

# Новые реалии рынка недвижимости

Чтобы помочь потенциальным покупателям недвижимости выработать тактику в нынешнее непростое время, мы обратились к Максиму ЧЕРНЯДЬВУ, опытному эксперту в сфере недвижимости.

**– Сколько лет действует на рынке ваша компания?**

– Наша компания – агентство недвижимости полного цикла – занимается продажей квартир в новостройках и на вторичном рынке по всей России. Также в штате есть ипотечный брокер, юрист, специалисты по аренде и по коммерческим помещениям. На рынке мы уже 5 лет, имеем за плечами огромный опыт, и более трехсот довольных клиентов.

**– Ваше кредо в работе с клиентами?**

– Мы опираемся на 3 ключевых принципа, благодаря которым успешно помогаем людям обрести качественно новые жилищные условия.

Первое. И я, и все мои сотрудники на связи буквально 24 часа в сутки 7 дней в неделю 365 дней в году, и готовы помочь в решении любого вопроса оперативно и со знанием дела.

Второе. Тесная работа с партнерами – благодаря этому большой перечень наших

услуг стал абсолютно бесплатным для клиента – в сегодняшней непростой экономической ситуации это реальная мера поддержки наших покупателей.

Третье. Сказано – сделано: все договоренности мы фиксируем документально и всегда укладываемся в обозначенные клиентом сроки и условия.

**– Какого класса жилье пользуется повышенным спросом?**

– На сегодня – наибольшим спросом пользуется, конечно, новое жилье комфорт-класса. Людям важно уже не просто иметь крышу над головой, а чтобы рядом с домом были широкие прогулочные аллеи, удобные магазины, просторные парковки и грамотно используемое дворовое пространство.

Мы предлагаем выбор из 96 жилых комплексов Екатеринбурга и городов спутников, постоянно организуем экскурсионные туры и выездные консультации. При этом покупатель не несет абсолютно никаких затрат – нашу работу компенсирует застройщик.



**Используйте свой шанс улучшить жилищные условия!**

**– Есть ли спрос на жилье в других регионах?**

– Да, сейчас все большую моду набирают так называемые кросс-региональные сделки – продажа квартиры в одном регионе с одновременной покупкой в другом. Такие сделки мы тоже активно проводим, у нас охват – 43 региона страны. Уровень технологий шагнул настолько далеко, что сделку можно проводить дистанционно, в своем родном городе. Это минимизирует затраты как времени, так и материальных ресурсов.

**– Повышается ли спрос на жилье, благодаря снижению**

**ипотечных кредитов, введению госпрограмм?**

– Огромную активность и всплеск рынка дала программа ипотеки с государственной поддержкой и ставкой 6,5% годовых. **Ставка беспрецедентная, и все, кто хотел купить квартиру, принимают решение действовать именно сейчас. Кроме того, срок действия программы ограничен до конца этого года.** Также запущена интересная программа для желающих приобрести дом с истинно европейской ставкой 2,7% годовых. Минимальный объем требований к заемщику, комфортный для многих первоначальный взнос и высокий процент одобрений – сейчас лучшее время решать вопрос улучшения жилищных условий. Мы помогаем оформить ипотечный кредит на самых выгодных параметрах.

**– В чем преимущества сделок трейд-ин?**

– Сегодня мы активно применяем такую форму улучшения жилищных условий как трейд-ин с застройщиком (обмен вашей квартиры на новую от застройщика).

Это выгодно тем, кто хочет переехать из своей квартиры

сразу в новую, не используя ипотеку – просто обменять квартиру на другую, а также тем, у кого есть квартира, которую нужно обменять на новую, но нет времени или желания заниматься ее продажей.

Практически все застройщики сегодня активно используют трейд-ин, нередко условия по нему даже лояльнее, чем по обычной сделке. Мы организуем весь процесс «под ключ» – и вы можете въехать в свою новую квартиру уже через пару-тройку недель.

В качестве подарка для всех читателей этой статьи я вышло материал «На что обратить внимание при покупке квартиры в новостройке» при обращении по указанному контактному номеру. Там же вы можете записаться ко мне на личную консультацию.



