какое-то время девелоперы будут удерживать стоимость на том же уровне, но потом цены скорректируются вниз, начнут появляться акционные квартиры. «Сейчас стоимость новостроек рыночная, обусловленная спросом, но не платежеспособностью и конъюнктурой. Рынок падает уже с прошлого года, но в связи со стимулирующими факторами — ограниченностью предложения и субсидированием ипотеки — рынок держался», — заявляет руководитель Research & Decisions.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ПОДОЖДУТ Опрошенные девелоперы рассказали, что повышают стоимость своих объектов в связи с ростом себестоимости строительства. Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин заметил, что из-за крайне высокой волатильности рынка стройматериалов застройщики не могут быть уверены в конечной себестоимости квадратного метра жилья. «Нарушены логистические цепочки поставок материалов, которые до настоящего времени работали. И пока они не будут восстановлены, поставщики не могут под-

твердить ни факт поставки оборудования, ни его стоимость», — сообщил собеседник.

Строительные компании занимаются поиском поставщиков материалов на замену импортным. По словам господина Скрипкина, «Девелопмент-Юг» изучает возможность замещения импортных материалов — готовы ли местные производители выпустить оборудование определенного качества и количества. Этот процесс займет какое-то время. Девелопер отмечает, что возведение уже начатых проектов останавливать не собирается. В этом году «Девелопмент-Юг» введет в эксплуатацию еще один квартал в семейном экогороде «Погода».

Гендиректор АО «Стройпанелькомплект» Виктор Суетин сообщил, что доля импортных материалов, применяемых компанией, мала, их используют подрядчики. От закупок зарубежного оборудования СПК ушел в 2014 году. «Поэтому в наших проектах везде отечественные материалы, по компании это пока больно не бьет», — пояснил господин Суетин.

По словам директора по развитию ГСК «Мегаполис» Михаила Крепак, ряд домов группы находится в высокой степени готовности, все запланированные новостройки сдадут в срок. «Насколько я знаю, никто из девелоперов начатые объекты не останавливает. Другое дело, что может быть отложена реализация объектов, находящихся в стадии проектирования. Это вопрос того, какая будет конъюнктура на рынке на момент получения разрешения на строительство», — замечает господин Крепак.

Виктор Суетин пояснил, что начатые строительные проекты не приостанавливал, но и новые организация пока не начинает. Девелоперам важно понимать, какие ставки будут давать банки застройщикам по проектному финансированию. Нынешние ставки, предлагаемые банками с учетом ключевой ставки ЦБ РФ, собеседник считает «запредельными», не позволяющими начинать новые стройки. Руководитель «Стройпанелькомплекта» считает, что в этом году в регионе удаст-



ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС ПРОДЛИТСЯ ДО КОНЦА МАРТА, А ЗАТЕМ НАЧНЕТСЯ СПАД

ся ввести 1,3 млн кв. м жилья, несмотря на сложные экономические условия. Однако достичь заявленной планки Прикамье сможет только в том случае, если процентная ставка по проектному финансированию в существующих объектах пересматриваться не будет. «Объекты, которые закладываются в этом году, будут сдаваться даже не в 2023-м, а в 2024 году. Поэтому это ударит по

отрасли только в 2024 году», — подчеркнул Виктор Суетин.

Михаил Крепак полагает, что по итогам 2022 года плановые объемы строительства жилья в регионе будут достигнуты. Вопрос переноса компаниями планируемых строек будет зависеть от условий ипотечного кредитования и проектного финансирования застройщиков. ■

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРА В НАШЕ ВРЕМЯ

Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин — о финансировании дополнительного образования в социальном кластере

С 2008 года федеральный застройщик «Девелопмент-Юг» реализует один из самых масштабных проектов комплексного развития в крае. Спортивный микрорайон «Ива» полностью реализован, в нем проживает 3 тыс. семей. В экогороде «Погода» построено и введено в эксплуатацию четыре дома, в которых проживает более 1 тыс. семей. Одной из особенностей комплексной застройки является создание необходимой социальной инфраструктуры, которую девелопер стоит за свой счет. Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин рассказал, что девелопер готов участвовать в жизни социальных объектов, которые возводит, и предложил пермским властям открыть в учебном заведении шахматную школу.



— «Девелопмент-Юг» — один из немногих федеральных девелоперов, реализующих проекты комплексного развития территорий. Как сформировалась такая специализация?

— Как правило, под точечную застройку в крупных городах просто нет свободных участков. К тому же девелопер при этом сильно ограничен градостроительными нормативами (этажность, парковочные места, социальная инфраструктура), и не исключаем тот факт, что в центре города довольно высокий износ и нагрузки на коммунальные сети. Точечная застройка рассчитана на большинстве случаев на потребителя бизнес-класса. Мы готовы заниматься и точечной застройкой. В порт-

феле нашей корпорации есть объекты премиум-класса. Один из таких — Development-Plaza в Краснодаре. «Девелопмент-Юг» — образцовый застройщик, и наша миссия — создавать комфортную среду для жизни. Мы строим города. В комплексном развитии территории можно предусмотреть потребности практически каждого жителя. Будет комфортно и детям, и взрослым, и пожилым, и малообильным группам населения. Создается целый формат, в котором каждый житель может быть полезен другому, сегодня это называют добрососедством. И мы, как девелопер, решили тоже в этом формате поучаствовать через финансирование дополнительного образования на базе школы в экогороде «Погода».

