

Хочу... ДОМ В КОТТЕДЖНОМ поселке!

Все мы помним сказку А.С.Пушкина о Золотой Рыбке, одна из главных героинь которой начинала свои пожелания со слов «Хочу...» или «Не хочу это, а хочу то». Если перенести героиню в наше время, не исключено, что одним из пожеланий было бы: «Хочу жить в коттеджном поселке! В доме с высокими потолками, и чтоб там все было! Беседка на берегу реки, лес рядом и детская площадка».

Ох, и нелегко пришлось бы Золотой рыбке. Ведь предложений домов и участков в коттеджных и дачных поселках в Раменском районе предостаточно. Самых поселков более 70-ти, и выбрать из всех лучшее - задача не из простых.

Формирование системной загородной застройки в российских регионах, и в частности, в Московской области, началось в 90-х гг. прошлого века. Развитие рынка шло по принципу «от дорогих к дешевым».

Более 70 коттеджных и дачных поселков в Раменском районе

Согласно исследованию, проведенному Гильдией риэлторов городов Жуковского и Раменского, в нашем районе на данный момент расположено более 70 коттеджных и дачных поселков, как уже сданных, так и строящихся. Ниже мы прилагаем список поселков на Новорязанском и Егорьевском направлениях в соответствии с первичным мониторингом интернет-порталов (в список также включены четыре поселка Люберецкого района и четыре поселка Воскресенского района, примыкающие к территории Раменского района).

Предложения в поселках многообразны: это и участки без подряда, участки с подведенными коммуникациями, и элитные коттеджи, и таунхаусы в различных их проявлениях: дуплекс (таунхаус на две семьи), лейнхаус, квадрохаус (дом на четыре семьи), мезонеты (от французского *maisonette* - маленький дом на четыре семьи) и т.д. Нередко можем встретить эклектику: в одном поселке сразу несколько форматов.

Сколько все удовольствие?

Среднее количество участков в поселке - 300-500. Количество участков в некоторых поселках доходит до нескольких тысяч. Средняя площадь участка 12-15 соток. Стоимость за сотку колеблется от 50 000 рублей за сотку на участке без коммуникаций до 80 000 - 200 000 рублей за сотку и выше на участке с коммуникациями. Средняя стоимость участка 1 200 000 - 3 000 000 рублей. Средняя стоимость эксплуатации участка с домом в месяц 4000-7000 рублей в зависимости от коттеджного поселка.

Наибольший спрос приходится на коттедж площадью 110-130 кв.м

Свои корректировки внес кризис 2008 года. До кризисного года коттеджи предлагались площадью 200-250 кв.м. Средняя площадь коттеджа бизнес-класса - 400 кв.м. Стоимость дома в коттеджном поселке эконом-класса начинается от 1 500 000 рублей (деревянный дом без коммуникаций), дом с коммуникациями, расположенный на расстоянии 40 км от МКАД стоит 6 000 000 рублей. В коттеджном поселке бизнес-класса возможно приобрести дом по цене от 12 000 000 рублей.

Стоимость участков и домов в коттеджных и дачных поселках зависит, в первую очередь, от удаленности от МКАД, от транспортной доступности, наличия коммуникаций, развитости инфраструктуры, природного окружения, площади дома и участка и др. Нередко при покупке дома и таунхауса, возможно рассчитывать на ипотеку. Если раньше банки довольно неохотно давали займы на загородное жилье, то сейчас все чаще разрабатывают кредитные продукты в данном направлении. В зависимости от объекта и документов, предоставляемых клиентами, и первоначального взноса ставки.

ДЛЯ СПРАВКИ

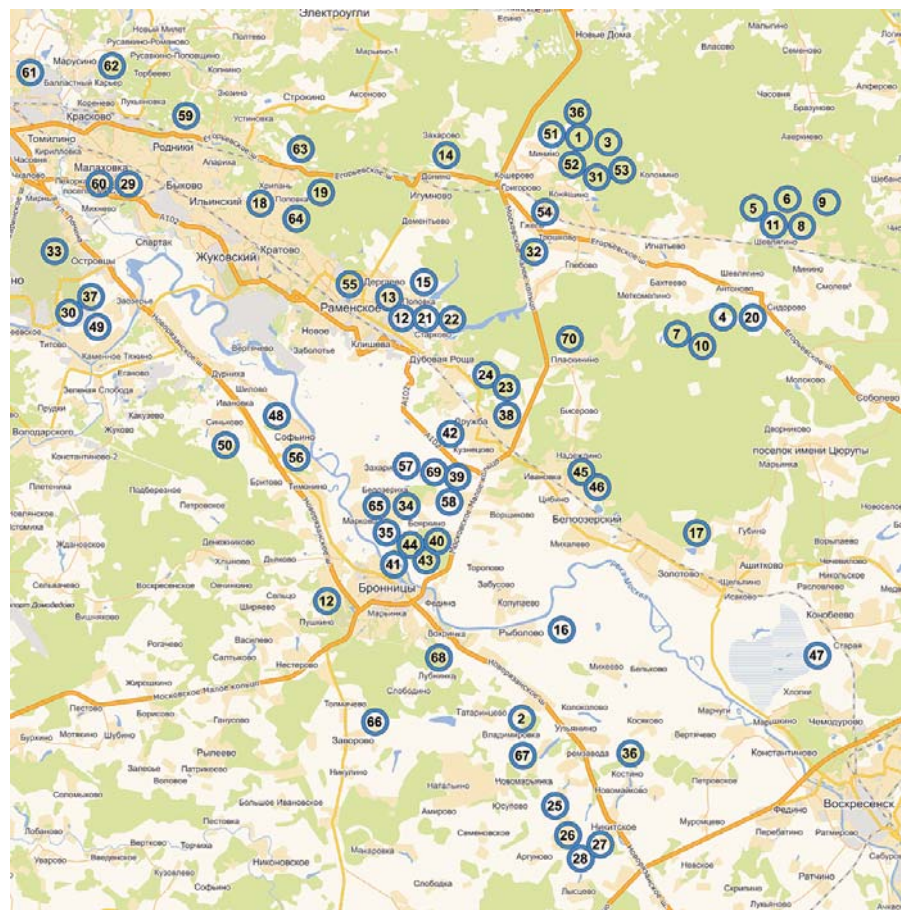
В Раменском районе на данный момент 238 населенных пунктов (сел, деревень). Стоимость дома в деревне колеблется от 2 до 7 млн руб. и выше в зависимости от его состояния и площади участка. Наибольшим спросом пользуются дома, площадь которых составляет 100-150 кв.м.

Также спросом пользуются участки в СНТ (садоводческих некоммерческих товариществ), которых в Раменском районе насчитывается 387. Занимаемая площадь составляет 4 523,3 га, количество садоводов более 50 000 человек. 93% выделенной земли застроены садоводами. Наибольшее количество СНТ находится на территории Кузнецовского, Гжельского, Ново-Харитоновского, Никоновского сельских поселений.

Инфраструктура

Многие коттеджные поселки помимо обеспечения жителей инженерно-техническими коммуникациями (электричество, газ, водопровод, канализование, уличное освещение территории, доступ в интернет и проведение телефонной сети) предлагают охрану поселка, гостевую парковку, развитую инфраструктуру: административное здание, службы эксплуатации поселка, продуктовый магазин, аптека, кафе, детский городок, декоративные водоемы, детский сад, школа). Все это обеспечивает жителей поселка привилегиями городской жизни, только вдалеке от суеты.

