



Гильдия риэлторов № 3 (46) Московской области

Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов



ВЕСТНИК ГРМО

март 2015



Содержание:

Жизнь Гильдии:

- 24 марта 2015 года ГРМО проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское)..... [стр. 5](#)
- Гильдия риэлторов Московской области посетила 32-ую специализированную выставку-ярмарку «Недвижимость от лидеров» в ЦДХ..... [стр. 5](#)
- 19 марта 2015г. Президент Гильдии риэлторов города Королёва и города Юбилейного (ГРКЮ) принял участие в общем собрании Торгово-промышленной палаты (ТПП) города Королёва..... [стр. 6](#)
- Порхунова Ирина Алексеевна, гнеральный директор ООО "МОСОБЛЖИЛСЕРВИС" (г.Люберцы), рассказывает о разнице стоимости домов с участками в разных направлениях от Москвы..... [стр. 7](#)
- ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "Офис в Наро-Фоминске" и ООО «Офис в Обнинске»..... [стр. 7](#)
- Порхунова Ирина Алексеевна, гнеральный директор ООО "МОСОБЛЖИЛСЕРВИС" (г.Люберцы), на телеканале "360 Подмосковье" в рубрике «Хочу снять квартиру»..... [стр. 7](#)
- 13 марта 2014 года проведена рабочая встреча ГРМО с Президентом Чеховской гильдии риэлторов..... [стр. 8](#)
- Порхунова Ирина Алексеевна: прямой эфир телеканала Подмосковье 360 градусов на тему «ипотека»..... [стр. 8](#)
- 13 марта 2015 года ГРМО проведена процедура аттестации ООО "Агентство недвижимости "Кредит-Центр" (г.Жуковский)..... [стр. 8](#)
- Сергей Власенко, президент КР «Мегаполис-Сервис»: угроза цивилизованному рынку недвижимости..... [стр. 9](#)
- Профессиональный риэлтор всегда на страже безопасности клиентов!..... [стр. 9](#)
- ГРМО проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское)..... [стр. 10](#)
- Поздравление Президента Гильдии риэлторов Московской области - Хромова Андрея Александровича с Международным женским днём!..... [стр. 10](#)
- Гильдия риэлторов Балашихи и Железнодорожного избрала нового Президента!
- ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "ВАША ПЕРСПЕКТИВА" (г.Ступино)..... [стр. 11](#)

Новости обучения:

- 28 апреля приглашаем на вебинар по Росфинмониторингу..... [стр. 12](#)
- 15 апреля приглашаем на вебинар «Практика проверок организаций по Росфинмониторингу»..... [стр. 15](#)
- 7 апреля в 11 часов приглашаем на новый вебинар: «Последние изменения земельного законодательства»..... [стр. 16](#)



Содержание:

Новости РГР:

- Еженедельные новости Дальневосточной гильдии риэлторов от 23 марта..... [стр. 18](#)
- АО "Банк Жилищного Финансирования" оплатит Вам отпуск!..... [стр. 18](#)
- Еженедельные новости Дальневосточной гильдии риэлторов от 19 марта..... [стр. 19](#)
- Почему Риэлтор это профессия, а маклер это диагноз?: передача Экспертиза риэлти на Столице ФМ понедельник 16 марта с 11:00 до 12:00 по Москве..... [стр. 20](#)
- Еженедельные новости Дальневосточной гильдии риэлторов от 10 марта..... [стр. 21](#)

Юридические новости:

- Как доказать или опровергнуть, что квартира сдается в аренду..... [стр. 22](#)
- Споры с соседями: куда жаловаться на нарушения земельного и природоохранного законодательства?..... [стр. 24](#)
- Что такое типовой отчет о проведении юридической проверки с недвижимостью..... [стр. 26](#)
- Памятка дольщику: что должен знать дольщик при заключении договора участия в долевом строительстве..... [стр. 26](#)
- К чему может привести покупка приватизированной квартиры - реальный случай из практики..... [стр. 31](#)
- До 30 апреля 2015 года проходит декларационная компания по уплате налога на доходы физических лиц..... [стр. 32](#)
- Чем опасна продажа квартиры по заниженной стоимости? Риски для покупателя и продавца..... [стр. 34](#)

Статьи, оценки, мнения экспертов:

- Квартиры и новостройки в Раменском и Раменском районе. Комфорт проживания, благоустройство и качественное образование. Аэропорт даст новый вектор развития. Интересные проекты по невысоким ценам..... [стр. 35](#)

Издания муниципальных Гильдий:

- Вышел в свет 45-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области..... [стр. 38](#)



Содержание:

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 39](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 39](#)



24 марта 2015 года ГРМО проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское)



24 марта 2015 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость", исполнительный директор – **Рябчиков Сергей Иванович**.

Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг. ООО "Кредит-Центр недвижимость" входит в группу компаний "Кредит-Центр", которая специализируется на различных видах деятельности, связанных с рынком недвижимости, строительства и инвестиций. Основной регион деятельности компании – города Раменское и Жуковский, а также весь Раменский район.

Всего было аттестовано 6 специалистов. По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов. Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).

Аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

*Пресс-служба
Гильдии риэлторов Московской области*

Гильдия риэлторов
Московской области посетила
32-ую специализированную
выставку-ярмарку «Недвижимость
от лидеров» в ЦДХ



Более 200 участников, более 5000 предложений в Московском регионе от 1, 9 млн. рублей, актуальные темы и первые лица.

19 марта в Центральном Доме Художника открылась 32-ая специализированная выставка-ярмарка «Недвижимость от лидеров». Гости и участники выставки отметили, что с самого открытия на выставке – полный аншлаг. Выставку посетило более 25 000 потенциальных покупателей и участников рынка.

В первый день выставку посетили **Марат Хуснуллин**, заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики, **Сергей Левкин**, руководитель Департамента градостроительной политики г. Москвы, **Павел Перепелица**, заместитель руководителя Департамента развития новых территорий, **Борис Фролов**, Почетный Президент Ассоциации инвесторов Москвы, **Александр Лукин**, заместитель руководителя Департамента по конкурентной политике г. Москвы.

Квартиры можно было купить по привлекательным ценам, получить подарки и дополнительные скидки, бонусы. Специально для выставки, участники подготовили предложения, которые действуют исключительно в период работы выставки. На выставке можно было купить квартиру в любом городе Московского региона.

Среди участников – крупнейшие застройщики и агентства недвижимости, которые строят и продают жилье в Москве, Новой Москве,



Балашихе, Некрасовке, Люберцах, Мытищах, Химках, Долгопрудном, Королеве и других городах. У посетителей выставки



всегда есть уникальная возможность получить информацию из первых рук, пообщаться с представителями компаний, получить подробную информацию о сроках строительства, изучить документы застройщика на строительство, выбрать метраж квартиры.

Надо отметить насыщенную деловую программу «[Недвижимость от лидеров](#)»: пресс-конференции, обучающие семинары, круглые столы, консультации со специалистами. На выставке прошли конференции на тему комплексного освоения территорий, развития промышленных зон в Москве, обсудили Антикризисную программу строительной отрасли, а также способы улучшения инвестиционного климата в Московском регионе.

Так же в выставке приняло участие ["Агентство Недвижимости "Мегаполис-Сервис"](#) - член Гильдии риэлторов Московской области, Российской Гильдии Риэлторов, член Некоммерческого партнерства "Корпорация риэлторов "Мегаполис-Сервис".

Пресс-служба ГРМО

19 марта 2015г. Президент Гильдии риэлторов города Королёва и города Юбилейного (ГРКЮ) принял участие в общем собрании Торгово-промышленной палаты (ТПП) города Королёва

19 марта Президент Гильдии риэлторов города Королёва и города Юбилейного, являющийся Директором Агентства Недвижимости «Дом на Скале» Новиков Алексей Юрьевич, принял участие в ежегодном отчетном собрании Торгово –



выступил президент Торгово-промышленной палаты Сергей Викторович Разин.

промышленной палаты г. Королёва Московской области (ТППК). С докладом о проведенной работе финансово – хозяйственной деятельности ТППК за 2014г. и планах и направлениях на 2015г.



выступил президент Торгово-промышленной палаты Сергей Викторович Разин. В ходе собрания Президент ТППК Разин Сергей Викторович вручил членские билеты предприятиям, которые вошли в состав палаты в течение отчетного периода (21 предприятие).



выступил президент Торгово-промышленной палаты Сергей Викторович Разин. В ходе собрания Президент ТППК Разин Сергей Викторович вручил членские билеты предприятиям, которые вошли в состав палаты в течение отчетного периода (21 предприятие). Каждый из вновь вступивших в ТППК, имел



возможность представить свое предприятие и рассказать о возможностях, продукции или услугах.

www.grky.ru

Порхунова Ирина Алексеевна, гнеральный директор ООО "МОСОБЛЖИЛСЕРВИС" (г.Люберцы), рассказывает о разнице стоимости домов с участками в разных направлениях от Москвы



Пресс-служба

Гильдии риэлторов Московской области

ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "Офис в Наро-Фоминске" и ООО "Офис в Обнинске"



18 марта 2015 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов [ООО "Офис в Наро-Фоминске"](#) и [ООО "Офис в Обнинске"](#), директор – Захаров Сергей Олегович.

Аттестация является частью общероссийской



системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

Всего было аттестовано 23 специалиста. По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров. Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов (reestr.rgr.ru)**.

В этот же день проведена процедура добровольной сертификации, т.е. оценка качества оказываемых брокерских услуг **ООО "Офис в Наро-Фоминске"** и **ООО "Офис в Обнинске"**.

Сертификацию и аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

Пресс-служба

Гильдии риэлторов Московской области

Порхунова Ирина Алексеевна, гнеральный директор ООО "МОСОБЛЖИЛСЕРВИС" (г.Люберцы), на телеканале "360 Подмосковье" в рубрике "Хочу снять квартиру"

Порхунова Ирина Алексеевна подскажет как не стать жертвой мошенников в прямом эфире телеканала Подмосковье в рубрике "Хочу снять квартиру". Выступаем совместно с вице-президентом Гильдии Риэлторов России **Константином Николаевичем Апрелевым**.



Приятно, что в итоге главный герой сделал свой выбор и стал клиентом нашего агентства недвижимости.



360tv.ru

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

13 марта 2014 года проведена рабочая встреча ГРМО с Президентом Чеховской гильдии риэлторов



13 марта 2015 года Президент Гильдии риэлторов Московской области – **Хромов Андрей Александрович** и Исполнительный директор Гильдии риэлторов Московской области - **Мазурина Наталья Юрьевна** встретились с президентом Чеховской гильдии риэлторов **Боку Ен Ун**.

На встрече обсуждались вопросы, связанные с проведением в Чехове мероприятий, посвящённых подведению итогов Конкурса профпризнания «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2014» и чествованию юбиляра - [компании «Римарком»](#).

На встрече также обсуждались вопросы, связанные с деятельностью Гильдии риэлторов Московской области и Чеховской гильдии риэлторов, ближайшими перспективами

регулирования риэлторской деятельности на рынке недвижимости Московской области, вопросы проведения процедуры аттестации специалистов агентств и добровольной сертификации предоставляемых брокерских услуг компаний – членов ЧГР.

Хромов Андрей Александрович и **Мазурина Наталья Юрьевна** побывали в новом офисе ООО «Римарком» и познакомились с его сотрудниками.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Порхунова Ирина Алексеевна: прямой эфир телеканала Подмосковье 360 градусов на тему "ипотека"



Выступление Порхуновой Ирины Алексеевны, генерального директора ООО "МОСОБЛЖИЛСЕРВИС" (г.Люберцы), в прямом эфире телеканала Подмосковье 360 градусов на тему "ипотека" <http://360tv.ru>

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

13 марта 2015 года ГРМО проведена процедура аттестации ООО "Агентство недвижимости "Кредит-Центр" (г.Жуковский)

13 марта 2015 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов дополнительного офиса на улице Солнечная **ООО "Агентство недвижимости "Кредит-Центр"**, исполнительный директор – **Акиньшина Оксана Анатольевна**. Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной



подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.



Всего было аттестовано 3 специалиста, в том числе и исполнительный директор компании - **Акиньшина Оксана Анатольевна**.

По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров. Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).

Аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

[Обсудить в форуме](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Сергей Власенко, президент КР «Мегаполис-Сервис»: угроза цивилизованному рынку недвижимости



Сергей Власенко, президент КР «Мегаполис-Сервис» в видеоролике рассказывает о том, сколько лет будет существовать профессия "риэлтор"? Две наиболее опасные угрозы для

агентства недвижимости. Почему успешные агенты уходят из агентства. Что происходит сегодня на рынке риэлторских услуг. Требования к агентам в США и России. Почему так важны сервисы для агентов.

[НП Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис»](#)

Профессиональный риэлтор всегда на страже безопасности клиентов!