— При реализации Спортивного микрорайона «Ива» застройщик построил и передал городу детский сад и поликлинику. Недавно в экогороде «Погода» построили еще один детский сад, сейчас возводится самая большая школа в городе. На каком этапе строительства сейчас находится образовательное учреждение?

— Школа на 1662 места находится в активной фазе строительства: мы заканчиваем возведение каркаса здания. В ближайшее время завершим кладку наружных стен и поставим окна. Школа позиционируется как образовательный кластер, и с нашей стороны мы приняли решение о дальнейшем участии в жизни этого объекта. Помимо обязательных образовательных ус-

луг мы будем развивать и финансировать дополнительное образование для детей и подростков нашего города. Как считает президент корпорации «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов, практически в каждом учебном заведении должны изучаться как минимум три иностранных языка: английский, немецкий и — с учетом сегодняшних реалий — китайский.

Президент корпорации полагает также, что детям и подросткам нужно активнее изучать математику и экономику, учиться играть в шахматы. Так родилось одно из наших предложений — открыть на базе образовательного кластера шахматную школу под руководством чемпионки России Ланы Абуладзе. Курировать работу школы будет шестикратная чемпионка мира Майя Чибурданидзе. Если в администрации Перми поддержат эту идею, то мы готовы финансировать различные образовательные программы в этом учебном заведении в экогороде «Погода».

— Достигнуты ли договоренности с пермскими властями об организации дополнительного образования в школе?

— Консультации на эту тему мы провели и нашли поддержку со стороны министерства образования Пермского края. Лана Абуладзе свя-

зались с местной шахматной федерацией и обсудила возможность открытия спортивной шахматной школы на базе детского сада и школы в экогороде «Погода». Необходимо также провести здесь масштабную работу по старту анонсированных образовательных программ.

— Компания планирует организовать в школе углубленное изучение иностранных языков и спортивные секции. Расскажите об этом подробнее.

— В силу законодательства школьники должны знать два иностранных языка, а третий изучается факультативно. Мы видим свою миссию в том, чтобы создать ребенку возможности для изучения иностранных языков. Предложить программу по изучению языков должен департамент образования. Но помимо умственного развития нужно и физическое. В школе будет большой плавательный бассейн с двумя чашами, что позволяет организовать спортивную секцию по плаванию. Для более эффективного использования необходимо определиться со спецификой бассейна. Сегодня департамент образования предложил нам еще раз обсудить технические характеристики этого спортивного объекта, и в ближайшее время мы озвучим свое предложение.

СТАВОК БОЛЬШЕ НЕТ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ПОКАЗЫВАВШЕЕ СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ ПОСЛЕДНИЙ ГОД И ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ОСНОВНЫМ СПОСОБОМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ, ФАКТИЧЕСКИ ПОСТАВЛЕНО НА ПАУЗУ. В СРЕДНЕМ ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ ВЫРОСЛИ В ТРИ РАЗА. СОХРАНЯЕТСЯ ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА, ОДНАКО НА ЕЕ ДОЛЮ ПРИХОДИТСЯ ОКОЛО 6% ОТ ВСЕХ СДЕЛОК. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ВЫВОДЫ ПО ДАЛЬНЕЙШЕМУ РАЗВИТИЮ ЭТОГО РЫНКА МОЖНО БУДЕТ СДЕЛАТЬ ЧЕРЕЗ ТРИ МЕСЯЦА. ЛЮБОВЬ ПОГОДИНА

ОБЪЕМЫ РОСЛИ Ипотечное кредитование до последнего времени оставалось основным способом приобретения недвижимости в Перми. Причем последний год объемы выданной ипотеки показывали стабильный рост. По данным отделения Банка России по Пермскому краю, в январе 2022 года банки предоставили жителям региона 2,1 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 5,1 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом 2021 года количество ипотечных договоров увеличилось на 8%, а объем выдачи ипотеки — на 29%. Ипотечный портфель банков в регионе на 1 февраля 2022 года составил 195 млрд руб. Это на 23% больше, чем годом ранее. Доля просрочки в общем объеме задолженности заемщиков по ипотеке снизилась на 0,4 процентного пункта и составила 0,6%. Средняя сумма ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) достигла 2,4 млн руб. (в январе 2021 года — 2 млн руб.). При этом средний срок ипотеки увеличился с 18,6 года до 21 года.

В прошлом году в Пермском крае было выдано почти 43 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму более 93 млрд руб. По сравнению с 2020 годом количество ипотечных договоров увеличилось на 5%, а объем выдачи ипотеки — на 20%. Специалисты отмечают, что почти четверть всего объема розничного кредитования в Прикамье приходилась на ИЖК. На покупку жилья пермяки брали в среднем 2,2 млн руб. За год этот показатель увеличился на 15%. Средневзвешенная ставка по ипотечному кредитованию в регионе за 2021 год выросла незначительно — с 7,5% до 7,9% годовых.