КАРТА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ КОТТЕДЖНЫХ И ДАЧНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО НОВОРЯЗАНСКОМУ И ЕГОРЬЕВСКОМУ ШОССЕ



СПИСОК КОТТЕДЖНЫХ И ДАЧНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО НОВОРЯЗАНСКОМУ И ЕГОРЬЕВСКОМУ ШОССЕ

1. Садко	25. Марьинка	48. Софьино
2. Калинин	26. Ясная поляна	49. Зеленая долина
3. Сосновый край	27. Зеленая аллея	50. Березовый парк
4. Карповские дачи	28. Холмогорье	51. Смородинка
5. Антоновка 1	29. Малаховское озеро (Люберецкий район)	52. Шмельёво
6. Антоновка 2	30. Белый берег	53. Аврора
7. Васильково (комплекс поселков)	31. Коняшино	54. Восточный сад
8. Одуванчик	32. Континентъ	55. Опушка Таун
9. Лукошкино	33. Сосновый бор	56. Остров
10. Покровская слобода	34. Рыбацкая слобода (клубный поселок)	57. Загорье
11. Сеченка парк	35. Московские холмы	58. Ромашкино-1
12. Березки	36. Мечта	59. Адамово поместье
13. Княжий берегъ	37. Чулково Club	60. Ольховый берег (Люберецкий район)
14. Современник	38. Юрово	61. Марусин сад (Люберецкий район)
15. Лесное озеро	39. Солнечный	62. «Марусин Луг» (Люберецкий район)
16. Москва Река 2	40. Старая мельница	63. Шато Лужки
17. Москва Река	41. Русская Венеция	64. Спутник
18. Прозоровское-Голицино	42. Кузнецовское	65. Поречье
19. Поповка	43. Зеленая опушка	66. Авиатор
20. Феникс	44. Восточный берег	67. Раздолье
21. Малиновка	45. Золотая слобода (Воскресенский район)	68. Боярово
22. Березовая роща	46. Рассвет (Воскресенский район)	69. Заповедный бор (Воскресенский район)
23. Зеленая стрела	47. Ивушка (Воскресенский район)	70. Изумрудный город
24. Загориха		

Как видим, предложения домов и участков в коттеджных и дачных поселках разнообразны. Рынок загородного жилья готов удовлетворить каждое «Хочу...». Надо только

выбрать свое из всего многообразия по своим потребностям и возможностям. Здесь каждый сможет выбрать подходящее.

Анна Крючева

«Золотая слобода» – коттеджный поселок мультиформата

Проектируемый поселок «Золотая слобода» находится на землях поселений и относится к категории объектов, предназначенных для постоянного проживания. Участок площадью 11,99 га, отведенный под строительство коттеджного поселка, расположен на границе Раменского и Воскресенского районов Московской области недалеко от станции Бронницы. В 10-15-ти минутах прогулочным шагом от железнодорожной платформы «63 км» Казанского направления Московской железной дороги, что обеспечивает хорошую транспортную доступность не только личным автотранспортом, но и общественным.

Границами участка служат:

- на севере - деревня Цибино, территория средней школы;

- на юге и западе - поселок городского типа Белоозерский;

- на востоке - отделенное лесополосой смешанных пород деревьев озеро Белое и Островное;

- с северо-запада - участок окаймляет лесной массив.



Территория поселка огорожена, к нему ведет отличная подъездная дорога. На территории поселка выделены 46 участков площадью от 12-ти до 32-х соток. Предлагаемые к продаже земельные участки находятся в аренде сроком на 10 лет. Арендаторы - физические лица.

На территории предусмотрено возведение нескольких типов домов:

- твинхаусы - блокиро-

ванные жилые дома на две семьи - 16 шт.

- таунхаусы - блокированные дома с пристроенными гаражами - 4 шт.,

- коттеджи - жилые дома с пристроенным одним или двумя гаражами на одну семью - 30 шт.

Общее количество жилых построек в поселке может составить 50 единиц разной площади от 152-х до 635-ти кв.м с земельными участками от 3-х соток (для таун-

хаусов) до 32-х соток (для коттеджей). Все дома планируется создать в едином архитектурном стиле.

Инженерные системы поселка:

- водоснабжение - централизованное, городские сети
- канализование - централизованное, городские сети

- электроснабжение - предусмотрено напряжение 380/220 В, установленная мощность 6 кВт/дом

газоснабжение - централизованное

Благоустройство: территория огорожена, охраняемая покрытие дорог и проездов - асфальт тротуары - плитка (асфальт)

участки разделены в едином архитектурном стиле

В пяти минутах ходьбы от КП «Золотая слобода» находится «Бутик-отель & SPA» категории 4, включающий в себя гостиницу на 20 мест с рестораном, плавательным бассейном, центром косметологии, SPA - центром.

В шаговой доступности для жителей поселка находятся поликлиника, почта, телеграф, детские сады, две школы, объекты социально-культурного назначения, ОВД, Огпс, Сбербанк, банк «Возрождение», три супермаркета. На территории микрорайона расположен новый храмовый комплекс.

По всем вопросам обращаться по тел.: 8(496) 46-7-00-08, 8(495) 544-39-49 к брокеру по недвижимости Марине Лысенковой и агенту по недвижимости Инне Сдобновой.

РОСРЕЕСТР: максимум информации для комфортной регистрации

На вопросы наших читателей отвечают специалисты Раменского отдела Управления Росреестра по Московской области.

Ю.В.ГОРШКОВ,
главный специалист - эксперт -
государственный регистратор
Раменского отдела
Управления Росреестра
по Московской области

● **Могут ли регистраторы по документам определить, что не все чисто? И тогда каковы их действия?**

В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Федерального Закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности докумен-

тов, достоверности указанных в них сведений. Позволив себе комментирование данной нормы закона можно сказать, что при возникновении указанных сомнений у регистратора он обязан установленным законом способом устранить их путем направления соответствующего запроса о предоставлении дополнительных сведений, документов в те или иные государственные органы или учреждения. По результатам, поступившим в ответ на запрос, государственный регистратор должен принять решение о проведении либо об отказе в государственной регистрации.

Л.Д.БУРЯКОВА,
специалист-эксперт -
государственный регистратор
Раменского отдела
Управления Росреестра
по Московской области

● **Нотариусы хотят установить более тесные контакты с регпалатой. Чтобы получать информацию о предыдущих сделках. Это возможно?**

«Тесный контакт» - понятие не совсем понятное. Предоставление сведений из ЕГРП определено положениями статей 7, 8 Федерального Закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Приказом Минэкономразвития от 14.05.2010 №180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На данный момент существует несколько способов получения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе и для нотариусов, а именно: путем представления запроса лично заявителем, путем почтового направления запроса, а также в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на интернет-портале государственных услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде (<http://portal.rosreestr.ru>). Пока более «тесного контакта» между нотариусами и Росреестром не установлено. В Федеральной нотариальной палате, практически готов и согласован проект соглашения, подключающий нотариусов к единой системе межведомственного электронного взаимодействия, но на настоящее время данный законопроект не принят, и нотариусы действуют согласно действующему законодательству.

● **Нотариусы хотят оформлять все договоры через нотариальные конторы. Мол, это безопаснее, поскольку простая письменная форма договора таит в себе аферу и мошенничество. Это так?**

Согласно ст.158, 160, 162 действующей редакции Гражданского Кодекса РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (про-



стой или нотариальной). Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом, совершающим сделку, или должным образом уполномоченными лицами.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права, в случае спора, ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность, которая доказывается и оспаривается в судебном порядке.

Соответственно, простую письменную форму договора никто не отменял и право выбора на составление нотариального договора или договора в простой письменной форме остается только за гражданином. Принудить оформлять сделки только через нотариуса или только в простой письменной форме никто не может, только закон! А действующее законодательство оставляет право выбора за гражданином.

Закон о риэлторской деятельности не за горами

В Санкт-Петербурге прошел юбилейный XV Национальный конгресс по недвижимости. Он собрал 850 участников из разных регионов России и стран мира и показал, в чем могут быть единодушны чиновники и риэлторы.

