

ЭКСПЕРТ



ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Совместный проект Раменского информагентства и НП «Гильдия риэлторов г. Жуковского и Раменского района»

Профессиональное признание



Мероприятие включало деловую и торжественную части. На официальном мероприятии - Общем собрании Гильдии риэлторов Московской области - присутствовали представители 70 агентств недвижимости Подмоскovie. В качестве приглашенных были руководители Российской Гильдии риэлторов (РГР): Елена Юрьевна Федоренко, исполнительный вице-президент РГР, и Юрий Иванович Карамаликов, вице-президент РГР.

Президент Гильдии риэлторов Московской области Андрей Александрович Хромов первым приветствовал участников. Его доклад включал в себя отчет о работе ГРМО с октября 2010 г. по апрель 2011 г.

Николай Михайлович Мазурин, член Правления Российской Гильдии риэлторов, в своем докладе затронул и раскрыл актуальную тему подготовки законопроекта о риэлторской деятельности. Он рассказал, какая работа ведется в данном направлении и осветил основные положения законопроекта.

С докладом на тему «О сотрудничестве Гильдии риэлторов Московской области и Среднерусского банка Сбербанка России» выступил Игорь Алексеевич Поликарпов, начальник отдела по работе с партнерами Среднерусского банка Сбербанка России. Он отметил, что в рамках сотрудничества и в условиях набирающей обороты ипотеки у специалистов ГРМО есть возможность быть полноправными партнерами Сбербанка России. Реализация проекта сотрудничества Среднерусского банка и ГРМО приведет к тому, что у риэлторских компаний появится ряд очевидных преимуществ по обеспечению по-

купателей недвижимости своевременной и полноценной консультацией и оперативному взаимодействию риэлторов со специалистами Сбербанка.

Елена Юрьевна Федоренко, исполнительный вице-президент РГР, пригласила всех присутствовавших к участию в мероприятиях Российской Гильдии риэлторов: XIV Национальном Конгрессе по недвижимости, Всероссийском конкурсе профессионального признания, бизнес-турах, секциях, поездках в составе делегации в города России и зарубежные страны с целью обмена опытом.

Александр Андреевич Саталин, председатель совета директоров группы компаний «Белый Берег», и Наталья Анатольевна Трисчева, начальник отдела продаж группы компаний «Белый Берег», провели бизнес-тур по коттеджному поселку с рассказом о его особенностях.

Торжественная часть мероприятия включала в себя подведение итогов профессионального конкурса «Звезда Подмоскovie». Открыл церемонию награждения Председатель Единой конкурсной комиссии ГРМО Николай Михайлович Мазурин.

По итогам работы жюри в 7 номинациях были объявлены лауреаты и номинанты конкурса.

Среди специалистов и компаний рынка недвижимости Московской области в состав лауреатов и номинантов вошли представители Раменского и Жуковского.

Лауреатом в номинации «Лучшая брокерская фирма на рынке аренды жилья Московской области» признана компания ООО «Удачный выбор» (г.Раменское). Среди но-

**27 апреля
в загородном клубе
«Белый Берег»
Гильдия риэлторов
Московской области
при поддержке
Российской Гильдии
риэлторов подвела
итоги 2010 г.**

минантов в этой же номинации отмечена компания ООО «Область» (г.Раменское).

Лауреатом в номинации «Лучший сайт брокерской фирмы на рынке недвижимости Московской области» стала компания ЗАО «Кредит-Центр» (г.Раменское, г.Жуковский). Сайт, ставший победителем, - www.creditcenter.ru.

Ирина Николаевна Кошелева, руководитель отдела вторичного рынка квартир ООО «Кредит-Центр-недвижимость» (г.Раменское), вошла в пятерку номинантов в номинации «Лучший риэлтор на рынке недвижимости Московской области». Всего на участие в данной номинации было подано 12 заявок от представителей компаний различных городов Московской области.

Группа компаний «Белый Берег» (Раменский район) стала лауреатом конкурса в номинации «Лучший реализованный девелоперский проект Московской области».

В состав жюри конкурса входили авторитетные специалисты рынка недвижимости столичного региона, руководители компаний из разных районов Подмоскovie. Активное участие в работе конкурсных комиссий приняли главные редакторы и руководители известных СМИ рынка недвижимости, таких как: журнал «Недвижимость & Цены», журнал «Собственник», «РБК-Недвижимость», группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости», журнал «Дайджест недвижимости. Российской и зарубежной», аналитическое агентство «RWAY».

Мы поздравляем всех победителей и приглашаем специалистов рынка недвижимости к участию в конкурсе в следующем году!

Подробнее о мероприятии можно узнать на сайте Гильдии риэлторов Московской области www.grmopr.ru и в исполнительном аппарате ГРМО по тел.: (495) 778-93-34, (496) 46-5-07-29.

**С 4 по 7 июня 2011 г.
состоится XIV
Национальный Конгресс
по недвижимости -
событие рынка
недвижимости России
и СНГ**

Российская Гильдия риэлторов - крупнейшее российское объединение профессионалов отрасли - предлагает принять участие в ключевом Форуме рынка недвижимости России, ставшем эффективной профессиональной площадкой для обмена опытом, общения и развития деятельности ассоциаций и компаний.

Мероприятие пройдет в Москве в гостинице «Холидей Инн Сокольники». Организаторами выступили: Российская Гильдия риэлторов (РГР), Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) и Московская Ассоциация риэлторов (МАР), при поддержке Торгово-промышленной палаты РФ.

Деловая программа XIV Национального Конгресса по недвижимости включает разнотипные мероприятия, каждое из которых станет полноценным профессиональным событием. На Конгрессе предусмотрены такие форматы обсуждения отраслевых задач, как семинары, панельные дискуссии, мастер-классы, «круглые столы», пресс-конференции, творческие лаборатории. В рамках Конгресса будут проводиться бизнес-туры и секции на различные темы.

Традиционно в те же дни Российская Гильдия риэлторов проводит ежегодный съезд. На XX юбилейном съезде РГР предстоят выборы Президент-электа Гильдии.

Значимость Конгресса не только в обмене опытом, но и в том, что будущее риэлторского бизнеса - за профессиональными объединениями с едиными стандартами практики, позволяющими обеспечить гражданам безопасность сделок с недвижимостью и их доверие.

В рамках Конгресса традиционно будут определены лауреаты Почетного знака имени В.А.Кудрявцева и подведены итоги Ежегодного Национального Конкурса «Профессиональное признание». Церемония награждения лауреатов Конкурса всегда проходит в торжественной обстановке и является кульминацией проделанной работы.

Пресс-служба Российской Гильдии риэлторов
Тел.: +7 (495) 632-11-79,
+7 (499) 261-96-80,
+7 (499) 261-03-98
E-mail: congressrgr@rgr.ru;
rgr@rgr.ru; manager@rgr.ru

Цены на жилье в Раменском пока стабильны

Уже несколько месяцев вторичный рынок квартир Раменского проявляет потрясающую стабильность. Однако надеяться на дальнейшую неизменность цен не стоит. Разогнанная разжиревшими нефтяными магнатами «бензиновая инфляция» неизбежно приведет к росту цен на все, в том числе и на жилье. Просто недвижимость достаточно инертна, и проходящие в экономике процессы влияют на нее с некоторым опозданием.

Несмотря на кажущуюся незыблемость цен и категорический отказ покупателей даже разговаривать о просмотре квартир, всего на 3-5% превышающих сегодняшние средние рыночные цены, объем предложения квартир в городе начал неуклонно, хотя и небыстро, снижаться. Скорее всего, до конца лета цены вверх еще не пойдут, а вот далее они вполне могут последовать за инфляцией.