Спрос на ипотеку сохранялся несмотря на прошлогоднее повышение ключевой ставки Банком России. Как поясняют эксперты регионального подразделения Банка России, с июля по сентябрь 2021 года прирост объемов ипотечного кредитования стал снижаться из-за изменения условий госпрограммы льготного кредитования по ставке 6,5% годовых. С октября прирост возобновился, и по итогам декабря достиг максимума. Потребители стремились оформить ипотеку в ожидании повышения ставок на ипотечном рынке в новом году.

ЛЬГОТНЫЙ КРУГ СПАСЕНИЯ С конца февраля текущего года на фоне нестабильной политической и экономической ситуации одни банки заняли выжидательную позицию, другие начали активно видоизменять условия. В среднем ипотечные ставки выросли в три раза.

Как рассказали в пресс-службе ВТБ, в связи с резким повышением ключевой ставки и последу-



ПОЧТИ ЧЕТВЕРТЬ ВСЕГО ОБЪЕМА РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПРИКАМЬЕ ПРИХОДИЛАСЬ НА ИЖК

ющим увеличением ставок по кредитам 4 марта банк изменил условия по собственным ипотечным программам. Сегодня минимальная ставка по ним составляет 22,4% как для готового, так и для строящегося жилья. При этом остались без изменений базовые ставки по льготным госпрограммам. Семьи с ребенком, родившимся после 2018 года, могут оформить ипотеку на новое жилье по ставке всего 5% годовых на сумму до 6 млн руб. В рамках этой программы возможно и рефинансирование ранее взятых кредитов на тех же условиях. Также по госпрограмме на ново-

стройке, действующей с 2020 года, кредит можно получить по ставке 6,05% на сумму до 3 млн руб.

По действующим ипотечным кредитам для клиентов ничего не изменилось. Сохраняются все условия, зафиксированные в договоре, в том числе и процентная ставка. Помимо этого, для заемщиков есть несколько программ, подходящих в зависимости от условий кредита. Кроме того, ВТБ распространил условия ипотеки с господдержкой на покупку готовых жилых домов с земельным участком у застройщиков — индивидуальных предпринимателей. Ранее на льготных условиях

можно было приобрести объекты только у юридических лиц.

Максимальная сумма кредита в рамках госпрограммы, действующей с 2020 года, составляет 3 млн руб. Кредитные средства доступны на срок до 30 лет.

У одного из главных игроков на рынке ипотечных займов — Сбербанк действующая процентная ставка на приобретение готового жилья составляет от 18,6%, пояснили в пресс-службе. Клиентам также предоставляют возможность воспользоваться льготными ставками по госпро-

В ПРОШЛОМ ГОДУ В ПЕРМСКОМ КРАЕ БЫЛО ВЫДАНО ПОЧТИ 43 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ БОЛЕЕ 93 МЛРД РУБЛЕЙ



КОНКУРЕНТЫ

КОНКУРЕНТЫ

грамме-2020 на приобретение жилья в новостройке по ставке от 5,85% и госпрограмме для семей с детьми — от 4,7%. Если клиент не подпадает под категорию граждан по госпрограмме, процентная ставка будет от 19,3%. При этом те заявки, которые были одобрены до повышения ставок, сохранились.

По мнению директора ООО «АЦ „КД-консалтинг“» к. э. н. Алексея Скоробогача, при текущих новых условиях по процентам объемы выдачи ипотечных кредитов определенно снизятся. Часть населения будет стараться улучшать жилищные условия, но останутся и те, кому без ипотеки не обойтись. «При этом важно, чтобы льготные программы были сохранены. Правительство уже готовит мероприятия по господдержке ипотеки на первичном рынке. Возможно, она (программа) видоизменится. Условия проектного финансирования для застройщиков многоквартирного жилья также нуждаются в льготах и преференциях, прежде всего в отношении процентной ставки», — комментирует ситуацию эксперт.

ЗАМЕРЕТЬ И ЖДАТЬ Несмотря на ряд ограничений, с которыми столкнулся строительный бизнес, компании-застройщики продолжают работу над текущими проектами и не дают окончательных прогнозов. Стоимость жилья на рынке остается нестабильной, частично это связано с ростом себестоимости материалов, уточнение которой все еще происходит, а информация меняется ежедневно. В связи с этим специалисты предполагают снижение спроса на недвижимость и говорят о необходимости поддержки строительного сектора государством.

Для отдельных категорий граждан льготная ипотека все еще сохранена, а поднятие ипотечных ставок скажется на спросе, считает гендиректор ООО «Орсо-групп» Михаил Бесфамильный. Текущие сделки проходят в основном по ранее одобренным кредитам. «Если реальные доходы населения существенно упадут, то льготная ипотека действительно не поможет при покупке квартиры. Тем не менее это инструмент, который показал свою эффективность за последние два года», — уточняет эксперт.