В этом году деловая программа конгресса включала в себя как глобальные вопросы качества жизни россиян, так и перспективы внедрения новых законов, зарубежного опыта инвестирования в проекты разных категорий и отдельные технологии брокерской деятельности.

Организатором конгресса выступила Российская Гильдия Риэлторов (РГР) при поддержке Всемирной федерации профессионалов рынка недвижимости ФИАБСИ (FIABCI), Торгово-промышленной палаты РФ, Международной ассоциации фондов жилищного строительства ипотечного кредитования, Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Генеральным партнером конгресса стал Сбербанк РФ.

Плоды совместного сотрудничества

В качестве почетного гостя и участника выступил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский. Он отметил, что и федеральный центр, и региональные власти рассматривают развитие институтов недвижимости как приоритет для экономики страны в целом. В числе наиболее важных задач - упрощение административных процедур, тормозящих развитие рынка, формирование сертификации и стандартизации качества услуг.



На рельсы саморегулирования

В риэлторском бизнесе грядут перемены - новый ФЗ «О риэлторской деятельности» и развитии саморегулирования. Об этом говорил Григорий Полтораки, занимавший пост президента РГР с 2010 г. по май 2012 г. По его данным, за прошедший год было образовано шесть региональных саморегулируемых организаций (СРО), десять находится в процессе создания. Прошедший накануне конгресса XXI съезд РГР закрепил основные стандарты профессиональной риэлторской деятельности. Национальное объединение обеспечит переход от добровольного саморегулирования к реализации механизма доступа к профессии. Отраслевой закон и введение саморегулирования в сфере риэлторской деятельности

помогут отделить легальных участников рынка от тех, кто таковыми не является.

Бизнес - за повышение качества жизни

Развитие сегмента арендного жилья сегодня считают прогрессивным и чиновники, и риэлторы. Рынку нужен новый импульс, активизация спроса. Это прозвучало в докладе Анны Лупашко, вступившей в должность президента РГР. Понятно, что доходность проектов возведения арендного жилья ниже, чем обычного коммерческого строительства. Поэтому схемы развития найма надо вписывать не в классические рамки девелопмента, а сочетать с различными инструментами федеральной поддержки - с гарантиями по кредитам, субсидиями за-

стройщикам, арендаторам, с налоговыми льготами. В нескольких субъектах РФ есть примеры развития подобных проектов, созданы рабочие группы, планируются обсуждения в Госдуме с представителями риэлторского сообщества.

Вопрос о найме возник еще и потому, что у большинства россиян пока нет возможности купить жилье. В России на одного человека приходится 22,4 кв.м общей жилой площади. Среднеевропейский стандарт составляет 35-45 кв.м на человека, в США и Норвегии - 60 и 75 кв.м соответственно. По самым оптимистичным прогнозам потребуется 40-50 лет, чтобы Россия догнала по этому показателю Европу, и 120-150 лет для достижения уровня США и Норвегии.

Новая попытка провести закон

Выступление приглашенного на форум депутата Госдумы РФ Оксаны Дмитриевой было достаточно критичным. Пока стройкомплексу страны удастся возводить лишь 75% от общего объема квартир, которые строили в конце советского периода. Социального жилья мало, оно представлено двумя направлениями: квартирами для военных, уволенных в запас, и для ветеранов Великой Отечественной войны. Все остальные программы мизерны. Доля социального жилья занимает менее 1% от отдельного субъектам Федерации, финансируются такие программы на 20% от условной рыночной стоимости.

ГРМО - активный участник конгресса

В рамках мероприятий конгресса была организована обширная деловая программа. Состоялся семинар для региональных лидеров с участием Экспрезидента Toronto Real Estate Board (TREB, Канада) Билла Джон-

сона, который выступил с докладом по вопросам повышения эффективности работы брокерской компании по недвижимости. Также состоялся семинар для экспертов органов по сертификации, «круглый стол» по теме «Национальный стандарт образовательных услуг», мастер-класс «Брокеридж жилой недвижимости» Джона Мэйфилда, преподавателя института сертифицированных брокеров по жилой недвижимости (CRB), США (Чикаго).

Специальная секция была посвящена развитию сотрудничества Российской Гильдии Риэлторов с ОАО «Сбербанк России».

19 мая, в завершающий день работы Конгресса, прошли 20 бизнес-туров, посвященных различным аспектам деятельности риэлторских компаний и развития рынка недвижимости.

Представители делегации Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) приняли активное участие в деловой программе Конгресса. В частности:

- с несколькими докладами выступил Вице-президент ГРМО, президент НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис» С.В.Власенко;
- с докладом на тему «Развитие муниципального уровня профессиональных объединений риэлторов, как перспектива развития РГР» выступил вице-президент ГРМО, Председатель совета директоров группы компаний «Кредит-Центр» Н.М.Мазурин;
- Президент ГРМО А.А.Хромов выступил с докладом на тему «Современный брокеридж. Тенденции в развитии», а также стал модератором двух секций Конгресса, в т.ч. по вопросам совместной работы риэлторов и банков в условиях многообразия ипотечных продуктов.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области по материалам пресс-центра Российской Гильдии Риэлторов

Гильдия риэлторов города Жуковского и Раменского района - активный участник конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья-2011»

Муниципальная Гильдия риэлторов приняла активное участие в главном событии Гильдии риэлторов Московской области - конкурсе профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «Звезда Подмосковья-2011». В этот раз она была самой представительной по численности и по количеству выигранных номинаций.

Лауреатами в номинации «Лучшая брокерская фирма по оформлению и юридическому сопровождению сделок на рынке недвижимости МО» стала **Группа компаний «Кредит-Центр»** и в номинации «Лучший девелоперский проект на рынке недвижимости МО» - **ЗАО «ЮИТ Московия»**.

Н.А.Хрисанова, руководитель отдела вторичного рынка квартир ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр» -



лауреат номинации «Лучший риэлтор на рынке жилья МО».

Е.И.Суворова, брокер по недвижимости и юрист ООО «Удачный

выбор», - лауреат поднаминации «Лучший риэлтор по оформлению и юридическому сопровождению сделок на рынке недвижимости МО», а

сама компания стала номинантом в номинации «Лучшая брокерская фирма по оформлению и юридическому сопровождению сделок на рынке недвижимости МО».

А.А.Погодин, руководитель отдела вторичного рынка квартир ООО «ЭКО-Строй», занял достойное место в номинации «Лучший риэлтор на рынке ипотечных сделок МО». Компаниям **ООО «АГАТ+»** и **ООО «АВАНГАРД»** вручены грамоты.

А сама Гильдия стала лауреатом в подноминации «Лучшая Муниципальная гильдия МО». Также в рамках сотрудничества Среднерусского банка и Гильдии риэлторов Московской области наиболее активным участникам были вручены грамоты и ценные призы.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