Ситуация с ценами на рынке недвижимости Раменского по состоянию на начало мая 2011 года следующая:

Цена предложения 1-комнатных квартир-хрущевки общей площадью 30-32 кв. м колеблется в пределах от 2,2 до 2,3 млн руб. В типовых домах однокомнатные квартиры площадью 33-37 кв. м предлагаются по цене от 2,6 до 2,7 млн руб. В новых сданных домах (последние 10 лет) цены предложения на квартиры площадью 40-50 кв. м составляют от 3,1 до 3,3 млн руб.

Цена предложения 2-комнатных квартир-хрущевки общей площадью 42-45 кв. м находится в диапазоне от 2,6 до 3,0 млн руб., квартиры общей площадью 48-56 кв. м. в типовых домах предлагаются по цене от 3,6 до 3,9 млн руб. В новых сданных домах за квартиры площадью 66 кв. м просят от 4,2 до 5,0 млн руб.

3-х комнатные квартиры в хрущевках при общей площади 56-59 кв. м предлагаются по цене от 3,2 млн руб. до 3,6. В типовых домах квартиры площадью 63-72 кв. м предлагаются по цене от 4,2 до 4,5 млн руб. В новых сданных домах цены на квартиры площадью от 85-96 кв. м составляют от 5,1 до 5,6 млн руб.

Таблица 1. Средние цены на квартиры в Раменском по состоянию на первые числа мая 2011 г.

1-комн. квартиры			
Вид	Параметры	Цена (млн руб.)	Изменение цены за месяц (%)
Хрущевки	Общая площадь - 30-32 м ² , комната - 17 м ² , кухня - 6 м ²	2,2-2,3	0
Типовые	Общая площадь - 33-37 м ² , комната - 17-18 м ² , кухня - 6,9-8,5 м ²	2,6-2,7	0
В домах-новостройках последних 10 лет	Общая площадь - 40-48 м ² , комната - 18-24 м ² , кухня - 10 м ²	3,1-3,3	0
2-комн. квартиры			
Вид	Параметры	Цена	Изменение цены за месяц (%)
Хрущевки	Общая площадь - 42-43 м ² , жилая - 29-31 м ² , кухня - 6-6,5 м ²	2,6-3,0	0
Типовые	Общая площадь - 48-56 м ² , жилая - 29-30 м ² , кухня - 7-9 м ²	3,6-3,9	0
В домах-новостройках последних 10 лет	Общая площадь - 65-70 м ² , жилая - 35-42 м ² , кухня - 10-12 м ²	4,2-5,0	+2
3-комн. квартиры			
Вид	Параметры	Цена	Изменение цены за месяц (%)
Хрущевки	Общая площадь - 56-59 м ² , жилая - 33-40 м ² , кухня - 5,5-6 м ²	3,2-3,6	0
Типовые	Общая площадь - 63-72 м ² , жилая - 39-41 м ² , кухня - 7-12 м ²	4,2-4,5	0
В домах-новостройках последних 10 лет	Общая площадь - 85-96 м ² , жилая - 45-50 м ² , кухня - 10-14 м ²	5,1-5,6	0

По результатам исследования цен на вторичное жилье в городах Подмосковья, проведенного компанией «Бизнес консалтинг» и Гильдией риэлторов Московской области, список самых дорогих и самых дешевых городов (по уровню средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке квартир) не изменился.

Цены в Подмосковье по состоянию на начало мая 2011 г. Наблюдаем незначительный рост цен



По состоянию на начало мая 2011 г. самая высокая стоимость квадратного метра (средневзвешенная цена по городу) квартир вторичного рынка - в следующих пяти городах Московской области, находящихся на расстоянии до 10 км от МКАД:

Реутов - 100,1 тыс. руб/кв. м,
Химки - 97,2 тыс. руб/кв. м,
Красногорск - 95,9 тыс. руб/кв. м,
Одинцово - 95,4 тыс. руб/кв. м,
Видное - 94,2 тыс. руб/кв. м.

Самые дешевые квартиры находятся в городах, удаленных от Москвы на 130-150 км. Пятерка городов, замыкающих список:

Талдом - 37,0 тыс. руб/кв. м,
Лотошино - 36,9 тыс. руб/кв. м,
Серебряные Пруды - 34,8 тыс. руб/кв. м,
Зарайск - 34,1 тыс. руб/кв. м,
Рошаль - 28,4 тыс. руб/кв. м.

Разница в средней стоимости квадратного метра между самым дорогим и самым дешевым городом Подмосковья немного увеличилась и составляет 71 700 руб. за квадратный метр.

Цены, в основном, незначительно повысились (в 40 городах). Снижение наблюдаем в 21 городе. В 9 городах (из 70 Московской области) цены остались на прежнем уровне.

Раменское в списке занимает по-прежнему 25-е место (67,8 тыс. руб/кв. м) в списке самых дорогих и самых дешевых городов, причем стоимость жилья за 1 кв. м по сравнению с прошлым месяцем немного снизилась

Жуковский - на 19-м (72,2 тыс. руб/кв. м),
Бронницы - на 47-м (52,8 тыс. руб/кв. м).

Подробнее с интерактивной картой Московской области, отражающей уровень цен во всех городах Подмосковья, вы можете познакомиться на сайте компании «Бизнес консалтинг» www.buscons.ru

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области www.grmonpr.ru

КСТАТИ

2  **Типовая застройка (стандарт)** - 9-этажный панельный, кирпичный или монолитный дом с лифтом и мусоропроводом. Комнаты изолированные, в 3-комнатных возможна одна смежная комната, кухня 6,5-7,5 кв. м, с/узел раздельный, наличие лоджии или балкона.

Хрущевка - 5-этажная кирпичная или панельная жилая постройка эпохи массового домостроения. Комнаты смежные, кухня 5,5-6,5 кв. м, с/узел совмещенный.

Андрей Хромов: «Подмосковный рынок недвижимости – модель России»

Рынок недвижимости Московского региона - это и Москва, и Подмосковье. У столичного и подмосковного рынков, безусловно, много общего, но в то же время и немало отличий. О том, как развивается подмосковный рынок недвижимости, рассказывает президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) Андрей Хромов.

- Да, область - это не столица. Прежде всего, это очень большая территория. Это своего рода мини-модель России. Здесь 80 городов, расположенных на территории 36 муниципальных районов, тысячи поселков городского типа и деревень, более 7 млн человек населения.

Организованное риэлторское сообщество включает в себя почти 200 компаний. У нас 12 муниципальных гильдий риэлторов. Некоторые из них по численности превышают риэлторские ассоциации ряда областей России.

- Наверное, и стоимость квадратного метра значительно разнится по области?

- Да, порой отличается в разы. Если в городах, которые расположены в зоне 15 км от столицы, цены на жилье ближе к московским, то в более дальних районах они в разы ниже.

- Например?

- Возьмем, например, город Реутов. Он примыкает к МКАД. Здесь стоимость 1 кв. м квартир на вторичном рынке в среднем составляет 101,1 тыс. руб. Похожие цены и в других городах ближнего Подмосковья - Химках, Красногорске, Одинцово, Видном, Мытищах. А вот в среднем Подмосковье (20-40 км от МКАД: Раменское, Жуковский, Климовск, Истринское, Фрязино, Дмитров и т. д.) цены уже значительно ниже - 50-70 тыс. руб. за кв. м. На границах Московской области (Рошаль, Зарайск, Серебряные Пруды, Лотошино, Талдом, Шатура и т. д.) квартиры еще дешевле - 30-40 тыс. руб. за кв. м.