По мнению Михаила Бесфамильного, дальнейшее развитие ситуации на рынке во многом будет зависеть от поддержки строительной отрасли, которая, как и другие сферы, сегодня испытывает трудности. Ранее федеральные власти утвердили ряд антикризисных мер для застройщиков. В частности, теперь процесс оформления разрешительной документации на строительство ускорится не менее чем на полгода за счет предоставления возможности рассматривать одновременно изменения в генплан, правила землепользования и застройки и проекты планировок территорий. При этом публичные слушания станут единичными. Значительно сократится и срок предоставления участков под строительство, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплу-



МАКСИМ КИМЕРНИНГ
НЕДВИЖИМОСТЬ — ЧАСТЬ ЭКОНОМИКИ, И СИТУАЦИЯ В ЭТОЙ СФЕРЕ БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ ТАК ЖЕ, КАК И В ДРУГИХ ЕЕ СЕКТОРАХ

тацию не будет проводиться повторная проверка госрегистрации прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли. Помимо этого, по данным «Ведомостей», сейчас обсуждается субсидирование ставок по проектному финансированию для застройщиков и сохранение низких ставок льготной ипотеки для покупателей.

«Если их ставки удержатся в районе 10%, это позволит сохранить и объемы строительства жилья, и какие-то объемы его реализации. Думаю, спрос на недвижимость так или иначе упадет, но за счет поддержки не сойдет к нулю, а затем начнет постепенно отрастать. Правда, спрогнозировать, когда это будет, сейчас трудно», — считает глава «Орсо групп».

Генеральный директор ООО «Респект» Алексей Ананьев поясняет, что рынок недвижимости

сейчас в целом встал на паузу, так как ни продавцы, ни покупатели не знают, как правильно себя вести, чтобы не допустить ошибок. «Кроме того, возникла большая неопределенность с ипотечными сделками. Они все приостановились, за исключением тех, что были с господдержкой, а их всего 5–6% от всех ипотечных сделок. Дело в том, что банки подняли ставки, но даже по новым, повышенным ставкам часто не одобряют ипотеку. Также мы столкнулись с ситуацией, когда на момент одобрения ставка одна, а когда человек приходит подписывать документы — уже другая. То есть банк не может на момент одобрения ипотеки гарантировать такую ставку, какой она будет на выдаче», — объясняет господин Ананьев. Он добавляет, что сейчас обсуждается еще большее повышение ключевой ставки Центробанка, который в конце февраля

поднял ее до 20% годовых. «Она может подняться до 30%, такая цифра уже звучит. При таких условиях ипотеки не будет в принципе», — полагает гендиректор «Респекта».

Эксперт считает, что начала оживления рынка недвижимости стоит ожидать не ранее чем через два-три месяца. «Недвижимость — часть экономики, и ситуация в этой сфере будет развиваться так же, как и в других ее секторах. Пока мы все находимся в ситуации, в которой до этого никогда не были, и нужно подождать, пока наступит какая-то более или менее стабильная реальность. Возможно, она нам не понравится, потому что цены на все, в том числе на жилье, вырастут. Но она хотя бы наступит, мы через какое-то время к ней привыкнем, и с этого момента начнут формироваться новые условия рынка», — резюмировал Алексей Ананьев. ■

СОБАКИ ЛАЮТ, КАРАВАН ИДЕТ

Подводя итоги прошедшего года на рынке коммерческой недвижимости, можно сделать смелый вывод о нашей непотопаемости. Что мы наблюдаем последние два года? Локдауны, ограничения, всяческие проверки, штрафы и прочие неприятности, свалившиеся в первую очередь на представителей малого бизнеса, который, собственно, размещается на коммерческих и офисных площадях.

Анализируя средние показатели по классам торгово-офисной недвижимости за год, можно сказать, что рынок практически не изменился в своей ценовой конъюнктуре. Изменения по всем сегментам зафиксированы в пределах 1–2% как в ту, так и в другую сторону.

Исключение продемонстрировали высококлассные объекты, по которым есть прирост 15% в цене продажи, однако ставка аренды осталась на том же уровне. По остальным сегментам ситуация аналогична как на рынке купли-продажи, так и аренды. Это говорит о

том, что, даже несмотря на экономические сложности, массовые ограничения, локдауны, активный рост федеральных сетей, малый и микробизнес изо всех сил пытается выжить. Ведь основные игроки — именно они. Примечательно, что объемы предложения на рынке аренды сократились. То есть ставки и цены поддерживает именно сохраняющийся спрос на «коммерцию».

Если провести параллель с рынком многоквартирного жилья, то здесь ситуация прямо противоположная. Если для бизнеса методично и регулярно «перекрывается кислород», то рынок жилья государство

всячески поддерживает: производится кредитование как под покупку городского жилья по низким процентам, так и под постройку загородного жилья у официальных застройщиков. Выжимаются последние резервы рынка и спрос, что, разумеется, привело к бешеному темпам роста. За 2021 год вторичный рынок вырос на 26%, а первичный — на 19%. «Легкие» кредитные деньги, наряду с неопределенной экономической ситуацией, спровоцировали повышенный спрос на покупку жилья. Я бы сказала — скупку. Поскольку с рынка моментально вымываются маленькие объекты, квартиры-студии,

то можно сделать вывод, что большая часть объектов приобретает в инвестиционных целях. На текущий момент, например, квартира-студия в м/р Крохалева стоит 100 тыс. руб. за 1 кв. м. Учитывая, что на конец года аналитики вывели среднюю цену первичного жилья по городу — 86 тыс. за 1 кв. м, а вторичного — 77 тыс. руб., то можно представить, что тенденция роста с начала года продолжается.