Квартиры

1-к. квартиры в Раменском

- совм., балкон застеклен. Состояние среднее. **Цена: 2 700 000 руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 293-63-23
- 2-к. квартиры в Раменском**
- √ 2-к. кв-ра, ул. Жуковского, д. 23, пл. 46,5/27,4/6, эт. 1/2 кирп., с/у разд., балкон **Цена: 2 750 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
- √ 2-к. кв-ра, ул. Транспортный проезд, д. 4, пл. 45,1/27,7/5,7, эт. 1/2 кирп., с/у совм. **Цена: 2 800 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
- √ 2-к. кв-ра, ул. Рабочая, д. 1, пл. 40,8/25 (изолир.)/6, эт. 4/5 кирп., с/у разд., балкон **Цена: 3 050 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49
- √ 2-к. кв-ра, ул. Коммунистическая, д. 10, пл. 42/29(изолир.)/6, эт. 2/5 панельный, с/у совм., балкон **Цена: 3 250 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49
- √ 2-к. кв-ра, ул. Гурьева д. 13, 5/5 эт. 44/34/6, с/у совместный, балкон, кладовка. Квартира в среднем состоянии. Комната проходная, окна деревянные, во двор. Центр города. Рядом школа, детский сад. Развитая инфраструктура. До ж/д станции 10 минут пешком. **Цена: 3 200 000 руб.** 8-926-143-03-49
- √ 2-к. кв-ра в ЖК «Кратово» ул. Коммунистическая д. 40/1. Общая площадь 62 кв.м. без отделки. Развитая инфраструктура. Близость сосново-березового леса. В шаговой доступности расположены детские сады, школы, спортивные площадки. Охраняемая территория, подземный паркинг. Тихое спокойное место. Документы на собственность готовы. **Цена: 3 550 000 руб.** 8-926-143-03-49
- √ 2-к. кв-ра, ул. Михалевича S=45 кв.м, эт 2/5 пан., жилая - 38 кв.м, кухня - 9 кв.м, комнаты раздельные. Состояние хорошее. Окна во двор. **Цена: 3 650 000 руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 293-63-23
- 2-к. квартиры в Жуковском**
- √ 2-к. кв-ра, ул. Серова, 5/5. Состояние жилое. Комнаты смежные, с/у совм. Балкон не застеклен. Подъезд чистый. Рядом вся инфраструктура: детский сад, школы, магазины, рынок (вещевой и продуктовый). **Цена: 3 050 000 руб.** www.avangardinvest.ru 8-925-081-10-01
- √ 2-к. кв-ра, ул. Дугина, пл. 46,3/30,8/6, эт. 5/5 панельный, с/у разд., балкон **Цена: 3 400 000 руб.** «Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76
- √ 2-к. кв-ра, ул. Осипенко, пл. 49,6/29/7,8, эт. 1/9 панельный, с/у разд., лоджия **Цена: 4 100 000 руб.** «Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76
- √ 2-к. кв-ра, ул. Амет-Хан-Султана, 9, эт. 11/14, S 54/30/9, с/у разд. Кв-ра в среднем состоянии, окна выходят во двор (панорамный вид), лоджия 6м, 1 собственник менее 3 лет, хорошие и спокойные соседи, хорошо развит район (садик, школа, торг. центр Навигатор). **Цена: 4 200 000 руб.** 8(916)640-77-45 www.eko-st.ru
- 2-к. квартиры в Раменском и Воскресенском районах**
- √ 2-к. кв-ра, с. Заворово, пл. 45,6/30,3/6, эт. 4/4 панельный, с/у разд., балкон **Цена: 1 800 000 руб.**
- √ 2-к. кв-ра, с. Никитское, пл. 47/29/7,5, эт. 1/5 панельный, с/у разд., 2 лоджии **Цена: 1 950 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
- √ 2-к. кв-ра, п. Золотово, ул. Московская, 2/4, панельный, общ.пл. 52/29/6, с/у разд., лоджия застеклена, отличное состояние, до метро Выхино 55 минут электр. **Цена: 2 000 000 руб.** www.avangardinvest.ru 8-925-797-81-81, 9-926-903-96-73
- √ 2-к. кв-ра, ст. Бронницы, ул. Лесная 245/29/61/5, панель **Цена: 2 250 000 руб.** «Зеленый город» (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-26 www.agencygreencity.ru
- √ 1-к. кв-ра, ул. Гурьева, д. 15/1, пл. 19/13/4, эт. 2/5 кирп., с/у совм. **Цена: 1 800 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49
- √ 1-к. кв-ра, ул. Воровского, д. 10 пл. 31/17,5/4,3, эт. 2/5 кирп., с/у совм. **Цена: 2 500 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
- √ 1-к. кв-ра, ул. Космонавтов, д. 2, пл. 32/19/6, эт. 5/5 панельный, с/у совм. **Цена: 2 600 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49
- √ 1-к. кв-ра, ул. Космонавтов д. 38, S 31/18/6, эт.: 1/9, без лоджии. Квартира в отличном состоянии, окна ПВХ **Цена: 2 600 000 руб.** 8(916)640-18-68, 8(498) 483-36-03, www.eko-st.ru
- √ 1-к. кв-ра, ул. Гурьева д. 26, 34/18/9 с/у разд., балкон. Квартира требует ремонта. Окна ПВХ (во двор), железная дверь. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Центр города. Рядом детский сад, школа, до ж/д станции 5 минут пешком. Благоустроенный двор. **Цена: 2 850 000 руб.** 8-926-143-03-49
- √ 1-к. кв-ра, ул. Космонавтов д. 38. 1/9 пан., 32/18/6 с/у совместный. Квартира с хорошим ремонтом. Гардеробная, стеклопакеты, подвесной потолок, домофон, интернет, окна во двор, развитая инфраструктура, удобное транспортное расположение. **Цена: 2 750 000 руб.** 8-926-143-03-49
- √ 1-к. кв-ра, ул. Красноармейская, д. 19, пл. 32,5/18,7/6,9, 2/9 панельный, с/у разд. **Цена: 2 900 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
- √ 1-к. кв-ра, ул. Приборостроителей, S=46 кв.м, эт 11/14 пан., жилая - 24 кв.м, кухня - 10,5 кв.м, комнаты разделены на две зоны - зону отдыха и приема гостей. Состояние хорошее. **Цена: 3 450 000 руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 293-63-23
- √ 1-к. кв-ра, ул. Приборостроителей, д. 1а. Площадь - 40/18/108/17, Монолит/кирпич **Цена: 3 000 000 руб.** «Зеленый город» (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-26 www.agencygreencity.ru
- √ 1-к. кв-ра, Раменское, ул. Чугунова, д. 432011143/21/116/14, Монолит/кирпич **Цена: 3 300 000 руб.** «Зеленый город» (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-26 www.agencygreencity.ru

1-к. квартиры в Жуковском

√ 1-к. кв-ра, ул. Гагарина, пл. 31/19/6, эт. 2/5 панельный, с/у совм. **Цена: 2 600 000 руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76

√ 1-к. кв-ра, ул. Гудкова, пл. 34,9/17,2/7,3, эт. 10/10 панельный, с/у разд., лоджия **Цена: 3 000 000 руб.** «Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76

√ 1-к. кв-ра, ул. Дугина, пл. 34,6/17,1/7,1, эт. 1/5 панельный, с/у совм., лоджия **Цена: 3 000 000 руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76

1-к. квартиры в Раменском районе

√ 1-к. кв-ра, пос. Спартак, пл. 32/18/6, эт. 2/2 дерев., с/у совм. **Цена: 1 450 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75

√ 1-к. кв-ра, дер. Захарово, в/ч 61996, пл. 30,3/11,8/9,4, эт. 1/5 панельный, с/у разд. **Цена: 1 600 000 руб.** √ 1-к. кв-ра, ул. Космонавтов, д. 2, пл. 32/19/6, эт. 5/5 панельный, с/у совм. **Цена: 2 600 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49

√ 1-к. кв-ра, пос. Дубовая роща, ул. Новая, S=32 кв.м, эт 4/5 пан., жилая - 20 кв.м, кухня - 6 кв.м, с/у.