**Максим Чернядьев – Ваш эксперт в сфере недвижимости.**

Тел.: 8(343)361-21-33

8(950)192-29-29

ekb-novostroiki@mail.ru



**Аркадий Викторович Брызгалин – генеральный директор группы компаний «Налоги и финансовое право», к. ю. н.**

**– Аркадий Викторович, мы видим, как в результате пандемии и кризиса буквально на глазах меняется не только экономическое, но и правовое пространство. На что необходимо сейчас предпринимателям обратить внимание в первую очередь?**

– Действительно, некоторые изменения столь существенны, что впору говорить о формировании вокруг нас некой новой правовой реальности или, как шутят мои коллеги, «вирусспруденции». Сейчас законы меняет правительство, а не парламент, о

## Не ждите, что коронавирус все спишет

новых правилах мы узнаем из «Инстаграм», а законодательство так стремительно меняется, что за один день можно увидеть разные документы, которые противоречат сами себе. Но надо понимать, что эта реальность обусловлена экстремальными обстоятельствами, в которых оказалась вся страна, да и мир, и не стоит надеяться, что коронавирус всё спишет.

**– Что вы имеете в виду?**

– А то, что рано или поздно это безумие закончится, общество и бизнес начнут восстанавливаться, но уверяю вас, налоговый контроль в будущем мягче не станет. Более того, многие коллеги прогнозируют усиление этого контроля, когда ситуация станет налаживаться. Ведь только за апрель 2020 года бюджетная система потеряла более 775 млрд рублей доходов, а ведь социальные обязательства никто не отменял, более того, власти подтверждают, что они будут исполнены. Поэтому те налогоплательщики, которые выживут в наше непростое время, в будущем будут вынуждены восстанавливать не только свой бизнес, но и бюджет. И здесь главное не наделать ошибок.

**– Можете привести примеры?**

– Сейчас государство в первую очередь старается облегчить налоговое бремя бизнесам из пострадавших отраслей и малому (среднему) бизнесу. В частности, государство пошло не беспрецедентную меру и установило для этого сектора размер страховых взносов в размере 15%. Велик соблазн для многих попытаться перестроить своё дело так, чтобы в нем появились «малые структуры», имеющие право на эту достаточно внушительную льготу. Это может повлечь попытки перестроить свой бизнес, учредить или выделить «льготные компании», перевести на них персонал и некоторые договоры, а это классическая схема по «дроблению» бизнеса, с которой вот уже более 10 лет усиленно борются налоговые органы. Поэтому управленческие решения по налоговой экономии, принятые сейчас, имеют очень высокий налоговый риск и могут создать серьезные проблемы через несколько лет.

Кроме того, к сожалению, не все смогут пережить этот «шторм» и надо понимать, что некоторые контрагенты, с которыми вы работали ра-

нее, могут перестать существовать. Тут-то у налоговой и возникнут вопросы, не являются ли эти ваши партнеры «однодневками», со всеми вытекающими негативными последствиями. Поэтому уже сейчас необходимо позаботиться о «чистоте» поставщиков и покупателей, чтобы в будущем не получить букет неприятностей. В этой связи могу рекомендовать свежее Определение Верховного Суда РФ от 14.05.2020 по делу № А42-7695/2017, в котором суд дал свою оценку расхожим претензиям налоговиков при выявлении «однодневок», там и про реальность, и про осмотрительность, и про бремя доказывания.

**– А что вы скажете по поводу налога на профессиональный доход, именуемый налогом для самозанятых, которым в Свердловской области уже пользуются, а с 1 июля он начнет действовать по всей стране?**

– Боюсь, что некоторые представители бизнеса увидят в «самозанятых» способ экономии на налогах, ведь заключив не трудовой договор с сотрудником, а договор с самозанятым не надо отчислять страховые взносы и

удерживать НДФЛ. Хотел бы предупредить, что это очень рискованное мероприятие. Налоговые органы обещают выявлять такие манипуляции и нещадно наказывать за подобную фикцию. Проверяющие будут оценивать характер выполняемых работ, режим занятости, систематичность привлечения, наличие у самозанятых и других заказчиков, и если будет установлено, что самозанятые фактически являлись обыкновенными штатными работниками, все платежи и по страховым взносам и по НДФЛ будут возложены на работодателя, да еще с пенями и штрафами. Вот и считайте...

В заключение хотел бы подчеркнуть, что эпидемия и ограничительные меры, так или иначе, закончатся, а налоговый контроль останется, поэтому в настоящее время надо работать так, чтобы в будущем не мучиться и не пытаться разрешить проблемы, которых можно было избежать.

**«Налоги и финансовое право». г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 77, офисное здание, 4-й этаж, тел. +7-343-350-12-12, www.cnfp.ru**