Как видим, несмотря на все предпосылки к падению, «коммерция» до сих пор держится на плаву. Малый бизнес хочет жить. Собаки лают, караван идет.



Ольга Симонян,
руководитель Группы компаний INEX

ДОМ — НЕ КРЕПОСТЬ

НОВЫЙ КРИЗИС В ЭКОНОМИКЕ И ИНФЛЯЦИЯ СПРОВОЦИРОВАЛИ РОСТ СПРОСА НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ. ТАКИМ ОБРАЗОМ ЖИТЕЛИ СТОЛИЦЫ ПЫТАЮТСЯ ВЛОЖИТЬ СВОИ НАКОПЛЕНИЯ. В РЕГИОНАХ СИТУАЦИЯ ОБРАТНАЯ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПЕРМЯКИ ГОРАЗДО РЕЖЕ ХРАНЯТ СРЕДСТВА В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ, ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗДЕСЬ В ПРИНЦИПЕ НЕТ, А НЕБОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА И ДО КРИЗИСА НЕ ПОЛЬЗОВАЛОСЬ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ. ЭКОНОМИСТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ИЗ-ЗА НИЗКОГО УРОВНЯ ДОХОДОВ ЖИТЕЛИ РЕГИОНА ПОЧТИ НЕ ДЕЛАЮТ АНТИКРИЗИСНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ.

ЕКАТЕРИНА АРТЕМОВА

В Москве за последние две недели в 2,5–3 раза вырос спрос на элитное жилье, сообщает «Ъ» со ссылкой на данные агентства недвижимости Savills. В AREA (ассоциация агентств элитной недвижимости) оценивают повышение спроса на 10–20%. Столичные риелторы пояснили, что за счет таких сделок россияне стараются сохранить активы. В массовом сегменте, где основная доля квартир покупается с привлечением ипотеки, в Москве пока наблюдается противоположная ситуация. Большинство собственников и застройщиков здесь заняли выжидательную позицию и не спешат заключать сделки.

Пермский рынок недвижимости кардинально отличается от московского, отмечает гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев, и скачка спроса на элитное жилье здесь не произошло. «В Москве такую недвижимость сегодня покупают не потому, что это хорошее вложение, а из-за того, что сейчас она продается в рублях, а покупатели, которые ее рассматривали, как правило, имеют накопления в валюте. Курс доллара вырос почти на 50%, соответственно для них это жилье поде-

шевели в два раза. То есть люди просто решили переложиться при высоком курсе. У пермяков нет практики расчета в долларах при покупке недвижимости, поэтому для нас это неактуально», — поясняет господин Ананьев.

Эксперт уточняет также, что в Перми в принципе нет недвижимости, соответствующей статусу элитной.

По данным Avito и «Циана», самое дорогое жилье, которое сегодня продается в Пермском крае, оценено в 135 млн руб. Это усадьба в Савинском сельском поселении, состоящая из двух бревенчатых домов — трех- и двухэтажного, расположенных на участке площадью 175 соток, с финской сауной и собственным прудом. В пятерку наиболее дорогостоящих частных домов вошли также три коттеджа в Верхней Курье (120 млн, 80 млн и 75 млн руб.) и коттедж в Хохловском сельском поселении (80 млн руб.).

Среди квартир самыми дорогими на пермском рынке являются двухуровневый пентхаус с прозрачным куполом на 17–18-м этажах элитного дома по ул. Луначарского, 32а



В ОТЛИЧИЕ ОТ МОСКВЫ В ПРИКАМЬЕ НЕТ ОБЪЕКТОВ, ПОДХОДЯЩИХ ДЛЯ КАТЕГОРИИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

ЖИВИТЕ НА ВЫСОТЕ

ПОЧУВСТВУЙТЕ СЕБЯ НА ВЕРШИНЕ, ВОЗНЕСИТЕСЬ НАД СУЕТОЙ И НАСЛАДИТЕСЬ СОЗЕРЦАНИЕМ БЕСКОНЕЧНОГО НЕБА И ЛЮБИМОГО ГОРОДА СО ВСЕХ СТОРОН! ШИКАРНЫЙ ПЕНТХАУС С УНИКАЛЬНОЙ КРЫШЕЙ-КУПОЛОМ – ПОИСТИНЕ ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРМИ.



Двухуровневый пентхаус с дизайнерским ремонтом расположен на верхних этажах элитного клубного Дома на Вознесенской в историческом центре города.

Уникальная крыша-купол выполнена из немецкого профиля, который отражает внешнюю температуру и сохраняет комфортный микроклимат внутри. Из комнаты пентхауса есть выходы на террасы, откуда открывается потрясающий вид на весь город. Здесь все предусмотрено для отдыха: лаундж-зона, зона барбекю с грилем и столовой. Это личный уголок природы в центре событий, где можно уютно и атмосферно проводить вечера с семьей и друзьями.