Коммерческая недвижимость



Шатурский район, деревня Филисово. База для охоты, рыбалки и отдыха. Участок 0,6 га на котором находится дом (септик КЕДР) S 180 кв. м (ГАЗ отопление, 2 с/у, сауна, теплый гараж и т.д.), баня S 100 кв.м (ГАЗ (отдельная ветка) отопление, вода, с/у, камин, парная, спальня), скважина 120 м., электричество 380 Вольт. **8(916)454-97-98, 8(498)483-36-03 www.eko-st.ru**



г. Раменское, ул. Бронницкая, д. 6. ТЦ «АВАНГАРД» 30 км от МКАД. Торговые и офисные помещения от 25 м. кв. Парковка на 80 машиномест. Шаговая доступность до ж/д станции «Раменское» и автовокзала **Цена: 800 руб. за кв.м. в месяц.** АН «Авангард» 8-925-797-81-81 **www.avangardinvest.ru**



г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 5. Здание под Автосервис, под офисы, 20 км от МКАД. Помещения от 15 м. кв. до 850 кв.м. Охраняемая парковка. Центр города. **Цена: от 500 руб. за кв.м в месяц.** 8-925-797-01-01



Новорязанское шоссе 25 км от МКАД, г. Жуковский. Здание свободного назначения 212 кв.м. Центр г. Жуковского. **Цена: 13,5 млн. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78

Земля/участки



Егорьевское ш. 55 км от МКАД, д. Бахтево, участок 6 соток, тихое, спокойное место, коттеджная застройка в деревне. Достойное окружение. Асфальтированная дорога до границы участка. 25км от г. Раменское. Документы готовы к сделке. **Цена: 200 тыс. руб.** **www.avangardinvest.ru 8-925-797-81-81**



Новорязанское шоссе, СНТ «Хомьяново», земельный участок 6 соток, электричество по границе. Садовое товарищество находится в отдалении от дороги, тихое место, на опушке красивейшего леса, в шаговой доступности два озера. Хороший подъезд. Идеальное место для тех, кто хочет быть поближе от цивилизации и поближе к природе **Цена: 400 тыс. руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75



Новорязанское шоссе 60 км. от МКАД (поворот на Панино). Земельный участок для ПМЖ (Земли населенных пунктов) - 10 соток. Свет по границе участка. **Цена: 450 тыс. руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75

Участки д. Новое село 3, 6, 9 соток. Свет, газ по границе. ПМЖ. Коттеджный поселок. Развитая инфраструктура. Остановка до ст. Фабричная 10 минут пешком. Школа, садик, церковь. **Цена: 170 тыс. руб./сотка.** 8-903-143-77-56



Новорязанское или Егорьевское шоссе, 45 км от МКАД. Дер. Пласкино. Земельный участок 6 соток в дачном поселке, в окружении леса. Электричество по границе. Активно ведется застройка. 20 минут транспортом до ж/д станции «Бронницы». **Цена: 550 тыс. руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75



Егорьевское шоссе, 30 км от МКАД, дер. Донино. Земельный участок 6 соток правильной формы в садовом товариществе, огорожен и обработан. На участке теплица. Электричество - 100м. До автобусной остановки 5 мин. пешком (транспорт до г. Москвы и г. Раменское). Уютное место, идеально подходит для садоводства. **Цена: 650 тыс. руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75

Егорьевское ш., 40 км от МКАД, с. Гжель. Участок 7,5 сот., свет по границе, удобные подъездные пути, в 10 мин. от ст. ж.д. 55 км. Рядом лес, река Желка,



церковь, святой источник. **Цена: 700 тыс. руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76



Егорьевское ш., 50 км от МКАД, **д.Минино, КП Мининская поляна.** Участок 7 соток в тихом красивом месте, правильной формы. Электричество на участке (Указанная цена за участок с подключенным электричеством и дорогой к участку). Возможны варианты.) Рядом лес, озеро. **Цена: 700 тыс. руб.** www.avangardinvest.ru 8-925-797-81-81



Новорязанское ш., 45 км от МКАД, земельный участок 11 соток для строительства жилого дома. **Цена: 750 тыс. руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76

Участки д.Белозериха 10 км от г. Раменское. На берегу озера, первая линия. 7, 14, 21 сотка. Газ, свет рядом. ПМЖ. **115 тыс. руб./сотка.** 8-903-143-77-56

Участок д.Сафоново. 8 соток. ПМЖ, газ, свет по границе. Построенные соседи. г.Раменское в 2 км. До центра 7 минут езды. **Цена: 800 тыс. руб.** 8-903-143-77-56



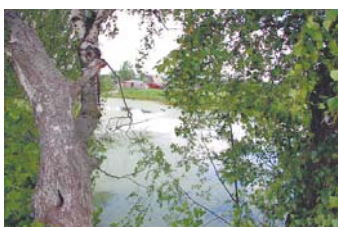
Новорязанское ш., 55 км от МКАД, **д.Ивановка, СНТ Улыбка,** 2 смежных участка по 6 соток. участки граничат с лесом, до ж/д ст.Радуга 15 мин пешком. **Цена 1 уч-ка: 750 тыс. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78

Егорьевское шоссе 40 км от МКАД, Раменский р-н, п.Ново-Харитоново, СНТ «Виола». Участок 11 соток, без строений. Электричество. Хороший подъезд (с двух сторон). Живописное место, рядом лес, река. Развитая инфраструктура. Рядом автобус, ж/д станция 30 минут. Обжитое, охраняемое садовое товарищество. **Цена: 1 млн. руб.** 8-926-143-03-49

Егорьевское шоссе, 7 соток, деревня Хрипань, 25 км от МКАД, ПМЖ, сухой ровный участок, подъезд щебень, рядом достойные соседи, коммуникации по границе, хорошая транспортная



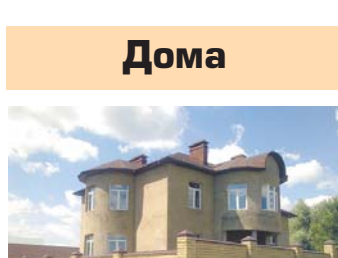
доступность, www.avangardinvest.ru **Цена: 1,1 млн. руб.** 8-926-321-67-80



Новорязанское ш., 32 км от МКАД, **д.Панино,** 19сот. ИЖС. на берегу озера, 1-ая линия от воды, рядом лес. Свет по гран. **Цена: 1,6 млн. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78



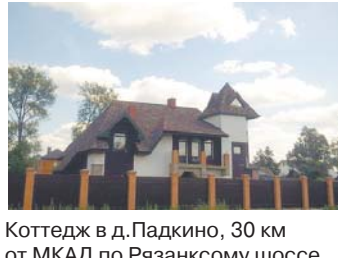
Егорьевское ш, 35 км от МКАД, **д.Старково** 15сот. Участок в деревне, ИЖС. Коммуникации по гран. **Цена: 1,7 млн. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78



Коттедж в д. Синьково. 25 км от МКАД по Рязанскому ш. Расположен на возвышенности. 400 кв.м.(4 уровня) + хоз блок 110 кв.м.+ беседка (кирпичная). 12 соток. Лес, озеро в шаговой доступности. Под финишную отделку. **Цена: 600 тыс. \$** Торг. 8-903-143-77-56



Коттедж в д.Падкино, 30 км. От МКАД по Рязанскому шоссе, 180 кв.м. (2 уровня) 7 соток (возможно увеличение) Свет, канализация, вода - в доме, газ по границе. Москва-река в шаговой доступности. **8-903-143-77-56**



Коттедж в д.Падкино, 30 км от МКАД по Рязанскому шоссе, 350 кв.м., 15 соток + гостевой домик, газ и свет в доме. Делается внутренняя отделка. **Цена: 15,5 млн. руб.** 8-903-143-77-56

Новорязанское шоссе 55 км от МКАД, с.Ульянино 120 кв.м., 6 соток. Новый сруб бревно. Обшит деревянным сайдингом. 1-й этаж + мансардный. Свет,

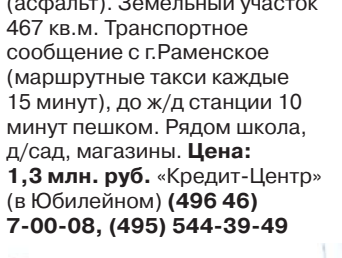
колодец. Участок огорожен. Автобусы от Бронниц, Выхино, Воскресенска. Рядом грибной лес, река. **Цена: 950 тыс. руб.** 8-926-903-39-72