В области соотношение цены, потребительских свойств жилья и покупательской способности населения более адекватно, чем в столице. Особенно это относится к городам среднего Подмосковья. Здесь цена квартир того же эконом-класса примерно в 2-2,5 раза ниже, чем в Москве, а транспортное сообщение неплохое. Поэтому жилье в этих городах привлекает и вызывает интерес не только местных жителей, но и москвичей. Дальше, к гра-

ницам области, жилье еще дешевле, но далековато от Москвы. Поэтому покупатели здесь, в основном, местные.

- А какие-то средние цены по области можно привести?

- Средних нет. Каждый город уникален. Он может находиться и подальше от столицы, а цены в нем могут быть повыше, чем в более ближнем городе. Но при условии, что добираться до него быстро и удобно.

- Сейчас можно нередко слышать, что после кризиса произошло обновление риэлторского рынка. При этом риэлторам работать стало сложнее. Вы с этим согласны?

- До кризиса зарабатывали все, больших усилий применять было не нужно. Сегодня в профессии риэлтора легких заработков нет. В условиях быстрого роста цен покупатели понимали, что если не купить сегодня, то завтра будет дороже. Поэтому были покупки, как говорится, «не глядя», риэлтору нужно было только организовать сделку. Сейчас ситуация иная. Клиенты требуют высокого качества услуги. Но это очень хорошо, так как высокое качество услуги - это синоним высокой квалификации риэлтора. Низкая квалификация - фактор риска. Например, если в обменной цепочке (а доля альтернативных сделок на рынке достигает 80%) окажется непрофессионал, то вся цепочка находится под угрозой. Сделка может на любом этапе сорваться. К сожалению, на рынке еще есть немало риэлторов, кто живет сегодняшним днем. Они так привыкли. Есть также и «серая» составляющая.

- В столичных фирмах очень часто выявляют агентов, которые работают «налево» - проводят сделки в своих интересах, прикрываясь брендом компании. У вас такое наблюдается?

- Да, есть и у нас такое. Агенты, поступающие таким образом, находятся вне правового поля. Может быть, они и не обманут клиента,

проведут сделку нормально, но если потом возникнут претензии, предъявить их будет не к кому. Договора с компанией у клиента нет, а что взять с самого агента? Кроме того, он может уже не работать в компании.

- Компании и местные власти. Чиновники помогают, мешают или вообще не обращают внимания на риэлторов? Как складываются с ними отношения?

- В разных районах по-разному. Есть очень прогрессивные чиновники. В некоторых городах администрации даже нанимают риэлторские компании для помощи по разным программам. Например, для расселения коммуналок, при подборе жилья для молодых семей. Наша компания, например, участвовала в разработке нормативных документов по программе «Молодая семья». Мы также подбираем жилье для ветеранов и других категорий граждан, если того требует та или иная программа. Одним словом, есть немало примеров конструктивных, рабочих отношений между риэлторским сообществом и местными администрациями.

- Сейчас набирает обороты ипотека. Как складываются отношения риэлторов и банков?

- С банками у нас хорошие отношения. Сегодня компании гильдии работают в большинстве городов области и представляют собой своего рода сеть продаж. У многих банков тоже есть разветвленная сеть офисов по области. На этой основе складывается продуктивное партнерство, в результате которого люди быстрее решают свои жилищные вопросы. Помогаем людям подобрать тот или иной кредит, сопровождаем ипотечные сделки.

- В Подмосковье мошенников больше, чем в столице?

- Сравнить не могу. Мошенники есть во многих сферах экономики, не только в недвижимости. И это дело правоохранительных органов. Мы же иногда сталки-



ваемся с, мягко говоря, не очень корректным поведением некоторых фирм или частных лиц...

- Можете привести примеры?

- Например, удержание аванса. Брат с сестрой получили в наследство квартиру. Сестра хочет ее продать, и уже получила за это аванс. А брат хочет вступить в наследство. Сделку по закону совершать нельзя. Потенциальный покупатель отказывается, а фирма, которая помогает сестре продать, удерживает полученный аванс.

Или другой пример. Мы готовим ипотечную сделку. Видим, что основанием для продажи является договор дарения. Ну что, нет вопросов. С датой, более ранней, чем дата дарения. В пакете документов обнаруживаем свидетельство о смерти матери. Выходит, что мама квартиру подарила уже после смерти. Явная подделка. И любой суд сразу же расторгнет подобную сделку.

- Сейчас стали много говорить о страховании сделок. Оно поможет клиенту, попавшему в беду?

- Поможет или нет, сказать однозначно сложно. Но страхование хотя бы хорошо тем, что дает дополнительную проверку квартиры. Сомнительный объект страховая компания никогда не застрахует. И если страховщики не берутся, то от такой квартиры лучше отказаться и не покупать ее. Аналогично и в случае, когда объект покупателя с ипотекой. И здесь проверка объекта банком - дополнительная гарантия надежности сделки.

- Наверное, государство должно более тщательно следить за компаниями или другим способом регулировать рынок недвижимости?

- Да, государство должно участвовать в регулировании рынка. К примеру, в США, чтобы работать на риэлторском рынке, работники агентства недвижимости должны пройти курс обучения и получить лицензионную карточку. И только после этого они могут выходить на рынок. Кроме того, лицензия в Америке действует только в том штате, в котором получена. Если переехал в другой штат, то получаешь новую лицензию, с учетом специфики региона. У нас же лицензирования нет, и кто угодно может работать на рынке недвижимости. Но есть сертифицированные компании, аттестованные специалисты. Этим занимается Гильдия риэлторов Московской области по стандартам, разработанным Российской Гильдией риэлторов.

- Ходят разговоры о том, что после кризиса рынок свернул с тропы цивилизации и все больше уходит в тень, согласны?

- Я бы так не сказал. Действительно, на рынке есть разные компании. И клиентам нужно понимать, с кем они имеют дело. Но говорить, что рынок недвижимости свернул с цивилизованного пути, не стоит.

Вениамин Вылегжанин
для журнала
«Собственник»

Земельные участки



Гжель с. Егорьевское ш., 40 км от МКАД, участок 7,5 сот., свет по границе, удобные подъездные пути, в 10 мин. от ст. ж/д 55 км. Рядом лес, река Гжелка, церковь, святой источник. **Цена: 700 000 руб.** «Кредит-Центр» (Жуковский) **(495) 556-56-65**

Раменский р-н, СНТ «Улыбка», Новорязанское шоссе 45 км от МКАД. Участок 6 соток (электричество). Хороший подъезд. Рядом озеро, лес вокруг, ж/д станция «Радуга». Охраняемое обжитое садовое товарищество. АН «Область» **8-965-351-32-78**

СНТ «Весна», д. Первомайка, 11,2 сот. огорожено рабицей. Охрана в СНТ, свет ведут. - **1 300 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)1-49-70, (903) 293-63-23**

Новохаритоново п. Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД, участок 12 соток, ИЖС (электричество, газ). Хороший подъезд (асфальт). Развитая инфраструктура. **Цена: 1 400 000 руб.** (Область) **8-926-582-28-55**

Пласкинино д., 15 сот., шир. 19 м, свет и газ рядом. **Цена: 1 500 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)1-73-75, (903) 293-63-23**

Донино д., 30 сот., свет и газ по гран., на уч. дом недостр. **Цена: 1 800 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)1-73-75, (903) 293-63-23**

Трошково д. Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД, дом 40 кв. м. Участок 25 соток ИЖС (электричество, газ). Хороший подъезд. **Цена: 2 400 000 руб.** (Область) **8-926-582-28-55**

Раменское г., КИЗ «Гостица». Новорязанское шоссе, 35 км от МКАД, участок 8 сот. (расположен в черте города). ИЖС 23х35. Без строений. Забор. Все коммуникации. **Цена: 2 400 000 руб.** (Область) **8-926-582-28-55**