-  Два этажа
-  Собственный лифт
-  Персональные террасы в каждой комнате
-  Дизайн интерьера в стиле ар-деко
-  Зона барбекю на просторной террасе
-  Два парковочных места
-  Летний сад



penthouse-na-voznensenskoj.ru



+7 (342) 203-11-32

Здесь эта улица, здесь этот дом

В Перми успешно реализуется программа по расселению из аварийного жилья

В прошлом году краевая столица получила более 3,1 млрд руб. на расселение граждан, проживающих в аварийных домах. За последние годы темпы расселения нуждающихся в новой жилплощади увеличились в 3,5 раза. Кроме того, администрация города возобновляет практику строительства муниципальных жилых домов, в которые будут расселяться пермяки, проживающие в аварийных объектах. Глава Перми Алексей Демкин называет этот проект приоритетным для себя. По его словам, граждане должны быть обеспечены комфортным жильем, которое должно строиться во всех районах города.



Глава Перми Алексей Демкин во время прямого эфира в социальной сети «ВКонтакте» заявил, что лично намерен курировать проект по строительству муниципальных домов для расселения людей из аварийного жилья. «Уже заключили контракты на проектирование и строительство трех десятиэтажных домов по улице Чайковского, 11, и Маяковского, 54 и 57. Например, в будущем доме на Чайковского уже согласовано расположение квартир, выполнены инженерные изыскания, разрабатывается проектная документация. Все работы ведутся в графике и по домам на улице Маяковского, здесь идет проработка посадки здания и тоже разрабатывается документация», – рассказал Алексей Демкин. По его словам, в новые дома смогут переехать 1,8 тыс. человек. Муниципалитет также ведет подбор земельных участков для строительства домов в Свердловском и Кировском районах.

Подготовка к строительству домов на ул. Маяковского началась в 2020 году, когда комиссия по землепользованию и застройке изменила зо-

нирование участков с зоны деловой активности на зону жилой застройки. Проектированием и строительством домов по ул. Маяковского, 54 и 57, занялось ООО «Пермь-Уралстальконструкция», а по ул. Чайковского, 11 – ООО «ЖБК-Строй-Инвест». Согласно проекту, это будут десятиэтажные дома, в каждом из которых разместится около 250 квартир. Завершить строительство планируется в 2022 и 2023 годах.

Программы по расселению из аварийного жилья реализуются в Перми уже несколько лет. По данным администрации города, они предусматривают два способа расселения из домов, которые были признаны аварийными до 2017 года. Первый предполагает выплату собственникам помещений денежных средств для самостоятельного приобретения жилья. Их размер рассчитывается на основе рыночной стоимости. Если люди проживали в помещениях по договору найма с муниципалитетом, то им предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, расположенное в черте города и общей площадью равнозначное ранее за-

нимаемому. Для этих целей городские власти закупают квартиры, в том числе в новостройках.

Технические задания для строительства муниципальных домов готовятся администрацией Перми с учетом потребностей города. Квартиры в доме спроектированы именно той площади, которая необходима для предоставления жилья. Муниципалитет имеет возможность контролировать ход строительства. Заказывая строительство и выбирая подрядчика по конкурсу, город экономит значительные средства.

Для обеспечения граждан новой жилплощадью в краевом центре в предыдущие годы были построены два муниципальных дома: по ул. Сокольской, 12, и Баранчинской, 10. Последний был сдан в эксплуатацию в конце 2017 года. В десятиэтажную высотку, площадь жилых помещений которой составляет около 10 тыс. кв. м, из непригодных для проживания домов переехало около двухсот семей. Дом по Сокольской, 12, был построен по другому проекту и сдан в эксплуатацию еще в 2014 году. В семи-

подъездном здании высотой шесть этажей разместились 216 квартир общей площадью 15 тыс. кв. м.

Каждый год на переселение пермяков из аварийного жилья выделяется все больше средств из бюджетов различных уровней: муниципального, регионального и федерального. Повышение финансирования позволило увеличить количество переселяемых людей в 3,5 раза. В прошлом году город получил рекордную сумму в размере 3,1 млрд руб., и еще 600 млн руб. – в рамках принятого в 2018 году национального проекта «Жилье и городская среда». Это позволит предоставить новое жилье примерно 4 тыс. пермяков. Средства выделяются и по линии фонда реформирования ЖКХ. По данным управления жилищных отношений администрации, в 2021 году переселены 3193 человека из 1324 помещений. В 2022 году планируется расселить около 1,5 тыс. человек, на эти цели выделено 1,2 млрд руб.

Согласно муниципальной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилья, всего на территории Перми таковыми

признаны 188 многоквартирных домов. В период с 2019 по 2023 год эти объекты подлежат сносу, а их жители, согласно плану, должны получить новые квартиры. К концу 2023 года планируемая расселяемая площадь жилых помещений превысит 82 тыс. кв. м.

