

РЕФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРОПИСКИ: КАК ИЗМЕНИТСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Дата: 15.05.2020 г.



Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE – Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане (Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)



Проект финансируется ЕС. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии



Информация о проекте - <https://www.uyushma.uz/project>



Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия - www.iwoev.org

Специалисты считают, что в ближайшее время рынок недвижимости столицы ожидает всплеск активности. Это связывают не столько с нормализацией эпидемиологической ситуации, сколько с реформированием системы постоянной прописки и регистрации. Как отреагирует на это рынок жилья Ташкента, до недавнего времени ограниченный рядом запретов? Каковы его перспективы, тенденции, ожидания? Об этом рассказывает депутат Ташкентского городского кенгаша народных депутатов от партии УзЛиДеП, директор управляющей компании ООО «MMG Facility Management Group» Фаррух РАХМАТОВ.



Фаррух Рахматов, директор УК ООО «MMG Facility Management Group»

– Главным фактором прогнозируемого оживления рынка недвижимости в Ташкенте является Указ Президента. «О мерах по реформированию порядка постоянной прописки и учета по месту

пребывания» (N УП-5984 от 22.04.2020 г.). Документ предусматривает поэтапный переход от системы постоянной прописки, имеющей разрешительный характер, к системе регистрации уведомительного характера. Поэтапно понятия «постоянная прописка» и «учет по месту пребывания» будут заменяться понятиями «регистрация по месту постоянного пребывания» и «регистрация по месту временного пребывания».

Реформа системы прописки устраняет ряд барьеров на пути свободы передвижения, выбора места жительства, работы граждан. Это будет способствовать значительному экономическому росту страны, в том числе росту рынка недвижимости, возможности граждан свободного доступа к его объектам.

Предпосылками Указа Президента стал ряд законодательных актов, в том числе Послание Президента Олий Мажлису от 24 января 2020 года, Государственная программа по реализации Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017–2021 годах (прил. N 1 к УП-4947 от 7.02.2017 г.) в Год развития науки, просвещения и цифровой экономики.

Ключевая новация документа для жилищной сферы в том, что с 1 апреля гражданам Узбекистана разрешено беспрепятственно покупать жилую, а также нежилую недвижимость в Ташкенте и Ташкентской области, независимо от времени ее постройки. Теперь для этого не требуется регистрации по месту постоянного проживания в этих регионах.

Этот шаг предпринят для развития рынка недвижимого имущества, создания активной конкурентной среды, равных условий и возможностей для субъектов рынка – как продавцов, так и покупателей. Документ уравнил в правах иногородних граждан с жителями столицы при покупке жилой и нежилой недвижимости как в новостройках, так и на вторичном рынке.

БАРЬЕРЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ СНЯТЫ

Прежде иногородним гражданам разрешалось приобретать в столице жилье без прописки только в новостройках. Купить квартиру на рынке вторичного жилья они не могли, что ставило их, а также продавцов недвижимости в неравное положение. Такой перекоп сужал имущественные права граждан, ограничивал развитие рынка.

На этапе начала бурного развития строительной индустрии, интенсивного жилищного строительства, государство поддерживало предпринимателей, реализующих приоритетные проекты в жилищном секторе. В этот период как временная мера были определены инструменты государственного регулирования рынка жилья. Это нормальная практика, когда государство участвует в гражданско-правовых отношениях на рынке недвижимости, определяя его порядок и функционирование.

Создание равных условий для всех субъектов рынка жилой недвижимости – очень серьезный и ожидаемый шаг по либерализации условий его деятельности. Возможность для любого гражданина страны свободно покупать жилые и нежилые помещения в столице без привязки к прописке – это приводной ремень, который запускает механизмы для роста рынка, увеличения его объема, числа участников, формирования активной конкурентной среды. Это снимет барьеры, препятствующие свободной купле-продаже объектов недвижимости.

Можно привести несколько примеров, как несовершенство системы прописки сдерживало возможности рынка и ограничивало права граждан. Например, прежде право на регистрацию в столице предоставлялось иногородним специалистам, которые избирались, назначались, утверждались на соответствующие должности или приглашались на работу в государственные



организации республиканского значения. Причем право на регистрацию они получали только на период пребывания в этой должности.

Сдерживающим моментом было также требование, что супруги должны прожить в Ташкенте совместно минимум год, после чего рассматривалась возможность их прописки. Или у граждан, прописанных ранее в Ташкенте и Ташкентской области и выехавших из страны, могли возникать проблемы с пропиской при возвращении на постоянное проживание. Сейчас они могут перерегистрироваться беспрепятственно.

РАВНОПРАВИЕ СУБЪЕКТОВ РЫНКА: КТО-ТО ТЕРЯЕТ, КТО-ТО НАХОДИТ

Сейчас все действующие лица на рынке недвижимости находятся в равном положении. Но последствия равноправия могут быть разными. «Вторичка» может оказаться в более выигрышном положении. Для застройщиков же новая реальность может обернуться рисками, связанными как с последствиями пандемии, так и с утратой ряда преимуществ. После отмены карантина возможно снижение платежеспособности населения. Соответственно, можно ожидать снижения спроса на новостройки. Исходя из ценового диапазона покупатель может отдать предпочтение вторичному жилфонду.

Прежде в новостройках практиковалась совместная покупка жилья иногородними гражданами, когда несколько человек или семей инвестировали свои средства в объект недвижимости в основном для того, чтобы получить прописку в столице. Эта тенденция с

реформированием системы прописки пойдет на убыль. Для застройщика – это потери. Но, думаю, в дальнейшем она будет присутствовать как совместное долгосрочное вложение средств в недвижимость.

Еще один момент. Прежде, купив квартиру в новостройке, иногородний владелец в течение 3 лет не мог продавать ее из-за высокой отдельной ставки госпошлины, составляющей 400 БРВ. Теперь эту пошлину отменили, и собственники могут перепродавать квартиры, уплачивая госпошлину по ставке, утвержденной за удостоверение договоров купли-продажи в Ташкенте. Если они будут продавать квартиру по цене ниже, чем в новостройке, то для застройщика это потеря покупателей.

Для стимулирования спроса Указом Президента при покупке жилья иногородними в новостройках отменяется ставка госпошлины в размере 5 % от суммы продажи.

Очень важно, что правовые новации должны дать импульс развитию рынка нежилых помещений под коммерческую деятельность. Рынок ждет предпринимателей. Прежде иногородние граждане без прописки в Ташкенте вообще не могли покупать нежилую недвижимость. Даже по правилам покупки квартир в новостройках. А между тем у этого сегмента очень большие перспективы. В ближайшее время на рынок придут потенциальные покупатели из регионов. Это хороший стимул для развития бизнеса в Ташкенте, соответственно, и спроса на нежилую недвижимость.

ЗАТРОНЕТ ЛИ КРИЗИС РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?

Конечно, так или иначе кризис, связанный с пандемией, затронет рынок недвижимости, ударит по ценам на квартиры. Но резких перепадов здесь не должно быть. Во-первых, спрос на жилье в столице во все времена стабильно высок. Во-вторых, расширяются и совершенствуются инструменты кредитования населения для приобретения жилья. Ну и реформа системы прописки в определенной степени смягчит последствия кризисных явлений.



По прогнозам, цены на жилую недвижимость могут немного упасть. Что касается новостроя, здесь падение цен может привести к снижению качества вновь возводимых объектов. Ведь подавляющая часть застройщиков использует современные импортные материалы и технологии, что отражается на стоимости квартир.

Члены верхней палаты парламента одобрили Закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Узбекистан «О Перечне категорий лиц – граждан Республики Узбекистан, подлежащих постоянной прописке в городе Ташкенте и Ташкентской области». Будет разработано Положение о порядке регистрации по месту постоянного проживания и месту временного пребывания граждан Республики Узбекистан в городе Ташкенте и Ташкентской области.

Регистрация граждан начинается с 1 сентября 2020 года. К этому времени должны сгладиться негативные экономические последствия эпидемии. На рынке жилья может наступить серьезное оживление. В конкуренции между новостройками и вторичным жильем застройщики должны делать ставку на качество и комфорт при приемлемых ценах.

В законодательстве, определяющем правила игры на рынке недвижимости, есть еще ряд неурегулированных моментов. Это участие граждан в долевом строительстве, в том числе иностранных. Привлечение на рынок новых действующих лиц – иностранных дольщиков обеспечит стране приток прямых иностранных инвестиций.

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

Статья была опубликована в газете "Норма", рубрика: Дом, в котором мы живем, №19, «12» мая 2020 г.