Хрипань д. Новорязанское шоссе, 30 км от МКАД, участок 15 соток, прямоугольной формы. ИЖС (электричество). Рядом ж/д станция. Лес, озеро. Хороший подъезд. **Цена: 2 800 000 руб.** (Область) **8-926-582-28-55**

Кратово: 25 км МКАД Егорьевское ш., 17 с., все коммуникации, центральный, правильной формы, кругом сосны. **Цена: 8 100 000 руб.** АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-916-368-38-38, 8-963-711-79-89**

Кратово: 25 км МКАД Егорьевское ш., 24 с., все коммуникации, центральный, правильной формы, кругом сосны. **Цена: 12 000 000 руб.** АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-963-711-79-89**

Дома



Поповка д., Садовая 1/3 Егорьевское ш., 27 км от МКАД, доля дома, ком-

ната 12 кв. м, терраса - 12 кв. м, газ, участок 8 соток. **Цена: 1 000 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского). **(496 46)7-08-25, (495)778-72-75**

Гжель пос. Егорьевское шоссе, 40 км от МКАД. Дом 120 кв. м, кирпичный, 2 этажа. Участок 8 соток. Бани 16 кв. м, гараж 20 кв. м, хозблок (электричество, газ, вода). Хороший подъезд, ж/д станция 10 минут. Развитая инфраструктура. АН «Область» **8-926-602-81-71**

Шевлягино, СНТ «Восход», Егорьевское шоссе, 50 км от МКАД. Дача 60 кв. м, 2 этажа (каркасно-щитовой, утепленный). Хозблок. Участок 6 соток, электричество, вода, газ баллон). В хорошем состоянии. Хороший подъезд. Рядом ж/д станция, автобус. **1 100 000 АН «Область» руб. 8-926-602-81-71**



Новохаритоново д., Егорьевское ш., 42 км от МКАД, 1/3 жилого дома. Требуется капитальный ремонт. В доме эл-во, русская печь, газ по границе, участок 8 соток (площадь участка уточняется по результатам межевания до 12 соток). Вода - колодец. В 3-х минутах великолепное озеро (пляж, рыбалка), река Дорка, магазины, школа, больница. Отличное транспортное сообщение с Москвой. **Цена: 1 300 000 руб.** «Кредит-Центр» (Жуковский) **(495) 556-56-65**



Спартак п., ул. Парковая, Новорязанское ш., 15 км от МКАД, дом деревянный барачного типа. Отдельная квартира общей площадью 33 кв. м (комната 22 кв. м, кухня 6 кв. м, с/у). Состояние хорошее. Отопление, канализация, водопровод - центральные, горячая вода - бойлер, на кухне баллонный газ для плиты. Под окнами огород. Развитая инфраструктура. Хорошее транспортное сообщение с Москвой. **Цена: 1 700 000 руб.** «Кредит-Центр» (Жуковский) **(495) 556-56-65**



Торопово д., Новорязанское ш., 47 км от МКАД, 1/2 доля жилого дома, бревно, площадью 30 кв. м. В доме эл-во, центральный водопровод на участке, отопление - печь, газ по границе уч-ка, туалет на улице. Земельный уч-к 18 соток. На уч-ке баня, плодовые деревья и кустарники, цветы. Подъезд - асфальт. **Цена: 1 700 000 руб.** «Кредит-Центр» (Жуковский) **(495) 556-56-65**



Донино д., Егорьевское шоссе, 50 км от МКАД, 1/2 доля дома, дерево+кирпич, 50 кв. м, кухня, 2 комнаты, терраса. Земельный участок 12 соток, правильной формы, широкий. **Цена: 2 000 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского). **(496 46)7-08-25, (495)778-72-75**



Наталино д., Новорязанское шоссе, 60 км от МКАД. Земельный участок 20 соток, прямоугольной формы. Дом общей площадью 24 кв. м. Коммуникации - электричество, вода - колодец. **Цена: 2 000 000 руб.** «Кредит-Центр» (Юбилейный). **(496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49**

Ивановка д., СНТ «Радуга», Новорязанское шоссе, 40 км от МКАД. Дача 60 кв. м, 2 эт., каркасно-щитовой, утепленный, обшит сайдингом, внутри вагонка, пластиковые окна. Печка, туалет, душ, вода. Участок 6 соток (сад). Электричество. Ж/д станция «Радуга» 10 мин. пешком. Хороший подъезд. **2 100 000 руб.** АН «Область» **8-926-602-81-71**



Кратово, ул. Малаховская, Новорязанское ш., 17 км от МКАД, стародачное место, доля (32/200) жилого дома, бревно, 1-этажный, площадь доли 55,5 кв. м+холодная мансарда. В доме кухня (7,4 кв. м), 2 комнаты (23; 15,1 кв. м), газ (АОГВ), эл-во, центральный водопровод, земельный участок 2 сотки (не приватизирован), сосны. Рядом красивое озеро Кратовское. **Цена: 2 400 000 руб.** «Кредит-Центр» (Жуковский) **(495) 556-56-65**



Раменский район, село Малахово (рядом деревня Рыбаки) Новорязанское шоссе. Дом крепкий, деревянный, бревно, S-60 кв. м. Электричество в доме, колодец на участке. Красивое, тихое место, выход на речку Гжелка, хороший асфальтированный подъезд, с видом на храм. Участок 12

соток, сад, плодовые деревья. 15 пешком до реки Москва. **Цена: 2 700 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского). **(496 46)7-08-25, (495)778-72-75**



1/2 доля дома в обжитом поселке **Верея**, вблизи города Жуковский. Рядом транспорт, чтобы добраться до г.Москвы. Дом для постоянного проживания с правом прописки, в хорошем состоянии, с коммуникациями. В доме общ. площадь 60 кв. м: терраса, кухня, зал 36 метров, маленькая комната, санузел. При доме ухоженный приусадебный участок 3 сотки, плодородный сад, кустарники. Шаговая доступность до сети магазинов на разный вкус. **Цена: 2 700 000 руб.** «Кредит-Центр» (на Воровского). **(496 46)7-08-25, (495)778-72-75**



Кузнецово д., Новорязанское шоссе, 45 км от МКАД. Деревенский дом общей площадью 50 кв. м. Газ, электричество в доме, отопление - АОГВ. Земельный участок 17,7 сот., правильной формы. Подъезд - асфальт. 15 минут до станции «Загорново». **Цена: 3 000 000 руб.** «Кредит-Центр» (Юбилейный). **(496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49**

Заворово: 38 км от МКАД, дача в СНТ, участок 10 с. Дом зимний 100 кв.м, 2 этажа, гостевой дом 240 кв. м, 2 этажа, вода - скважина, электр. 380 вольт, все коммуникации кроме газа, сауна, беседка, гараж, навес для машин. **Цена: 5 000 000 руб.** АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-916-368-38-38**

Захарово дер. Егорьевское шоссе, 35 км от МКАД. Дом 200 кв. м (дерево), 2 этажа (электричество, газ). Баня 4х4. Забор. Хороший подъезд. **5 000 000 руб.** АН «Область» **8-926-582-28-55**

Кратово: 25 км МКАД Егорьевское ш., дома 2 эт., 60/30/10 кв. м, все коммуникации центральный, 6 мин. пешком от ж/д ст. «Отдых». **Цена: 5 500 000 руб.** АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-916-368-38-38, 8-963-711-79-89**

Совхоз, 11 сот. + дом 200 кв. м, свет, газ, вода, канал. **Цена: 9 300 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)1-73-75, (903) 293-63-23**

ст. «Отдых» 13 сот. + дом 600 кв.м (цоколь, два этажа, мансарда), свет, газ, вода, частично под чист. отделку - **15 000000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)1-73-75, (903) 293-63-23**