Грамотный и подготовленный риэлтор может помочь не только в подборе квартиры.

К Андрею Рыбвалову, специалисту по недвижимости компании **CENTURY 21 Римарком**,

из Красногорска обратилась знакомая его матери с просьбой помочь сдать её квартиру. По телефону договорились с ней о встрече. Когда Андрей к ней пришел и позвонил, то дверь открыл какой-то незнакомый мужчина.

Андрею бросилось в глаза, что он был сильно возбуждён. В это время из комнаты раздался громкий женский крик о помощи. Раздумывать было некогда и Андрей мгновенно ударил мужчину. Удар был настолько точным, что мужчина упал и потерял на некоторое время сознание. После чего Андрей зашел на кухню, где на полу лежала женщина, как мог успокоил её, оказал первую медицинскую помощь и вызвал скорую и полицию.

Приехавший наряд полицейских увёз неизвестного мужчину в отделение. После выяснения его личности, оказалось, что он находится в розыске как маньяк уже 3 года. В Красногорском отделении полиции Андрея поблагодарили за смелый и отважный поступок и наградили медалью.

В связи с происшедшим хочется ещё раз обратить внимание наших граждан – работайте только с проверенными агентствами, в идеальном варианте – только со своим участковым риэлтором, которого вы должны знать лично.

Берегите свою жизнь и собственность!

[CENTURY 21 Римарком](#)



ГРМО проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское)



12 марта 2015 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов ООО "Кредит-Центр недвижимость", директор – Мазурин Николай Михайлович.

Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

ООО "Кредит-Центр недвижимость" входит в группу компаний "Кредит-Центр", которая специализируется на различных видах деятельности, связанных с рынком недвижимости, строительства и инвестиций.

Основной регион деятельности компании – города Раменское и Жуковский, а также весь Раменский район.

Всего было аттестовано 3 специалиста. По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов. Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).

Аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

Поздравление Президента Гильдии риэлторов Московской области - Хромова Андрея Александровича с Международным женским днём!



[Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области](#)

Гильдия риэлторов Балашихи и Железнодорожного избрала нового Президента!



3 марта 2015 года в Железнодорожном состоялось отчетно-выборное собрание Гильдии риэлторов Балашихи и Железнодорожного (ГРЖБ).

Участники собрания обсудили итоги работы гильдии в 2014 году и наметили план на следующий, 2015 год. На сегодняшний день в ГРЖБ входит 5 компаний:

- ООО "КОРОНА"
- ООО "СИТИ+"
- ООО "Правовой центр"Гарант"
- ООО "Фирма "Лига-Недвижимость"
- ИП Седова Ольга Владимировна.



На собрании обсуждались вопросы:

- продвижение [Единого реестра сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости](#);
- аттестация специалистов;
- развитие [Единой базы объектов недвижимости](#).



Белозёрова Наталья Андреевна
Президент Гильдии риэлторов
Железнодорожного и Балашихи

Важным вопросом повестки дня собрания стало избрание нового Президента Гильдии риэлторов Железнодорожного и Балашихи. Единогласно была избрана **Белозёрова Наталья Андреевна** генеральный директор [ООО «КОРОНА»](#) (г.Балашиха).

*Пресс-служба
Гильдии риэлторов Московской области*

ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "ВАША ПЕРСПЕКТИВА" (г.Ступино)



26 февраля 2015 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов [ООО "ВАША ПЕРСПЕКТИВА"](#), генеральный директор – **Иоаниди Дмитрий Иванович**.

Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.

Всего было аттестовано 6 специалистов. По результатам тестирования специалистам будут вручены Аттестаты агентов и брокеров, удостоверения и значки "риэлтор". Аттестованные специалисты сертифицированных компаний попадут в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** (reestr.rgr.ru).

В этот же день проведена процедура добровольной сертификации, т.е. оценка качества оказываемых брокерских услуг **ООО "ВАША ПЕРСПЕКТИВА"**.

Сертификацию и аттестацию проводил Руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**28 апреля приглашаем
на вебинар по Росфинмониторингу**



**ВНИМАНИЮ
ОРГАНИЗАЦИЙ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
ОПЕРАЦИИ**

**С ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ И ИНЫМ
ИМУЩЕСТВОМ!**

**28 апреля 2015 г. в Москве пройдет
ЦЕЛЕВОЙ ИНСТРУКТАЖ и
ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ЗНАНИЙ с онлайн
трансляцией (вебинаром) для региональных
участников по теме:**

**Новое в законодательстве
о предупреждении отмывания преступных
доходов и финансированию терроризма в
организациях, осуществляющих операции с
денежными средствами или иным
имуществом. Практика проверок**
<http://fkdconsult.ru/seminar/1281>

**NEW! Различия в требованиях к субъектам
115-ФЗ, поднадзорным ЦБР и
Росфинмониторингу.**

В конце года было принято несколько
Федеральных законов, которые внесли
изменения в Федеральный закон №115-ФЗ
о ПОД/ФТ. Также ряд Проектов для НФО
разработал Банк России и документы были
направлены в декабре 2014 г. для регистрации в
МинЮст.

**До вступления в силу документов Банка
России, касающихся некредитных
финансовых организаций (НФО) в части
требований к обучению, семинар
ЦИ предназначается ВСЕМ СУБЪЕКТАМ
115-ФЗ в лице руководителей компаний,
СДЛ, юристов, финансовых директоров,
менеджеров по работе с документами
клиентов, СБ компаний и т.д. согласно
Перечню п. 3 приказа №203.**

**В программе будут анонсированы все
вступившие в силу и планируемые
изменения.**

Федеральный закон от 29.12.2014 №484-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 29.12.2014 №461-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 31.12.2014
№505-ФЗ «О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

РАСПИСАНИЕ ЦИ и ПУЗ

9.30 – 17.30 — Целевой

инструктаж проводится согласно **Типовой
программе**(приказ Росфинмониторинга №250)
– 8 ак. часов; Аттестационное тестирование.

Выдача свидетельств.

(Типовая программа – в приложении).

Ведущие: Алимкина Е.И. — эксперт в
области ПОД/ФТ, Начальник отдела
Управления макро анализа и типологий
Росфинмониторинга. **Смыслов**

П.А., популярный автор ряда практических и
теоретических публикаций по ПОД/ФТ,
аттестованный специалист по образовательной
деятельности в сфере ПОД/ФТ, юрист с
многолетним опытом **судебного
представительства**, кандидат наук.

**13.30 — 19.00 — ПУЗ (повышение уровня
знаний)** – 6 ак. часов,

**ТЕМА 1: Обзор для нового и актуального
законодательства, регулирующее
деятельность субъектов 115-ФЗ в сфере
ПОД/ФТ, специфика его практического
применения. Новые требования Банка России в
части ПОД/ФТ к поднадзорным организациям.
Отличия от действующих норм. Различия в
требованиях к субъектам 115-ФЗ,
поднадзорным ЦБР и Росфинмониторингу.**

**ТЕМА 2: Особенности проверок со стороны
ЦБ, РФМ и органов прокуратуры: общие
нюансы и существенные отличия.**

**ТЕМА 3: Готовимся к проверке: перечень
документов, необходимый для успешного
прохождения проверки со стороны ЦБ, местных
управлений РФМ, прокуратуры.**

**ТЕМА 4: Как избежать штрафа 700 000
рублей за «неправильные» правила внутреннего
контроля? Административная практика
привлечения НФО к административной
ответственности.**

ТЕМА 5: Как обжаловать штраф в суде?
Примеры существующей судебной практики.
Практические рекомендации, тактика и
стратегия обжалования постановлений
Управлений Центрального Банка в суде.

Ведущий: Смыслов П.А., популярный автор
ряда практических и теоретических публикаций
по ПОД/ФТ, аттестованный специалист по
образовательной деятельности в сфере

ПОД/ФТ, юрист с многолетним опытом судебного представительства, кандидат наук.

17.30 – 19.00

Круглый стол: Обсуждаем с отраслевыми экспертами практические вопросы применения норм законодательства: *соВедущий:* судебный юрист, являющийся аттестованным специалистом по образовательной деятельности в сфере ПОД/ФТ, *соВедущий:* эксперт-практик одной из крупнейших отечественных страховых компаний, Директор управления финансового мониторинга

ООО «Росгосстрах», приглашен представитель Генеральной прокуратуры.

Отраслевые практикумы с учетом специфики выполнения требований ПОД/ФТ

Для страховых компаний, ломбардов, микрофинансовых организаций, кредитных потребительских кооперативов

Особенности организации внутреннего контроля и исполнения законодательства сферы ПОД/ФТ в страховых компаниях: Некоторые особенности специфики взаимодействия с филиальной сетью СК;

Механизм блокирования (замораживания) денежных средств или иного имущества клиента:

форма сообщения о блокировке; порядок информирования Росфинмониторинга.

Обсуждение проекта Указаний Банка России по особенности реализации Программы подготовки и обучения сотрудников организации в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Обсуждение проекта Указаний Банка России по особенности реализации Программы подготовки и обучения сотрудников организации в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Обсуждение проекта Указаний Банка России по особенности реализации Программы подготовки и обучения сотрудников организации в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Для иных субъектов 115-ФЗ

Особенности и порядок направления информации в Росфинмониторинг.

Как правильно заполнить отчет и направить его в Росфинмониторинг. Примеры составления отчетов в Росфинмониторинг.

Использование программного обеспечения АРМ «Организация-М», личного кабинета. Автоматизация работы специального должностного лица.

Форма и периодичность обучения, оформление документов, подтверждающих прохождение обучения. Ответы на практические вопросы.

17.30 – 19.00 для ЦИ – Практикум по документообороту по проблемам исполнения законодательства о ПОД/ФТ с учетом особенностей деятельности организаций и их клиентов. Вопросы/ответы экспертов и представителей надзорных органов. Демонстрация на примере АРМ «Организация» работы СДЛ. Разбор форм отчетности. Советы по ведению документооборота и организации СВК в организации.

Скидки от 5% предоставляются группам участников (2+). В стоимость включен НДС 18%, свидетельство установленного МУМЦФМ образца — выдаются согласно Положению об обучении Росфинмониторинга №203. Выдаются CD с материалами. Очкикам – питание по программе, обед, кофе брейки с выпечкой.

Материалы мероприятия

[Регистрационная заявка](#)

Схема проезда

Бизнес-центр «Солид», Хорошевское шоссе, д. 32а, 11 подъезд.

Метро Беговая, 1 вагон метро из центра, выход направо, слева проезжая часть Хорошевского шоссе. Где 1-ый светофор, свернуть направо 50–100 метров до комплекса зданий с указанием «Солид». 11 подъезд, ориентир «Солид Банк» — правее дверь в конференц-зал.

www.fkdconsult.ru

15 апреля приглашаем на вебинар "Практика проверок организаций по Росфинмониторингу"



ВНИМАНИЮ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ОПЕРАЦИИ

Новая программа курса повышения уровня знаний по теме:

Практика проверок организаций по 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путём, и финансирования терроризма». Типологии отмывания денег. Организация и осуществление в компаниях антикоррупционного комплаенс-контроля. Новые обязанности российских компаний по противодействию коррупции



<http://fkdcconsult.ru/seminar/1392>

15 апреля 2015

очно с онлайн трансляцией для региональных участников

8 академических часов (время московское)

ЦЕЛЬ СЕМИНАРА

В ходе семинара будут даны практические рекомендации, Вам удастся максимально практически рассмотреть все этапы работы своей организации в соответствии с действующим законодательством о ПОД/ФТ и порядком применения норм и требований надзорных органов на практике проверок, даны примеры арбитражной практики.

В результате вы станете увереннее и научитесь грамотно взаимодействовать как со своими клиентами, так и с надзорными органами, работать, понимая риски возникновения правонарушений, самостоятельно и своевременно находить и исправлять ошибки в работе организации.

Во второй части программы будут затронуты темы, согласно которым вступившие в силу 01.01.2013 г. изменения ФЗ РФ №273 «О противодействии коррупции» возложили на российские организации обязанность разрабатывать и принимать меры по предупреждению коррупции (статья ст.13.3), что является одним из существенных элементов Compliance.

Третья часть программы позволит ознакомиться с используемым на практике анализом типологий для присвоения уровня риска, выявления необычных сделок, снижения рисков с учетом специфики различных видов бизнеса.

ДЛЯ КОГО

Руководители и специалисты структурных подразделений компаний, подведомственных Росфинмониторингу и ЦБ РФ в части соблюдения требований к законодательству «О противодействии легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путём, и финансирования терроризма»; Юристы, СДЛ, специалисты службы внутреннего контроля и службы безопасности, юристы пр.

Руководители организаций, исполняющие обязанности специального должностного лица. Слушатели данной программы уже должны иметь общее представление о правовых, организационных и практических аспектах

основ законодательства в области ПОД/ФТ, судебной практики по делам данной категории.

ПРОГРАММА

ЧАСТЬ 1. Практика проверок организаций по 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путём, и финансирования терроризма»

Как минимизировать размер штрафных санкций при привлечении к административной ответственности за неисполнение требований законодательства в области ПОД/ФТ?

В каких случаях можно избежать административной ответственности за неисполнение требований законодательства в области ПОД/ФТ?

Возможно, ли отменить постановление Росфинмониторинга о привлечении к административной ответственности?

Порядок судебного обжалования постановлений о привлечении к административной ответственности за неисполнение требований законодательства в области ПОД/ФТ.

Особенности обжалования в арбитражном суде постановлений о привлечении юридического лица к административной ответственности.

Особенности обжалования в судах общей юрисдикции постановлений о привлечении должностного лица к административной ответственности.

Практические советы и обзор судебной практики по обжалованию постановлений Росфинмониторинга постановлений о привлечении к административной ответственности за наиболее распространенные правонарушения.

Смыслов П. А. — компания «Корпоративные юристы Смысловы», практикующий юрист, специалист по вопросам организации внутреннего контроля в целях противодействия легализации доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, кандидат исторических наук.

ЧАСТЬ 2. Оценка риска и современные типологии легализации преступных доходов и финансирования терроризма

Понятие типологий.

Цели исследования типологий.

Виды типологий.



Типологии ФАТФ, ЕАГ и других региональных групп по типу ФАТФ.

Изучение клиента, его финансового положения и деловой репутации.

Идентификация и изучение бенефициарных владельцев.

Присвоение клиенту уровня риска. Виды рисков.

Риск — ориентированный подход и его использование при выявлении подозрительных операций и необычных сделок.

Типологии финансирования терроризма.

Специфика типологий легализации преступных доходов в России и Евразийском регионе

Типологии использования наличных денежных средств для отмывания денег.

Типологии отмывания денег в страховом секторе.

Типологии отмывания денег на рынке недвижимости.

Типологии отмывания денег с использованием векселей.

Типологии легализации доходов, полученных в результате хищения бюджетных средств.

Типологии легализации доходов от незаконного оборота наркотиков.

Легализация доходов, полученных от незаконного возмещения НДС.

Инвестирование – завершающая фаза легализации преступных доходов.

Специфика легализации доходов физических лиц, в том числе полученных от преступлений коррупционного характера. Финансовые расследования.

ЧАСТЬ 3. Организация и осуществление в компаниях антикоррупционного комплаенс-контроля

Современные международно-правовые нормы в сфере борьбы с коррупцией.

Обязанности компаний по российскому законодательству о противодействии коррупции.

Место антикоррупционного комплаенс-контроля в структуре компании.

Кодексы деловой этики.

Антикоррупционная политика компании (стандарты и процедуры).

Антикоррупционная оговорка в договорах и последствия ее применения.

Оценка коррупционных рисков при установлении деловых отношений.

Оценка коррупционных рисков при совершении финансовых операций.

Прием на работу бывших государственных и муниципальных служащих.

Конфликт интересов.

Внутренние расследования.

Ответственность за коррупционные правонарушения и преступления по российскому законодательству.

Риски, связанные с применением к российским компаниям иностранного антикоррупционного законодательства (Великобритании, Канады, США и др.).

Противодействие легализации преступных доходов как составная часть антикоррупционной политики. Компании.

Практические советы по созданию и эффективному функционированию антикоррупционной политики в компании.

Иванов Э. А. — доктор юридических наук, профессор, 2005-2008 гг. — сопредседатель Рабочей группы ЕАГ по типологиям, 2002 — 2008 гг. — руководитель различных структурных подразделений Росфинмониторинга

Менеджеры отдела обучения – Рябкова Екатерина, Голубева Ксения ok@fkdconsult.ru +7 (495) 691-42-45

Менеджер отдела обучения – Леушина Ирина ileu@fkdconsult.ru +7 (495) 697-30-39

Руководитель оргкомитета – Пышненко Светлана Анатольевна psa@fkdconsult.ru +7 (985) 643-57-93

Условия участия

Формат семинара: очно, онлайн
Время проведения с 10.00 до 18.00 (8 ак. часов)

Обучение по форме Практикум «Повышение уровня знаний» проводится **надоговорной основе**.

Стоимость участия одного специалиста СДЛ – **7800 руб. – очно, 6800 руб. – онлайн**. Скидки от 5% предоставляются группам участников (2+).

В стоимость включен НДС 18%, свидетельство установленного МУМЦФМ образца (выдаются согласно Положению об обучении Росфинмониторинга №203, а для НФО выдаются согласно требованиям Указания Банка России №3471-У), CD с материалами.

Материалы мероприятия
[Регистрационная заявка](#)

Схема проезда

Бизнес-центр «Солид», Хорошевское шоссе, д. 32а, 11 подъезд.

Метро Беговая, 1 вагон метро из центра, выход направо, слева проездная часть Хорошевского шоссе. Где 1-ый светофор, свернуть направо 50–100 метров до комплекса зданий с указанием «Солид». 11 подъезд, ориентир «Солид Банк» — правее дверь в конференц-зал.

www.fkdconsult.ru

7 апреля в 11 часов приглашаем на новый вебинар: "Последние изменения земельного законодательства"



Мы рады пригласить Вас принять участие в вебинаре «Последние изменения земельного законодательства. Новые правила предоставления и использования земельных участков, находящихся в публичной собственности». Мероприятие состоится 7 апреля в 11.00, время московское.

Содержание вебинара

Это совершенно новый вебинар, посвященный вступившим в силу 1 марта 2015 г. масштабным изменениям в Земельный кодекс и ряд иных нормативно-правовых актов в сфере земельных правоотношений. В новой редакции Земельного кодекса устанавливается существенно иной порядок предоставления и использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, включая:

Изменения в части перераспределения публичных и частных земель;

Новые правила образования земельных участков в соответствии с градостроительной документацией;

Изменения в порядке предоставления земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (вместо существовавшей ранее процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места расположения объекта);

Введение принципиально нового порядка использования публичных земель без формирования и предоставления конкретного участка и без установления сервитута;

Изменения в режиме использования арендованных публичных земель,

Новый порядок установления сервитута в отношении публичных земельных участков.

На нашем вебинаре мы введем Вас в курс последних изменений земельного законодательства, поможем разобраться в новых правилах и процедурах. Также у Вас будет возможность задать свои вопросы и получить на них ответы квалифицированных специалистов.

Этот вебинар – сложный! Он требует от участников достаточной концентрации и личной теоретической и практической подготовки.

Целевая аудитория вебинара – специалисты риэлторских агентств и агентств недвижимости, занимающиеся вопросами земельных правоотношений.

Стоимость участия в вебинаре – 500 рублей, для членов Гильдии Риэлторов Московской области (ГРМО) – 450.

О предыдущих вебинарах

Это уже 12-ый вебинар, проводимый нашей Компанией. К каждому вебинару мы долго и тщательно готовимся и очень приятно, когда получаемый результат приходится по вкусу всем нашим участникам. Ниже приведены несколько отзывов участников уже состоявшихся вебинаров на различные темы:

"Благодаря Вам мои коллеги быстро проверили квартиру с сомнительной историей на начальной стадии. Всем, кто участвовал в вебинаре, он очень понравился, и в последующем, если будут проводиться подобные мероприятия, обязательно будем их посещать. Спасибо".

"Мне Ваш вебинар показался очень полезным мероприятием. Без отрыва от своего "производства" (я начальник отдела продаж в АН) получила много интересной информации. На ближайшем собрании со своими агентами поделюсь с ними новыми знаниями. Особенно порадовало, что вебинар был не затянут по времени, информация подавалась сжато и конкретно. Если в будущем планируется организовывать подобные мероприятия, с удовольствием приму в них участие. Спасибо!"

«Спасибо, за семинар! Все очень доступно и



интересно рассказано. Отдельное спасибо за предоставленные таблицы с изменениями ГК, они очень полезны. С удовольствием буду посещать последующие Ваши семинары. И хотела бы получать от вас новостную рассылку.»

«Большое спасибо, Елена Владимировна! вебинар очень понравился. Приходилось участвовать уже по этим темам в двух других вебинарах, которые два дня вещали, но с одной теорией и "водой", а у Вас, что не слово, то все по существу.»

«Спасибо за вебинар! Юристам нашей компании он показался полезным!»

«Спасибо за полезный семинар, понятные разъяснения и практические советы. Особенно приятно, что можно получить дополнительные материалы, а также ответы на вопросы после окончания вебинара. Подготовленные материалы понравились. Также мы получили презентации «Изменения в ГК РФ по вопросам недвижимости», «Оперативная проверка недвижимости с помощью сети интернет». За них отдельное спасибо.»

С другими отзывами о предыдущих вебинарах Вы можете ознакомиться по [ссылке](#).

Как принять участие в вебинаре

Чтобы принять участие в вебинаре, Вам необходимо ознакомиться с [договором-офертой](#) и оплатить участие в вебинаре (с обязательным указанием назначения платежа, наименования компании-Заказчика, ФИО, e-mail, контактного телефона участника вебинара, а также размера и основания наличия скидки. Пример оформления платежа: «за участие в вебинаре 07.04.2015, ООО «ГОЛД», Петров В.В., e-mail и телефон для связи, скидка в размере 10 % как члену ГРМО»).

Документы об оплате отправляйте по адресу admin@yurbureau.ru. После их получения, мы отправим Вам данные для доступа по месту проведения вебинара. По всем вопросам, касающимся вебинара, пожалуйста, обращайтесь по телефонам: тел./факс. +7 495 625 95 24, тел. +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08.

Задайте свой вопрос сейчас

Если у Вас есть Вопросы, связанные с темой вебинара, вы можете направить их до 3 апреля, используя [форму обратной связи](#) или по адресу электронной почты admin@yurbureau.ru. Присланные вопросы будут учтены при

формировании программы вебинара.

Будем рады встретить Вас на нашем мероприятии.

С уважением,

[Компания «Юридическое бюро»](#)

**Еженедельные новости
Дальневосточной гильдии
риэлторов от 23 марта**



**Новости Дальневосточной Гильдии
Риэлторов**

Прошла встреча с Торгово-промышленной палатой

[Подробнее](#)

Во Владивостоке прошло очередное заседание Правления ДГР

[Подробнее](#)

Новости Российской Гильдии Риэлторов

УПН: Эксперты о будущем рынка недвижимости

[Подробнее](#)

ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "Офис в Наро-Фоминске" и ООО "Офис в Обнинске"

[Подробнее](#)

Новости рынка недвижимости

Кадастровую оценку недвижимости провели 28 субъектов России

[Подробнее](#)

Регионы получают семь миллиардов рублей на строительство спортивных объектов

[Подробнее](#)

В Приморье приступают к подготовке Восточного экономического форума

[Подробнее](#)

Незаконной "обналичке" маткапитала поставили заслон

[Подробнее](#)

За просрочку по валютной ипотеке запретят штрафовать

[Подробнее](#)

Правительство РФ разрешило тратить маткапитал на покупку жилья, не дожидаясь трехлетия ребенка

[Подробнее](#)

Россия опустилась на 29-е место в мире

по динамике цен на жилье

[Подробнее](#)

Силуанов исключил снижение ставки по субсидируемой ипотеке ниже 12%

[Подробнее](#)

Статьи, оценки, мнения

Новостройка в кредит: у ипотеки есть альтернатива

[Подробнее](#)

5 ловушек договора аренды

[Подробнее](#)

На что необходимо обратить внимание при покупке квартиры, чтобы не быть обманутым

[Подробнее](#)

Квадратные метры шаговой доступности

[Подробнее](#)

Призрак недостроя

[Подробнее](#)

Китай готов купить Москву

[Подробнее](#)

К чему приведет снижение ипотечной ставки

[Подробнее](#)

Анонс мероприятий

Выставка «Недвижимость от лидеров» (Москва)

[Подробнее](#)

X Юбилейный Международный Камский форум

[Подробнее](#)

IV Международная выставка украинской и зарубежной недвижимости "Ярмарка Недвижимости 2015" (Киев)

[Подробнее](#)

Выставка «Коттедж. Загородный дом. Недвижимость - 2015» (Хабаровск)

[Подробнее](#)

Приморская строительная неделя (Владивосток)

[Подробнее](#)

Всемирный Конгресс по недвижимости (Куала-Лумпур, Малайзия)

[Подробнее](#)

XIX Национальный конгресс по недвижимости (Казань)

[Подробнее](#)

**АО "Банк Жилищного
Финансирования" оплатит
Вам отпуск!**

Уважаемые коллеги!

Российская Гильдия Риэлторов (РГР)



и Банк Жилищного Финансирования (БЖФ) объявляют **КОНКУРС** для Партнеров Банка «**МЫ ОПЛАТИМ ВАШ ОТПУСК!**»

В рамках партнерского проекта РГР и БЖФ стартовал партнерский конкурс во всех регионах присутствия Банка. По результатам конкурса будут определены несколько победителей.

ПРИЗЫ: поездки / туры / перелеты и т.д. - на выбор самих победителей*

Победители определяются по максимальному количеству ипотечных сделок, проведенных специалистом по недвижимости с клиентами Банка в период действия конкурса.

Срок проведения конкурса с 16 марта по 10 июня 2015 года

Конкурс действует во всех 18 регионах присутствия Банка

Участвовать могут как текущие, так и новые Партнеры Банка

Приз победителю - «денежный сертификат» на турпоездку/авиабилеты *

Все подробности участия в конкурсе и получения призов можно получить у менеджеров Банка и на сайте Банка: http://bgfbank.ru/ru/partners/become_partner/competition.wbp

*- в соответствии с условиями конкурса оплачиваются расходы на поездку /перелет. Проживание / путевку / путешествие в рамках установленных лимитов.

www.bgfbank.ru

Еженедельные новости Дальневосточной гильдии риэлторов от 19 марта

Новости Дальневосточной Гильдии Риэлторов

Во Владивостоке прошло заседание оргкомитета Приморской строительной недели
[Подробнее](#)

В Усурийске прошел круглый стол



с участием Росреестра

[Подробнее](#)

Формируется Дальневосточная делегация на Конгресс по недвижимости в Казани

[Подробнее](#)

Новости Российской Гильдии Риэлторов

Ежегодно более 1500 риэлторов получают удостоверения УПН

[Подробнее](#)

Проведена рабочая встреча ГРМО с Президентом Чеховской гильдии риэлторов

[Подробнее](#)

Новости рынка недвижимости

Премьер подписал постановление о субсидировании процентных ставок по ипотеке

[Подробнее](#)

За отказ от квартиры военных будут увольнять

[Подробнее](#)

Минэкономразвития упорядочит оценку кадастровой стоимости к лету

[Подробнее](#)

Жилье в Киеве не продается

[Подробнее](#)

СПЧ предлагает создавать государственные агентства недвижимости

[Подробнее](#)

Центробанк не знает, что делать с ключевой ставкой?

[Подробнее](#)

Статьи, оценки, мнения

Не сделай сам. Чем грозит незаконная перепланировка жилья

[Подробнее](#)

Квартира «с приданым». По каким схемам продается жилье, находящееся в залоге у банка

[Подробнее](#)

Новостройки: покупатель решил продать строящуюся квартиру. Застройщик требует денег за перерегистрацию договора. Что



говорит об этом закон?

[Подробнее](#)

Хитрости страхования квартиры

[Подробнее](#)

Земельная оттепель

[Подробнее](#)

Статистика "нехороших" квартир: на вторичном рынке оспаривается каждая десятая сделка

[Подробнее](#)

Дно рынка российской недвижимости нащупали на лазурном берегу

[Подробнее](#)

Эксперты: снижение ставки ЦБ на 1 п.п. оживит рынок недвижимости РФ

[Подробнее](#)

Анонс мероприятий

Выставка «Недвижимость от лидеров» (Москва)

[Подробнее](#)

X Юбилейный Международный Камский форум

[Подробнее](#)

IV Международная выставка украинской и зарубежной недвижимости "Ярмарка Недвижимости 2015" (Киев)

[Подробнее](#)

Выставка «Коттедж.Загородный дом.Недвижимость - 2015» (Хабаровск)

[Подробнее](#)

Приморская строительная неделя (Владивосток)

[Подробнее](#)

Всемирный Конгресс по недвижимости (Куала-Лумпур, Малайзия)

[Подробнее](#)

XIX Национальный конгресс по недвижимости (Казань)

[Подробнее](#)

**Почему Риэлтор это профессия, а маклер это диагноз?: передача
Экспертиза риэлти на Столице ФМ
понедельник 16 марта с 11:00 до
12:00 по Москве**

Почему Риэлтор это профессия, а маклер это диагноз?

Ведущий программы Константин Апрельев, Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов.

Гость в студии Олег Павлович Самойлов -



Олег Павлович Самойлов

один из самых востребованных бизнес-тренеров в системе образования на рынке недвижимости. Вице- президент Российской Гильдии Риэлторов. Президент "РЕЛАЙТ- Недвижимость", Координатор Межрегионального Партнерства Риэлторов (МПР).

На рынке недвижимости - с 1993 года. В 1994 году, успешно выдержав квалификационный экзамен на право ведения риэлторской деятельности, стал одним из первых аттестованных брокеров в России.

Член Правления РГР, Председатель Комитета РГР по совершенствованию нормативной базы, член Управляющего Совета Российского органа системы сертификации.

В 2011 году за выдающийся вклад в укрепление профессии «Риэлтор» удостоен одной из высших профессиональных наград российского рынка недвижимости - Почетного знака имени В.А.Кудрявцева.

Вопросы:

1. Маклер, брокер, агент: что общего и в чем различия?
2. Какие стандарты и требования существуют в риэлторской деятельности?
3. Какие первые шаги следует сделать желающему стать риэлтором?
4. Является ли этика пустым словом для риэлтора, существуют ли инструменты, позволяющие обеспечивать соблюдение этических норм не на словах, а на деле?
5. Как стать успешным профессионалом на рынке недвижимости, не вступая в конфликт со своей совестью?
6. Какие существуют специализации на рынке недвижимости? Какие образовательные программы в сфере недвижимости являются



наиболее востребованными?

7. Можно ли как-то узнать, помощью какого риэлтора стоит пользоваться, а от какого лучше держаться подальше?
8. «Клиент всегда прав!» - какова процедура получения клиентом профессиональной помощи в защите своих интересов?
9. Что такое Российская Гильдия риэлторов и что делает профессиональное сообщество для защиты прав потребителя? Как проверить риэлтора и его квалификацию.

*Пресс служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Еженедельные новости Дальневосточной гильдии риэлторов от 10 марта



Новости Дальневосточной Гильдии Риэлторов

Камчатская гильдия риэлторов стала соорганизатором товарищеского турнира по тэквондо с корейцами

[Подробнее](#)

Прошло заседание рабочей группы по подготовке Приморской строительной недели

[Подробнее](#)

На Камчатке прошел круглый стол по недвижимости

[Подробнее](#)

К ДГР присоединяются новые компании и территории

[Подробнее](#)

В Артёме прошло собрание местной гильдии риэлторов

[Подробнее](#)

В Приамурье впервые прошел мастер-класс Артура Оганесяна

[Подробнее](#)

Началось формирование Дальневосточной делегации на Конгресс по недвижимости

в Казани

[Подробнее](#)

Новости Российской Гильдии Риэлторов

В Гильдии риэлторов Бурятии новый

Президент

[Подробнее](#)

ГРМО проведена процедура аттестации и сертификации ООО "ВАША ПЕРСПЕКТИВА" (г.Ступино)

[Подробнее](#)

Подписано «Соглашение о взаимодействии Ассоциации Российских Банков и Российской Гильдии Риэлторов»

[Подробнее](#)

Подведены итоги конкурса на лучший юбилейный слоган Уральской палаты недвижимости!

[Подробнее](#)

Новости рынка недвижимости

Жители расселяемых аварийных домов получают квартиры в аренду

[Подробнее](#)

Бесплатную приватизацию продлили

[Подробнее](#)

Конституционный суд: согласие органа опеки при ипотеке в силу закона не требуется

[Подробнее](#)

Вице-премьер Рогозин в Приморье: Нас душат супостаты

[Подробнее](#)

Дмитрий Рогозин провёл совещание по строительству космодрома Восточный и его дальнейшему развитию

[Подробнее](#)

Восточный экономический форум пройдет в августе во Владивостоке – Юрий Трутнев

[Подробнее](#)

Управлять аэропортом Владивостока будет Changi при поддержке «Баззла»

[Подробнее](#)

На Дальнем Востоке выбрали три территории опережающего развития

[Подробнее](#)

Статьи, оценки, мнения

У придомовых территорий в городах появится новый хозяин - и это не жители

[Подробнее](#)

Как прописаться на даче?

[Подробнее](#)

Давайте негромко. Как купить квартиру с качественной звукоизоляцией

[Подробнее](#)



С вещами на выход: как выселить из квартиры недобросовестных арендаторов

[Подробнее](#)

Продажа квартиры с агентом и без

[Подробнее](#)

Ремонтировать придется с умом. Штраф за перепланировку может возрасти

[Подробнее](#)

Взять свое: как получить обратно заплаченные налоги

[Подробнее](#)

Новая ипотека: что поменялось за последнее время?

[Подробнее](#)

Реклама на фасадах: как разбогатеть жильцам

[Подробнее](#)

Анонс мероприятий

ВЫСТАВКА MIPIM (Канны, Франция)

[Подробнее](#)

Выставка «Недвижимость от лидеров» (Москва)

[Подробнее](#)

X Юбилейный Международный Камский форум

[Подробнее](#)

IV Международная выставка украинской и зарубежной недвижимости "Ярмарка Недвижимости 2015" (Киев)

[Подробнее](#)

Выставка «Коттедж. Загородный дом. Недвижимость - 2015» (Хабаровск)

[Подробнее](#)

Приморская строительная неделя (Владивосток)

[Подробнее](#)

Всемирный Конгресс по недвижимости (Куала-Лумпур, Малайзия)

[Подробнее](#)

XIX Национальный конгресс по недвижимости (Казань)

[Подробнее](#)

Как доказать или опровергнуть, что квартира сдается в аренду



В настоящее время по-прежнему не является редкостью ситуация, когда владелец жилья передает его в пользование за плату, которую не хочет показывать государству и, соответственно, с которой не платит налоги. Вывод «из тени» данных доходов остается актуальной задачей для государства. Подтверждением тому - многочисленные кампании, проводимые различными органами посредством и «кнута» (об ответственности напоминают, штрафами пугают), и «пряника» (ставку налога снизили, упростили отчетность индивидуальных предпринимателей и прочее). Тем не менее, проблемы есть – и для государства (как выявить, убедить, заставить?) и для «несознательных» граждан (как не попасться? а если...?).

Логично, что первая задача – установление (или, глядя с другой позиции, сокрытие) факта передачи помещения в пользование другому лицу за деньги. Говоря формальным языком, наличие данного факта говорит о том, что владелец (наймодатель) и временный новый жилец (наниматель) вступили в договор найма (глава 37 Гражданского кодекса РФ).

Как доказать, что квартира сдается в аренду?

Налоговому органу доказать наличие договора, получение денег по нему достаточно трудно, если «договаривающиеся стороны» по взаимному согласию не только не составили соответствующую «бумажку», но и не хотят афишировать такое использование помещения за деньги. Сбор необходимой информации осуществляется налоговыми органами как самостоятельно, так и с привлечением участковых.

Последние из своих «источников» собирают сведения о потенциальных нанимателях на подведомственной территории. Могут для проверки «сигнала» нанести визит. Пускать его за порог или требовать санкции на обыск –

другой вопрос. Опытный уполномоченный знает ни один прием разговорить «клиента» мирным способом.

Если факт проживания в квартире «чужих» установлен, далее налоговому органу необходимо собрать доказательства возмездности отношений, т.е. сколько платит наймодателю наниматель. Для этого оба могут быть вызваны для дачи показаний в качестве свидетелей (подп. 12 п. ст. 31, ст. 90 Налогового кодекса РФ, далее – «НК РФ»). А наймодатель – и как подозреваемый, если заведено уголовное дело, например, по ст. 198 Уголовного кодекса РФ («Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица»). Не стоит забывать – в соответствии с Конституцией России никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников (ст. 51).

Информация о получении дохода от сдачи помещения может поступить в налоговый орган и по иным каналам. Например: - при налоговой проверке организации выяснится, что ее работником компенсировались расходы по найму жилья в частном секторе. При этом расчеты в наймодателями вели сами работники, без удержания налогов; - обиженный наниматель (он же может быть и в статусе «бывший») сообщит о факте найма за деньги. Желание заставить соблюдать законы может проснуться, в частности, после очередной «индексации» арендной платы.

Однако, если договаривающиеся стороны – наниматель и наймодатель, сохраняют верность слову, несмотря ни на что «нужных» сведений не дают, настаивают на безвозмездности отношений, нет достаточных оснований принудить платить налог ни нанимателя (с условной выгоды от экономии на арендной плате), ни наймодателя (с условной величины невзимаемой платы).

Штрафы и ответственность

Если налоговый орган доказал получение дохода по договору найма, то наймодатель, помимо уплаты суммы налога и пени (соответственно 13% от общей суммы годовой арендной платы минимум за три последних года и 1/300 ставки рефинансирования от неуплаченной суммы налога за каждый день просрочки), будет, скорее всего, привлечен к ответственности в виде уплаты штрафа (20%

от неуплаченной суммы налога).

Как легализовать доходы от сдачи имущества в аренду

В случае, если наймодатель самостоятельно собирается легализовать свои отношения с нанимателем, а главное – получаемые доходы, то возможны варианты.

Во-первых, можно в качестве обычного физического лица подать налоговую декларацию до 30 апреля года (к слову, это вопрос [можно поручить нам](#)), в которой указывается доходы за предыдущий год. Договор найма может и не прилагаться. Налоговый орган по результатам проверки может его запросить дополнительно, равно как и вызвать для дачи показаний (по сути для подтверждения задекларированных сумм) нанимателя.

Здесь следует указать на риск квалификации налоговым органом дохода от аренды как «предпринимательского». Такое возможно, если извлечение дохода носит, среди прочего, длительный систематический характер, а деятельность отвечает признакам предпринимательства (предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ, ст. 2 Гражданского кодекса РФ). Отсутствие формальной регистрации не может служить основанием освобождения от ответственности за неисполнение «предпринимательских» обязанностей по уплате авансовых платежей и представлению деклараций.

Во-вторых, наймодатель может зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. При этом можно применять упрощенную систему налогообложения, предусматривающую, в частности, ставку налога в размере 6% либо использовать патентную систему налогообложения. Безусловно, статус ИП обязывает к исполнению и некоторых административно-бумажных процедур, и несению дополнительных расходов (например, уплата взносов в Пенсионный фонд РФ).

Наймодатель, уплачивающий с доходов от аренды все налоги и сборы, естественно, стремится компенсировать соответствующие издержки путем соразмерного увеличения



арендной платы. Особенно сильно такое желание при выходе «из тени». Видимо, далеко не все наниматели согласятся полностью профинансировать планы своего контрагента по легализации его доходов.»

Если Вам нужна юридическая консультация по вопросам недвижимости или Вы хотите задать вопрос, позвоните нам по телефонам +7 495 625 95 24, +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08 или напишите письмо на адрес admin@yurbureau.ru.

[Обратиться за помощью / задать вопрос](#)
[Юридическое бюро](#)

Споры с соседями: куда жаловаться на нарушения земельного и природоохранного законодательства?



Ни для кого не секрет, что с соседями лучше сосуществовать мирно. Прекрасно, если при использовании смежных земельных участков люди учитывают интересы друг друга, внимательно относятся к своим обязанностям по сохранению окружающей природной среды, и соблюдают все негласные правила добрососедства.

Но что делать, если действия соседей идут в разрез с Вашими интересами? Если соседи наносят вред состоянию окружающей природной среды и нарушают нормы действующего законодательства? Например, вырубает деревья, расположенные на соседнем участке, загрязняют свой участок мусором, или вообще используют его способами, идущими в разрез с целевым назначением участка.

Как «приструнить» распоясавшихся землепользователей, при этом оставаясь в рамках закона? На этот вопрос мы постараемся ответить в рамках настоящей статьи.

Действия соседей по вырубке зеленых насаждений, расположенных на принадлежащем им на праве собственности или аренды земельном участке, на самом деле напрямую затрагивают интересы соседних землепользователей. Если Ваш участок

расположен в окружении соснового бора, его привлекательность для дачного строительства в глазах многих потенциальных покупателей значительно увеличивается. Исчезнут сосны – снизится стоимость Вашей недвижимости. Что уж говорить о том, что вырубка вековых деревьев может повлечь за собой увеличение засушливости почв, и даже привести к нарушениям в функционировании всей локальной экосистемы в целом, сокращению популяции животных, обитающих в данной местности (например, белок). А если соседи вместо дачи организовали на участке сельскохозяйственное производство? Куда бежать?

Понятно, что, если методы личного внушения в отношении соседей не работают, надо куда-то жаловаться. Но какие государственные органы уполномочены осуществлять надзор за действиями землепользователей? И какие меры такие органы могут применить к нарушителям?

Какие государственные органы уполномочены осуществлять надзор за действиями землепользователей?

В соответствии с Положением о государственном земельном контроле от 02.01.2015г., общий государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) и ее территориальными органами. По закону Росреестр ответственен за проверку соблюдения требований земельного законодательства, касающихся использования земельных участков по их целевому назначению (пункт в) ст. 3 указанного Положения), в том числе требований, связанных с целевым использованием участков для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства (пункт г) ст. 3), выполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по их целевому назначению (пункт е) ст. 3) и иных требований законодательства.

Согласно положениям Административного регламента Росреестра по проведению проверок при осуществлении государственного земельного контроля от 30 июня 2011 г., в составе органов Росреестра формируются должности государственных инспекторов РФ



по использованию и охране земель, ответственных за осуществление соответствующего контроля. Указанные должностные лица вправе проводить плановые и внеплановые проверки с правом посещения земельных участков для их осмотра.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3.10 вышеуказанного Административного регламента Росреестра, основанием для проведения государственным инспектором внеплановой проверки является поступление обращений и заявлений от граждан или юридических лиц о фактах нарушений, которые могут повлечь за собой вред состоянию окружающей среды, животным и растениям. К такому заявлению должны быть приложены соответствующие доказательства (для этого можно использовать, например, фотографии). Кроме того, в обращении должна содержаться информация, позволяющая установить его заявителя.

По факту произведенной проверки государственные инспекторы обязаны составить Акт проверки соблюдения земельного законодательства, и, при выявлении соответствующих нарушений, вынести предупреждение о допущенном земельном правонарушении, а также принять меры для привлечения виновных лиц к ответственности или вынести обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений и их последствий.

Куда и кому жаловаться на действия соседей, размеры штрафов за различные нарушения

При этом, в соответствии с последними изменениями административного законодательства, за использование участка не по целевому назначению, а также за неиспользование в течение установленного срока сельскохозяйственных земель и земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества, устанавливается увеличенный размер штрафа, который теперь будет рассчитываться в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. Для граждан размер соответствующего взыскания составит от 0,3 до 1,5 %, а для юридических лиц - от 1,5 до 10 % кадастровой стоимости участка. Если участок соседа расположен в границах

земель сельскохозяйственного назначения, проверку соблюдения требований земельного законодательства вправе осуществлять также специально уполномоченный орган – Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы (статья 3 Положения о государственном земельном контроле от 02.01.2015г.).

В случае если участок расположен в пределах водоохранной зоны или прибрежной полосы водного объекта или использовался для разработки полезных ископаемых (в том числе, общераспространенных), для осуществления строительных работ – жаловаться можно в специально уполномоченный в данной сфере орган – Федеральную службу по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы (статья 5 Положения о государственном земельном контроле от 02.01.2015г.).

Кроме того, направить обращение можно также в специализированный орган по надзору за нарушениями в сфере законодательства об охране окружающей среды и природопользования - природоохранную прокуратуру по соответствующему региону. Например, на сайте [Волжской межрегиональной природоохранной прокуратуры](#) (одной из крупнейших природоохранных прокуратур в России), размещена информация о направлениях деятельности прокуратуры, к которым также относится проведение проверок в сфере охраны окружающей среды и природопользования.

На практике имеет смысл направить соответствующие жалобы во все государственные органы, имеющие отношение к осуществлению надзора за соблюдением земельного и природоохранного законодательства, поскольку, во-первых, государственные органы не всегда обращают должное внимание на обращения граждан, а во-вторых, при поступлении жалобы по нарушениям, не входящим в компетенцию конкретного органа, такая жалоба будет переадресована в уполномоченный орган, с уведомлением об этом гражданина.

Безусловно, сосны таким образом не вернешь. И мы не рекомендуем никому ссориться с соседями и использовать методы силы. Но если Вы все же хотели привлечь правонарушителя к



установленной законом ответственности, но боялись, что в таком случае ничего нельзя сделать, надеемся, что Вам будет полезна вышеуказанная информация.

Ссылки на законодательные акты:

Утвержден Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015г. №1.

Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проведения проверок при осуществлении государственного земельного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30 июня 2011 г. N 318.

Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».

В соответствии с пунктом 2.3 Приказа Генеральной прокуратуры РФ №84 от 07.05.2008г. «О разграничении компетенции прокуроров территориальных, военных и других специализированных прокуратур». Пункт 3 статьи 8 Федерального закона от 02.05.2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Источник: [Споры с соседями: куда жаловаться на нарушения земельного и природоохранного законодательства?](#)

С уважением, Горбачук Александр – директор по маркетингу [компании «Юридическое бюро»](#)

Что такое типовый отчет о проведении юридической проверки с недвижимостью



Одним из основных этапов при сопровождении сделок с недвижимостью является проведение юридической проверки объекта недвижимости (анализ его юридической чистоты).

Эта процедура состоит из ряда этапов:
- анализируются сведения, содержащиеся

в ЕГРП;

- проводится анализ сведений в отношении продавца на предмет возбуждения в отношении него исполнительных производств;
- проводятся проверки на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире;
- адреса анализируются на предмет регистрации юридических лиц по адресу расположения объекта недвижимого имущества;
- субъект сделки проверяется на предмет дееспособности, притязаний супругов/бывших супругов;
- проводятся иные процедуры, связанные с субъектом и отчуждаемым объектом недвижимого имущества.

Подробнее о методике выполнения юридической проверки можно прочитать по [ссылке](#)

В результате проведения всех процедур формируется специализированный отчет о юридической проверке объекта недвижимости, так называемый due diligence report.

Предлагаем Вам познакомиться с примерами отчетов о предварительной проверке объектов недвижимости, выполняемых компанией "Юридическое бюро" при сопровождении сделок купли-продажи недвижимости. Подробнее: http://www.yurbureau.ru/services/Due_diligence/tipovoy_otchet_o_vypolnenii_yuridicheskoy_proverke_obektov_nedvizhimosti/

Юридическое бюро

Памятка дольщику: что должен знать дольщик при заключении договора участия в долевом строительстве



Сегодня мы хотим разобрать очень интересную тему - что может предпринять будущий участник долевого строительства до заключения договора, чтобы обезопасить себя от возможных проблем с застройщиком в будущем. Статья получилась очень объемной и на наш взгляд довольно интересной. Прежде чем Вы приступите к ее изучению, у нас к Вам



большая просьба: если Вам нравятся те материалы, которые мы готовим для Вас - потратьте несколько минут Вашего времени и напишите, что Вы думаете о нашей рассылке, что Вам в ней нравится и что не нравится. Быть может у Вас есть какие-то темы или вопросы, о которых Вы бы хотели узнать подробнее. Спасибо, что остаетесь с нами!

Присылайте свои отзывы на почту admin@yurbureau.ru

Какие действия потребитель вправе совершить в своих интересах при заключении Договора участия в долевом строительстве, чтобы обезопасить себя?

На практике возникает множество вопросов, требующих дополнительного разъяснения. Как правильно оценить возможные риски сотрудничества с конкретным Застройщиком? Как правильно вести переговоры с Застройщиком при заключении Договора? Каким образом в дальнейшем можно и нужно контролировать действия Застройщика и ход строительства?

Эти и многие другие вопросы интересуют многих. В данной заметке специалисты нашей Компании постарались дать ответы на наиболее актуальные вопросы и подготовить некую «памятку» для граждан, желающих вложить деньги в долевое строительство.

Какие необходимые требования к форме и содержанию Договора участия в долевом строительстве установлены законом?

В соответствии с положениями ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с Законом, Договор участия в долевом строительстве должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
гарантийный срок на объект долевого строительства;
способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

В случае, если какое-либо из перечисленных выше условий отсутствует в Договоре, такой договор, в соответствии с законом, считается незаключенным. Если Вам предлагают заключить Договор участия в долевом строительстве в отсутствие вышеуказанных условий или не регистрировать его, имейте это в виду.

Какие документы потенциальный дольщик вправе запросить у Застройщика, чтобы оценить для себя риски вложения денег?

В соответствии со статьей 19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», Застройщик обязан опубликовать проектную декларацию в СМИ в случае, если для привлечения денежных средств дольщиков Застройщик использует рекламу. В иных случаях, Застройщик обязан предоставить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления. Информация в обязательном порядке предоставляемая Застройщиком широкому кругу лиц - проектная декларация - должна включать в себя информацию о Застройщике и информацию об объекте строительства:

1) Согласно положениям Статьи 20 указанного Федерального закона, информация о застройщике должна включать в себя следующую информацию:
информацию о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы,
о государственной регистрации застройщика, об учредителях (участниках) застройщика – данную информацию потребителю имеет смысл проверить на соответствие данным ЕГРЮЛ;
о проектах строительства, в которых Застройщик принимал участие в течение 3 последних лет, (с указанием их места нахождения, сроков ввода в эксплуатацию - в соответствии с проектной документацией и фактических) – данная информация призвана помочь потребителю определить степень надежности Застройщика;
о виде лицензируемой деятельности, номере



лицензии и сроке ее действия;
о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Кроме того, согласно императивному указанию закона, Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся к нему лицу:
учредительные документы Застройщика – ознакомившись с данными документами, потенциальный дольщик сможет определить, кто обладает полномочиями на заключение соответствующего Договора со стороны Застройщика (например, определение цены Договора может быть отнесено Уставом к полномочию совета директоров Застройщика); свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года;
аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

2) В соответствии с указанным Федеральным законом, информация о проекте строительства, указанная в проектной декларации, должна включать в себя следующую информацию:
о цели, этапах и сроках реализации проекта строительства, о результатах экспертизы проектной документации, о разрешении на строительство;
о правах застройщика на земельный участок, о местоположении строящегося многоквартирного дома и об его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство, о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир);
о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; о составе общего имущества в многоквартирном доме;
о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах

по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;
о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома;
о перечне подрядчиков, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы;
о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору (поручительство банка по обязательствам застройщика, либо договор страхования гражданской ответственности застройщика, либо доказательства участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков);
об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

Также по требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

разрешение на строительство;
техико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Таким образом, **Застройщик обязан предоставить всю вышеперечисленную информацию, включенную Федеральным законом в состав проектной декларации, всем заинтересованным лицам** (посредством размещения в СМИ, либо путем предоставления конкретному лицу).

Поскольку на практике, исходя из средне-невысокого уровня юридической грамотности основной массы граждан-потребителей, Застройщики часто пренебрегают своей обязанностью по предоставлению данной информации, к данной статье приложен [Типовой запрос Застройщику с просьбой предоставить все необходимые документы и информацию.](#)

Запросить у Застройщика вышеперечисленные



документы важно не только для того, чтобы установить соответствие законодательству деятельности Застройщика и оценить риски на этапе заключения Договора, но также и для того, чтобы обезопасить дольщика на случай возможных нарушений со стороны Застройщика и связанных с этим судебных споров.

Какова ответственность Застройщика за предоставление недостоверных/неполных сведений, предоставление которых является обязанностью Застройщика, в соответствии с 214-ФЗ?

За невыполнение Застройщиком данной обязанности предусмотрена административная ответственность, установленная статьей 14.28 КоАП РФ: за опубликование в СМИ проектной декларации, содержащей неполную либо недостоверную информацию, а также за предоставление неполной или недостоверной информации, предоставление которой для Застройщика обязательно – на Застройщика может быть наложен штраф от 200 000 до 400 000 рублей (на должностное лицо – от 5 000 до 15 000 рублей).

для Московской области это - Управление контроля за долевым участием в строительстве (в составе Министерства строительного комплекса) (вместо упраздненного Комитета МО по долевному жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью);

для Москвы - [Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства](#).

Является ли Договор участия в долевым строительстве договором присоединения? Каким образом потребитель может согласовать условия Договора с Застройщиком при его заключении?

На практике представители Застройщика нередко утверждают, что предлагаемые ими для заключения Договоры участия в долевым строительстве являются типовыми, и никакие изменения в них вносить нельзя. Многие отказываются даже обсуждать какие либо правки к договору. Но законно ли это?

В соответствии со ст.428 ГК РФ, существует особый тип договора - договор присоединения, условия которого определяются исключительно одной из сторон и могут быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к

предложенному договору в целом.

Вопрос, является ли Договор участия в долевым строительстве договором присоединения – спорный, однако совокупность всех факторов позволяет сделать вывод о том, что данный Договор не является договором присоединения.

Растиражированные образцы текстов Договора, предоставляемые потенциальным дольщикам, в том числе с использованием сети Интернет – не могут быть отнесены к указанным формулярам (стандартным формам). Кроме того, поскольку в типовом Договоре участия в долевым строительстве, обычно предоставляемом Застройщиком, не указаны: объект строительства, цена Договора, порядок оплаты и другие существенные условия, которые добавляются в типовой Договор индивидуально по каждому дольщику – Договор участия в долевым строительстве в целом нельзя отнести к договорам присоединения, т.к. договоры присоединения в принципе исключают возможность формулирования в договоре условий, отличных от стандартных.

Итак, поскольку Договор участия в долевым строительстве не отнесен законом к типу договоров присоединения, потребитель вправе вести переговоры с Застройщиком по условиям заключаемого контракта. Потенциальный дольщик может заявить о своих предложениях путем составления протокола разногласий к предложенному проекту Договора и направления такого протокола Застройщику. В соответствии с практикой делового оборота, на такой протокол Застройщиком должен быть дан письменный ответ.

Безусловно, участие в таких переговорах по условиям Договора участия в долевым строительстве требует знания особенностей ведения делового оборота, в связи с чем было бы разумно обратиться за помощью к специалистам (юристам).

Как вести себя потребителю в случае «навязывания» дополнительных услуг при заключении Договора участия в долевым строительстве с Застройщиком?

На практике часто встречается ситуация, когда гражданам при заключении Договора участия в долевым строительстве навязываются (Застройщиком, а чаще – лицами, выступающими в качестве агентов



Застройщика) дополнительные услуги.

Например, в виде необходимости предварительно заключить с агентом Застройщика договор бронирования квартиры, либо навязывание услуг по государственной регистрации Договора долевого участия и оформлению права собственности. Отказ от подобного рода услуг часто влечет устный отказ от заключения основного Договора участия в долевом строительстве.

Между тем, подобные действия Застройщика и уполномоченных им лиц прямо противоречат положениям п.2 ст.16 ФЗ «О защите прав потребителей», где устанавливается запрет обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.

Гражданин, который был вынужден заключить навязанный ему договор подобного рода (бронирования квартиры, оказания услуг по государственной регистрации основного договора) вправе обратиться в суд, чтобы вернуть оплату по навязанной услуге и взыскать проценты.

Для этого необходимо документально зафиксировать отказ Застройщика (обычно устный) от заключения Договора долевого участия при отказе потребителя от навязанных услуг, направив в адрес Застройщика (напрямую, минуя его агента) соответствующую претензию.

Как дольщик может контролировать процесс строительства объекта уже после заключения им Договора участия в долевом строительстве?

Гражданам – вкладчикам нельзя забывать о том, что после заключения Договора участия в долевом строительстве во многих случаях все только начинается, ведь дом в реальности еще не существует.

В соответствии с положениями ч.4 ст.20 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, о фактах внесения изменений в проектную документацию, а также

ежеквартально вносить в проектную декларацию актуальные изменения, касающиеся финансового результата текущего года, размеров кредиторской и дебиторской задолженностей Застройщика.

Все вышеуказанные изменения подлежат опубликованию в порядке, аналогичном опубликованию проектной декларации. Невыполнение Застройщиком данной обязанности влечет возникновение у дольщика права обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения (в порядке ч.7 ст.19 ФЗ).

На практике дольщику целесообразно следить за реализацией проекта строительства путем периодического запроса у Застройщика проектной документации для ознакомления (аналогично запрашиванию документов перед заключением Договора).

Кроме того, дольщику целесообразно осуществлять текущий контроль за реализацией проекта строительства посредством осуществления следующих мероприятий: подписаться на обновления, зарегистрировавшись в системе «Мой арбитр» – в отношении появления судебных дел в отношении Застройщика и его учредителей (данная система позволяет оперативно отслеживать появление судебных дел в системе арбитражных судов в отношении конкретного участника); проверять наличие судебных дел в отношении Застройщика и его учредителей на сайте районного суда общей юрисдикции по месту расположения строящегося объекта и по месту регистрации Застройщика; периодически запрашивать у Застройщика информацию, касающуюся его финансового состояния (финансовый результат текущего года, размеры кредиторской и дебиторской задолженности), а также информацию об изменениях, внесенных в проектную декларацию; отслеживать фактическое строительство объекта (реализация проекта в реальности по месту его нахождения).

Безусловно, для гражданина, не имеющего юридического образования, разобраться во всем массиве информации по вопросам заключения Договора участия в долевом строительстве весьма непросто. А еще сложнее – сделать верные выводы и правильно определить риски



при заключении Договора с конкретным Застройщиком на конкретный объект.

Учитывая стоимость недвижимости, и тот факт, что покупка недвижимости для обычного человека – крайне серьезный и ответственный шаг, было бы целесообразно потратить определенную сумму денег на то, чтобы обратиться к специалистам. В сравнении с ценой квартиры, оплата услуг высококвалифицированных юристов не высока, но при этом вы сможете быть уверены, что вкладываете свои деньги правильно.

При оценке рисков заключения Договора участия в долевом строительстве по конкретному объекту специалистами нашей компании разрабатывается мотивированный отчет, где подробно указываются все факторы и риски для потенциального дольщика. Если Вам нужна юридическая консультация по вопросам заключения договора участия в долевом строительстве или Вы хотите задать вопрос, позвоните нам по телефонам +7 495 625 95 24, +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08 или напишите письмо на адрес admin@yurbureau.ru. [Оставить заявку на обслуживание или задать вопрос](#)

Если Вас заинтересовала тема статьи, также рекомендуем Вам познакомиться с презентацией: [Проверка недвижимости с использованием сети интернет](#).

Источник: http://www.yurbureau.ru/answers/pamyatka_dolschiku_chno_dolzhen_znat_dolschik_pri_zaklyuchenii_dogovora_uchastiya_v_dolevomstroitelstve_mnogokvartirnogo_doma/

Читайте также:

[Примеры отчетов о предварительной проверке объектов недвижимости](#)

[Как проверить благонадежность продавца и продаваемого им имущества?](#)

[Добросовестность приобретателя - что значит это понятие на самом деле, и почему его крайне важно знать риэлторам и покупателям недвижимости? Как обезопасить себя от покупки "проблемной" недвижимости](#)

Юридическое бюро

К чему может привести покупка приватизированной квартиры - реальный случай из практики



В компанию «Юридическое бюро» для осуществления предварительной проверки объекта недвижимости обратился Клиент, намеревающийся приобрести ранее приватизированную квартиру.

В процессе проведения проверки выяснилось следующее: на момент приватизации в квартире проживали члены семьи, в том числе Продавец, его супруга и дети, а также мать (бабушка). Следовательно, все вышеуказанные проживающие в квартире лица имели право на получение доли в праве собственности на квартиру.

Приватизация осуществлялась через суд. При ознакомлении с материалами данного дела, специалисты нашей Компании обнаружили, что в деле содержится нотариально заверенный отказ матери Продавца (бабушки) от права на получение доли в приватизируемой квартире. Решением суда право общей долевой собственности на квартиру было признано за остальными членами семьи.

В ходе дальнейшей проверки было установлено, что через несколько месяцев пожилая женщина была признана ограниченно дееспособной (по решению суда). В рамках судебного процесса по ограничению дееспособности была назначена и проведена судебно-психиатрическая экспертиза, по результатам которой эксперты пришли к выводу, что «степень изменений психики у лица выражена столь значительно, что лишает ее способности понимать значение своих действий и руководить ими».

Таким образом, юристам удалось установить, что отказ от приватизации был подписан пожилой женщиной незадолго до признания ее ограниченно дееспособной. Существует высокий риск того, что иные наследники пожилой женщины (братья или сестры Продавца) после ее смерти станут оспаривать



отказ от приватизации - как сделку, совершенную гражданином, неспособным на момент ее совершения осознавать значение своих действий.

По результатам произведенной предварительной проверки квартиры перед покупкой, Клиент принял решение отказаться от приобретения потенциально «опасного» жилья, поскольку обладал полной информацией о возможных рисках покупки, и подобрал для себя другую, менее проблемную квартиру.

Сомневаетесь в надежности продавца имущества? Обращайтесь - поможем!

[Оставить заявку на обслуживание или задать вопрос](#)

Читайте также:

[Примеры отчетов о предварительной проверке объектов недвижимости](#)

[Как проверить благонадежность продавца и продаваемого им имущества?](#)

[Добросовестность приобретателя - что значит это понятие на самом деле, и почему его крайне важно знать риэлторам и покупателям недвижимости? Как обезопасить себя от покупки "проблемной" недвижимости.](#)

[Компания «Юридическое бюро» - помощь в решении сложных юридических задач, представительство в суде, уменьшение кадастровой стоимости земли, сопровождение сделок с недвижимостью, юридическая проверка недвижимости](#)

[Юридическое бюро](#)

До 30 апреля 2015 года проходит декларационная компания по уплате налога на доходы физических лиц



Напоминаем Вам, что в России с начала 2015 года проходит декларационная компания по уплате налога на доходы физических лиц. В связи с чем, налогоплательщикам до 30 апреля 2015 г. необходимо представить в налоговые органы налоговые декларации по налогу на доходы, полученные ими в 2014 году.

В соответствии со ст.217 Налогового Кодекса

РФ, налогом на доходы физических лиц (НДФЛ) облагаются доходы:

от продажи имущества, находившегося в собственности менее 3 лет;

от продажи ценных бумаг, долей в уставном капитале;

от сдачи различного рода имущества в аренду;

доходы от источников, полученных за пределами Российской Федерации;

доходы в виде различного рода выигрышей;

доходы от любой деятельности, с которой не был удержан налог;

иные доходы.

НДФЛ не облагаются :

доходы от продажи имущества, находившегося в собственности более трех лет;

доходы, полученные в порядке наследования;

доходы, полученные по договору дарения от члена семьи и (или) близкого родственника в соответствии с Семейным кодексом РФ;

иные доходы.

В соответствии с законодательством РФ у налогоплательщиков есть право на получение социальных или имущественных вычетов, которые позволяют уменьшить налогооблагаемую базу или вернуть часть налога, ранее уплаченного в бюджет.

К имущественным вычетам относятся расходы, связанные с приобретением недвижимого имущества, к социальным вычетам – расходы, связанные с обучением, лечением и т.п.

Обращаем Ваше внимание: если налоговая декларация подается исключительно с целью получения налоговых вычетов по НДФЛ, ее можно представить в любое время в течение всего года, без каких-либо налоговых санкций.

Кто должен обязательно заполнить и подать декларацию по форме 3 НДФЛ

На основании требований статей 227, 228 и 229 НК РФ, 3-НДФЛ сдают следующие категории налогоплательщиков:

Индивидуальные предприниматели (ИП), зарегистрированные в установленном порядке; Нотариусы, занимающиеся частной практикой. Адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты. Другие лица, занимающиеся частной практикой в установленном порядке.

В соответствии со статьей 227.1 НК в некоторых случаях декларацию 3-НДФЛ должны предоставить: иностранные граждане, осуществляющие трудовую деятельность по



найму у физических лиц на основании патента.

Физические лица - исходя из сумм вознаграждений, полученных от физических лиц и организаций, не являющихся налоговыми агентами, на основе заключенных трудовых договоров и договоров гражданско-правового характера, включая доходы по договорам найма или договорам аренды любого имущества;

Физические лица - исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, когда такие доходы не подлежат налогообложению;

Физические лица - налоговые резиденты Российской Федерации, получающие доходы от источников, находящихся за пределами Российской Федерации, - исходя из сумм таких доходов;

Физические лица, получающие другие доходы, при получении которых не был удержан налог налоговыми агентами, - исходя из сумм таких доходов;

Физические лица, получающие выигрыши, выплачиваемые организаторами лотерей и организаторами азартных игр, за исключением выигрышей, выплачиваемых в букмекерской конторе и тотализаторе, - исходя из сумм таких выигрышей;

Физические лица, получающие доходы в виде вознаграждения, выплачиваемого им как наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства, а также авторов изобретений, полезных моделей и промышленных образцов;

Физические лица, получающие от физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, доходы в денежной и натуральной формах в порядке дарения, за исключением случаев, когда такие доходы не подлежат налогообложению;

Физические лица, получающие доходы в виде денежного эквивалента недвижимого имущества и (или) ценных бумаг, переданных на пополнение целевого капитала некоммерческих организаций в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2006 года N 275-ФЗ "О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций"

Срок уплаты НДФЛ за 2014 год

Налог на доходы физических лиц должен быть уплачен в срок не позднее 15 июля 2015 года по месту учета налогоплательщика.

Обратите внимание! На основании приказа ФНС России от 24.12.2014 N ММВ-7-11/671 была изменена форма подачи декларации по НДФЛ. Новую форму декларации и информацию о порядке ее заполнения можно [скачать по ссылке](#).

Если Вы относитесь к одной из категорий налогоплательщиков, которые должны подать декларацию 3 НДФЛ в обязательном порядке, компания «Юридическое бюро» может помочь Вам:

определить налогооблагаемую базу для оплаты НДФЛ;

посчитать сумму налога, подлежащего уплате; заполнить декларации по форме 3- НДФЛ; определить сумму налоговых вычетов; оформить документы для получения налоговых вычетов или для возврата суммы налогов, излишне перечисленных в бюджет; проконсультируем по всем вопросам по уплате НДФЛ.

Услуги по заполнению деклараций по форме 3 НДФЛ

Стоимость услуги по заполнению декларации – 10.000 рублей.

Услуги предоставляются на основании [договора-оферты \(скачать\)](#).

Для заполнения декларации Вам необходимо предоставить:

справки с места работы по форме № 2-НДФЛ
документы, связанные с получением дохода:
договоры, акты приема-передачи, платежные документы и др. документы;
данные о регистрации физического лица для определения налогового органа.

[Оставить заявку на обслуживание или задать вопрос](#)

[Обсудить выпуск](#)

[Компания «Юридическое бюро» - помощь в решении сложных юридических задач, представительство в суде, уменьшение кадастровой стоимости земли, сопровождение сделок с недвижимостью, юридическая проверка недвижимости](#)

[Юридическое бюро](#)



Чем опасна продажа квартиры по заниженной стоимости? Риски для покупателя и продавца



Большинство людей знает, что при продаже недвижимости, находящейся в собственности лица менее 3 лет, необходимо будет оплатить налог на доходы физических лиц, а с 1 января 2016 года минимально необходимый срок владения недвижимостью, позволяющий избежать налогообложения, увеличится до 5 лет, за исключением некоторых случаев, более подробно описанных ниже.

На практике Продавцы нередко предлагают заключить договор, указав в нем более низкую цену недвижимости по сравнению с рыночной. Так Продавцы пытаются снизить свое налоговое бремя. Какие риски для сторон сделки существуют в подобной ситуации?

Если Вы выступаете на стороне Покупателя

В таком случае, Ваш риск в том, что, при последующем признании сделки недействительной и возникновении судебных споров, обратно Вы сможете получить именно ту цену, которая указана в договоре. Если фактически уплачено было больше, скорее всего, эти деньги вернуть не удастся. Что касается вопросов налогового законодательства, если сегодняшний Покупатель собирается продавать приобретенную недвижимость до истечения установленного законом минимального предельного срока владения объектом (сейчас это 3 года), ему нужно иметь ввиду следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 220 Налогового кодекса РФ, определяющим размеры имущественных налоговых вычетов при расчете НДФЛ, «налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально

подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества». Таким образом, в случае скоропалительной продажи свежеприобретенного жилья, вчерашний Покупатель сможет предъявить к вычету в качестве расходов исключительно ту сумму, которая указана в договоре.

С остального придется платить налог.

Если Вы выступаете на стороне Продавца

Тогда для Вас актуальным становится вопрос, не заинтересуются ли налоговые органы такой сделкой и не произведут ли они Вам доначисление налога.

Внимание налоговых органов к конкретной сделке, конечно же, может быть обусловлено различными факторами, включая огромный массив инструкций и внутренних распоряжений ФНС. При этом в случае, если цена сделки значительно ниже рыночной, и, тем более, ниже кадастровой стоимости объекта, указанной в Государственном кадастре недвижимости, вероятность налоговой проверки значительно возрастает.

Еще один фактор риска – если квартира приобретается на кредитные деньги, а в ЕГРП внесены сведения об ограничениях права собственности в виде залога (в пользу, например, банка). При проведении проверки налоговая может проверить условия кредитного договора или договора ипотеки, после чего определить реальную цену передаваемого объекта недвижимости.

Кроме того, обычно налоговые органы приглашают для опроса и дачи объяснений Покупателя, который, как правило, и предоставляет органам нужную информацию, отражающую реальное положение вещей – например, предварительный договор купли-продажи, соглашение об условиях сделки и т.д. Многие в данной сфере изменятся с 1 января 2016 года. С этой даты вступают в силу изменения, внесенные в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом № 382-ФЗ от 29.11.2014г., после чего у «хитрых» Продавцов недвижимости почти не останется шансов.

В соответствии с новыми правилами, при продаже недвижимости, которой лицо владело меньше минимального предельного срока (сейчас это 3 года, но с 1 января 2016 года – это 5 лет, за исключением случаев приобретения права собственности в результате дарения от близкого родственника, наследования,



приватизации, ренты), цена объекта в целях расчета НДФЛ не может быть меньше 70% от его кадастровой стоимости. Таким образом, начиная с 1 января 2016 года, указывать в договоре номинальную цену недвижимости будет нецелесообразно, так как налоговая служба все равно рассчитает налог, ориентируясь минимум на 70 % от цены, указанной в кадастре.

При этом субъектам РФ предоставлено право снижения вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков вышеуказанный минимальный предельный срок владения объектом недвижимости, а также размер процентного коэффициента от кадастровой стоимости объекта для расчета налога.

Учитывая огромное количество нюансов, которые невозможно охватить в рамках данной заметки, если Вы намереваетесь заключить сделку, где цена объекта значительно отличается от рыночной, мы рекомендуем Вам обратиться за квалифицированной юридической помощью, чтобы оценить все потенциальные риски, связанные с подобным решением.

В большинстве случаев грамотное структурирование сделки позволяет законными способами свести размер начисляемых налогов к минимуму. Юристы нашей Компании, специализирующиеся в сфере налогового права, знают, как в каждом конкретном случае уменьшить налоговое бремя при совершении сделки.

Понравилась статья?

Отправьте статью другу или напишите краткий отзыв и с Вашего разрешения мы поделимся им, чтобы донести важные новости для большей аудитории.

Если Вам нужна наша помощь, связаться с нами Вы можете:

По телефонам +7-495-625-95-24, +7-495-621-28-42, +7-495-621-66-08

Написать письмо по адресу admin@yurbureau.ru

Юридическое бюро

Квартиры и новостройки в Раменском и Раменском районе. Комфорт проживания, благоустройство и качественное образование. Аэропорт даст новый вектор развития. Интересные проекты по невысоким ценам



Раменское с населением более 103 тысяч человек - один из самых приятных и удобных городов Подмосковья. Он неоднократно становился призером конкурса «Лучший город России», а в 2010 году занял первое место среди городов Московской области. В 2012 году жюри ежегодной независимой профессиональной премии в области недвижимости PRO Realty «Золотой флюгер» признало его самым благоустроенным городом Подмосковья.

В настоящее время город активно застраивается. По данным Владимира Богданюка, руководителя аналитического и консалтингового центра [Est-a-Tet](#), в феврале на первичном рынке [жилой недвижимости](#) Раменского было представлено 17 проектов - это более 40 корпусов, или более 125,5 тыс. кв. м жилья.

[Жилой комплекс](#) как маленький город

Комплексная застройка – возможность предоставить жителям не только жилье, но и все необходимые объекты [инфраструктуры](#) в пешеходной доступности. Один из таких проектов - [ЖК бизнес-класса «Раменский»](#) на улице Мира. Застройщик - компания «Гарантия строй». Совсем недалеко от [ЖК «Раменский»](#) находится городской парк с озером. Общая площадь объекта – 111 527 кв. м, это 1775 [квартир](#). В [жилом](#)

[комплексе](#) представлен широкий выбор квартир разных площадей: однокомнатные - 37,1 - 55,6 кв. м; двухкомнатные - 51,5 – 80 кв. м и трехкомнатные - 77,4 – 102,4 кв. м. Высота потолков - 2,8 - 3,10 м. Компания уже сдала первые шесть корпусов (последние 5-й - 31



декабря 2014 г., а 6-й – в феврале 2015 г.). В стадии строительства находятся корпуса №№ 7А, 7Б, 8, 9, 10, 12 13, 14Б, 21, 24А, 24Б и 24В.

Инфраструктура ЖК включает магазины, салоны красоты, кафе, школу на 900 учеников, куда планируется переезд ведущей раменской гимназии, и детский сад.

Жилье можно приобрести как уже в сданных корпусах, так и на стадии строительства. Средняя цена предложения на объекте составила около 50 000 руб. за кв. м, а завершение строительства последних корпусов запланировано на III квартал 2016 года.

Добраться до [ЖК «Раменский»](#) из Москвы можно на личном автомобиле по [Новорязанскому шоссе](#). Дорога от МКАД займет около 40 минут. С Казанского вокзала в Раменское ходят электрички. Нужно доехать до станции Фабричная, а затем пройти по улице Мира до комплекса, что займет около часа. На скоростном экспрессе «Спутник» путь можно преодолеть за 30 минут от станции метро [«Выхино»](#) и 45 минут уйдет на дорогу от Казанского вокзала. В Раменское следуют также пригородные автобусы и маршрутные такси (№424) от метро «Выхино». От станции метро [«Авиамоторная»](#) ходит экспресс. Время в дороге – около 40 минут.

В окружении парков [ЖК «Северный парк»](#) - проект застройщика «Синара», возводится вблизи от [ЖК «Раменский»](#) - на Северном шоссе и представляет собой многофункциональный комплекс с домами (4 корпуса) от 16 до 23 этажей с торговыми и [офисными помещениями](#), а также с детским садом и наземной автостоянкой на 210 машино-мест. При строительстве используется монолитно-железобетонная технология с вентилируемым фасадом. ЖК имеет благоприятное окружение: в 500 м расположен лесопарк «Восьмидорожье» и Раменский городской парк, на территории которого находится Борисоглебское озеро. До Битцевского леса чуть больше 1 км. Строительство комплекса было начато в конце 2009 года. Три корпуса уже сданы. Завершение последнего корпуса (№3) запланировано на III квартал 2015 года. В продаже представлены одно-четырёхкомнатные квартиры, включая пентхаусы, общей площадью 40-227 кв. м.

Средняя цена предложения – 67 150 руб. за 1 кв. м.

Транспортная доступность ЖК «Северный парк» практически такая же, как и у ЖК «Раменский». На автомобиле из Москвы по [Новорязанскому шоссе](#) можно доехать примерно за 40 минут. Электрички систематически следуют с Казанского вокзала (до станции Фабричная). Далее пешком по улице Мира. Время в пути около 1 часа. На скоростном экспрессе «Спутник» 30 минут от станции «Выхино», 45 – от Казанского вокзала. От станции метро «Выхино» до Раменского следуют пригородные автобусы и маршрутные такси №424 до остановки «Северное шоссе», оттуда менее 100 метров пешком. От станций метро «Авиамоторная» на специально курсирующем экспрессе дорога занимает около 40 минут.

Новое строительство ведется не только в самом Раменском, но и в населенных пунктах района. На рынке новостроек представлено несколько проектов, включая дома бизнес-класса. С самыми интересными новостройками журнал www.metrimfo.ru и познакомит своих читателей.

Новый городок в Ильинском В [поселке Ильинский Раменского района](#) на улице Чкалова компания «АТ Девелопмент» возводит [ЖК «Ильинский Парк»](#). Интересный факт - на конкурсе Премии рынка недвижимости и финансов TREFI на «Лучший строительный проект в Москве и Подмосковье» жилой комплекс «Ильинский парк» награжден дипломом «За креативный подход к формированию жилой среды обитания».

Монолитный комплекс бизнес-класса из двух корпусов с подземной парковкой и административными помещениями рассчитан на 482 квартиры от однокомнатных площадью 51,45 кв. м до пятикомнатных - 252,7 кв. м. На 12-м этаже и мансардной надстройке первого корпуса расположены шесть квартир повышенной комфортности в двух уровнях. Высота потолков - 3,2 м. Применяется панорамное остекление лоджий и балконов. Проектом строительства предусмотрен [подземный паркинг](#), рассчитанный на 360 машино-мест. Территория будет огорожена, проведено озеленение, устроены детская и волейбольная площадка.



Завершение строительства запланировано на III квартал 2015 г. Первичные продажи завершаются, в среднем квадратный метр продавался за 62 тысячи рублей. Теперь квартиры ЖК «Ильинский Парк» стоит ловить у частных.

Добраться до новостройки можно на личном автомобиле или такси. Дорога пройдет по Рязанскому или [Новорязанскому шоссе](#). Время в пути до МКАД – около 30 минут. Также на электричке от Казанского вокзала до платформы Ильинская (52-54 минуты), дальше 10-15 минут пешком. На электричке можно доехать до станции метро «[Лермонтовский проспект](#)» за 25 минут и до «Выхино» за 29 минут.

Квартиры, офисы, магазины в Родниках [ЖК «Родники»](#) расположен на Трудовой улице в поселке с одноименным названием на 10-м км Егорьевского шоссе (16 км от МКАД) и соседствует с известными стародачными поселками - Малаховка и Красково. Застройщик - компания «Мособлжилстрой Девелопмент». Комплекс состоит из четырех современных [многоэтажных домов](#) комфорткласса. На территории [жилого комплекса](#) будет построен многофункциональный [торговый комплекс](#) с паркингом, во дворах домов оборудованы зоны отдыха и детские площадки.

По данным компании «Кредит-Центр Недвижимость», I очередь строительства ЖК завершена и все квартиры проданы. Это 17-этажный четырехсекционный [панельный дом](#) серии П-111 на 300 квартир. II очередь включает строительство трех 17-этажных монолитно-кирпичных домов. Все дома возводятся по единому проекту. В каждом доме по три секции, состоящие из одно-трехкомнатных квартир, включая однокомнатные от 42 до 44 кв. м; двухкомнатные от 59 до 69 кв. м; трехкомнатные от 79 до 96 кв. м.

Всего в каждом из домов II очереди будет располагаться по 272 квартиры. На первых этажах предусмотрены нежилые помещения под офисы, магазины и объекты социально-бытового назначения. Квартиры сдаются «под чистовую отделку». Средняя цена предложения на объекте – 59 098 руб. за 1 кв. м. Срок завершения строительства - I квартал 2016 года

ЖК имеет неплохую транспортную доступность. На автомобиле (15 км до МКАД по Новорязанскому шоссе) дорога займет менее получаса. Электричкой с Казанского вокзала нужно доехать до станции Удельная (время в пути 20 минут), далее маршрутное такси - № 42 до остановки «Торговый центр» (3 остановки – 5 минут в пути), далее пешком по улице Чехова (2 мин.). Или пешком: от станции Удельная 20 минут до поселка Родники, улица Трудовая д. 3. ДК «Родники». От станции метро «[Рязанский проспект](#)» ходит маршрутное такси № 534 до станции Удельная, далее маршрутное такси № 42 до остановки «Торговый центр» (3 остановки – 5 минут в пути), потом еще пешком по ул. Чехова (2 минуты).

И напоследок

Конечно, новое строительство в Раменском и рядом с ним не ограничивается перечисленными выше жилыми комплексами. Среди других интересных объектов города стоит отметить крупную застройку [микрорайона №10](#), которая ведется с 2004 года. Сейчас в продаже три корпуса - 15, 15А, 17. Средняя цена на объектах – 80 375 руб. за кв. м. Доехать до ЖК можно автобусом или электричкой от станции Выхино. В районе в деревне Островцы также идет большая стройка ЖК «[Новые Островцы](#)». Здесь будет возведен 31 дом и объекты инфраструктуры. Средняя цена предложения – 62 000 за 1 кв. м. Через поселок проходит федеральная автотрасса М5 «Урал». Время в дороге (13 км до МКАД) – около получаса. От станции метро «Выхино» следуют маршрутки и автобусы. Что касается вторичного рынка, то так как город Раменское небольшой, разброс цен - незначительный. По данным компании «[Метриум Групп](#)», цены на [однокомнатные квартиры](#) колеблются от 1,5 млн руб. на окраине до 3,5 млн руб. - в центре города. Средние цены на двухкомнатные квартиры находятся в диапазоне 2,5 - 4 млн руб., трехкомнатные - 5-9 млн руб.

Серьезное преимущество города – качественное образование [Раменский район](#) и сам город Раменское отличаются благоприятной экологической ситуацией, ведь вокруг много лесов. На территории района нет крупных промышленных предприятий, способных существенно загрязнять атмосферу.

[Раменский район](#) славится качественным образованием. По количеству стипендиатов губернатора Раменский район на первом месте (70 стипендиатов). Всего в районе 46 школ, пять школ-интернатов и детских домов, 65 детских садов, восемь учреждений дополнительного образования. В общероссийский рейтинг «Топ-500» попали две гимназии, находящиеся в Раменском.

Город знаменит и спортивными достижениями. Более 10 лет (с 1999 по 2010 гг.) местный футбольный клуб «Сатурн» выступал в Высшей футбольной лиге. А в городском бассейне «Сатурн» проводят тренировки многие российские команды, представляющие разные водные виды спорта.

Аэропорт и инфраструктура

В Раменское (28 км от МКАД) можно добраться как на личном автотранспорте по Новорязанскому, Быковскому и Егорьевскому шоссе, так и по Рязанскому направлению железной дороги. Еще одно новшество, о котором напомнил Владимир Богданюк (Est-a-Tet), - аэропорт Раменское планируется включить в транспортную инфраструктуру гражданской авиации для грузовых и чартерных пассажирских рейсов. Как добавила [Мария Литинецкая](#), генеральный директор компании «[Метриум Групп](#)», в конце прошлого года был определен план реконструкции подъездной сети к аэропорту Раменское. К ноябрю 2015 года улицу, являющуюся основным подъездным путем к аэропорту, расширят до четырех полос, а в 2017-2018 годах планируется запустить аэроэкспресс. Помимо этого в 2014 году правительством Московской области было одобрено строительство легкой ветки метро по маршруту Подольск – Домодедово - аэропорт Домодедово - Раменское. Конкретные сроки реализации проекта пока не известны.

[Обсудить в форуме](#)
www.metrimfo.ru

Президент Серпуховской гильдии риэлторов Голубева Л.Л. для "Свободной прессы": Чего ждать собственникам недвижимости с нового года



В этом номере читайте:

- 19 февраля 2015 года состоялось открытое общее собрание Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района
 - 19 февраля 2015 года состоялось открытое общее собрание Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района
 - Ступинская гильдия риэлторов начала свою работу с создания сайта гильдии!
 - Президент ГРМО Хромов Андрей Александрович избран Председателем Управляющего совета РОСС!
 - 27 января 2015 года, состоялась первая сделка купли-продажи квартиры по программе «ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ» с участием партнера МрЖК - члена ГРМО ООО «МАКРУС»
 - ГРМО проведена процедура аттестации специалистов ООО "Селена-Недвижимость" (г.Электросталь)
- Также в вестнике читайте новости Российской Гильдии Риэлторов, новости обучения, юридические новости, аналитику и мнения экспертов.

[Скачать Вестник](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

Поздравления

НП «Гильдия риэлторов Московской области» Полномочный представитель РГР сердечно поздравляет Вас с Днём рождения!

- индивидуального предпринимателя Тихонова Владимира Александровича АН «Ваш дом» (г.Орехово-Зуево)!
- генерального директора ООО «ПРОЕКТСЕРВИС ХОЛДИНГ» (г.Москва) Артамонова Сергея Александровича!
- генерального директора ЗАО «СТРАШЕВО» (г.Талдом) Тупицына Андрея Васильевича!
- индивидуального предпринимателя Поздневу Жанну Анатольевну АН «Эсквайр» (г.Зеленоград)!
- генерального директора ООО «ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ» (г.Щелково) Волкова Романа Вячеславовича!
- генерального директора ООО «Офис Центральный» (г.Одинцово) Кондратьева Константина Анатольевича!
- Председателя Совета директоров ГК «Кредит - Центр" (г.Раменское) Мазурина Николая Михайловича!
- генерального директора ООО «Авангард» (г.Электросталь) Нардова Виктора Владимировича!
- генерального директора ООО «АЭНБИ» (г.Зеленоград) Боачева Игоря Анатольевича!
- генерального директора ООО «Новоселье» (г.Дмитров) Попову Оксану Юрьевну!
- индивидуального предпринимателя Розенера Вадима Евгеньевича АН «FAMILY» (г.Воскресенск)!
- генерального директора ООО «Мытищинское агентство недвижимости» Сергиенко Марию Сергеевну!
- генерального директора ООО «Агентство недвижимости - МОНОЛИТ» (г.Королев) Романова Александра Николаевича!



**-Пусть будет все, что в жизни нужно!
Чем жизнь бывает хороша: Любовь, здоровье,
верность, дружба И вечно юная душа!**

НП «Гильдия риэлторов Московской области» Полномочный представитель РГР сердечно поздравляет коллективы компаний с Днём рождения компании!

- ООО "Центр недвижимости "В.Ю. групп" (г.Подольск) и руководителя Харькова Валерия Юрьевича!
- ООО "Квартирный вопрос. Вся Недвижимость" (г.Воскресенск) и ген. директора Мусатову Ольгу Николаевну!
- ООО "Бюро по обмену жилой площади" (г.Электросталь) и директора Кузнецову Валентину Григорьевну!
- ООО "Новоселье" (г.Дмитров) и генерального директора Попову Оксану Юрьевну!
- АН "Триумф" (г.Пушкино) и генерального директора Золотова Эдуарда Владимировича!
- ООО "СТАН-Р" (г.Ногинск) и генерального директора Томилину Ксению Сергеевну!
- ООО "КРЭДО-Финанс" (г.Москва) и генерального директора Никифорову Ольгу Владимировну!
- ООО "Селена-Недвижимость" (г.Электросталь) и генерального директора Караваеву Елену Михайловну!
- АН "Перспектив" (г.Электросталь) и директора Федотова Виктора Геннадьевича!
- ООО "Квартал" (г.Мытищи) и генерального директора Никулину Светлану Викторовну!
- ООО "ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ" (г.Щелково) и генерального директора Волкова Романа Вячеславовича!
- ООО "АВАНГАРД" (г.Жуковский) и генерального директора Новикова Михаила Владимировича!
- ООО "ЖИЛЦЕНТР" (г.Долгопрудный) и генерального директора Кудрявцеву Елену Николаевну!
- ООО "Агентство Третий Рим" (г.Воскресенск) и генерального директора Астахина Владимира Ивановича!
- ООО "СИТИ+" (г.Железнодорожный) и генерального директора Трошину Ольгу Ивановну!
- ООО "ОбЛиК" (г.Подольск) и генерального директора Ледовского Олега Михайловича!