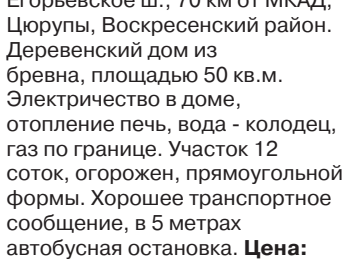
Новорязанское или Каширское шоссе, 45 км от МКАД, Раменский район, д.Ганусово. Земельный участок 10 соток в деревне, правильной формы, хороший подъезд. На участке щитовой двухэтажный дом, электричество. Красивое место, рядом лес, озеро. **Цена: 1 млн. руб.** «Кредит-Центр» (в Юбилейном) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49



Новорязанское шоссе, 40 км от МКАД, д. Кузнецово. Продается доля жилого дома (общая площадь доли 26 кв.м.). Электричество в доме, отопление - печь. Газ по границе. Вода - колодец. Хорошие подъездные пути (асфальт). Земельный участок 467 кв.м. Транспортное сообщение с г.Раменское (маршрутные такси каждые 15 минут), до ж/д станции 10 минут пешком. Рядом школа, д/сад, магазины. **Цена: 1,3 млн. руб.** «Кредит-Центр» (в Юбилейном) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49



Егорьевское ш., 70 км от МКАД, Цюрупы, Воскресенский район. Деревенский дом из бревна, площадью 50 кв.м. Электричество в доме, отопление печь, вода - колодец, газ по границе. Участок 12 соток, огорожен, прямоугольной формы. Хорошее транспортное сообщение, в 5 метрах автобусная остановка. **Цена: 1,5 млн. руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76



Егорьевское ш., 30 км от МКАД, д. Дергаево, 1/2 доля жилого дома общей площадью 78 кв. м, площадь доли 39 кв. м. В доме газ (отопление АОГВ), электричество, вода - колодец. Земельный участок 271 кв.м. Деревня расположена в черте города Раменское с развитой инфраструктурой. **Цена: 1,5 млн. руб.** Кредит-Центр» (в Жуковском) (495) 556-56-65, (498 48) 4-73-76



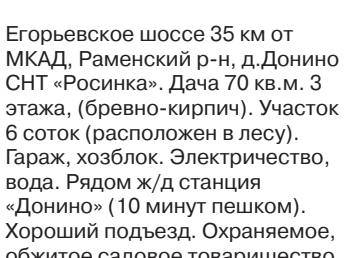
Половина брэнчатого дома, одна комната. Кирпичный сарай. Участок 725 кв.м эл-во, колодец,



газ по улице. Тихая зеленая улица. **Цена: 1,6 млн. руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского) (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75



Новорязанское шоссе, 60 км.от МКАД, д.Наталино. Земельный участок 20 соток, прямоугольной формы. Дом общей площадью 24 кв.м. Коммуникации - электричество, вода - колодец. **Цена: 1,8 млн. руб.** «Кредит-Центр» (в Юбилейном) (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49



Егорьевское шоссе 35 км от МКАД, Раменский р-н, д.Донино СНТ «Росинка». Дача 70 кв.м. 3 этажа, (бревно-кирпич). Участок 6 соток (расположен в лесу). Гараж, хозблок. Электричество, вода. Рядом ж/д станция «Донино» (10 минут пешком). Хороший подъезд. Охраняемое, обжитое садовое товарищество. **Цена: 1,5 млн. руб.** 8-926-602-81-71



Жуковский, СНТ «Быковка», Новорязанское ш., 25 км от МКАД, земельный участок 6 соток. На участке расположен 2-х этажный дом из блоков, общей площадью 50 кв.м. Газ по границе, электричество, водопровод в доме. Круглогодичный подъезд, инфраструктура г.Жуковского. Соседи проживают постоянно. Возможна прописка. **Цена: 3,9 млн. руб.** 8(916)640-30-11, 8(498)483-36-03 www.eko-st.ru



Коттедж в д.Еганово, 25 км. От МКАД по Рязанскому шоссе, 140 кв.м. 6 соток, электричество, газ (гольдер) заезжай и живи (отделка под ключ). **Цена: 5,7 млн. руб.** 8-903-143-77-56



Коттедж в д.Клишева, 33 км. от МКАД, 700 кв. м. (4 уровня) 15 соток, газ, свет по периметру, срочная продажа, дешево **Цена по запросу. 8-903-143-77-56** Новорязанское шоссе, 30 км от МКАД, Раменский район, **д.Клишева** участок 10 соток. Дом жилой, 104 кв.м., бревно, отделка дерево, дому 6 лет,



все коммуникации в доме, окна пвх, кондиционеры, видео домофон, сауна. До ж/д ст 15 мин пешком. **Цена: 5,75 млн. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78



Новорязанское шоссе, 35 км от МКАД, г.Раменское, р-н В-Гостица. Дом 287 кв.м., без внутренней отделки, 2007 г. Участок 8 соток. Свет 15 кВт разведен по дому. **Цена: 6,3 млн. руб.** «Удачный выбор» (496 46) 1-73-77, (903) 977-77-78



г.Раменское, ул. Прямолинейная. Участок 13,6 соток с соснами, дом 58 кв.м в черте города. На участке отдельно стоящая баня с купелью. Рядом ж/д станция «Фабричная». Развитая инфраструктура (школа, детский сад, магазины). Свет, магистральная вода, газ по границе. Круглогодично проживающие соседи. Хороший подъезд. Отличное место для комфортного проживания и отдыха. **8(916)454-97-98, 8(498)483-36-03** www.eko-st.ru



Дом 350 кв. м. + участок 0,2 га (20 соток) Клубный коттеджный поселок. 22 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. Земля в собственности: «земли населенных пунктов», все коммуникации (электричество, газ, вода, септик), развитая инфраструктура. Солидные соседи. В шаговой доступности речка Вьюнка с отличной рыбалкой. За речкой расположен лесной массив **Цена: 8,8 млн. руб.** www.avangardinvest.ru 8-925-797-81-81. 542-13-94



п.Быково. Коттедж 370 кв.м, брус 200*200, утеплен, обшит сайдингом. Гараж на 2 автомобиля. Гостевой дом с баней, 150 кв.м., кухня, комната отдыха, столовая с/у, парилка, купель. Кирпичный забор с автоматическими воротами, беседка. **Цена: 19 млн. руб.** 8(916)640-30-11, 8(498) 483-36-03 www.eko-st.ru

Дома

► **Приобрел дом и землю в 2004г. Могу ли я получить налоговый вычет? В договоре купли-продажи указаны следующие цены: 250 тыс. руб. за дом и 50 тыс. руб. за землю. Сколько мне вернуть?**

- Имущественный налоговый вычет можно применить, если ранее это право не было вами использовано. Дата приобретения недвижимости влияет на размер вычета. Так, в 2004 г. законодательством не было предусмотрено включение в сумму вычета расходов по приобретению земли. Таким образом, налоговый вычет вам вернут только с 250 тыс.руб. (13% x 250 тыс.руб. = 32,5 тыс.руб.).

Для получения этих денег необходимо иметь доходы, с которых ранее был удержан налог по ставке 13%. В целях возврата налога рассматривается период из трех предыдущих лет.