Чулково д. Дом кирп. 2-х эт. 560 кв. м + 25 сот., котельная, генераторы (дизель, газ) - **22 500 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское), **(49646)3-33-50, (903) 293-63-23**

Чулково д. 1000 кв. м + дом 380 кв. м, участок 25 сот., своя котельная, электростанция, гараж на 3-4 машины, баня, подсоб. помещения. **45 100 000 руб.** «Удачный выбор» (Раменское) **(49646)1-73-77, (903) 293-63-23**

Квартиры

1-к. квартиры в Жуковском

√ **1-к. кв-ра, ул. Молодежная, 9/9,** панель, 33,517,5 /8 кв. м, с/у совмещен, джакузи, окна ПВХ, балкон застеклен, отличное состояние. **Цена: 2 850 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-926-550-99-94

1-к. квартиры в Раменском районе

√ **1-к. кв-ра, в г. Воскресенск, ул. Калинина, 1/5,** панель, общ. пл. 33/19/6 кв. м, с/у совмещен, хороший ремонт, в доме заменены все коммуникации (металлопласт), ж/д станция в шаговой доступности. **Цена: 1 200 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

√ **1-к. кв-ра, в п. Быково, ул. Щорса, 5/9** панель, общ. пл. 28/16/6 кв. м, с/у совмещен, лоджия, стеклопакеты, телефон, хорошее состояние. **Цена: 2 350 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

√ **1-к. кв-ра, в п. Удельная, ул. Солнечная, 2/5,** панель, общ. пл. 30 кв. м, 30/18/6 кв. м, с/у совмещен, балкон застеклен, окна ПВХ, хорошее состояние. **Цена: 2 450 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

2-к. квартиры в Раменском районе

√ **2-к. кв-ра, пос. Кратово, общ. пл. 45 кв. м, жил. пл. 30.** 1/3 кирпич - комнаты изолир., физически-юридически свободна. **Цена: 2 800 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-926-550-99-94

√ **2-к. кв-ра, пос. Островцы, ул. Подмосковная, 10/17,** монолит, 61/45/11 кв. м, с/у раздельный, лоджия 6 м, евроремонт, свободная продажа. **Цена: 4 800 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-926-550-99-94

3-к. квартиры в Раменском районе

√ **3-к. кв-ра, в п. Удельная, ул. Первомайская, 5/5** кирпич, 56/38/6 кв. м, с/у раздельный, балкон застеклен, хорошее состояние. **Цена: 3 500 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

√ **3-к. кв-ра, п. Удельная, ул. Южный пр-т, 6/10,** панель, 64/39/8,2, с/у совмещен, лоджия застеклена, стеклопакеты, хорошая, дорогая отделка, продается с мебелью. Физ.-юр. свободна. **Цена: 5 200 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

√ **3-к. кв-ра, п. Удельная, ул. Горячева, 3/9,** кирпич, 65/39,6/8,5, лоджия, хор. Состояние, физ.-юр. свободна **Цена: 5 200 000 руб.** АН «Триал» тел. 8-963-711-79-89, 8-905-713-07-13

Новостройки

Раменское, жилой комплекс «Северный парк», Северное шоссе, корпус 1

Монолитно-кирпичный дом

√ **1-к. кв.,** общ. пл. 43,6-48,1 кв. м, кухни 10,9-11,0 кв. м. **Цена: 2,046-2,330 млн руб.**

√ **2-к. кв.,** общ. пл. 68,8-70,0 кв. м, кухни 10,9-11,4 кв. м. **Цена: 2,902-3,249 млн руб.**

√ **3-к. кв.,** общ. пл. 74,4-87,1 кв. м, кухни 11,3-11,4 кв. м. **Цена: 2,945-4,417 млн руб.**

ООО «Кредит-Центр недвижимости», тел.: (496 46) 7-08-25, 7-00-08, (495) 778-72-75, (495) 544-39-49

ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр», тел.: (496 48) 4-73-76, (495) 556-56-65

ООО «Зеленый город», тел.: (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-46 (495) 768-22-26

Раменское, мкрн 10, д. 14

Кирпично-панельный дом

√ **1-к. кв.,** общ. пл. 41,45 кв. м, кухни 9,3 кв. м. **Цена: 2,031-2,466* млн руб.**

√ **2-к. кв.,** общ. пл. 62,45-72,85 кв. м, кухни 10,1-12,3 кв. м. **Цена: 2,997-4,079* млн руб.**

√ **3-к. кв.,** общ. пл. 80 кв. м, кухни 10,1 кв. м. **Цена: 3,723-3,86 млн руб.**

*- квартиры с полной отделкой

ЗАО «ЮИТ Московия», тел. (495) 229-75-77, (495) 971-31-33

ООО «Кредит-Центр недвижимости», тел.: (496 46) 7-08-25, 7-00-08, (495) 778-72-75, (495) 544-39-49

Жуковский, мкрн. 5А, ЖК «Фрегат», дом 11, дом 12, дом 13 (сданы)

√ **1-к. кв.,** общ. пл. 45,3-55,78 кв. м, жилая 17,55-20,19 кв. м, кухни 10,57-13,04 кв. м. **Цена: от 3,103 млн руб.**

√ **2-к. кв.,** общ. пл. 61,78-75,12 кв. м, жилая 25,12-34,65 кв. м, кухни 10,74-13,04 кв. м. **Цена: от 3,78 млн руб.**

√ **3-к. кв.,** общ. пл. 80,04-109,79 кв. м, жилая 34,15-50,56 кв. м, кухни 12,77-29,94 кв. м. **Цена: от 4,89 млн руб.**

ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр», тел.: (496 48) 4-73-76, (495) 556-56-65

ЗАО «ЮИТ Московия», тел.: (495) 971-09-10, (496 48) 4-26-25

Раменское, жилой комплекс «Северный парк», корпус 2

Монолитно-кирпичный дом

√ **1-к. кв.,** общ. пл. 43,5-

48 кв. м, жилая 17-20,5 кв. м, кухня 12-13,1 кв. м, лоджия, **Цена: 1,775-2,016 млн руб.**

√ **3-к. кв.,** общ. пл. 81,4 кв. м, жилая 49,3 кв. м, кухни 13 кв. м, 2 лоджии, 2 с/у **Цена: 3,133-3,337 млн руб.**

ООО «Кредит-Центр недвижимости», тел.: (496 46) 7-08-25, 7-00-08, (495) 778-72-75, (495) 544-39-49

ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр», тел.: (496 48) 4-73-76, (495) 556-56-65

ООО «Зеленый город», тел.: (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-46 (495) 768-22-26

Раменское, ул. Приборостроителей

Монолитно-кирпичный дом

√ **1-к. кв.,** общ. пл. 39,5-41,7 кв. м, жилая 18-18,4 кв. м, кухни 11,3-11,7 кв. м. **Проданы.**

√ **2-к. кв.,** общ. пл. 56,7-77,8 кв. м, жилая 29,9-36,5 кв. м, кухни 11,7-13,8 кв. м. **Цена: 2,663-3,655 млн руб.**

√ **3-к. кв.,** общ. пл. 84,8-101,6 кв. м, жилая 44,2-54,6 кв. м, кухни 11-13,3 кв. м. **Цена: 3,817-4,572 млн руб.**

ООО «Кредит-Центр недвижимости», тел.: (496 46) 7-08-25, 7-00-08, (495) 778-72-75, (495) 544-39-49

ООО «Зеленый город», тел.: (496 46) 1-15-75, (495) 768-22-46 (495) 768-22-26

Аренда

Аренда в Раменском

√ **1-к. кв., ул. Космонавтов, д. 17.** Квартира с мебелью, бытовой техникой (ТВ, холодильник, стиральная машина автомат), 3/5, с/у совмещенный, балкон. Квартира в нормальном состоянии **15 000 руб./мес.** «Кредит-Центр» (в «Юбилейном») (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49

√ **1-к. кв., ул. Коммунистическая, 1/9,** необходим. мебель, техника **15 500 руб./мес.** + свет + задаток 5 тыс. руб. (Удачный выбор) **8(903) 231-47-27, 8(496) 46 1-49-70, 8 (903) 977-77-78**

√ **1-к. кв., ул. Красноармейская, д. 13а.** Квартира в центре города, 8/9, мебель, бытовая техника, с/у совмещенный, застекленная большая лоджия, телефон, в хорошем состоянии **16 000 руб./мес.** «Кредит-Центр» (в «Юбилейном») (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49

√ **2-к. кв., ул. Космонавтов, 4/5, «хрущ.»** с разд. комн., минимум мебели, сост. норм. **17 000 руб./мес.** + свет (Удачный выбор) **8(903) 231-47-27, 8(496) 46 1-49-70, 8 (903) 977-77-78**

√ **2-к. кв., ул. Приборостроителей, 4/10,** пан., 53/30/9, с/у раздельный,

балкон. Нормальное состояние. **20 000 руб./мес.** + свет (АН «Область») **8-926-143-03-49**

Аренда в Жуковском

√ **1-к. кв., ул. Серова, д. 14а,** 1 этаж 5-этажного дома. Квартира в хорошем состоянии, с мебелью и техникой (кроме стиральной машины). Рядом торговый центр «Жуковский Пассаж», рынок, баня, продуктовые магазины. До станции «Отдых» 10 минут ходьбы. **16 000 руб./мес.** «Кредит-Центр» (в Жуковском) **(496 48) 3-36-30, (495) 556-56-65**

Аренда в Раменском районе

√ **2-к. кв., Быково (пос.)** Квартира в 5 мин. от ж/д станции, 1/2 эт., комнаты раздельные, с/у раздельный, мебель, бытовая техника (ТВ, холодильник), среднее состояние **16 000 руб./мес.** «Кредит-Центр» (в «Юбилейном») **(496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49**

√ **2-к. кв., Удельная 15** км МКАД Новорязанское ш. **20 000 руб./мес.** + электричество, газ. АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-963-711-79-89**

√ **Часть дома в Кратово с 1 мая (как 2-к. кв.) 30 000 руб./мес. (торг)** (Удачный выбор) **8(903) 231 47 27, 8(496) 46 1-49-70, 8 (903) 977-77-78**

√ **Часть дома в пос. Кратово, ул. Киевская,** в хорошем состоянии (после косметического ремонта), окна ПВХ, отопление - АОГВ, с/у в доме. Есть все необходимое из мебели и техники (кроме стир. машины). Сдается с апреля по август. **30 000 руб./мес.** «Кредит-Центр» (в Жуковском) **(496 48) 3-36-30, (495) 556-56-65**

Коттедж в Удельная 15 км. МКАД Новорязанское ш., 3 эт., баня, пруд, **60 000 руб./мес. На лето 70 000 руб.** АН «Триал» <http://trialinfo.ru/> **8-963-711-79-89**

Аренда помещения под офис в центре города, ул. Михалева (Удачный выбор) тел. **8(903) 977-77-79, 8(903) 231-47-27**

Коттеджный поселок «Малиновка»

«Малиновка» - это общее название для четырех коттеджных поселков: «Малиновка», «Малиновка land», «Малиновка VIP» и «Малиновка Forest», которые расположены в 41 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. «Малиновка» - это жилой комплекс, который находится на огороженной охраняемой территории на земельном участке 86 га и включает в себя 450 участков.

«Малиновка» - это: хорошая транспортная доступность, безопасность проживания, современные инженерные коммуникации, оптимальное количество коттеджей. Дома обеспечены всеми инженерными коммуникациями: есть централизованное водоснабжение, магистральное газо- и электроснабжение, городская канализация, дренаж, ливнесток.

Можно приобрести участок в поселках как с домом, так и без подряда. «Малиновка» предлагает большое количество специальных предложений по стоимости и оплате участков и домов, чтобы вы могли найти вариант, который устроит именно вас. Возможна ипотека, взаимозачет и рассрочка платежа.

√ Участок 8 соток в поселке «Малиновка land» - 960 000 рублей; рядом лес, озеро, все городские коммуникации по границе, удобное транспортное сообщение.



√ Дом 130 м кв. на участке 6 соток, газ, электричество, вода, канализация; лес, каскад озер, 4 126 000 рублей.

**По поводу приобретения
звоните по телефонам: (495) 99-741-99,
(916) 352-92-67, www.zemmo.ru**

Прозрачные проценты

Коммунальные платежи без комиссии: подробности

(Окончание. Начало в №18 от 11 мая.)

1 марта 2011 г. в районе начал действовать первый этап реорганизации системы ЖКХ. Это значит, что теперь в Раменском районе работают пять муниципальных управляющих компаний: УК «Раменское ПТО ГХ», УК «Ильинское ПТО КХ», УК «Чулковское ПТО КХ», МП ЖКХ «Ульянинское ПТО КХ», УК «Гжельское ПТО КХ».

Именно с ними производят расчет квартиросъемщики.

Более двух месяцев прошло после реорганизации муниципальных унитарных предприятий ЖКХ. Руководители организаций этого комплекса продолжают решать непростую задачу: сохраняя предоставление коммунальных услуг на должном уровне, одновременно приводить в соответствие с изменившимся законодательством всю нормативно-правовую базу. В море проблем, возникших в этой связи, населению важнее всего верхушка айсберга - платежи за коммунальные услуги.

10 октября 2010 г. постановлением главы Раменского муниципального района была создана Комиссия по реорганизации районной системы ЖКХ, в состав которой вошли юристы, экономисты, специалисты Комитета по управлению имуществом администрации Раменского муниципального района, председатели городского и районного Советов депутатов.

Из номера в номер наша газета публикует информацию о ходе реформы и комментарии специалистов, разъясняющих возникшие в ее ходе вопросы. Сегодня о ситуации с платежами рассказывает директор Управляющей компании «Раменское ПТО ГХ» А.В.КОЛЛЕРОВ.

- Согласно Жилищному Кодексу РФ, сейчас все платежи собираем мы. Конечно, не обошлось без проблем. Автоматизированная компьютерная программа расчетов платежей, переданная нам от ТВК, оказалась не совсем подходящей для Управляющей компании. Ошибок в

начислении оплаты возникло столько, что мы были вынуждены в срочном порядке устанавливать новую программу. Эта работа завершена, и я хочу заверить жителей, что все необходимые перерасчеты будут сделаны и уже за май начисления откорректируются.

- Андрей Викторович, многим непонятна и система взимания процентов при переводе платежей.

- В тариф на водоснабжение, тепло и канализование процент за услуги банка при приеме платежей не заложен. Поэтому в квитанции, назовем ее первой, этот процент указывается отдельно, и размер его зависит от того, где вы проводите оплату.

Модератор «круглого стола» Юрий Липатов подчеркнул, что благодаря законодательной работе фракции «Единая Россия» в Госдуме в России уже есть «исчерпывающая законодательная база для развития коммунальной отрасли и превращения ее в цивилизованную, приносящую прибыль и выполняющую важную общественную функцию сферу применения бизнеса».

- И многие приняли это за повышение платы?

- Да, а потом стали искать, где дополнительная комиссия не взимается. Это оказалась почта, и там возникли большие очереди.

- А вот во второй квитанции за обслуживание жилья комиссии нет.

- Нет потому, что в этот наш тариф за обслуживание жилого фонда банковский процент уже заложен. Со следующего года и здесь процент за перевод денег будет вынесен отдельно.

- Для чего это делается?

- Для того, чтобы было понятно, кому, сколько и за что вы платите, а кроме того, у людей появляется выбор - через кого платить. И выбор этот уже осознанный, если хотите, конкурентный. Где-то процент меньше, где-то платить удобнее. Каждый должен заниматься своим делом, на это и направлено реформирование отрасли.

Юрий Довжик

➤ Как вы оцениваете ситуацию на рынке загородной недвижимости юго-востока Подмосковья?

Юго-восточное Подмосковье - явно недооцененный пока сектор коттеджного строительства. Если говорить об экологии, то в срединном поясе Подмосковья разницы между западом и востоком практически никакой нет. Зато, при прочих равных условиях, юго-восточное Подмосковье дешевле западного в разы.

Согласно нашим прогнозам, в перспективе ближайших 2-3 лет спрос на землю и домовладения юго-восточного Подмосковья будет расти, а следовательно, стоимость предложений в поселках будет увеличиваться. В данный момент основную часть покупателей загородной недвижимости этого направления составляют москвичи, проживающие на юго-востоке столицы, а также жители близлежащих городов Подмосковья. В то же время в последнее время наблюдается активный приток покупателей из других частей Московского региона и регионов России, которых, прежде всего, привлекает доступность юго-востока, ориентированность на эконом-класс и доступный бизнес-класс и высокая экологичность.

Антон Леонидович Корниенко, коммерческий директор ООО «Земли Московии», (495) 99-741-99 и (916) 318-36-23, www.zemmo.ru



➤ Скажите, пожалуйста, возможно ли использование материнского капитала при обмене жилья с меньшей площади на большую?

29 декабря 2006 г. был принят Федеральный закон РФ №256-ФЗ о дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей.

Согласно закону, лица, получившие сертификат, могут использовать средства материнского капитала (в полном объеме либо по частям) в том числе и для улучшения жилищных условий.

Если вы хотите улучшить ваши жилищные условия, вы можете пойти несколькими путями:

- продать старую квартиру и вложить все вырученные деньги в строящийся дом (договор участия в долевом строительстве жилого дома);
- продать старую квартиру и купить квартиру большую на вторичном рынке (договор купли-продажи) - так называемый скрытый обмен;
- совершить прямой обмен вашей квартиры на выбранную вами с доплатой (заключается договор мены).

Во всех случаях вы можете использовать в качестве доплаты средства материнского капитала. Но вы и лицо, продающее вам (меняющееся с вами) квартиру, должны понимать, что средства материнского капитала перечисляются на счет лица, отчуждающего квартиру в течение 6 месяцев с момента государственной регистрации (в уполномоченных органах) договора отчуждения квартиры.

Если у вас нет своих наличных средств на доплату за выбранную квартиру, а средств материнского капитала не хватает, вы можете взять ипотечный кредит в банке на доплату, а материнский капитал использовать для погашения и кредита, и процентов по нему.

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



➤ Хочу на лето снять дом в районе. Подскажите, возможно ли это и какие условия?

Цены на загородное жилье очень различаются. Если объект расположен в так называемой «зеленой зоне» - это Кратово, Отдых, Ильинка, то стоимость небольшого дома со всеми удобствами, отдельным участком земли, расположенного рядом с водоемом, будет варьироваться от 35 тыс. руб. до 100 тыс. руб. в месяц. Цены на коттеджи очень индивидуальны и зависят от того, насколько комфортно вы привыкли и можете себе позволить проживать.

Дачи в садовых товариществах, расположенных вокруг города, обойдутся несколько дешевле - от 10 тыс. руб. до 30 тыс. руб. в месяц.

На стоимость аренды влияют такие факторы, как экология, инфраструктура, состояние постройки и характер соседей. Важна и транспортная доступность.

В любом случае обращайтесь за помощью к профессионалам - аттестованным специалистам рынка недвижимости. Это позволит вам сохранить свои нервы и гарантирует безопасность и юридическую чистоту сделки.

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

➤ У меня есть магазин 105 кв м на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Помещений не хватает. Хочу купить квартиру над магазином, чтобы там разместить офис и бухгалтерию. Будет ли это законно?

Это будет законно, если квартиру перевести в нежилое помещение и действовать согласно ЖК РФ. С одной стороны, согласно п.3 ст.22 ЖК РФ перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

С другой стороны, согласно п. 2 той же статьи перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Следовательно, перевод в вашем случае будет сопряжен с осуществлением перепланировки и переустройства. А в таких случаях необходимо ваши предполагаемые действия согласовать с уполномоченным органом по правилам гл. 4 ЖК РФ.

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





➤ **Какие действия нужно предпринять для перепланировки в квартире?**

В первую очередь, необходимо получить разрешение на перепланировку, для этого нужно собрать следующий пакет документов: правоустанавливающие документы на квартиру, технический паспорт и проект перепланировки (проект должен быть выполнен обязательно лицензированной организацией), получить ходатайство о невозражении перепланировки в ЖКО и с вышеперечисленными документами обратиться в местную администрацию (г.Раменское или поселковая администрация, в зависимости от места нахождения квартиры). Официальный срок рассмотрения вашей заявки - один месяц. После чего вы сможете получить разрешение на перепланировку.

Сложнее обстоит дело с получением разрешения на перепланировку, если она существует по факту (если вообще узаконить ее возможно, т.е. не снесены несущие стены и т.п.). Помимо вышеперечисленного пакета документов от вас потребуют предоставить техническое заключение о соответствии выполненных работ строительным, техническим и др. нормам и правилам, действующим на территории РФ, выполненное специализированной организацией. Штрафы при этом не предусмотрены.

Штраф будет в случае, если ваши «добрые соседи» решат по каким-либо причинам вам насолить. Жилищная инспекция, получив заявление от них, наложит на вас штраф и плюс к этому все равно потребует узаконить перепланировку либо вернуть квартиру в первоначальное состояние.

Валерия Игоревна Земскова,
специалист отдела оформления ООО «Кредит-Центр недвижимость»,
(496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75,
www.credit-center.ru



➤ **Здравствуйте. Я хочу приобрести квартиру в строящейся новостройке. При продаже моей старой квартиры денег хватит, чтобы заплатить за новую. Но я не понимаю, где мне жить целый год, пока строится дом. Подскажите схему: как улучшить жилищные условия, не беря кредита в банке?**

В настоящий момент в г.Жуковский и г.Раменское есть много квартир в готовых (уже сданных) домах-новостройках.

При продаже своей квартиры надо указать условие, например: вы оформляете договор купли-продажи и остаетесь проживать в проданной вами квартире, выплачивая при этом арендную плату новому владельцу. Ремонт можно сделать за два-три месяца и спокойно въезжать в новое жилье, освободив при этом старое.

Это самый распространенный способ при сделках такого рода. Однако необходимо понимать, что, возможно, придется чуть-чуть уступить в цене.

Юлия Юрьевна Белова,
заместитель директора ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр»,
(498 48) 3-36-30, 4-73-76, (495) 556-56-65, (495) 978-96-60,
www.credit-center.ru



➤ **Хочу приватизировать квартиру. Скажите, с чего мне начать?**

Приватизировать квартиру возможно до 01.03.2013 г. С чего нужно начать? В первую очередь, необходимо решить, кто из прописанных в квартире будет участвовать в приватизации, а кто откажется в пользу других. При этом необходимо учитывать, что каждый имеет право на приватизацию только один раз в жизни. Но несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию после достижения ими совершеннолетия (ст.11 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ»).

Если у вас квартира в ЖСК, то право собственности возникает после выплаты полного паевого взноса. В этом случае приватизация вам не требуется. Но все равно необходимо собирать полный пакет документов для государственной регистрации права, после чего вы станете собственником квартиры.

Необходимые для приватизации документы:

- Технический паспорт (срок 5 лет) и кадастровый паспорт (если технический получен после 01.03.2008 г.).
- Расширенная выписка из домовой книги - ЖЭУ.
- Ордер или договор социального найма - ЖЭУ - срока нет. (В случае отсутствия копии ордера в ЖЭУ обращаться администрацию).
- Выписка из лицевого счета - ПТО ГХ.
- Паспорт и свидетельства о рождении несовершеннолетних детей, прописанных по данному адресу и участвующих в приватизации.
- Доверенности или отказы, заверенные нотариусом.
- Документы, подтверждающие, что участники договора не участвовали ранее в приватизации жилого помещения.
- В некоторых случаях - справку от балансодержателя.

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



➤ **Здравствуйте. Хочу купить 2-комнатную квартиру в новостройке в Раменском по ипотеке. Как можно решить этот вопрос?**

Рынок ипотечного кредитования оправился после кризиса и продолжает динамично развиваться. Банки охотно кредитуют как построенные объекты, так и дома, находящиеся на стадии строительства. Выбор финансовых организаций и линейки кредитных продуктов достаточно широк для того, чтобы иметь возможность сопоставить и выбрать наиболее приемлемый для вас вариант. При выборе стоит обратить особое внимание на совместные партнерские программы и акции банков и застройщиков, поскольку в этом случае клиент может получить дополнительные преференции в виде сниженных процентных ставок, улучшенные условия кредитования, более лояльный подход со стороны банка к заемщику. Сотрудничество со многими банками и аккредитация новостройки - это своего рода показатель степени доверия банков к застройщику, показатель наличия всех необходимых правоустанавливающих документов на строительство. На сегодняшний день компания «ЮИТ Московия» совместно с ведущими банками-партнерами может предложить лучшие условия приобретения квартиры по ипотеке в Раменском. Мы сотрудничаем с такими банками, как Сбербанк России, ВТБ 24, Газпромбанк, Возрождение, Нордеа банк.

Например, совместно со Сбербанком России в настоящее время проводятся две акции по ипотечному кредитованию строящихся объектов: «8-8-8» и «В десятку!». В рамках акции дольщикам предлагаются выгодные условия, по которым можно оформить ипотечный кредит по беспрецедентно низким фиксированным ставкам от 8% годовых в рублях!

В ВТБ 24 действует программа «Ипотека с государственной поддержкой», в рамках которой действуют фиксированные процентные ставки в размере 13% годовых на этапе строительства и 11% годовых на готовое жилье.

Также нужно отметить, что в рамках партнерских программ в банке Возрождение, Нордеа банке для клиентов нашей компании отсутствуют какие-либо комиссии при получении кредита.

На сегодняшний день ипотечное кредитование является реальной возможностью приобретения новой квартиры. Ведь зачастую при недостатке собственных средств для покупки жилья многим приходится достаточно длительное время копить недостающую сумму, откладывая вопрос приобретения квартиры на неопределенный период. В то же время условия акции «8-8-8» Сбербанка России позволяют жить в своей новой квартире, выплачивая ежемесячные платежи, сопоставимые с суммой арендной платы за съемное жилье.

В любом случае - выбор за вами.

Сергей Китаев,
руководитель отдела ипотечного кредитования
ЗАО «ЮИТ Московия»,
(495) 229-75-77, 565-40-34,
www.yit-dom.ru



➤ **Добрый день. Планируем с сестрой разменять трехкомнатную квартиру на две «однушки». Это возможно?**

Конечно, возможно. Улучшение или просто изменение жилищных условий зачастую решается с помощью обмена. Сделки такого рода будут совершаться еще не один десяток лет, так как люди меняют место работы, хотя бы переехать в другой район, женятся, разводятся, рождаются и т.д.

Основные виды обмена:

- Равноценный. В этом случае производится обмен одинаковых, т.е. равноценных квартир в разных районах.
- Съезд. Обмен нескольких квартир на одну.
- Разъезд. Обмен одной квартиры на несколько.
- Неравноценный обмен. В этом случае при обмене меньшей жилплощади на большую и наоборот появляется такое понятие, как доплата за разницу в квадратных метрах и за разницу в качественных показателях объектов, принимающих участие в обмене. Доплатой, помимо денег, могут быть автомобили, гаражи, дачные участки.

Татьяна Викторовна Соловьева,
специалист отдела первичного и вторичного
рынка квартир АН «Триал»,
(495) 558-42-53; (495) 744-56-68,
<http://trialinfo.ru/>

Российская Гильдия Риэлторов

ТРИАЛ Агентство недвижимости

Сертификат №РОСС RU PGP ОС.50.0093

КВАРТИРЫ Оформление
ДОМА Сопровождение
УЧАСТКИ Приватизация
АРЕНДА Перепланировка
ИПОТЕКА Помощь в получении кредита

п. Удельная, ул. Солнечная, д.35,
дом культуры «Победа» 2 эт.
тел/факс: 8(495) 558-42-53
тел.: 8(495) 744-56-68
e-mail: trial2004@mail.ru

УДАЧНЫЙ ВЫБОР

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С 1995 г.

Сертификат соответствия ОС 50. 0085 № РОСС RU PGP, Член Гильдии Риэлторов

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

специалисты, работающие в нашем агентстве, прошли обучение и аттестацию

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

Кредит-Центр ОЦЕНКА

Член Российской коллегии оценщиков
Член Московской областной коллегии оценщиков и консультантов

- ✓ Оценка недвижимости: производственной, коммерческой, жилой.
- ✓ Оценка земельных участков.
- ✓ Оценка машин и оборудования, транспортных средств, воздушных, морских и речных судов.
- ✓ Оценка предприятия как имущественного комплекса и его бизнеса.
- ✓ Оценка ценных бумаг.
- ✓ Переоценка основных средств предприятий.
- ✓ Оценка имущественных прав.
- ✓ Оценка рыночной стоимости арендной платы.

Отдел оценки: г.Раменское, ул.Советская, д.14 БЦ «Юбилейный», 5-й этаж
Тел.: (496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49, ocenka@credit-center.ru

ЗЕМЛИ МОСКОВИИ

МАЛИНОВКА, берёзовая роща, зелёная стрела, русская венечия

Лучшие предложения для загородной жизни в Раменском районе

(495) 99 741 99

www.zemmo.ru

Кредит-Центр
www.credit-center.ru

КВАРТИРЫ • НОВОСТРОЙКИ
ДОМА • ДАЧИ • УЧАСТКИ
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛОК

17 лет с Вами!

РАМЕНСКОЕ ул.Воровского, 3 (496 46) 7-08-25 (495) 778-72-75	РАМЕНСКОЕ БЦ «Юбилейный» (496 46) 7-00-08 (495) 544-39-49	ЖУКОВСКИЙ ул.Чкалова, 41 (498 48) 3-36-30 (495) 556-56-65
--	--	--

БАЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТЬ Раменского района

Новостройки строящиеся и сданные | Вторичка | Дома | Дачи
Коттеджи | Участки | Коммерческая | Аренда | Коттеджные поселки

WWW.CREDIT-CENTER.RU

КРЕДИТ-ЦЕНТР Воровского, 3 778-72-75 БЦ «Юбилейный» 544-39-49 Карла Маркса, 1а (46) 1-15-75

Агентство недвижимости «ОБЛАСТЬ»

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

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

г. Раменское, ул. Карла Маркса, д.5

www.an-oblast.ru

агентство недвижимости

ЗЕЛЕНый ГОРОД

группа компаний «Кредит - Центр»

Все виды ипотечных и риэлторских услуг

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

ЮИТ ДОМ КВАРТИРЫ ДЛЯ ЛУЧШЕЙ ЖИЗНИ

50 лет в России

229-75-77

YIT

YIT-DOM.RU