«Наша цель – построить такие дома во всех районах, чтобы люди имели возможность переехать в новое, благоустроенное жилье, не меняя кардинально свою жизнь. Сейчас законодательство не дает людям возможности выбирать расположение дома, новое жилье может закупаться в пределах городских границ. Зачастую жители не хотят переезжать в другую часть города, что затягивает процесс расселения. Строительство муниципальных домов во всех районах города могло бы решить эту проблему. Еще один несомненный плюс – это стоимость. Практика показала, что строить самим выгоднее, чем покупать. К тому же муниципалитет имеет возможность контролировать качество строительства и «заказывать» нужные планировки», – отметил Алексей Демкин.

→ (78,6 млн руб.), трехуровневый пентхаус в ЖК «Акварели» (43 млн руб.), пятикомнатная квартира на ул. Петропавловской, 41 (39,95 млн руб.), пентхаус в ЖК «Пермские медведи» (27,5 млн руб.) и трехкомнатная квартира на Осинской ул., 8 (23,5 млн руб.).

Подобные предложения, по словам Алексея Ананьева, если сравнивать их с элитной недвижимостью в Москве, точно не попадают в эту категорию. «У нас есть несколько домов высокого уровня качества постройки, с хорошей инженерией и хорошими техническими характеристиками, но даже в Перми на фоне других домов они будут считаться не элитными, а домами бизнес-класса», — говорит глава АН «Респект».

Роста спроса на жилье бизнес-класса в краевой столице тоже не наблюдается, сообщает аналитик-консультант рынка недвижимости Эльвира Епишина. «Люди спрашивают, но чтобы активно что-то покупали, мы не заметили», — отмечает госпожа Епишина.

Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный считает, что дома бизнес-класса никогда не пользовались особой популярностью в Перми. «У нас их мало, сегмент очень узкий. В Москве сегмент высокобюджетного жилья большой, так как, по сути, он распространяется на всю Россию — такую недвижимость там покупают не только сами москвичи, но и жители других городов, поэтому и спрос в столице ощущается сильнее», — поясняет господин Бесфамильный.

По наблюдениям экономиста Антона Любича, жители Перми в условиях текущего кризиса в принципе почти не инвестируют — ни в недвижимость, ни в какие-либо другие активы. «Чаще всего пермяки участвуют в ажиотаже, скупая сахар и гречку. Это свидетельствует о низком уровне доходов населения, не позволяющем значительной части людей защитить свой уровень благосостояния в кризисные времена», — объясняет господин Любич.



ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ПРЕДМЕТ ИНВЕСТИЦИЙ РАССМАТРИВАТЬ МОЖНО

Финансист Эдуард Матвеев сообщает, что на пермском финансовом рынке определенное движение есть. «Люди вспоминают 1990-е годы, и ожидают похожую гиперинфляцию, поэтому те, у кого были какие-то накопления, стараются их вложить», — говорит господин Матвеев.

Оба эксперта полагают, что в целом недвижимость как предмет инвестиций рассматривать можно. «Однако я считаю преждевременными вложения на первичном рынке. Покупка недвижимости на вторичном рынке — нормальная

инвестиция, если речь идет о домах, построенных после 2000 года. При этом опрощаются будут любые вложения с использованием нельготной ипотеки», — отмечает Антон Любич. — Но я все-таки думаю, что сейчас актуальнее инвестиции в ликвидные ценности — золото в слитках и монетах, ювелирные украшения и прочие, нежели в недвижимость».

По мнению Эдуарда Матвеева, хорошим вложением на фоне инфляции и гиперинфляции могут быть также валютные и биржевые активы. «Но

нужно понимать, что сейчас мы стоим на рубеже, когда могут быть приняты какие-то кардинальные решения по поводу экономической политики страны в принципе. Если считать возможным сценарий дальнейшего развития, при котором возможно закрытие границ, запрет не только на покупку, но и на хранение валюты, национализация предприятий, тогда такие вложения уже не будут иметь смысла. Но при условии, что мы останемся в рыночной экономике, они могут быть долгосрочными и интересными», — заключил финансист. ■

ДИСТАНЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

Нотариат является гарантом законности и стабильности гражданского оборота, содействует обеспечению его безопасности и защите прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Развитие информационных технологий, цифровизация нотариата и расширение электронных возможностей совершения нотариальных действий делает нотариальные услуги в Российской Федерации более доступными населению, позволяет оперативно и безопасно получать квалифицированную правовую помощь.

Несмотря на то что нотариальное удостоверение ряда сделок по купле-продаже недвижимости не является обязательным, большинство людей все же обращается в нотариальную контору, понимая, что только нотариус проводит тщательную проверку документов и «юридической чистоты» объекта сделки и, кроме этого, самостоятельно подает заявление в Росреестр на оформление перехода права собственности, получая выписку из Единого государственного реестра недвижимости в течение одного дня.

С 29 декабря 2020 года у нотариусов появилась безопасная и удобная для продавца и покупателя возможность оформлять сделки дистанционно, с привлечением сразу нескольких нотариусов. Возможность удостоверить сделку без личного присутствия покупателя и продавца в одной нотариальной конторе (дистанционный формат) облегчает ее оформление во многих случаях.