Ольга Евгеньевна Мамонтова,
директор ООО «Удачный выбор»,
8 (496) 46-1-73-75, 46-1-73-77,
www.udachavibor.ru

► **Можно ли снять дом на летний период? Если это возможно, то за сколько?**

- На летний период снять дом/дачу можно. Обычно снимают на 3-5 месяцев: с мая по сентябрь. На меньший срок найти домик проблематично: владельцам это невыгодно. Дом площадью 120-150 кв. м. со всеми удобствами, подключенный к центральным коммуникациям, можно снять за 30-40 тыс. руб. в месяц. Цены колеблются от 25 тыс. руб. за месяц проживания - это дачи, находящиеся в дачных товариществах с площадью участка не более 6-8 соток. Для съема коттеджей на лето потребуется сумма 60-150 тыс. руб., который будет включать в себя 4-5 спальных комнат, баню или сауну, бассейн или бильярдную комнату и будет жилой площадью около 200-400 кв. м.



Елизавета Ярославовна Хмелева,
специалист отдела аренды
ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр»,
8 (498) 48-3-36-30, 8 (495) 556-56-65,
www.credit-center.ru

ЦИФРЫ

Более 300 тыс. сделок купли-продажи жилья было заключено в 2011 г. в Московской области.

По данным Раменского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управления Росреестра) в 2011 г. в нашем районе было зарегистрировано 1420 сделок, из них четвертую часть составили сделки по объектам первичного рынка жилья.

1384 инвестконтракта зарегистрировано в настоящее время в Министерстве строительного комплекса Московской области.

83,1 млн кв.м жилья предполагают возвести в Подмоскowie до 2025 г.

► **Подскажите, есть ли гарантийный срок на новые дома?**

- Согласно п.5 Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантийный срок для объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав) устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается договором и не может составлять менее трех лет.



Александр Владимирович Макаренко,
исполнительный директор ООО «ЭКО-Строй»,
8 (498) 48-3-36-03,
http://eko-st.ru

► **Если мне тетя подарит квартиру, то какой налог я буду обязан заплатить?**

- Согласно НК РФ после 1 января 2006 года при переходе имущества в порядке дарения в собственность физическое лицо освобождается от налога на дарение, но должно уплатить подоходный налог 13%, если в качестве подарка принимает недвижимое имущество, транспортные средства, акции, доли, паи. Однако если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с СК РФ, то одаряемый освобождается от уплаты подоходного налога (Закон №78-ФЗ).



Марина Александровна Королева,
специалист по работе с недвижимостью
ООО «Зеленый город»
8 (496) 46-1-15-75, 8 (495) 768-22-46
www.agencygreencity.ru

► **В 2007 году я приобрел дом с земельным участком 12 соток, но у прежнего хозяина не было документов на право собственности, а лишь решение суда о признании его собственником данной недвижимости. Он мне выписал генеральную доверенность, я заплатил деньги. Но т. к. он не полностью использовал 12 соток земли, он выделил соседке примерно 4 сотки под картошку, эта территория не была огорожена забором. И я не планировал пока использовать всю территорию и по просьбе соседки оставил все, как было. У меня есть собака и я ее иногда отпускаю с цепи, чтобы побегала. По моему согласию соседка установила забор из сетки-рабицы, чтоб собака не топтала ее посадок. В 2010 г. я стал собственником земельного участка, а весной следующего года узнал, что соседка продала свой дом и... мои 4 сотки земли! Разговаривал с новыми соседями - они говорят: «Ничего не знаем, земля наша, и документы на нее есть, идите в суд». На просьбу показать документы они не реагируют. Посмотрел по «Публичной кадастровой карте» - информация о границах обоих участков отсутствует. В связи с чем у меня вопросы: Возможно ли оформление в собственность данного участка моей соседкой? Как мне поступить в данной ситуации?**

- Вероятно, соседка смогла оформить 4 сотки земли, которые были у нее в пользовании по документам из хозяйственной книги. Информацию об этом можно узнать в местной администрации. Возможно, они, не зная о существовании вашего участка, «выдали» соседке документ на земельный участок «под картошку».

Для решения вопроса по возврату земельного участка можно поступить следующим образом: обращайтесь к кадастровому инженеру, выполняйте замер земельного участка в существующих границах, а если получится - и с учетом утерянных 4 соток. В результате выяснится, есть ли действительно факт уменьшения вашего земельного участка (1200-400=800 кв.м.). Если же факт подтвердится - обращайтесь в суд. Для адвоката (юриста) потребуется подтверждение ущемления ваших прав. Это может быть отказ в постановке на государственный кадастровый учет, полученный в результате пересечения, либо заключение кадастрового инженера.



Станислав Владимирович Микитин,
кадастровый инженер компания NEDGEO,
8-925-330-50-50, 8-925-053-77-15,
www.nedgeo.ru

БЫВАЕТ И ТАКОЕ

ПРОДАЕТСЯ ДОМ ЧЕЛОВЕКА-КРОТА

Уильям Литтл, отставной инженер-строитель, потратил 40 лет на выкапывание тоннелей длиной около 20 м под своим домом. Его выселили из дома в 2006 г. из соображений «его собственной безопасности», после того как совет округа Хакни обнаружил многочисленные тоннели.

Daily Mail

➤ **Многие семьи хотят купить квартиру, могут даже выплачивать по кредиту, но нет начального капитала. Что им делать, если нет первоначального взноса? Как накопить? Какие есть варианты?**

Как зависит процентная ставка от размера первоначального взноса. Например, взнос 10% - выплаты по кредиту будут такими-то. Если взнос 50%, то такими.

- Один из вариантов - это приобретение квартиры через жилищный накопительный кооператив (ЖНК), где первоначальный взнос не требуется. Однако риски здесь достаточно высоки, поскольку собственником квартиры до выплаты определенного пая является кооператив, соответственно есть опасность, а не очередная ли это финансовая пирамида. Проценты в таких кооперативах, как правило, гораздо выше, чем в банках.

Второй вариант - это кредит под предоставление в залог любой другой недвижимости. Некоторые банки предоставляют данную услугу, но проценты по таким кредитам всегда выше, чем по ипотечным.

Третий вариант - это взять потребительский кредит и ипотечный кредит одновременно.

Процентные ставки по кредитам без первоначального взноса всегда выше, так как выше риски банка. Насколько они отличаются, это зависит не только от суммы первоначального взноса, но и от срока, на который выдается кредит, и от ипотечной программы. От банка, выдающего кредит, в том числе. Все ситуации рассматриваются индивидуально.

В Сбербанке, например, при приобретении ипотеки на 30 лет:

- при сумме первоначального взноса от 15 до 30% ипотечная ставка равна 14%;
- при взносе от 50% - 12,75%.

Светлана Владимировна Марочкина,
заместитель директора
ООО «Кредит-Центр недвижимость»,
8 (496) 46-7-00-08, 8 (495) 544-39-49
www.credit-center.ru



➤ **Живу на последнем этаже. Хочу присоединить к своей квартире мансарду. Возможно ли это?**

- Переоборудовать чердачные помещения можно только по согласованию со всеми жителями дома и фактически только при наличии ТСЖ и кооператива.

В другой ситуации выкупить чердак крайне сложно - необходимо организовать полное собрание собственников, добиться, чтобы все дали согласие. Если этого не сделать, то произойдет конфликт интересов, будут нарушены права собственности остальных жителей дома, и дело может быть отправлено в суд. Существует множество санитарных норм и правил относительно того, какие помещения могут быть признаны жилыми. Они регламентируют высоту потолка, ширину стен, наличие коммуникаций и тому подобное, поэтому далеко не все чердаки могут быть переоборудованы.

Михаил Владимирович Новиков,
генеральный директор «Авангард»,
8-925-797-01-01,
www.avangardinvest.ru



➤ **Знакомая отдала 600 тыс. руб. под расписку в счет будущей покупки квартиры. В тексте указано, что деньги даны в счет будущей сделки. Ожидалось, что остальные деньги она отдаст в течение месяца. Однако нужную сумму для покупки собрать пока не удалось. Как следует действовать в том случае, если продавец не захочет больше ждать и найдет другого покупателя? Чем грозит данная ситуация? Никакой предварительный договор не заключался.**

- Если деньги были даны в счет будущей сделки, то это признается авансом, который является формой предоплаты в счет предстоящих платежей. В случае если сделка купли-продажи не состоится по вине продавца или покупателя, аванс должен быть возвращен покупателю в полном объеме.

Светлана Валерьевна Гоманова,
руководитель ООО «Агат +»,
8 (495) 567-55-47,
agentstvoagat@mail.ru



➤ **Правда ли, что панельные дома больше не строятся, а в основном сейчас строят монолитное жилье?**

- Это не совсем так. Еще пару лет назад разговоров о вытеснении типового жилья с рынка было немало. Однако в ближайшие годы доля панельных домов на первичном рынке области может вырасти на 30-40% в связи со спросом на недорогое доступное жилье (цена квадратного метра в панельной новостройке в среднем на 50-60% ниже, чем в монолитно-каркасной, а скорость возведения в 3-4 раза выше. Ключи от квартиры в типовом доме реально получить за год, а монолит приходится ждать не менее двух лет). Уже сейчас домостроительные комбинаты (ДСК) работают на полную мощность и все равно не могут в полной мере обеспечить заказы новых клиентов.

Основным недостатком панельного дома - более быстрая изнашиваемость, соответственно более высокие эксплуатационные расходы.

Другим известным недостатком является невозможность перепланировки. Стены внутри них в основном несущие, разбирать которые нельзя, а также запрещается передвигать или проделывать дверные проемы.

Сергей Анатольевич Белов,
директор ООО «АН «Область»,
8 (496) 46-4-02-00, 8-926-582-28-55,
www.an-oblast.ru



БЫВАЕТ И ТАКОЕ

НЕОБЫЧНАЯ АРЕНДА

В теплых странах, например, в Греции и Израиле, все дома имеют террасу на крыше. Многие собственники также сдают эту дополнительную площадь в аренду. Например, хостел (гостиница) Citadel, расположенный внутри Старого города в Иерусалиме, предлагает ночлег на крыше всего за 9 долларов. Туристам рекомендуется захватить с собой спальный мешок и спрей от комаров.

В нью-йоркском отеле АКА Central Park постояльцы пентхауса на 17-м этаже могут установить кровать на террасе. Ночевка под звездным небом вкупе с бутылкой шампанского, клубникой в шоколаде и телескопом для наблюдения за падающими звездами обойдется в 3 тыс. долл.

Во время проведения гонок «Формула-1» многие жители княжества Монако и испанского города Валенсия, где проходят этапы Гран-при, предлагают балконы в своих домах, стоимость аренды на четыре дня может составлять от 4,5 до 10 тыс. евро.

АН DOKI

➤ **Какие предложения квартир в Раменском сейчас есть и по каким ценам?**

- Цена предложения 1-к. квартир «хрущевок» общей площадью 30-32 кв.м. колеблется в пределах от 2,6 - 2,8 миллионов рублей. В типовых домах однокомнатные квартиры площадью 33-37 кв.м. предлагаются по цене от 2,9 до 3,0 миллионов рублей. В новых сданных домах (последние 10 лет) цены предложения на квартиры площадью 40-50 кв.м. составляют от 2,9 до 3,5 млн. рублей.

Цена предложения 2-к. квартир «хрущевок» общей площадью 42-45 кв.м находится в диапазоне от 2,95 до 3,2 млн. рублей, квартиры общей площадью 48-56 кв.м. в типовых домах предлагаются по цене от 3,5 до 4,1 млн. руб. В новых сданных домах за квартиры площадью 66 кв.м. просят от 4,15 до 5,15 млн. руб.

Цена 3-х к. квартир в «хрущевках» при общей площади 56-59 кв.м. колеблется в пределах от 3,7 млн. рублей до 3,9. В типовых домах квартиры площадью 63-72 кв.м. предлагаются по цене от 4,5 до 5,2 млн. рублей. В новых сданных домах цены на квартиры площадью от 85-96 кв.м. составляют от 5 до 6 млн. рублей.

Сергей Иванович Рябчиков,
исполнительный директора
ООО «Кредит-Центр недвижимость»,
8 (496) 46-7-08-25, 8 (495) 778-72-75,
www.credit-center.ru



Лучший способ выбрать недвижимость набрать в поисковой строке

Кредит-Центр недвижимость Найти

в Раменском в Жуковском в Раменском районе

На сайте **www.credit-center.ru**
Вы найдете более **1000** предложений

квартиры дома дачи коттеджи аренда
земельные участки коммерческая недвижимость

агентство недвижимости
ЗЕЛЕНЬ ГОРОД
группа компаний "Кредит - Центр"

Российская Гильдия Риэлторов

Все виды ипотечных и риэлторских услуг

Раменское, ул. Карла Маркса, д. 1А
(46) 1-15-75, (495) 768-22-26
www.agencygreencity.ru

ЭКО СТРОЙ
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.EKO-ST.RU
г. Раменское, Раменский район,
г. Жуковский

НЕДВИЖИМОСТЬ
новостройки, вторичный и загородный рынки,
коммерческая недвижимость

тел.: 8 (498) 483-36-03

Гильдия риэлторов города Жуковского и Раменского района

- Сертифицированные компании
- Аттестованные специалисты
- Комитет по защите прав потребителей
- База объектов недвижимости

www.grzhr.mls-mo.ru тел. (498) 483-36-03

КРЕДИТ-ЦЕНТР
аккредитованная компания
www.credit-center.ru

17 лет на рынке

ОЦЕНКА

- Недвижимость, квартиры, земельные участки и дома
- Автомобили, оборудование, станки, сооружения, бизнес
- Для залога, наследства, суда и бухгалтерского учета
- Для физических и юридических лиц

(495) 544-39-49 Раменское, ул. Советская, 14
(496 46) 7-00-08 БЦ Юбилейный 5-й этаж

Агентство недвижимости "АГАТ"

КУПИТЬ / ПРОДАТЬ
СДАТЬ / СНЯТЬ

8(495) 567-55-47
8(903) 143-77-56

дома
квартиры
комнаты

г. Раменское, ул. Воровского, д. 5, оф. 302

КОМПАНИЯ АВАНГАРД
все операции с недвижимостью

- Земельные участки от 200 000 рублей
- Дома от 1 000 000 рублей
- Квартиры от 2 000 000 рублей
- Торговые павильоны в тц «Авангард» от 800 руб/кв.м.

Наши офисы: Раменское, ул. Бронницкая, д. 6. (925) 797-81-81
Жуковский, ул. Анохина, д. 7а. (925) 797-01-01

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С 1995 г.

УДАЧНЫЙ ВЫБОР
Сертификат соответствия ОС 50. 0085 № РОСС RU РТР, Член Гильдии Риэлторов

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
специалисты, работающие в нашем агентстве, прошли обучение и аттестацию

Московская обл., г. Раменское, ул. Михалевича, д. 3
556-29-90, моб. 8-903-977-77-78
тел. 46-1-73-75, 46-1-73-77, 46-3-33-50

Агентство недвижимости "ОБЛАСТЬ"

- КУПЛЯ-ПРОДАЖА
(квартиры, дома, участки)
- СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК
- ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ
- АРЕНДА
(квартир, домов, дач)

Тел./факс: 8(496)464-02-00,
(моб): 8(926) 582-28-55

г. Раменское,
ул. Карла Маркса, д. 5

www.an-oblast.ru

Пытаетесь решить вопрос с недвижимостью?
У нас есть ответ.
А очереди нет.

г. Раменское, ул. Воровского 3/1
(495) 970-30-55
(496) 461-74-44
info@nedgeo.ru
www.nedgeo.ru

NEDGEО
Точно и надежно. Всегда.