Это особенно актуально, если стороны сделки находятся в разных городах, в разных субъектах Российской Федерации и, например, не имеют возможности передвижения для

совершения сделки или не хотят лично встречаться по известным им причинам — дистанционный формат позволяет сторонам сделки не встречаться в одной нотариальной конторе, но каждому выбрать свою. Также дистанционно удобно будет оформить сделку, когда органы опеки разрешают продать имущество несовершеннолетнего (при условии одновременного приобретения другого), а жилые помещения, о которых идет речь, находятся в разных регионах. В этом случае участники сами могут выбрать нотариуса в своем месте проживания и удостоверить сделку без совместного присутствия сторон, при этом в назначенное время одновременно все стороны сделки должны присутствовать у своего, выбранного ими нотариуса.

«Дистанционно» не означает онлайн или заочно — каждый из участников дистанционной сделки должен лично явиться к нотариусу, который, как и всегда, обязательно выяснит реальную волю участников договора и понимание ими правовой сути сделки, разъяснит ее юридические последствия и так далее.

Обязательным требованием при удостоверении сделок по отчуждению недвижимого имущества является необходимость осуществления своей деятельности хотя бы одним из нотариусов, участвующим в сделке, в том субъекте Российской Федерации, где находится отчуждаемый объект, согласно ст. 56 Основ законодательства Российской Федерации о

нотариате. Например, если совершается сделка купли-продажи квартиры, расположенной в городе Перми, то одна из сторон обязательно должна обратиться к любому нотариусу Пермского края, тогда как другая сторона может обратиться к любому нотариусу любого иного субъекта Российской Федерации.

Нотариусы, проведя предварительную подготовку документов, устанавливают между собой видеосвязь посредством защищенных каналов, и в дистанционном режиме проводят все необходимые процедуры, удостоверяя сделку.

Дистанционно можно нотариально удостоверить любые сделки, в том числе сделки с недвижимостью (например, купля-продажа, дарение, мена), брачные договоры, соглашения о разделе имущества, нажитого супругами в период брака, соглашения об уплате алиментов, сделки с долями в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и иные сделки.

При заключении дистанционной сделки с участием нотариусов доверенность не требуется. Ранее, до 29 декабря 2020 года, чтобы купить или продать имущество в удалении от постоянного места жительства (места нахождения), нужно было действовать через представителя, на которого оформлялась доверенность. В рамках же дистанционной сделки покупатель и продавец недвижимости могут контролировать весь процесс лично, без лишних трат времени и денег.

Дистанционное оформление сделки не влечет никаких дополнительных затрат для граждан и, по су-

ти, мало чем отличается от привычного варианта удостоверения ее у нотариуса. По закону это будет обычный договор между сторонами, заключенный в письменной форме в виде одного документа с подписями обеих сторон.

При оформлении дистанционной сделки самим заявителям не нужно иметь электронную цифровую подпись (ЭЦП). Для того чтобы подписать договор, нотариусы выдадут им специальные планшеты, где они смогут оставить так называемую простую электронную подпись.

Юридическую силу документу придадут уже усиленные квалифицированные электронные подписи самих нотариусов. Готовый документ будет сохранен в отдельном реестре Единой информационной системы нотариата. Там ему гарантируется сохранность и защита от подделки, удаления или незаконного доступа третьих лиц. Получить свой экземпляр договора каждая из сторон сделки сможет в том формате, в котором ей удобно, — либо в электронном виде, либо на бумаге.

Удостоверение такой сделки каждая из сторон сделки оплачивает тому нотариусу, к которому она обратилась, в соответствии с действующими тарифами и размерами оплаты услуг правового и технического характера. Установленные тарифы за удостоверение сделок с объектами недвижимости при дистанционном формате работы не меняются.

При дистанционном удостоверении сделок двумя и более нотариусами все нотариусы, удостоверяющие сделку, несут полную имущественную ответственность за резуль-



тат своей деятельности. То есть если кто-то из них ошибется, пострадавшим из-за этого гражданам гарантируется стопроцентное возмещение ущерба.

Пакет документов, необходимый для проведения дистанционной сделки, ничем не отличается от того, который установлен законом для обычных сделок в одной нотариальной конторе.

Полный список документов, которые вправе запросить нотариус в том или ином случае, прописан в отдельном документе — регламенте совершения нотариальных действий. При этом значительную часть сведений нотариусы запрашивают самостоятельно — в рамках электронного взаимодействия с ведомствами.

Дистанционное удостоверение сделок, безусловно, имеет ряд своих преимуществ, так как способствует экономии времени и уменьшению как транспортных, так и иных расходов. В современных условиях такая возможность является особенно необходимой и востребованной.

*Т. В. Михайлова,
нотариус нотариального округа
ЗАТО Звездный Пермского края*

*Т. В. Андропова,
помощник нотариуса Пермского
городского нотариального округа,
кандидат юридических наук*

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

16+

реклама

Почувствуйте преимущества чтения ежедневного федерального делового издания.

Подписка через редакцию:

1. выгодная цена;
2. доставка газеты на указанный вами адрес, в удобное время;
3. постоянный мониторинг качества доставки со стороны персонального менеджера.

Коммерсантъ[®]
ПРИКАМЬЕ
www.perm.kommersant.ru

Отдел распространения:
(342) 246-22-58
dostavka@kommersant.perm.ru

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС