

Новости Недвижимости



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТОК ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ ПУШКИНСКОГО РАЙОНА

сентябрь 2009

Ваши права
*Регистрация
прав на объекты
недвижимости*



стр. 3

Земля
*Оформление
земельных
участков*



стр. 5

Жилье
*Новые методы
управления*



стр. 6

ЖКХ
*О работе
ТСЖ*



стр. 9

Вопрос-ответ
*Рассказывают
риэлторы-
профессионалы*



стр. 15



Дорогие читатели!

Перед вами - первый выпуск издания «Новости недвижимости», призванного ориентировать жителей района в особенностях современного рынка недвижимости - одного из наиболее динамично развивающихся и емких секторов экономики Подмосковья. Спрос на жилье, желание иметь свой дом являются базовой потребностью каждой семьи.

Сегодня рынок недвижимости переживает непростые времена: динамика изменения цен на жилье приняла разнонаправленный характер, быстро меняются и условия на рынке ипотеки, изменения коснулись и рынка аренды. В этой ситуации удовлетворение потребности граждан в информации о состоянии жилищной сферы является очень актуальной. Новости, тенденции, события рынка, цены - все это найдет свое место на страницах нового для нашего района бесплатного издания «Новости недвижимости», которое станет навигатором в море современной специальной информации, в бурном потоке которой несложно заблудиться. Только то издание, которое предоставляет достоверную и объективную информацию, вызовет доверие у читателя и желание изучать многие важные моменты в вопросах законодательно - правовой базы в сфере недвижимости.

Отрадно, что у Гильдии риэлторов Пушкинского района появилось свое детище. Надеюсь, что оно станет надежным помощником как для специалистов, так и для людей, которых интересует недвижимость.



В. Лисин,
глава Пушкинского
муниципального района и города Пушкино.

С юбилеем,
уважаемые жители Пушкинского района!

Примите искренние поздравления с 80-летием нашего любимого района! Год от года он развивается, меняется и хорошеет, на наших глазах рождаются новые традиции. Сегодня Пушкинский район обладает большим экономическим и культурным потенциалом. Идет строительство жилья, дорог, важных социальных и культурных объектов. С каждым годом наш район преобразуется благодаря вашему созидательному труду, стараниям и заботе. Благодаря усилиям всех жителей наш район остается одним из самых живописных мест Подмосковья с богатейшим историческим наследием.

Примите искренние пожелания счастья, благополучия и хорошего настроения! Пусть праздник подарит незабываемые впечатления и добрые надежды. И пусть Пушкинский район будет ярким и любимым домом - районом, в котором хочется работать, воспитывать детей, радоваться жизни!



Гильдия риэлторов Пушкинского района.

Дорогие читатели!

Рад представить вашему вниманию первый выпуск издания Гильдии риэлторов Пушкинского района «Новости недвижимости». Данное целевое издание будет информировать вас о состоянии рынка недвижимости нашего района, о законодательстве в сфере недвижимости, о службах, работа которых связана с недвижимым имуществом, об особенностях сделок по продаже и приобретению жилья, домов, дач, земельных участков и многом другом, что имеет отношение к сфере недвижимости, а также поможет познакомиться и разобраться со многими правовыми аспектами в этой области.

Вестник поможет вам познакомиться и разобраться со многими правовыми аспектами в области недвижимости, а квалифицированные специалисты ответят на любые ваши вопросы и дадут практические рекомендации.

Не секрет, что незнание правовых норм и отклонение от них как со стороны собственников недвижимого имущества, так и со стороны будущих владельцев приводят к непоправимым последствиям.

Как показывает практика, многие граждане зачастую не знают не только своих законных обязанностей, но и законных прав.

Для любого человека обладание недвижимым имуществом является основой личного существования. Думаю, что данное издание поможет вам принимать юридически и экономически грамотные решения в отношении этого имущества.

Искренне надеюсь, что оценки, прогнозы и советы специалистов помогут вам найти правильное решение своих проблем, особенно для тех, кто впервые столкнулся с вопросами приобретения квартиры, дома, дачи или земельного участка.

Уверен, что этот первый выпуск станет началом нашего совместного пути по дороге недвижимости.

Задавайте вопросы, делайте замечания, высылайте пожелания по поводу нашего издания - буду только рад!

Пользуясь случаем, хочу поздравить всех жителей с 80-летием Пушкинского района. Желаю всем крепкого здоровья, личного счастья и удачи во всех делах и начинаниях на благо нашего района!

К. Манченко,
главный редактор,
член Международного
Союза журналистов.

О СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОДМОСКОВЬЕ

«Московская область (МО) – это ведущий субъект Российской Федерации. По масштабу она представляет собой не большое государство, где на территории в 4,5 млн. га земли находится более 100 городов, более 5000 поселков и деревень. Здесь проживают почти 7 млн. человек. И каждый район Подмосковья (а их у нас 36) обладает своей спецификой рынка недвижимости, его историей, перспективами», – такими словами начал своё интервью для нашего издания президент Гильдии риэлторов Московской области Н. М. МАЗУРИН

– Николай Михайлович, можно ли привести к среднестатистическим цифрам рынок недвижимости?

– Рынок недвижимости Московской области столь многолик, что привести его к среднестатистическим цифрам совсем непросто. Говоря, например, о новостройках, сложно сравнить Красногорск, (где цена за 1 кв. м в среднем составляет 92 000 рублей) и Пушкино, (здесь кв. м можно купить за 31 тыс. руб.) Или земельные участки: в Одинцовском районе 1 сотка может стоить на Рублёвском направлении и 100 000 и 150 000 долл., а в Луховицах или Зарайске – 500 долл.

Да и процессы, происходящие на рынке недвижимости, имеют свою специфику по динамике цен, по объемам, по тенденции в каждом из секторов и сегментов рынка. А этих сегментов и секторов достаточно много. Это и новостройки, и вторичный рынок квартир, и земля, и загородная недвижимость, и коттеджные застройки, и коммерческая недвижимость...

Но общая тенденция такова. Рынок после бурного роста 2007-

2008 гг. в октябре 2008-го замер. И далее в течение вот уже более полугода адаптируется к новым реалиям. Он учится жить в стадии стагнации и снижения. В каждом из секторов рынка это происходит по-своему. Да и процесс этот инертный и продлится достаточно долго.

Кризисные процессы на рынке прежде всего проявятся в действиях продавцов и покупателей. И те, и другие выжидают. Особенно это заметно на вторичном рынке квартир. Продавцы еще мечтают о возможном росте цен, наславшись и насмотревшись различных аналитиков в средствах массовой информации. Покупатели по той же причине мечтают об активном снижении цен. Сложился своеобразный кризис ожидания.

Но кризис – кризисом, а жизнь продолжается. Возникают новые семьи – нужно жильё, семьи расходятся – нужно менять квартиру и разъезжаться, возникли проблемы в бизнесе – нужно вытаскивать деньги из ранее купленной недвижимости и еще множество вариантов. В общем, рынок в состоянии ожидания находится долго не может.

– Что в этой ситуации делать простым покупателям и продавцам, что им порекомендовать?

– Покупателям надо не ждать, а покупать. Сегодня количество предложений на рынке более чем велико – есть из чего выбирать. Появляются крайне интересные варианты, а такое бывает не часто. И продавцы сговорчивы, и торгуются на 10-15 проц. и, может быть, больше.

А продавцам советую, если си-



туация с продажей назрела, продавайте! Потому что ценовой тренд на рынке понижающийся. Завтра ваша квартира не станет дороже – она каждый месяц понемногу от 0,5 до 2 проц. снижается. Да и покупателей сегодня найти непросто. Если покупатель появился – продавайте!

– Какая сейчас обстановка на рынке загородной недвижимости?

– Рынок загородной недвижимости Подмосковья очень большой. Из почти 8 млн. кв. м построенного в 2008 году жилья почти 50 проц. коттеджи и индивидуальные жилые дома. Этот сегмент рынка очень неоднороден. Здесь есть как районы традиционно развитые в сегменте загородной недвижимости, так и районы, где загородная недвижимость только в начальной стадии развития. Если говорить о ценах, то их диапазон, как я и говорил, широк – от нескольких сотен тысяч рублей до десятков миллионов долларов. Средняя стоимость 1 кв. м жилого дома на сегодня составляет 80 000

рублей. Сегодня загородная недвижимость оживает после затяжного простоя. Это связано, в том числе, с сезонным увеличением интереса к этому сегменту рынка. И хотя проблем на рынке загородной недвижимости немало (начиная от того, что не хватает в этом сегменте домов эконом-класса, и заканчивая нехваткой средств у девелоперов загородной недвижимости), симптомы движения рынка очевидны. Появляются новые застройщики коттеджей, предлагающие новые технологии и очень привлекательные цены. Продавцы начали серьёзно снижать цену на дома и земельные участки, доводя их до реальных продаж. Банки потихоньку возвращаются к ипотечному кредитованию таких сделок.

Так что можно порекомендовать всем тем, кто хочет жить ближе к земле, активнее двигаться в этом направлении.

– Николай Михайлович, государство помогает выживать рынку недвижимости в это сложное время?

– Без серьёзной государственной помощи выжить рынку недвижимости сложно. Это огромный и сложный механизм. Как можно оставить, например, без внимания девелоперов, застройщиков? В Подмосковье они ежегодно строят около 4 млн. кв. м жилья. Или коттеджное строительство: сегодня в Московской области – строится более 250 коттеджных поселков почти на 20 тысяч домов. Чтобы всё это продолжалось и развивалось, конечно, нужна помощь.

Нужно помогать восстанавливать и потребительский спрос. У жителей Подмосковья должны появиться инструменты для покупки жилья. Государственные структуры объявили о реализации социальных программ по приобретению в 2009 году 40 тысяч квартир для социально уязвимых категорий граждан, 90 тысяч квартир для военнослужащих. Обещают активное восстановление ипотечного кредитования под реальные проценты. Предлагаются программы по реструктуризации уже полученных ипотечных кредитов.

Главное в решении любых вопросов и особенно в сфере недвижимости – работать с профессионалами, которые знают своё дело хорошо, до деталей; понимают перспективы и тенденции рынка, могут правильно сориентировать человека в подходе к решению возникших проблем. Не умоляя значения всех участников рынка недвижимости, рекомендую обращаться за помощью в решении вопросов, связанных с недвижимостью, к члену Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО). Работа их открыта, профессиональна, обеспечена соответствующими гарантиями. По Московской области таких организаций около 200. Найти их легко, на сайте Гильдии www.grmo.ru

Интервью вела
Е. Щуренко.
Фото из архива ГРМО.



При лицензировании риэлторской деятельности государство в лице Минимущества, налоговой инспекции и полиции, УБЭП и прокуратуры осуществляет жесткий контроль за этим видом деятельности. Получить лицензию было сложно, а обладатель её имел гарантии государства перед потребителем по качеству оказываемых услуг. На смену лицензированию пришла система добровольной сертификации брокерских (риэлторских) услуг.

Что она из себя представляет? Какие гарантии она дает потребителям? Каков срок действия сертификата? Как выбрать надежное агентство недвижимости?

За ответами на эти и другие вопросы наших читателей мы обратились к исполнительному директору Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), Александру Владимировичу МАКАРЕНКО.

– После отмены лицензирования Российской Гильдия риэлторов разработала и зарегистрировала в Госстандарте несколько национальных стандартов по риэлторской деятельности. Была создана Система сертификации услуг на рынке недвижимости, зарегистрированная Постановлением Госстандарта РФ №14 от

СЕРТИФИКАТ - ГАРАНТИЯ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

08.08.2002 года.

Данная система дает четкие критерии выбора риэлторской компании, а именно:

– это **Надежность**, подтвержденный опыт работы компании на рынке, обученный персонал, прошедший обучение и аттестацию;

– это **Уверенность**, безопасность расчетов, страхование профессиональной ответственности компании;

– это **Качество**, полнота и своевременность оказанных услуг.

Кроме того, это еще сбалансированные по правам и обязанностям договоры, система внесудебного разрешения споров, система гарантий и компенсаций, многое другое.

Пройдя процедуру сертификации и получив сертификат, агентство недвижимости возлагает на себя повышенные требования национального стандарта по оказанию услуг, соответственно улучшая их качество. На сегодняшний день на территории Пушкинского района работает 11 компаний, обладающих сертификатом, в которых в общей сложности трудится 41 аттестованный специалист по недвижимости. Срок действия сертификата и аттестатов составляет три года, следовательно, каждые три года аттестованные сотрудники агентств недвижимости проходят обучение на курсах, повышая свою квалификацию, сдают экзамены и каждые три года агентство вновь подвергается проверке специальной комиссии и долж-

но подтвердить качество своих услуг.

Гильдия риэлторов Московской области проводит постоянную работу по повышению квалификации сотрудников фирм – членов ГРМО, а значит, и по повышению качества оказываемых услуг этими агентствами. Доказательство – среди жалоб, поступивших в Комитет защиты прав потребителей ГРМО, нет ни одной на сертифицированное агентство. Орган по сертификации риэлторских услуг Московской области при Гильдии риэлторов Московской области контролирует работу сертифицированных агентств на предмет выполнения ими требований национальных стандартов. В случае их нарушения Орган по сертификации имеет право приостановить действие сертификата или аннулировать его.

Для удобства потребителей риэлторских услуг ГРМО на своем сайте (www.grmo.ru) разместила информацию обо всех обученных и аттестованных сотрудниках с их фотографиями, номерами аттестатов и сроков их действия, а также о сертифицированных агентствах с указанием информации об этих фирмах, номерах сертификатов и сроками их действия.

Таким образом, сертификат для потребителя – это надежность и гарантия качества риэлторских услуг.

Подготовил
П. Дюжев.
Фото из архива ГРМО.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Риэлтор – это аттестованный специалист, работающий на рынке недвижимости в компании, имеющей профессиональный сертификат общенационального образца и являющейся членом Российской гильдии риэлторов (www.rgr.ru)

Сертифицированная риэлторская компания – агентство недвижимости, имеющее сертификат соответствия, подтверждающий, что оказываемые им услуги соответствуют Национальному стандарту профессиональной деятельности «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования».

Агент – физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, выполняющий действия по оказанию услуг при совершении операций на рынке недвижимости, прошедший обучение и аттестацию в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Агент по недвижимости» и действующий под руководством брокера в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.

Брокер – физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, осуществляющий действия по организации продаж услуг на рынке недвижимости с возможностью получения права подписи на договорах с клиентами или выполняющий административные функции в отношении подчиненных работников, прошедших аттестацию в установленном порядке в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Брокер по недвижимости» и действующий в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.



- Елена Михайловна, многие интересуются, для чего необходима государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом?

- Государственная регистрация - это завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Возникновение и прекращение имущественных прав на недвижимость закон связывает именно с моментом государственной регистрации.

Покупатели, обменивающиеся, одаряемые становятся собственниками, и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью только после государственной регистрации права.

- У большинства еще в памяти нотариальное удостоверение договоров. Можете объяснить, в каких случаях требуется обязательное нотариальное удостоверение договоров, а в каких - нет?

- Нотариальное удостоверение обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Обязательное нотариальное оформление предусмотрено, на-

пример, для договора ренты, завещания, брачного договора. В остальных случаях гражданам и юридическим лицам законом предоставлена возможность выбора: заключать сделки либо в квалифицированной нотариальной, либо в простой письменной форме.

- Расскажите, пожалуйста, об изменениях в закон о государственной регистрации за прошедший год.

- Основные изменения, внесенные в 2008 г. в Федеральный закон от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации), представляющие интерес в правоприменительной практике при регистрации прав на недвижимость связаны с вступлением в силу таких федеральных законов, как: Федеральный закон от 13.05.2008 г. №66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (принят ГД ФС РФ 25.04.2008 г.);

Федеральный закон от 22.07.2008 г. №141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» (принят ГД ФС РФ 05.07.2008 г.);

Федеральный закон от 22.12.2008 г. №264-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 3.12.2008 г.).

Новеллами законодательства о недвижимости 2008 года являются:

- недопустимость отказа в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав;

- сокращение срока государственной регистрации ипотеки жилых помещений;

- изменения срока и условий погашения регистрационной записи об ипотеке;

- обязательность представления на государственную регистрацию в качестве документа кадастрового учета - кадастрового паспорта на объект недвижимого имущества (вместо ранее представ-

О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - более 10 лет. За это время произошли изменения в жилищном и земельном законодательстве, соответственно вносились поправки и в вышеуказанный закон. Однако у простых граждан по этому закону постоянно возникают вопросы. За разъяснениями по некоторым из них мы обратились к начальнику Пушкинского отдела УФРС по Московской области Е.М. МАЛЫШЕВОЙ.

емых технического паспорта для зданий, помещений и кадастрового плана для земельных участков);

- возможность осуществления государственной регистрации прав и сделок с объектом недвижимого имущества в случае отсутствия в кадастровом паспорте земельного участка, предоставленного для ведения личного, подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо в кадастровом паспорте здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства сведений о таком объекте недвижимого имущества в объеме, необходимом в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;

- возможность осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок в случае несоответствия сведений о площади земельного участка в кадастровом паспорте и правоустанавливающим документам;

- особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе земельных участков;

- особенности регистрации прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него;

- недопустимость истребования у заявителя дополнительного документа, подтверждающего сведения, внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества.

- Говорят, что закон «о дачной амнистии» пробуксовывает. Как, на Ваш взгляд, этот закон работает на территории нашего района?

- Что такое «дачная амнистия»? Это Федеральный закон от 30.06.2006 г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на недвижимое имущество», согласно которому по простой схеме и на основании минимального количества документов наши граждане смогут зарегистрировать свои права: на земельные участки, предоставленные до вступления в силу Земельного кодекса, на жилые дома, на которые, в принципе, нет правоустанавливающих документов, на садовые домики в садоводческих товариществах. Законодателями были введены новые документы, которые подтверждают право. Это декларация об объекте недвижимого имущества, а для объектов индивидуального жилищного строительства - кадастровый паспорт.

Так как муниципальное образование Пушкинский район в достаточной степени наделен земельными участками для садоводства, огородничества, личного подсобного, дачного хозяйства, индиви-

дуального жилищного строительства, и соответственно на этих земельных участках расположены жилые дома, садовые и дачные постройки - то, где как не у нас в районе применять закон о «дачной амнистии»?

Сегодняшние дачники и садоводы - люди юридически «подкованные», идут в ногу со временем и обращаются за регистрацией своих прав с учетом нового законодательства.

Поэтому могу с уверенностью сказать, что закон о «дачной амнистии» на территории Пушкинского района работает на все 100 процентов

- Какие здания, строения и земельные участки попадают под закон «о дачной амнистии», а какие - нет? Каков должен быть пакет документов для регистрации здания и земельного участка по данному закону?

- Упрощенный порядок государственной регистрации права собственности на амнистированную



землю вводится только в отношении тех граждан, которые получили земельные участки до вступления в силу Земельного кодекса (т.е. до 30.10.2001 г.).

Это земельные участки, предоставленные для:

- ведения личного подсобного хозяйства,
- огородничества,
- садоводства,
- индивидуального жилищного строительства,
- индивидуального гражданского строительства.

Для государственной регистрации права на земельный участок в соответствии с законом № 93-ФЗ необходимо представить следующие документы:

1) заявление о регистрации права собственности (возможно оформление заявления в электронном виде сотрудником отдела при обращении заявителя);

2) паспорт или нотариально удостоверенная доверенность на представителя (подлинник и копия);

3) правоустанавливающий документ на земельный участок (подлинник и копия) - это может быть один из следующих документов:

- акт о предоставлении земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, как правило, это - постановление о предоставлении земельного участка;

- акт (свидетельство) о праве на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти;

- выписка из похозяйственной книги о наличии права на земельный участок (в случае, если участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

- иные документы, устанавливающие или удостоверяющие право на земельный участок.

Указанные документы могут устанавливать или подтверждать право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования гражданином на земельный участок. Если из документов невозможно определить право (или его вид), на котором предоставлен земельный участок, такие документы, также принимаются и будут являться основанием для государственной регистрации права собственности;

4) кадастровый паспорт земельного участка (подлинник и копия);

5) квитанция об оплате госпошлины за регистрацию права (подлинник и копия).

Подлежат регистрации и постройки, расположенные на этих земельных участках:

- это жилые дома, дачи, садовые домики, сараи, бани и гаражи.

Для регистрации права собственности на строение необходимо представить в регистрационный орган:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости;

2) документ, подтверждающий факт создания объекта.

Также необходимо предоставить кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости (предоставление кадастрового паспорта не требуется в том случае, если право на земельный участок ранее регистрировалось).

При этом пакет документов, необходимых для регистрации права собственности, будет отличаться в зависимости от назначения объекта недвижимости, а так же категории и разрешенного использования земельного участка.

Регистрацию прав на жилые строения, хозяйственные постройки и сооружения на земельных



участках, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства, расположенных как на землях населенных пунктов, так и на землях сельскохозяйственного назначения, можно осуществить в декларативной форме.

Документом, подтверждающим факт создания таких объектов, является декларация об объекте недвижимого имущества.

(Окончание на 4-й стр.)



Межевание, т.е. уточнение границ земельных участков на местности, вызывает много споров. За разъяснениями о целесообразности межевания мы обратились к директору ООО «ХЕЛЬГА-ГЕОДЕЗИЯ» И.В. ПОЛЯК.

– Игорь Владимирович, межевание – это обязанность или право?

– Обязательное межевание земельных участков, в том числе и для сделок с ними, отменено законом «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу с 1 марта 2008 г. На практике собственник земельного участка, не проводивший межевание, получает в Управлении Роснедвижимости кадастровый паспорт с отметкой о том, что «граница земельного участка не установлена в соответствии с действующим законодательством». Если есть возможность, то желательно провести межевание, которое позволит собрать недостающие сведения об участке, уточнить его границы на местности и получить полноценный кадас-

тровый паспорт, максимально надежно защищающий границы вашего землевладения.

– Многие интересуются, нужно ли делать межевание участка? Вы, как специалист, можете привести доводы в пользу межевания?

– Один из самых убедительных доводов в пользу межевания — возможность законного бесплатного увеличения площади земельного участка в пределах нормы предоставления (для участков соответствующего назначения и целевого использования). Норма предоставления устанавливается органами местного самоуправления. Если норма не установлена, разрешенная прирезка не должна превышать 10 проц. площади существующего участка.

Иногда при вступлении в права наследования земельные участки образуются из одного исходного. Согласно свидетельствам о собственности они являются самостоятельными, однако границы между ними могут быть условными, особенно при наличии дома, находящегося в долевой собственности. В случае, когда совместное использование таких участков не устраивает собственников или планируется отчуждение одного из них постороннему лицу, без межевания не обойтись.

Если земельный участок многие годы не используется и не имеет основательного забора, у соседей возникает соблазн пересмотреть границы. Межевание с письменным уведомлением будет сдерживать неправильные действия соседей в отношении границ участка.

Даже в старых садоводческих товариществах есть группы неосвоенных участков с необозначенными границами. Если генеральный план в целом не нарушен и часть участков прошла межевание, кадастровый инженер может помочь определить расположение неосвоенного участка при межевании.

Если на земельном участке уже есть или планируется возвести дорогостоящее строение, межевание целесообразно выполнить хотя бы для того, чтобы убедиться: никто из соседей, производивших установление границ ранее, не «наехал» на участок на кадастровой карте. Специалисты это и определяют. Кроме того, структуры БТИ могут чинить

препятствия в регистрации строений, если координаты границ не определены по результатам межевания.

Иногда земельные участки приобретают столь причудливые формы, что определить их площадь без специальных измерений не представляется возможным. Например, в одном садоводческом товариществе исходный прямоугольный участок в результате наступления соседей и последующей компенсации за счет земель общего пользования превратился в двенадцатиугольник. Лучше узаконить такую сложную геометрическую фигуру через межевание, чем не обращать внимания на несоответствие фактического и исходного размещения участка.

ЗаклЮчить сделку с участком без межевания - продать, обменять, сдать в аренду - сложнее. Ведь покупатель, как и продавец, не будет знать, сколько он покупает (продает) земли в действительности, тем более при ориентировочных границах меньше гарантий защиты землевладения от посягательств. Собственно и ценность такой незащищенной земли меньше. Большинство покупателей недвижимости считают, что межевание помогает снизить риски, связанные с нарушением границ участка в будущем, поэтому готовы покрыть расходы на проведение данной процедуры. Так кто-то попросту откажется от сделки, а те, кто согласится, наверняка будут настаивать на снижении цены. Соответственно, межевание в качестве дополнительного преимущества могут использовать и продавцы в рекламной кампании объекта недвижимости.

Без межевания в любом случае не обойтись тем, чей участок не состоит на кадастровом учете.

- Спасибо за исчерпывающие ответы!

По вопросам межевания земельных участков можно обращаться в ООО «ХЕЛЬГА-ГЕОДЕЗИЯ» по адресу г. Пушкино, ул. Горького, д. 10, офис 203. Тел.: (495) 974-42-58, (496) 537-66-86.

**П. Дюжев.
Фото автора.**

ЖДАТЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ?

Вопрос приобретения квартиры, как известно, решается не в один день и ни с бухты-барахты. К решению этого вопроса человек порой идет в течение долгих месяцев и лет. От верного выбора зависят комфорт и уют дальнейшей жизни человека.

Особенно неоднозначен ответ на вопрос о приобретении недвижимости во время кризиса. «Стоит ли совершать покупку в период кризиса или стоит подождать, когда ситуация нормализуется?» - дилемма, перед которой стоит большинство людей, имеющих планы улучшить свои жилищные условия, решить квартирный вопрос.

– Финансовый кризис уже подкорректировал цены на недвижимость. Например, на вторичное жилье цены снизились на 10-20 проц. и многие покупатели затаились в ожидании дальнейшего снижения цен, чтобы в итоге купить квартиру по максимально низким ценам. Впрочем, о дальнейшем снижении цен нельзя говорить с полной уверенностью, - комментирует коммерческий директор агентства недвижимости «ТЕРЕ-

МОК» Андрей Иванович Харрясов. - При этом наблюдается заметное изменение соотношения доллара и рубля. Неизвестно, на какой отметке будет индекс валют в момент апофеоза финансового кризиса. Деньги, за которые возможно приобрести недвижимость сейчас, могут обесцениться в будущем. Недвижимость же во все времена только дорожает и является надежным плацдармом для вложения средств, что нельзя, к сожалению, сказать о непредсказуемых рубле и долларе.



– Сейчас наиболее удобный момент для покупки вторичного жилья, - утверждает директор агентства недвижимости «НИКО-ЭСТЕЙТ» Наталья Григорьевна Николаева, - именно теперь, когда цены снизились, вторичный рынок интересен с



точки зрения долгосрочных инвестиций. Если есть средства, то именно сюда им и вкладываться: через год или два они принесут свои плоды. Мы это уже не раз наблюдали ранее в июне 2006 г. и в июне 2008 г. Это не только сохранность средств, но и их преумножение. Для быстрой отдачи квартиру можно сдавать в аренду, что является неплохой предпосылкой к постоянному потоку средств.

– Ответ на вопрос «ждать или покупать?» каждый человек должен дать себе сам. Но стоит иметь в виду, что в период кризиса на рынок выходит очень большое количество предложений. Среди них встречаются весьма интересные варианты, которые в более стабильное время на продажу не выйдут. Может быть, тот вариант, который нужен именно вам, есть в базах данных агентств недвижимости как раз сегодня, а будет ли он потом и по какой цене - неизвестно», - таково мнение Дмитрия



Алексеевича Поливанова, генерального директора агентства недвижимости «ПОРТ».

– Предполагаю, что цены на вторичном рынке несколько снизятся, - считает генеральный директор агентства недвижимости «ПОДМОСКОВЬЕ» Елена Викторовна Аржанова. - За последний год они явно «перегрелись». А вот насколько?... Время покажет. Но ждать «обрушения» и «обвала» рынка не стоит. Дело в том, что Пушкино - очень привлекательный регион. Здесь есть работа, а цены на квартиры в 2 раза ниже, чем в Москве. При этом столица находится рядом. Сюда едут жить и работать люди со всей страны и недвижимость эконо и среднего класса всегда будет востребована».



**Подготовил
К. Манченко.
Фото П. Дюжева.**

**(Окончание.
Начало на 3-й стр.)**

Форма декларации утверждена Приказом Минэкономразвития России от 15.08.2006 г. №232 и заполняется заявителем самостоятельно.

Дополнительно для регистрации права собственности на вышеуказанные объекты недвижимости в регистрирующий орган необходимо представить:

3) паспорт или нотариально удостоверенную доверенность на представителя (подлинник и копия);

4) квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию права (подлинник и копия);

5) заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый либо созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ

указанного земельного участка (в случае, если кадастровый паспорт земельного участка не содержит сведений, подтверждающих, что заявленный на государственную регистрацию объект недвижимости расположен в границах земельного участка).

Жилой дом на основании декларации оформить нельзя. Документом, подтверждающим факт создания жилого дома, является кадастровый паспорт на здание, изготовленный органами технической инвентаризации, а также правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором возведен указанный жилой дом (для участков, из земель населенных пунктов либо предоставленных для личного подсобного хозяйства).

Дополнительно на государственную регистрацию права собственности на жилой дом необходимо предоставить кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен объект права, а также заключение органа местного самоуправления соответствующего сельского или городского поселения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка. Предоставления заключения не требуется, если кадастровый паспорт земельного участка содержит сведения, подтверждающие, что жилой дом расположен в границах земельного участка.

После 1 января 2010 года оформление права собственности на

объекты индивидуального жилищного строительства, создаваемые или созданные на земельном участке, предназначенном для ведения ЛПХ или ИЖС, будет осуществляться не в упрощенном порядке, а в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ (получение разрешения на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Упрощение регистрации строений не означает, что на принадлежащем собственнику земельном участке можно возвести любой объект. Назначение объекта напрямую связано с видом разрешенного использования земельного участка. Так, если на земельном участке для огородинности не разрешено строительство капитальных объектов, то даже если

будет предоставлен кадастровый паспорт на строение, права на жилой дом зарегистрированы не будут.

- Елена Михайловна! Каким образом можно попасть на прием к регистратору?

- В соответствии с графиком работы отдела в установленные часы приема граждан.

- Если документы не приняты по каким-либо причинам, каков порядок повторного обращения в регистрационную службу?

- Согласно пункту 4 статьи 13 Закона о регистрации, отказ в приеме документов, предоставленных для государственной регистрации прав, не допускается.

- Спасибо за содержательную беседу!

**Итнервю взял К. Манченко,
Член Международного
Союза журналистов.
Фото П. Дюжева.**

О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

ОБ ОФОРМЛЕНИИ ЗЕМЛИ



Прошло более 15 лет, как государство стало передавать землю в собственность граждан, и, собственно, она стала товаром. За эти годы менялись формы и содержание свидетельств о праве собственности на землю.

Но уже почти восемь лет правовые нормы земельных отношений регулируются Земельным кодексом Российской Федерации. До сих пор многие граждане попросту не представляют процедуру правильного оформления земельного участка в собственность. За этот период был также принят ряд федеральных законов и множество поправок по земельному законодательству. Только профессионал может разобраться во всех тонкостях земельного законодательства.

Ответить на некоторые, часто задаваемые вопросы мы попросили исполняющего обязанности начальника отдела по Пушкинскому району Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости М.В. АНАНИНА.

- Михаил Владимирович, гражданин имеет свидетельство о праве собственности старого образца на земельный участок (синее или розовое), но хочет получить новые документы. Каковы его действия?

- Старое свидетельство любого образца - такой же документ и имеет равную юридическую силу со свидетельством, выданным в связи с государственной регистрацией права.

Возникновение желания получить новое свидетельство в большинстве случаев связано с такими причинами, как:

- необходимость уплаты налога на землю;
- необходимость уточнения границ по так называемому исторически сложившемуся землепользованию, согласно давшему такую возможность Федеральному закону от 30.06.96 №93-ФЗ. (называемом также «закон о дачной амнистии»);
- необходимость регистрации сделки по отчуждению земельного участка и другим причинам.



Если необходимость вызвана первой причиной, то требуется внести сведения о земельном участке в государственный кадастр недвижимости, подать заявление в отдел, обслуживающий район, в котором расположен участок о внесении сведений о земельном участке, приложив правоустанавливающие документы на него, заверенные нотариально (или представив подлинник документов при лич-

ном обращении), получить кадастровый паспорт и зарегистрировать право в регистрационной службе.

Во втором случае необходимо обратиться к кадастровому инженеру (более привычное название которого геодезист или землемер) для подготовки межевого плана по уточнению границ, на основании которого получить кадастровый паспорт земельного участка в нашем отделе и провести регистрацию права собственности в регистрационной службе.

Если же новое свидетельство требуется для сделки по отчуждению, то можно воспользоваться любым из вышеназванных вариантов. Проведение межевания - более оптимальный вариант, так как собственник по согласованию с соседями уточняет границы земельного участка, и в государственном кадастре недвижимости данные границы фиксируются в качестве уникальной характеристики земельного участка, что дает большие гарантии от всевозможных посягательств. Установленные границы необходимы при получении разрешения на строительство на данном земельном участке, в том числе подведения инженерных коммуникаций. Да и отчуждать (продавать, дарить, завещать и т.п.) не «кота в мешке», а что-то определенное, куда спокойнее.

Здесь существует ряд особенностей, применимых к каждому отдельному случаю регистрации прав и внесения сведений о объектах недвижимости, о которых не представляется возможным изложить в рамках одного вопроса, но в целом порядок действий таков.

- На руках только документы на жилой дом. Как оформить участок при доме в собственность? С чего начать порядок оформления?

- Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, принадлежащие на праве собственности определенному лицу, регулируется статьей 36 Земельного кодекса.

Практика же ее применения определила следующий порядок оформления прав на земельный участок в данном случае:

- проведение работ кадастровым инженером по образованию земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности, в ходе которых согласуются и утверждаются границы земельного участка и готовится межевой план;
- постановка образованного земельного участка на государственный кадастровый учет и получение кадастрового паспорта;
- получение постановления администрации о предоставлении земельного участка в собственность;
- государственная регистрация права на земельный участок;

- Михаил Владимирович, утеряно свидетельство на землю (синее, розовое). Как получить дубликат такого свидетельства?

- Дубликаты свидетельств при их наличии в архиве отдела выдаются нашим отделом, или городским архивом соответственно.

- В садовом товариществе начали оформлять участки. После замеров геодезистами выяснилось, что граница фермерского участка на 3 метра зашла на территорию садового товарищества, а фермер уже получил новое свидетельство на землю. Как поступить в данной ситуации садоводам?

- Здесь необходимо понимать - идет речь о кадастровой ошибке, допущенной при установлении границ участка или о спорном земельном участке, который теоретически может принадлежать и садоводческому товариществу, и фермеру.

- в первом случае необходимо устранять кадастровую ошибку в соответствии с письмом Минэкономразвития России №4448-ИМ/Д23 от 27.03.09 и без помощи кадастрового инженера здесь не обойтись.

- споры по границам земельных участков разрешаются в судебном порядке.

- При передаче земельного участка при жилом доме (в середине 90-х годов) по свидетельству на основании постановления местной администрации записано: «личное подсобное хозяйство» (в настоящее время - это земли городского поселения). Нужно ли переоформлять свидетельство на право собственности на земельный участок на

«ИЖС», и каков порядок? Изменится ли плата за землю?

- Если земельный участок для личного подсобного хозяйства находится в черте населенного пункта, на нем разрешено строительство жилого дома и хозяйственных построек. При разрешенном использовании земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» как правило, выше налог. Также для такого изменения необходимо проведение общественных слушаний, принятие соответствующих решений органами власти, публикации. Считаю в данной ситуации нецелесообразным изменение вида разрешенного использования земельного участка с «личное подсобное хозяйство» (ЛПХ) на «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Если все-таки решили поменять вид разрешенного использования, то вам для начала необходимо обратиться с соответствующим заявлением в местную администрацию.

- Гражданин имеет договор аренды земельного участка на 49 лет, заключенный в 1994 году. Каким образом он может его зарегистрировать?

- Порядок регистрации договора аренды практически не отличается от регистрации любого другого вида прав и обременений. Что касается деятельности отдела, то необходимо получить кадастровый паспорт на данный земельный участок, порядок получения которого мы упомянули выше.

- В кадастровом плане указываются нормативная и кадастровая стоимость земли. Чем они отличаются, и с какой целью это делается? Можно ли получить по заявлению справку о нормативной стоимости земли без кадастрового плана?

- Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли установлен Постановлением Правительства РФ от



15 марта 1997г. № 319. Нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель. Согласно п.5 статьи 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения. Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель. Государственная оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости.

Кадастровая стоимость земли выше нормативной. В 2005 году Министерством экологии и природопользования Московской области были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пушкинского района.

- Как поступить, если соседи (или один из соседей) не подписывают акт согласования границ? Является ли оповещение в газете фактом согласования границ?

- На сегодняшний день порядок согласования границ земельного участка достаточно четко определен в Федеральном законе «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ от 24.07.2007

(Окончание на 9-й стр.)

“ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС” - НОВЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

Прошло более четырех лет с того момента, как Государственной Думой РФ принят новый Жилищный кодекс Российской Федерации, определивший новые механизмы взаимодействия между собственниками жилых помещений многоквартирных домов и организациями, осуществляющими обслуживание (управление) этих многоквартирных домов.

Основным и очень важным нововведением Жилищного кодекса РФ, стало введение права выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления им, а так же организации, осуществляющей по поручению собственников управление многоквартирным домом, т.е. выполнение работ и оказание услуг по его содержанию и ремонту, а так же организации предоставления коммунальных услуг.

Основным эффектом от выбора способа управления многоквартирным домом должно являться следующее:

1). Денежные средства, собранные с граждан, проживающих в многоквартирном доме, за содержание и ремонт общего имущества дома будут расходоваться только на нужды данного конкретного дома.

Не секрет, что в большинстве случаев, в муниципальных образованиях и по настоящее время действует система, так называемого «общего котла», когда денежные средства, собранные со всего города (поселка), использовались на ремонт и содержание общего имущества не тех домов, где они непосредственно собирались, а там, где это было необходимо, по мнению чиновников МУПов, ДЭЗов и тому подобных организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирных домов.

2). Общее собрание собственников вправе самостоятельно определять стоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

До настоящего времени размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов утверждался органом местного самоуправления. Теперь это может осуществляться общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по соответствующим предложениям управляющей организации. Орган местного самоуправления будет утверждать ставки оплаты за содержание и текущий ремонт только для многоквартирных домов, где не выбран ни один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, выбранный способ управления не будет реализован или собственники помещений не приняли решения об установлении платы за содержание и ремонт жилья.

3). Возможность самостоятельного выбора организаций (управляющих, подрядных) для осуществления функций по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирным домом.

Данное право выбора появилось только после вступления в силу Жилищного кодекса РФ. При старой системе управления ЖКХ это было практически невозможно.

4). Возможность самостоятельного выбора приоритетов в проведении необходимых ремонтных работ (что делать в начале: ремонт кровли, косметический ремонт подъездов или менять разводку в подвале?)

Это так же было невозможно при старом Жилищном кодексе. Теперь выбор приоритетности расходования собираемых с населения денег находится в компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5). Возможность получения финансовой поддержки за счет Государственной корпо-

рации Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

Данная возможность может быть реализована только после выбора собственниками помещений управляющей организации или создания ТСЖ.

Это только четыре основных преимущества в новой структуре управления многоквартирными домами, которые дает новый Жилищный кодекс РФ.

Абсолютно естественно, что к новой системе управления жильем, должны быть готовы не только сами собственники помещений многоквартирных домов, но и организации, специализирующиеся на оказании подобного рода услуг.

Как выяснилось, ни те ни другие, за редким исключением, не были готовы к взаимодействиям в новых условиях.

Время показало, что существующие МУПы, ДЭЗы и т.п. оказались не в состоянии перестроиться под новые реалии управления жильем. А рынок коммерческих управляющих многоквартирными домами организаций в 2004-2005 гг. только начинал формироваться.

Одной из первых коммерческих управляющих организаций в г.Пушкино стало Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС», организованное в конце 2004 года.

Собрав в своем коллективе одних из лучших специалистов ЖКХ Пушкинского района, ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» приступило к работе по управлению многоквартирными домами с февраля 2005 года. Практически сразу стало понятно, что внедрять новые методики управления многоквартирными домами будет очень сложно по вполне объективным причинам. Первая причина – это достаточно изношенный жилищный фонд, который надо приводить в порядок не один год, поскольку финансовых средств, естественно было мало. Вторая причина – фактическая не готовность самих собственников помещений многоквартирных домов менять что-либо у себя в доме. Складывалась парадоксальная ситуация: с одной стороны, жители были не довольны качеством обслуживания муниципальной управляющей организации, а с другой стороны, не хотели или боялись пе-



Плановый ремонт кровли

рейти к коммерческой форме управления жильем. Поэтому в первые месяцы 2005 г. общие собрания собственников помещений по выбору способа управления и коммерческой управляющей организации в этой части оказались безрезультатны.

В тоже время проведенные собрания на десятках домах заложили определенный фундамент в мыслях людей о том, что рано или поздно они должны будут сделать свой выбор. Так оно и получилось. С осени 2005 года пошли первые результаты по выбору ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» в качестве организации, управляющей многоквартир-

ными домами.

Основными преимуществами методики управления многоквартирным домом со стороны ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» перед конкурентами, являются:

1). Полная финансовая прозрачность расходования денежных средств, поступающих от нанимателей и собственников помещений, в счет содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов. Обусловлена эта прозрачность ведением системы подомового учета расходования средств.

На каждый год составляется смета доходов/расходов каждого многоквартирного дома, находящегося в управлении ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС», которая заранее согласовывается, либо с общим собранием собственников помещений, либо со старшими по дому, либо со специально выбранным общим собранием собственников представителей (представителями) собственников, уполномоченными осуществлять контроль за деятельностью ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС».

Кроме того, ежегодно согласовывается план текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а так же благоустройства придомовой территории. При этом собственники или их представители самостоятельно выбирают приоритеты видов ремонтных или благоустроительных работ.

Ежегодно, в первом квартале, собственники помещений получают для информации подробный письменный отчет об управлении многоквартирным домом и потраченных на это средствах.

На некоторых, управляемых ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» многоквартирных домах, помимо заранее утверждаемых планов работ и смет, действуют системы ежемесячного письменного активирования выполнения работ и оказания услуг, которая обеспечивает еще больший контроль со стороны собственников помещений за деятельностью управляющей организации.

2). В ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС», в отличие от многих других управляющих организаций, применяется система заключения договоров управления многоквартирным домом, индивидуально с каждым собственником помещения многоквартирного дома.

При этом предлагаемый на утверждение общим собраниям собственников помещений, либо Правлениям ТСЖ договор управления многоквартирным домом является равноинтересным, как для собственников помещений, так и для управляющей компании. В ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» прекрасно понимают, что в договоре управления многоквартирным домом должна быть четко определенная взаимная ответственность управляющей компании и собственников помещений, без крена в ту или иную сторону.

3). Индивидуально-разрабатываемая схема управления многоквартирным домом.

Для каждого многоквартирного дома схема управления им может быть различна. Это зависит от многих факторов: года постройки и типа проекта дома; степени изношенности его общего имущества; социального статуса собственников помещений; объема жилых помещений (офисов, магазинов); видов конкретного заказа собственников помещений; качества работы предыдущей управляющей организации и т.п.

В результате с обязательным согласованием с собственниками помещений выбирается та или иная схема управления многоквартирным домом и методика взаимодействия между управляющей компанией и заказчиками данной услуги.

4). Гибкая тарифная политика.

Несмотря на то, что Жилищным кодексом РФ предусмотрено право собственников помещений многоквартирных домов, по предложению управляющей организации, самостоятельно устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» во взаимоотношениях с собственниками помещений, предлагает размер платы равным утвержденным органом местного самоуправления ставкам оплаты за данные виды услуг, а в некоторых случаях и меньше.

Однако, при этом не исключены и принимаются во внимание желания собственников помещений по дополнительным работам и услугам, которые они, по решению общего собрания, готовы оплачивать управляющей организации.

5). Мероприятия по энергосбережению.

Одним из первых предложений собственникам помещений многоквартирного дома, после выбора ими ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» в качестве управляющей организации, стала установка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

Для собственников помещений это прямая выгода – возможность уменьшения платежей за потребляемые ими коммунальные



Стрижка газонов придомовой территории

услуги, а так же увеличение контроля качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг.

ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» разработаны и успешно применяются практические методики организации установки общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг без дополнительных денежных расходов собственников помещений многоквартирных домов.

В настоящее время, по результатам проведенных общих собраний собственников помещений, в управлении ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС», а так же в техническом обслуживании на основании заключенных договоров, находится достаточно компактный объем многоквартирных домов и объектов нежилого фонда в г.Пушкино и Пушкинском районе.

При этом стоит отметить, что накопленный за 4 года работы ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» опыт работы дает основания понимать, что главное в столь трудном, социально направленном бизнесе, как управление многоквартирными домами, это качество выполняемых работ. Поэтому ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» не смотря на естественное и необходимое желание в развитии своего бизнеса не стремится к быстрому и глобальному увеличению своих объемов управления. Большое количество, не значит качество.

В тоже время ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС» готово к рассмотрению любых предложений заинтересованных лиц, связанных с управлением и обслуживанием многоквартирных домов и других объектов недвижимого имущества на территории Пушкинского муниципального района, а так же за его пределами.

Г. Чесне
генеральный директор
ООО «УК-ПРОФЖИЛКОМПЛЕКС».
Фото автора.

КРИЗИС АРЕНДЫ



В последнее время и арендаторы, и арендодатели часто задают одни и те же вопросы: «Что происходит с рынком аренды жилья? Какие цены на аренду квартир?». Сложившуюся ситуацию комментирует менеджер по аренде Агентства недвижимости «Теремок» Лариса Сергеевна СЕРЕБЯН.

- Еще год назад, в сентябре 2008г., ситуация на рынке аренды жилья складывалась, как затишье перед бурей. К этому времени в связи со спадом производства и сокращением рабочих мест начался массовый отток рабочей силы (а это основная масса арендаторов) из Московской области. Предложений на сдачу квартир поступало больше, чем желающих их снять. Но ценовой барьер был еще высокий, а потенциальные наниматели хотели снять жилье за минимальную цену. Собственники жилья, которые пошли на снижение ежемесячной платы за аренду квартиры, сейчас пребывают в большей выгоде, чем собственники, которые упорно не хотели принять ту ситуацию, которая сложилась на рынке аренды жилья, а именно: избыток предложений по сдаче квартир.

В погоне за нереальной прибылью они упорно не хотели понижать арендную плату.

Вот что из этого получилось. Рассмотрим пример по двухкомнатной квартире в обычной пятиэтажке с газовой колонкой и кухней 6 кв.м. В сентябре 2008г. такая квартира предлагалась на аренду от 18 000 до 20 000 рублей в месяц (включая все коммунальные платежи, кроме оплаты за свет и телефон), которые оплачивал наниматель.

В беседе с хозяевами квартир я рекомендовала им установить ежемесячную плату в размере 16 000 – 18 000 рублей в месяц. Собственники жилья, которые прислушались к моим советам, в настоящее время оказались в выигрышном положении. Так как цены на сегодняшний день пришли к отметке даже ниже той суммы, которая была мною рекомендована год назад. Те же, кто не хотел прислушиваться к советам и понадеялся, что найдет нанимателей, которые платили бы им по 20 000 рублей в месяц, потеряли клиентов. Еще потеряли клиентов и те собственники, у которых продолжительное время проживают арендаторы, однако собственники, не чувствуя сложившейся ценовой ситуации, не уменьшают ставку месячной арендной платы. За прошедший год было много случаев, когда такие арендаторы переезжали в аналогичное жилье с меньшей арендной платой. Желание получить больше еще осталось у многих наймодателей. Естественно, что большинство из предлагаемых в аренду квартир по завышенным ценам сейчас экспонируются не один месяц в ожидании нанимателей. Некоторые из собственников жилья, желая получить большую арендную плату, заселяют в них по две семьи или по несколько человек, делая при этом из своей квартиры общежитие, где никто ни за что не отвечает, ссылаясь друг на друга.

На мой взгляд, ситуация на рынке аренды жилья не изменится до весны 2010 года.

И немного о подводных камнях, которые могут встретиться на пути к аренде квартиры.

Представим себе ситуацию. Вы счастливы - вы нашли квартиру, устраивающую вас по всем параметрам: нормальный район, рядом маршрутка, магазины, в хорошем состоянии и за умеренную плату. Вы дали добро, вселились в квартиру, разложили вещи по полочкам и через полтора месяца ни с того ни с сего является владелец с просьбой, вернее с требованием освободить квартиру до следующего понедельника. История не из приятных, но и не из редких. Избежать неловкого положения возможно, изначально обратившись к компетентным лицам, которые правильно составят Договор, прописав все нюансы и ответственность сторон. Также и для тех, кто сдает квартиру, есть опасность заселения «шумных ребят», что впоследствии грозит жалобами со стороны соседей за излишний шум или претензий со стороны снизу живущих о том, что стоит оплатить ремонт потолка за вчерашний потоп. Здесь стоит уделить внимание выбору агентства, через которое легче найти адекватного съемщика.

Фото П. Дюжева.

Свои вопросы, пожелания и замечания присылайте на E-mail: grpr-vop@mail.ru или звоните по телефонам (496) 534-31-08, (495) 993-61-88

Что нами движет?

На V ежегодной Конференции по недвижимости Московской области были озвучены интересные факты. Заместитель генерального директора исследовательской компании «Russian Realty Research» Татьяна Войлокова обнародовала данные о результатах проведенных социологических исследований. Целью исследований было изучение факторов, которыми руководствуются клиенты рынка недвижимости при выборе агентства. Результаты исследований приведены на графике, из которого видно, что важнейшими факторами при выборе агентства недвижимости являются: репутация компании, которая формируется с годами; безопасность и надёжность сделок; приемлемая стоимость услуг и квалификация специалистов.

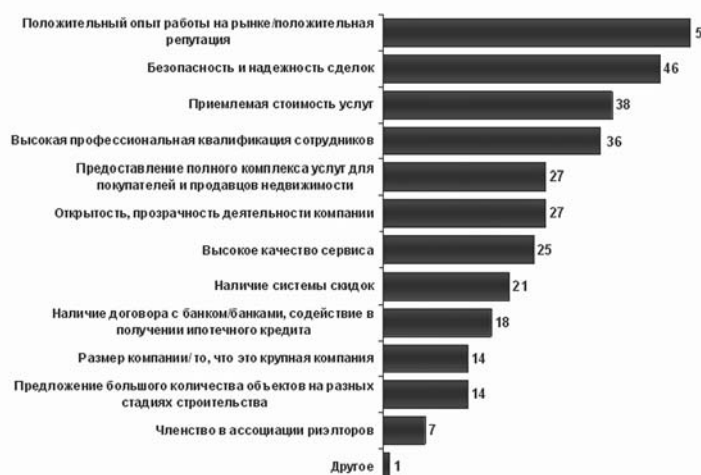


RUSSIAN
REALTY
RESEARCH

+7 495 748 08 05
info@r3consulting.ru
www.r3consulting.ru

Факторы выбора агентства недвижимости

Какие факторы наиболее важны для Вас при выборе агентства недвижимости/риэлторской компании? (закрытый вопрос, любое число ответов)



ВНИМАНИЕ: «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»



С 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006 года № 93 - ФЗ. В народе его прозвали законом «о дачной амнистии». Он устанавливает упрощенный

порядок оформления прав на земельные участки и строения. Но всегда ли это оправдано? На этот вопрос отвечает генеральный директор Агентства недвижимости «Подмосковье» Е.В. АРЖАНОВА.

- На днях позвонила знакомая из Москвы, имеющая садовый участок в нашем районе, и расстроенным голосом спросила: «Что же это за «дачная амнистия» такая? Если она на руках имеет новые свидетельства о государственной регистрации на земельный участок и дачу (да и риэлторы из Москвы вроде все сделали правильно), а документы для подвода газа не принимают, от нее требуют технический паспорт на строение, БТИ не вызывали, регистрировали по декларации и площади теперь по дому после замеров не соответствуют. Лишние метры земли неизвестно как

теперь оформлять, да и строение она не может застраховать. Что теперь делать?»

Упрощенная система согласно закона о так называемой «дачной амнистии» по оформлению очень удобна, если вы имеете участок, площадью соответствующей площади, указанной в свидетельстве старого образца. Однако если есть излишки земли, то лучше использовать свое право на их бесплатную приватизацию: провести межевание, поставить участок на кадастровый учет по факту и получить свидетельство о государственной регистрации права. В дальнейшем вам не придется ломать голову, как потом оформить излишки площади и подвести газ к дому, т.к. газовая служба требует не только свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт на земельный участок, поставленный на кадастровый учет, но и технический паспорт на строение, к которому подводится газ. Технический паспорт выдается после замеров БТИ. Теперь придется ей переделывать свидетельство о государственной регистрации на строение и ставить участок на кадастровый учет, а свидетельства, полученные по «дачной амнистии» в данном случае, - это выброшенные на ветер деньги и упущенное время!

Фото П. Дюжева.

«Звезда Подмосковья - 2009»

Первого сентября этого года стартовал Региональный конкурс профессионального признания рынка недвижимости Московской области «Звезда Подмосковья-2009». Конкурс проводится НП «Гильдией риэлторов Московской области» при поддержке Правительства Московской области и Российской гильдии риэлторов с 2004 года.

Цели конкурса - повышение уровня и качества услуг компаний, работающих на рынке недвижимости; пропаганда в профессиональном сообществе стандартов качества оказания услуг; повышение общественной значимости профессии «риэлтор».

Конкурс - ежегодное мероприятие, способствующее сплоченности и активизации участников рынка недвижимости Подмосковья. За годы проведения конкурса его победителями стали более 70 компаний, работающих на рынке недвижимости Подмосковья.

Для проведения конкурса на более профессиональной основе приглашены представители органов государственной власти, ведущие специалисты профильных компаний, представители СМИ г. Москвы и Московской области.

Принять участие в конкурсе можно, заполнив анкету в выбранной номинации, сформировав папку участника, доставив ее в исполнительный аппарат Гильдии риэлторов Московской области.

Оргкомитет конкурса принимает заявки на участие с 1 сентября 2009 года до 15 ноября 2009 года.

Более подробную информацию по Конкурсу профессионального признания «Звезда Подмосковья - 2009» вы можете получить в исполнительном аппарате ГРМО по тел: (+7 495) 778-93-34, (+7 496) 465-07-29 или написав на сайте www.grmonp.ru.

Цифры номера

- до 1 марта 2015 года продлен закон «О дачной амнистии» (упрощенный порядок регистрации прав на землю и строения);

- не более 30 тыс. руб. - такова цена 1 кв.м жилья эконом-класса по мнению премьер-министра России Владимира Путина;

- 233,9 тыс. квартир по сообщению Росстата построено в первом полугодии 2009 года в России;

- 124 млрд. руб. будет выделено в 2010 году на строительство жилья для военных;

- более 1000 федеральных земельных участков передано Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства для продажи их с аукционов;

- около 140 млрд. руб. - общая сумма заявок на получение госгарантий от компаний строительной отрасли;

- около 10 тыс. нарушений законодательства при реализации федеральной целевой программы «Жилище» выявлено органами прокуратуры РФ;

- 53 млн. кв.м. жилья будет введено в России в 2009 году;

- около 80 проц. строек по заявлению президента Российской Федерации Владимира Яковлева заморожено в России из-за финансового кризиса;

- 4368 семей переселили из ветхого и аварийного жилья за 3 года в Московской области;

- 400 аварийных домов планируется расселить в Московской области до 2011 года;

- 2,6 млн. кв.м жилья введено в эксплуатацию в первом полугодии 2009 года на территории Московской области;

- в 20 раз сократилось количество банков, работающих с ипотекой;

- в 6 раз сократился за год рынок ипотечного кредитования;

- 10-11 проц. годовых - кредитная ставка новой ипотечной программы ВТБ-24 на покупку заложенной у него недвижимости;

- около 30 строительных организаций работает на территории Пушкинского района;

- на 15-30 проц. с начала года подешевели месячные ставки за аренду квартир;

- более 50 проц. - такова падение арендных ставок на офисные помещения;

- 13 проц. - размер налога на доходы от сдачи в аренду собственной недвижимости для физических лиц - резидентов;

- 3 месяца - срок проведения проверки налоговой декларации со дня подачи необходимых документов для получения налогового вычета;

- на 50-60 проц. упали цены на элитное загородное жилье;

- 90 дней - максимальный срок временной регистрации по месту пребывания;

- до 20 проц. достигают скидки при покупке домов в коттеджных поселках;

- на 40 проц. с начала кризиса увеличилось количество проблемных с юридической точки зрения квартир;

- 55 проц. стоимость стройматериалов в структуре строительно - монтажных работ;

- 2,8 млн. руб. - цена самой дешевой однокомнатной квартиры в Москве общей площадью 15 кв.м и кухней 3 кв.м.



Рынок загородной недвижимости, традиционно считающийся одним из самых устойчивых сегментов жилой недвижимости, из-за финансового кризиса также, как и весь рынок недвижимости, зафиксировал падение покупательной активности. Возникла ситуация, когда люди опасаются вкладывать средства куда бы то ни было, от чего терпят

существенные потери в связи с набирающей обороты инфляцией и ощутимыми колебаниями курсов валют. Ситуацию на рынке загородной недвижимости комментирует менеджер Агентства недвижимости «ТЕРЕМОК» Светлана Константиновна УШАКОВА.

- Действительно, рынок загородной недвижимости за прошедший год ощутил на себе последствия финансового кризиса, но при этом нельзя говорить о повальном снижении цен на загородную недвижимость. Подобный информационный фон формируется, в первую очередь, продавцами малоликвидной недвижимости и мелкими девелоперами. Данный сектор рынка был самым привлекательным, в том числе и в плане инвестиций. Просто в настоящее время произошла смена приоритетов при выборе загородной недвижимости.

Если год назад критериями выбора загородной недвижимости были площадь участка, окружение, удаленность от МКАД, наличие зеленых насаждений, близость к водоему, цена объекта и т.д., то в настоящее время первым критерием является цена. Хорошие дома со всеми коммуникациями на участках 10-15 соток стоят до 10 млн.руб и в настоящее время пользуются большим спросом.

С октября прошлого года цены на загородную недвижимость упали в среднем на 30 процентов. Но это не означает, что данное падение произошло на все объекты. На наименее ликвидную недвижимость и дорогие (эксклюзивные) объекты провал цен был более ощутимым, чем

на хорошие и недорогие объекты. К примеру, земельные участки в микрорайоне Клязьма подешевели в среднем на 15-20 процентов, а в микрорайоне Заветы Ильича – на 20-30 процентов. В сегменте элитной загородной недвижимости произошел самый большой провал цен – около 60 процентов.

Практически отсутствует спрос и на земельные участки в коттеджных поселках с подьездом, поэтому девелоперы предлагают участки без подьезда и со значительным дисконтом. Но покупателей этих участков должно настораживать то, что дисконт может быть в разы меньше стоимости прокладки и подведения коммуникаций к жилому дому.

В сегменте дачной недвижимости спрос значительно упал на дорогие объекты и участки до 6 соток. В то же время сократилось количество предложений на продажу объектов в садовых товариществах. В условиях кризиса многие стали заниматься выращиванием овощей и фруктов с целью их заготовки на зиму, даже те, кто несколько лет не пользовался своим садовым участком.

Думаю, что кризис сделает рынок загородной недвижимости более цивилизованным и повернутым в сторону клиента, так как до кризиса объекты, цены на которые были сильно перегреты или класс которых был завышен, займут, наконец, свое реальное место в ряду предложений.

Если вы решили купить загородный дом, земельный или дачный участок, то покупайте, даже по той причине, что инвестиционные риски на рынке загородной недвижимости существенно ниже, чем в других сегментах рынка недвижимости. И еще один факт за приобретение загородной недвижимости в настоящий момент – отсутствие насыщения рынка загородной недвижимости до наступления финансового кризиса и последующее сокращение новых предложений на нем может вызвать в ближайшие годы покупательский бум отложенного спроса, и, как следствие, - повышение цен.

**Записала Е. Щуренко.
Фото П. Дюжева.**

Осторожно: черные маклеры!

В связи с кризисом отмечен рост числа частных маклеров. Это должно насторожить потенциальных покупателей: мошенников в сфере недвижимости предостаточно. Что должен знать каждый, решившийся воспользоваться услугами частных риэлторов? Как избежать неприятностей?

«ВОЛЬНЫЕ ЛЮДИ» ОТ НЕДВИЖИМОСТИ

С начала кризиса на рынке недвижимости появилось много небольших компаний, которые объединяют под своей крышей частных маклеров, и увеличилось число брокеров-одиночек. Некоторые из них – выходцы из крупных агентств, считающие, что на «вольных хлебах» они смогут заработать больше, или же брокеры-неудачники, не сумевшие реализоваться в компании. Также среди частных маклеров встречаются новички, оставшиеся в кризис без работы, и решившие заняться риэлторской деятельностью, в надежде, что она принесет доход. Такие агенты не имеют специальных знаний, опыта и клиентской базы. Существует и еще одна категория – аферисты. Встреча с ними наиболее опасна для клиентов.

Некоторые риэлторы уходят из крупных компаний со своей клиентской базой и предлагают свои услуги якобы дешевле, чем на рынке. Они обещают, что все оформят по законам, продадут с максимальной выгодой и возьмут комиссионные значительно ниже, чем агентство недвижимости. На самом деле, так не получается. Все равно эта разница будет либо заложена в стоимость объекта, или с клиента возьмут дополнительные денежные средства, например, на оформление документов.

ОБРАЩЕНИЕ К ЧАСТНОМУ МАКЛЕРУ

Компании со сложившейся репутацией исповедуют принципы социально ответственного бизнеса, т.е. несут полную ответственность за проведенную сделку.

Обращаясь же к частному маклеру, клиенты идут на определенные риски. Поскольку никакой юридической ответственности «вольные» брокеры не несут, ни клиент-покупатель, ни клиент-продавец не могут быть полностью защищены в юридическом плане. Сделку можно провести и по минимальному количеству документов, не проверяя историю объекта.

Это может обернуться неприятными последствиями: от элементарных задолженностей по коммунальным платежам, которые могут составлять не малые суммы, до расторжения сделки и претензий третьих лиц. У частных маклеров нет таких возможностей проверки объекта, которыми располагает агентство недвижимости. Этими вопросами занимаются профессионалы. Компании тесно взаимодействуют с органами государственной регистрации, земельным комитетом, БТИ и т.д.

Агентство в обязательном порядке проводит: проверку действительности прав на собственность, получая выписки из Единого государ-

ственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в т.ч. на момент передачи продавцу задатка), проверку доверенности, если продавец действует от имени титульного собственника, проверку сведений Единого государственного земельного кадастра на основе публикуемой информации и другие сведения, которые могут привести к недействительности сделки или её оспоримости.

Особое внимание уделяется изучению процедуры постановки земельного участка на кадастровый учет, т.к. в настоящий момент, осуществить кадастровый учет земельного участка и провести сделку с ним возможно и без процедуры межевания. На практике же это означает риски несоответствия документарной информации и фактического положения земельного участка. Из-за неточности замеров при выделении участков в начале 1990-х годов и отсутствия упорядоченной системы учета сведений, впоследствии может выясниться, что участок либо значительно меньше, либо находится вообще в другом месте, а огороженная забором территория на самом деле принадлежит третьим лицам. Кроме того, исходя из опыта работы, у профессионалов имеются так называемые «черные списки», в которые на протяжении нескольких лет вносятся полученные при проведении юридических проверок сведения о незаконных выделах земельных участков, о выявленных фактах продажи по поддельным доверенностям, и об иных обстоятельствах, влекущих за собой существенные юридические риски для приобретателей.

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вот один из последних примеров: покупательница подбирала себе небольшую дачу на Ярославском шоссе. Она обратилась к частному маклеру. Они просмотрели несколько объектов, и, спустя месяц, нашли нужный вариант. Ее устраивали дом, размер участка и цена. Хозяином дачи оказался пенсионер лет шестидесяти, бывший мастер цеха. Документы на дачу вроде были в полном порядке – сделку можно проводить. Когда покупательница заявила, что хочет обратиться к профессиональному юристу, хозяин стал ее убеждать, что это будет лишней тратой денег. Агент клиентки был с ним согласен, и, ссылаясь на свой богатый опыт, утверждал, что документы безупречны.

Однако клиентка поступила по-своему и обратилась в агентство для того, чтобы проверить чистоту объекта. Выяснилось, что продавец в свое время получил этот участок от организации, в которой работал. Находясь в законном браке, он вместе со своей супругой возвел на этом участке дом, который они оформили на него. Через некоторое время супруги развелись, однако раздела собственности у них не было, и дом до сих пор являлся совместно нажитым имуществом.

В данный момент бывшая супруга продавца проживала в другой стране с их взрослой доче-

рью, и пенсионер захотел продать эту дачу, не получив на это согласия экс-жены. Если бы сделка прошла по таким документам, то рано или поздно бывшая супруга продавца могла бы предъявить свои претензии на эту дачу, и кто знает, чем бы это закончилось для клиентки. На эти факты частный маклер просто не обратил внимания.

ЧАСТНЫЕ ОТЛИЧИЯ «ЧАСТНИКОВ» И ОТКРЫТЫХ КОМПАНИЙ

«Вольные» брокеры располагают очень незначительными базами клиентов-покупателей. Часто это приводит к тому, что объект продавца либо реализуется очень долго, либо его цена не всегда является оптимальной. Есть и еще важный момент, который нельзя упускать – продавец, показывая свою квартиру или дом такому частному маклеру, не всегда понимает, кого он пускает в свой дом, и какие могут быть у него после этого последствия.

Еще один немаловажный факт. С отменой лицензирования не стало госконтроля за компаниями, оказывающими брокерские услуги на рынке недвижимости. На сегодняшний день, единственной организацией, которая сохраняет хоть какой-то контроль, является общественное объединение профессионалов. В Пушкино это - Гильдия риэлторов Пушкинского района.

ЧЕМ РИСКУЮТ САМИ МАКЛЕРЫ

Агенты, решившие заняться частным маклерством, также подвергают себя значительным рискам. Некоторые конторы активно привлекают к себе агентов из успешных компаний, обещая выплачивать более 60 проц. от комиссионных, полученных от сделки. Совершенно очевидно, что ни одна компания не сможет предоставлять агентам такой бонус. И велика вероятность, что агента либо обманут, либо компания попросту разорится.

Сам «вольный» агент абсолютно незащищен в юридическом отношении, и может быть обвинен в незаконном предпринимательстве.

Незаконное ведение предпринимательской деятельности (т.е. самостоятельно осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, не зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке) является не только административным правонарушением, влекущим за собой привлечение к административной ответственности и наложение штрафов, но при наличии определенных обстоятельств может быть квалифицировано уже и как уголовное преступление, за которое Уголовным кодексом РФ предусмотрено наказание до 5 лет лишения свободы.

**Материал подготовили
В.Беспалов, Д.Поливанов,
А.Бадаев, В.Антипов.**

В настоящее время цены на недвижимость достигли дна, заявил президент - председатель правления Сбербанка Герман Греф. Он отметил, что строительные компании максимально прибили стоимость продаж к себестоимости строительства и снизили маржу. Для тех, кто нуждается в жилье, сейчас самое время покупать недвижимость, заявил Г.Греф. Он не исключил того, что Сбербанк России будет продолжать снижать процентную ставку по кредитам, предоставляемым строительным компаниям, в том случае, если сохранится тенденция к уменьшению инфляции.

В то время как количество введенных в эксплуатацию многоквартирных домов сокращается, строительство индивидуального жилья в России растет. Вице-президент Российской гильдии риэлторов Константин Апрель говорит, что граждане направляют все накопленные средства на достройку домов. Наиболее заметен этот процесс на юге России. Например, в Республике Тува, Кабардино-Балкарии, Чечне, Амурской области индивидуальное жилищное строительство составляет 100 проц. от общего объема строительства.

Развитие некоммерческих форм жилищного строительства в России, таких, как жилищно-строительные кооперативы и товарищества индивидуальных застройщиков, может снизить стоимость жилья для потребителей на 15-20 проц., говорится в материалах фонда "Институт экономики города". Кооперативы способны повысить доступность жилья благодаря исключению прибыли коммерческого застройщика (замена на фиксированное вознаграждение) и организации строительства некоммерческими организациями граждан, не заинтересованными в получении прибыли. Также снижение стоимости жилья возможно благодаря государственной поддержке.

Впервые после кризиса 1998 г. объемы строительства жилья в России сократились более чем на 10 проц. Отсутствие дешевого финансирования у девелоперов и платежеспособного спроса на квартиры у населения уменьшило рынок недвижимости на 13 проц., подсчитал Росстат. Падение произошло в традиционно наиболее благоприятном для строителей месяце: в июле было введено лишь 4,9 млн. кв.м жилья. Эксперты уверены, что оживления на площадках следует ждать не раньше 2012 г. До этого времени строительной отрасли не стоит рассчитывать на возвращение статуса локомотива реального сектора экономики.

**Журнал
«Недвижимость&Цены»,
www.dm-realty.ru**

ТСЖ сегодня

В стране идет реформа жилищно-коммунального хозяйства, принят Федеральный закон о создании фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Данный фонд организован в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий. При определенных условиях данным фондом предоставляется финансовая поддержка субъекту Российской Федерации и муниципальным образованиям на капитальный ремонт многоквартирных домов, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Одним из условий выделения финансовой помощи из фонда - это наличие в муниципальном образовании товариществ собственников жилья (ТСЖ).



И.о. начальника управления ЖКХ А.А. Бушев

Что же это такое «Товарищество собственников жилья»? Согласно Жилищному кодексу - это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме,

обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Сегодня в городе 13 товариществ собственников жилья: «Весна», «Лазурит», «Серебряные ключи», «Экспресс», «Новый витязь», «Серебряный берег», «Солнечный», «Московский, 27», «Новый век», «Союз», «Адмирал», «Молодежный», «Серебрянка». В основном ТСЖ создаются в новостройках.

Узнать со стороны дома, где создано ТСЖ, очень легко. Это благоустроенная, огороженная прилегающая территория, красивые детские площадки, охрана. Почти в каждом доме, дворе, где образовано ТСЖ, чувствуются уют и тепло, хозяйское отношение, ведь каждый жилец понимает, что он собственник, пусть и долевой, всего многоквартирного дома и прилегающей территории.

Товарищество собственников жилья - не просто красивая территория, это еще и повседневный труд председателя, правления, т.е. избранных представителей многоквартирного дома, которым необходимо вести делопроизводство, бухгалтерию, заключать договоры с коммунальными предприятиями, изучать и знать земельные вопросы, вопросы технической эксплуатации здания.

С другой стороны, не все так сложно. После создания ТСЖ правление товарищества вправе заключить договор управления многоквартирным домом со специализированной управляющей компанией, а за собой оставить право контроля за работой этой компании, что не так обременительно и можно выполнять на общественных началах. Возникает вопрос, если домом опять будет управлять сторонняя организация, то для чего нужно ТСЖ? А ведь ТСЖ - это уже юридическое лицо, которое представляет интересы жителей дома, это не масса людей собственников квартир, которых и раз в год трудно собрать на собрание, что бы обсудить вопросы обслуживания дома. Как юридическое лицо ТСЖ имеет право и возможность заключать договоры, расторгать их при неисполнении или ненадлежащем исполнении, обращаться в суд, ежедневно контролировать деятельность управляющей компании, готовить сметы расходов и доходов, многое другое.

Также у жителей сложилось предубеждение, что при



создании ТСЖ коммунальные платежи возрастут в разы. Ничего подобного! Во-первых, годовой план о финансовой деятельности товарищества и отчет о его выполнении ежегодно утверждается на общем собрании собственников. На этом собрании председатель отчитывается, куда были потрачены деньги и куда их планируется потратить в следующем году. В основном принимаются тарифы, на коммунальное обслуживание, утвержденные в Пушкинском муниципальном районе. Если возникает желание жителей дополнительно нанять консьержей, или охрану, то это, конечно, повлечет за собой дополнительные затраты, с другой стороны, повысит безопасность, и это уже выбирать собственникам.

В заключении хотелось бы сказать, что будущее Вашего дома, прилегающей территории - в Ваших руках, уважаемые жители города Пушкино!

Если же у Вас возникло желание создать ТСЖ в городе Пушкино, Управление ЖКХ администрации города Пушкино будет всегда радо Вас проконсультировать и оказать методическую помощь. **Тел.: 993-43-44.**

Л. Гусева,
заместитель главы города Пушкино;
А. Бушев,
и.о. начальника управления ЖКХ.
Фото П. Дюжева.

ОБ ОФОРМЛЕНИИ ЗЕМЛИ

(Окончание.
Начало на 5-й стр.)

При отказе владельца смежного земельного участка в согласовании границ необходимо помнить следующее:

Согласование границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности; пожизненного наследуемого владения; постоянного (бессрочного) пользования; аренды (на срок более чем пять лет) и ни с какими другими лицами;

Заинтересованное лицо не вправе возражать относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Если же заинтересованное лицо высказало обоснованные возражения по

Что касается извещения о согласовании границ, то оно публикуется в порядке, установленном для официального опубликования официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования,

либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Данное извещение, опубликованное в СМИ, не может являться фактом согласования границ земельного участка, а если оно применено и для согласования границ заинтересованное лицо не явилось, то кадастровый инженер готовит межевой план с учетом фак-

та неявки с приложением соответствующих документов, и в данном случае граница земельного участка будет считаться согласованной.

- Каков срок действия кадастрового плана земельного участка?

- Кадастровый план земельного участка не имеет срока действия. Он сохраняется до тех пор, пока данный участок и объекты недвижимости на нем существуют как единый объект зарегистрированного права.

- Налоговая инспекция не присылает квитанции об уплате налога на землю, объясняя это тем, что нет кадастрового номера (или этот номер устарел). Что нужно сделать, чтобы этот кадастровый номер получить?

- Действительно, в кадастровых планах земельных участков для целей налогообложения указывается кадастровая стоимость земли. Вам необходимо получить кадастровый план (можно без межевания) и передать его в налоговую инспекцию для расчета и начисления налога на землю.

И помните, что законодательство РФ о налогах и сборах не устанавливает сроков давности по уплате недоимки по налогам и задолженности по пени.

В соответствии с п. 3 ст. 44 НК РФ обязанность по уплате налога прекращается: с уплатой налога, со смертью физического лица - налогоплательщика или с признанием его умершим, и с возникновением иных обстоятельств, с которыми законодательство о налогах



связывает прекращение обязанности по уплате соответствующего налога.

Кодекс не устанавливает порядок и сроки привлечения к уплате земельного налога налогоплательщиков, своевременно не привлеченных к его уплате, в том числе по причине отсутствия сведений, необходимых для исчисления суммы налога.

С учетом действующего законодательства и судебной практики в письме Минфина РФ от 2.12.2008 г. № 03-05-04-02/71 признано правомерным направлять налоговые уведомления об уплате налога за прошедшие налоговые периоды по мере поступления от регистрирующих органов сведений, являющихся основаниями для его исчисления.

В этих случаях налогоплательщик обязан уплатить налог в силу п. 4 ст. 57 НК РФ в течение одного месяца после получения налогового уведомления.

- Спасибо за исчерпывающие ответы!

Беседовал Б. Коробов,
Почетный землеустроитель
России.
Фото П. Дюжева.



границам земельного участка, то подобные споры разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

ного участка, а если оно применено и для согласования границ заинтересованное лицо не явилось, то кадастровый инженер готовит межевой план с учетом фак-

ПУШКИНСКОМУ РАЙОНУ - 80 лет!

12 июля 1929 года постановлением ВЦИК (№58, статья 566 – «О составе округов и районов Московской области и их центров») в Московской области образовался Пушкинский район. В него вошли бывшая Софринская и Путиловская волости Сергиевского уезда, селения Щелковской (частично) и Пушкинской волостей Московского уезда, за исключением населенных пунктов, отошедших к Мытищинскому району. Сегодня площадь Пушкинского муниципального района составляет 6955 га, население – около 170 тысяч человек.



Пушкинский район уютно расположился в междуречье Клязьмы и Вори. На северо-востоке текут Талица, Скамба, на северо-западе – Яхрома. Границы района проходят по берегам Учинского, Пестовского и Яловского водохранилищ. Такое обилие синих рек и водоемов нашло свое отражение в гербе города. Почти половину общей площади района занимают леса. Зеленый цвет достойно представлен еще и потому, что Пушкино – центр лесной науки России. Исключительно благоприятное сочетание природных факторов, отсутствие крупных предприятий позволяет говорить о районе, как об одном из самых экологически чистых в Подмосковье.



Из истории района

Впервые Пушкинский край упоминается в духовных грамотах Великого Московского князя Ивана Калиты (XIV век). С середины XIV века земли стали раздаваться знатным людям, стоящим на службе у знатных князей.



В летописи Пушкинского края особое место занимает село Пушкино. Первое документальное упоминание о нем относится к 1499 году. Село находилось на древнейшей в Северо-Восточной Руси торговой дороге по пути в Переславль, Ярославль, Вологду, что способствовало росту его населения и высокому достатку жителей.

Существует несколько легенд относительно названия Пушкино, но лишь одна основана на подлинных документах. В XV веке местностью на реке Уче владел боярин Григорий Александрович Морхинин, по прозвищу Пушка, давний предок А.С.Пушкина. От этого пошло название селения.

Пушкинцы занимались не только хлебопашеством, но и торговлей, различными ремеслами. Во 2-й половине XVIII века начинает развиваться ткацкий промысел: на домашних станках крестьяне производят шерстяное сукно, каразею, кушаки, шелковые платки. Это обстоятельство послужило поводом тому, что московские купцы создали здесь свои ткацкие производства: механическая красильно-отделочная ткацкая фабрика «Е.Арманд с сыновьями» в селе Пушкиине, суконнопрядельная фабрика «Товарищества суконной мануфактуры Дюпои и К» в селе Кудрине, бумаго-шелкокрайная фабрика «Товарищества Ю.Ф. Ватремс», суконнопрядельная фабрика «Торгового дома Ив.Лыжина и сыновья» в селе Вантееве, механическая ткацкая фабрика П.Мочалова в сельце Черкизове, суконная фабрика Ф.П.Гааза в Тишкове.



Жители Пушкинского края

В 1862 году с пуском железной дороги от Москвы до Сергиева Посада территория вокруг станции Пушкино стала быстро развиваться. Сказочно-красивая местность

в междуречье Учи и Серебрянки, настоящий на хвое целебный воздух и удобное железнодорожное сообщение манили в пушкинский край состоятельных москвичей. Купцы и предприниматели, покупая земельные наделы возле построенных железнодорожных платформ, начали возводить сотни дач. Фрагментами дачное Пушкино можно увидеть и сегодня на улицах Грибоедова, Оранжерейной, Писаревской и Маяковского.



Особое место в истории русской культуры занимает музей-усадьба Мураново. В XIX веке этот «дом поэтов» стал своеобразным литературным пристанищем, где находили приют и вдохновение Д.Давыдов, Н.Гоголь, Ф.Тютчев, С.Т.Аксаков и его сыновья, братья Н.В. и П.В. Киреевские, Е. Растопчина, В.Одоевский, С.Соболевский. По семейным преданиям Боратынских здесь бывал А.С.Пушкин. В музее собрана богатая коллекция живописи, фарфора, мебели, редких книг.

Пушкинский район – кладовая литературных и музыкальных имен. В 1920-1940 гг. здесь жили: М.Шолохов, А.Гайдар, М.Кольцов, И.Ильф и Е.Петров, Якуб Колас и А.Рыбаков – Клязьма; Д.Бедный, Д.Фурманов и А.Сергеев – Мамонтовка; А.Новиков (Прибой) и Д.Кедрин – Черкизово; П.Панферов, А.Фадеев, Л.Платов – Тарасовка и многие другие. В самом городе сохранились дома, где жили К.Паустовский, М.Булгаков и А.Фатьянов.



Среди поэтов советского периода с Пушкино тесно связано имя Владимира Маяковского. Он жил в Пушкино в летние сезоны 1920-1928 гг. Стало хрестоматийным «Необычайное приключение», где вместо эпиграфа – точный адрес проживания поэта: «Пушкино. Акулова гора, дача Румянцева, 27 верст по Ярославской железной дороге». Здесь, на даче, за самоваром собирались гости. Из Москвы приезжали Б.Пастернак, Н.Асеев, С.Кирсанов, В.Инбер, Л.Кассиль, В.Шкловский, Л.Брик.



В 1922 году Моссовет выделил Демьяну Бедному в пожизненное пользование дачу на улице Ленточка в Мамонтовке. В деревянном особняке поэт жил с семьей летом с 1922 по 1944 годы. А.С.Новиков (Прибой) жил на улице Береговой в Черкизове с 1934 по 1944 годы. После смерти писателя в его доме некоторое время жила Ольга Форш, автор известных исторических романов.

Годы, проведенные в г.Пушкино, были плодотворными и для М.Пришвина, снимавшему дачу в трудные 1944-1946 гг. – небольшой деревянный дом в поросшем соснами Добролюбовском проезде.

К.Паустовский приехал в Пушкино в 1923 году. Вначале он поселился на Тургеневской улице напротив городского парка, потом переехал во флигель бывшей усадьбы Струкова на окраине города.

В январе 1963 года широко отмечался 100-летний юбилей К.С.Станиславского. Пушкино стало одним из мест проведения памятных юбилейных встреч, поскольку в районе расположена Любимовка, родовое гнездо купцов Алексеевых. Местные краеведы собрали интересные материалы о зарождении МХАТа. Здесь в 1897-98 гг. были проведены 74 репетиции первого спектакля Московского общедоступного художественного театра (в 1919г. Театру присвоено звание академический – МХАТ) «Царь Федор Иоаннович».



В Пушкино 18 июня 1896 года, по инициативе дачника, почетного гражданина Н.И. Паустовского, издателя ежедневной газеты «Московский листок» на страховые деньги был построен и открыт Летний театр. На сцене театра выступали Ф.Шалапин, Ф.Кенеман, Л.Собинов, Н.Обухова, н.Нежданова, А.Коонен, В.Качалов, К.Станиславский, О.Книппер-Чехова, А.Южин-Сумбатов, М.Дальский, Е. Гоголева, о. и Е.Садовские.

Более 10 лет здесь проживала известная участница Октябрьской революции Инесса Арманд.

Многие из исторических объектов (усадьбы, зданий, памятников, парков) Пушкино уже утрачены, те, что остались, нуждаются в бережном к себе отношении, чтобы, как прекрасно сказал исследователь Пушкинского района краевед О.Н. Бойко, они стали не досадной обузой, а местом поклонения и гордости за наш Пушкинский край.

Пушкино, с прилегающей к нему местностью, представляет безусловный интерес для деловых людей, дачников, краеведов, туристов и всех желающих гарантированно поправить свое здоровье. Город и район входят в «зеленый пояс» столицы и являются любимым местом отдыха москвичей.

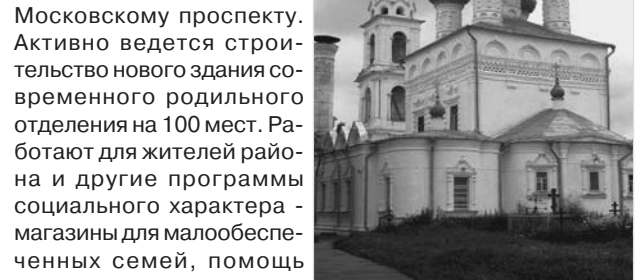
80 лет наш край растет и развивается. Сегодня Пушкинский район включает в себя 10 муниципальных образований, население 170 тыс. человек.

Пушкинский район обладает огромным экономическим и культурным потенциалом. Главным результатом развития всех отраслей экономики Пушкинского муниципального района является наличие стабильной финансовой составляющей, а также устойчивой тенденции к увеличению объемов производства промышленной продукции, расширению налогооблагаемой базы и отсутствию задолженности по выплате заработной платы. Успешное развитие предприятий района позволяет полноценно участвовать в создании и реализации многих социальных программ. В текущем году завершено строительство детского сада на 120 мест в городе Пушкино по улице Добролюбова и до конца года планируется ввести в эксплуатацию еще один детский сад на 120 мест по Московскому проспекту. Активно ведется строительство нового здания современного родильного отделения на 100 мест. Работают для жителей района и другие программы социального характера – магазины для малообеспеченных семей, помощь пенсионерам и участникам Великой Отечественной войны.

На территории Пушкинского муниципального района – 34 организации, занимающиеся строительной деятельностью. Большая работа проводится по капитальному ремонту и реконструкции объектов здравоохранения, культуры и образования. Среди новых значимых объектов, запланированных под строительство в 2009-2010 гг., – школа на 850 учащихся в микрорайоне Новая Деревня. Ведется подготовка к проектированию культурно-социального центра в городском поселении Зеленоградский. Продолжается строительство здания современного родильного отделения, ведется проектирование Дома ребенка, идет разработка проектов трех муниципальных жилых домов: в городских поселениях Правдинский и Софрино, в городе Пушкино. Увеличение бюджетных инвестиций обусловлено участием района в федеральных и областных целевых программах. Финансирование программных мероприятий, направленных на реализацию приоритетных национальных проектов в сфере образования, здравоохранения, жилищно-коммунального комплекса, позволит продолжить модернизацию объектов теплоснабжения, водоснабжения, канализации района, а также переселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

В Пушкинском районе созданы все условия для занятий спортом и организацией досуга. Проводится большая работа для преумножения богатого культурно-исторического наследия края и сохранения его для потомков.

Материал подготовила
Е.Щуренко.



Материал подготовила
Е.Щуренко.

Материал подготовила
Е.Щуренко.



Материал подготовила
Е.Щуренко.

Материал подготовила
Е.Щуренко.

Комнаты*

✓ **Комн. в 3-к.кв.**, пос. Черусти, Мос. обл., Шатурский р-он, кирп., общ. 73 кв.м., ком. 15,5 кв.м., кухня 7 кв.м., балкон, с/у совм. **Цена: 700 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21 Елена**

✓ **Комн. в 6-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Заветы Ильича, 2/4 кирп, 13 кв.м. **Цена: 700 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **Комн. в 3-к.кв.**, пос. Лесной, ул. Советская, 1/3 кирп, общ. 66,5 кв.м., ком. 16,4 кв.м., кухня 11,8 кв.м. с/у разд., сост. удовл. **Цена: 1 300 000 руб. (торг)** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-353-84-11 Любовь**

✓ **Комн. в 3-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 1/9 кирп, 14 кв.м., кухня 8 кв.м. **Цена: 1 300 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **Комн. в 4-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Дзержинец, 6/9 пан., ком. 8,7 кв.м. **Цена 1 450 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21 Елена**

✓ **Комн. в 3-к.кв.** Пушкино, мкр-н Серебрянка, 8/9-эт., кирп., общ. 64,1 кв.м., ком. 17,9 кв.м. с/у разд. **Цена: 1 550 000 руб. (торг)** «ПОДМОСКОВЬЕ». **8-916-613-11-42 Олег**

✓ **Две комнаты в 3-к.кв.**, Красноармейск, 1/3 эт. сталинского дома, 15 и 10 кв.м., кухня 8 кв.м., состояние хорошее **Цена: 1 750 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

1-к. квартиры*

✓ **1-к.кв.**, пос. Лесной, 5/5 кирп., 22/12/5, с мебелью. **Цена: 1 350 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-188-68-06**

✓ **1-к.кв.**, Красноармейск, ул. Дачная, 4/5 кирп., 31/18/6, балкон, требует ремонта. **Цена: 1 600 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **1-к.кв.**, пос. Лесной, 1/3 кирп., 32,3/19,1/6. **Цена: 1 750 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-185-86-40 Галина**

✓ **1-к.кв.**, пос. Лесной, 1/3 кирп., 33/19/7, нормальное состояние. **Цена: 1 750 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **1-к.кв.**, с. Тишково, 2/5 пан., балкон. **Цена: 1 800 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-188-68-06**

✓ **1-к.кв.**, пос. Зверосовхоз, 3/4 кирп., 33/19/6,5, сост. хорошее, лоджия. **Цена: 1 900 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **1-к.кв.**, пос. Софрино-1, 2/5 пан., 33/16/7, с/у совм., балкон, после кап. ремонта. **Цена: 2 000 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-916-208-52-26 Ольга**

✓ **1-к.кв.**, Красноармейск, ул. Дачная., 2/5 кирп., 31/18/6, балкон, с/у разд. **Цена: 2 000 000 руб.** «ПОРТ» **(495) 993-61-28**

✓ **1-к.кв.**, пос. Софрино-1, 2/5 пан., 31,3/16,4/7,4, балкон, с/у совм. **Цена: 2 100 000 руб.** «ПОРТ» **(495) 993-61-28**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, ул. Чехова, 5/5 кирп., 30,1/16/6, балкон, телефон. **Цена: 2 100 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-185-86-40 Галина**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, Пушкинское ш., 8/9 пан., 28,3/15,3/6, балкон, с/у совм. **Цена: 2 700 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, 5/5 кирп., 31/17/6, с/у совм., балкон. **Цена: 2 800 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, 5/5 кирп., 30,3/16,5/6,5. **Цена: 2 800 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-185-86-40 Галина**

✓ **1-к.кв.**, Ивanteeвka, ул. Смуракова, 3/9 пан., 38,2/19,5/9,5, с/у совм., лоджия. **Цена: 3 000 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 539-00-54**

1-к. квартиры*

✓ **1-к.кв.**, Мытищи, ул. Лермонтова, 1/5 кирп., 33/18/6. **Цена: 3 000 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-188-68-06**

✓ **1-к.кв.**, пос. Зверосовхоз, ул. Центральная, 2/5 пан., 38/18/10, с/у разд., лоджия. **Цена: 3 000 000 руб.** «ПОРТ» **(495) 993-61-28**

✓ **1-к.кв.**, Ивanteeвka, ул. Победы, 12/15-эт., кирп., 50/24,7/12,6, лоджия 7 кв.м., с/у совм. Новостройка **Цена: 3 200 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-314-76-94 Александр, 8-916-368-05-21 Елена**

✓ **1-к.кв.**, пос. Правдинский, ул. 1-я Проектная, 2/10 мон. кирп., со свидетельством. **Цена: 3 300 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, ул. Островского, 10/12 мон.-кирп., 46/19/10, застекл. лоджия, с/у совм. **Цена: 3 350 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **1-к.кв.**, Мытищи, ул. Ак. Каргина, 7/9 пан., 39/18/7, с/у разд., лоджия. **Цена: 3 400 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, ул. Островского, 13/15 мон.-кирп., 46/19/10, с/у совм., застекл. лоджия. **Цена: 3 550 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **1-к.кв.**, Пушкино, 3-й Некрасовский пр., 11/15 мон.-кирп., 54/23/14, лоджия, с/у разд. **Цена: 5 300 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 539-00-54**

2-к. квартиры*

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 1/5 пан., 45,4/27,9/5,8, с/у совм., ком. изол., сост. хор. **Альтернатива** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-314-76-94 Александр, 8-916-368-05-21 Елена**

✓ **2-к. кв.**, Пушкинский р-н, мкр-н Ельдигино, 2/2-эт., кирп., 42/27/6, без балкона, с/у разд., ком. изол. **Цена: 2 250 000 руб. (торг)** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-903-967-13-41 Елизавета, 8-926-540-44-57 Валентин**

✓ **2-к.кв.**, пос. Правдинский, ул. Чехова, 1/2 кирп., 47/30/8, комн. изол., с/у разд. **Цена: 2 300 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **2-к.кв.**, пос. Софрино, 3/5 кирп., 45/31/6, балкон. **Цена: 2 400 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **2-к.кв.**, пос. Софрино, 3/5 кирп., 45/31/6, балкон. **Цена: 2 400 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **2-к.кв.**, Ивanteeвka, 2/5 кирп., 45/31/6, хорошее сост., более 3-х лет в собственности, центр города, балкон. **Цена: 2 600 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Первомайская, 4/5 кирп., 47,8/26,9/6, балкон, телефон. **Цена: 2 700 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-687-69-69 Андрей**

✓ **2-к.кв.**, Пушкинский р-он, пос. Нагорное, 1/2 кирп., общ. 46,1 кв.м., с/у разд., комн. изол., пластик. окна, кухня 7,5 кв.м., ремонт. **Цена: 2 700 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

✓ **2-к.кв.**, пос. Лесной, ул. Гагарина, 3/3-эт., кирп., 42,6/30,7/6,5, балкон, с/у совм., ком. смежн., кладовка. **Цена: 2 800 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ». **8-916-353-84-11 Любовь**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Чехова, 2/5 кирп., 42,5/29,1/6, телефон **Цена: 2 800 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-687-69-69 Андрей**

✓ **2-к.кв.**, Пушкинский р-он, с. Левково, 2/2 кирп., общ. 47 кв.м., с/у разд., металлическая дверь, комн. изол., сост. хор., крыша сухая. **Цена: 2 800 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 2/5 пан., газовая колонка.

2-к. квартиры*

Цена: 2 900 000 руб. «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 1/5 пан., 46/29/6, евроремонт. **Цена: 3 000 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Первомайская, 1/5 кирп., 46/?/6, комн. изол. **Цена: 3 100 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Иннесы Арманд, 1/9 пан., 46/28/7, комн. изол., высокий этаж. **Цена: 3 200 000 руб. (торг)** «АРМАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-916-129-62-89**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 4/5 пан., 46/28/6, комн. смежн-изолир балкон, с/у разд. **Цена: 3 200 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 535-02-83**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Мамонтовка, 2/5, общ. 45 кв.м., с/у совм., газовая колонка. **Цена: 3 300 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

✓ **2-к.кв.**, Ивanteeвka, ул. Толмачева, 2/9 кирп., 47,8/28,6/7,2, с/у совм., ком. изол., лоджия **Цена: 3 400 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-353-84-11 Любовь**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Чехова, 4/5 кирп., 42/27/6, балкон, с/у совм. **Цена: 3 400 000 руб.** «ПОРТ». **(496) 535-02-83**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Некрасова, 6/10 кирп., 52,8/29,6/8, балкон, телефон. **Цена: 3 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-687-69-69 Андрей**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Надсоновская, 1/5 кирп., общ. 46 кв.м., с/у совм., перепланировка. **Цена: 3 500 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

✓ **2-к.кв.**, Ивanteeвka, ул. Трудовая, 7/9 кирп., общ. 70 кв.м., евроремонт, теплые полы, встроенная кухонная техника, 2-е гардеробные, 2-е лоджии утепл., кабинет + спорт угол. **Цена: 3 500 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

✓ **2-к.кв.**, пос. Челюскинский, ул. Б. Тарасовская, 5/5 кирп., 45/29/8, балкон, с/у разд. **Цена: 3 500 000 руб.** «ПОРТ». **(496) 535-02-83**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 5/5 пан., 48,5/31,1/6, балкон, с/у совм. **Цена: 3 500 000 руб.** «ПОРТ». **(496) 535-02-83**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Дзержинец, 12/12 пан., 48/?/10, балкон, с/у разд., ремонт. **Цена: 3 500 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **2-к.кв.**, мкр-н Заветы Ильича, ул. Степана Разина, 3/9 кирп., 55/30/9, лоджия, с/у разд. **Цена: 3 600 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Набережная, 4/9 кирп., 67/39/14, после ремонта. **Цена: 4 600 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Островского, 8/14 мон.-кирп., 75/38/14, застекл. лоджия, с/у разд. **Цена: 5 200 000 руб.** «ПОРТ». **(495) 993-61-28**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Оранжевая, 12/17 мон.-кирп., 77/39/13, две лоджии, с/у разд. **Цена: 6 400 000 руб.** «ПОРТ». **(495) 993-61-28**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, 3-й Некрасовский пр., 8/17 мон.-кирп., 74,3/40/15, две лоджии, с/у разд. **Цена: 6 900 000 руб.** «ПОРТ». **(496) 535-02-83**

✓ **2-к.кв.**, Пушкино, ул. Институтская, 13/19 мон.-кирп., 67/32/13, лоджия, с/у совм. **Цена: 7 000 000 руб.** «ПОРТ». **(496) 535-02-83**

3-к. квартиры*

✓ **3-к. кв.**, пос. Лесной, ул. Титова, 1/5 кирп., 51,8/36/6, балкон, телефон. **Цена: 3 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-687-69-69 Андрей**

✓ **3-к.кв.**, Красноармейск, ул. Пионерская, 3/5 кирп., 57,8/46/5,8, балкон, с/у разд., ком. изол. **Цена: 3 200 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ». **8-916-314-76-94 Александр, 8-916-368-05-21 Елена**

✓ **3-к. кв.**, с. Левково, 2/2 кирп., 57/44/8, балкон, с/у совм., **Цена: 3 600 000 руб.** «ПОРТ» **(495)993-61-28**

✓ **3-к.кв.**, Пушкино, мкр-н Серебрянка, 5/5 пан., общ. 58 кв.м., хорошее сост., балкон. **Цена: 4 000 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Рабочая, 1/3 кирп., 77,8/58/8, с/у разд., ком. изол., потолок 3,2 м. **Цена: 4 100 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-314-76-94 Александр**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, мкр-н Дзержинец, 1/9 пан., 59,4/42,4/8,3, лоджия, с/у разд., **Цена: 4 300 000 руб.** «ПОРТ» **(495)993-61-28**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Чехова, 1/3 кирп., 60/39,3/7,2, без балкона, с/у разд., **Цена: 4 300 000 руб.** «ПОРТ» **(495)993-61-28**

✓ **3-к.кв.**, Пушкино, ул. Институтская, 5/5 пан., 67/?/9, комн. изол., лоджия, с/у разд. **Цена: 4 300 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Добролюбовская, 2/5 кирп., 68,5/48/6, балкон, с/у разд., **Цена: 4 450 000 руб.** «ПОРТ» **(495)993-61-28**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Добролюбова, 2/5 кирп., 70/56/9, лоджия, сост. средн., от ж/д 15 мин. **Цена: 4 600 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, мкр-н Дзержинец, 4/9 пан., 58/39/7,8, лоджия. **Цена: 4 600 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, мкр-н Дзержинец, 5/9 кирп., 58/43/9, лоджия, с/у совм., **Цена: 4 800 000 руб.** «ПОРТ» **(495)993-61-28**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. 2-я Серебрянская, 5/5 пан., 67/42/12, лоджия, с/у разд., сост. хор. **Цена: 4 800 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, мкр-н И. Арманд, 3/9 пан., 60,1/43,3/7, балкон, телефон. **Цена: 5 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-687-69-69 Андрей**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, 5/5 пан., 70/43/9, лоджия, с/у разд., сост. сред. **Цена: 5 200 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Крылова, 2/9 кирп., 65/40/8,5, ком. изол., с/у разд., **Цена: 5 700 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Островского, 11/16 кирп., 93/52/14, ком. изол., под отделку, **Цена: 5 700 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, ул. Островского, 10/16 кирп., 93/58/14, под отделку, проводка разведена, установлена сантехника. **Цена: 5 700 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, 3-й Некрасовский пр., 90/67/15, лоджия, под чистовую отделку, от ж/д 7 мин. **Цена: 5 700 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

✓ **3-к.кв.**, Пушкино, Московский пр-т, 19/19 мон. кирп., общ. 90 кв.м. **Цена: 5 800 000 руб. (торг).** «АРМАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-903-219-32-59**

✓ **3-к. кв.**, Пушкино, 5/12 кирп., 84/54/12, лоджия, сост. хор. **Цена: 6 400 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38 Юрий**

3-к. квартиры*

✓ 3-к. кв., Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 6/10 кирп., 90/45/14,2, лоджия, с/у разд., евроремонт. **Цена: 8 500 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-555-69-04**

4-к. квартиры*

✓ 4-к. кв., Пушкино, Пушкинское ш., 5/9 пан., 71,2/52,2/6, заст. лоджия, с/у разд., ком. смеж-изол. **Цена: 4 100 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-353-84-11 Любовь**

5-к. квартиры*

✓ 5-к. кв., Пушкино, мкр-н Дзержинец, 3/10 кирп., 144/94/12, две лоджии, два с/у совм. **Цена: 11 200 000 руб.** «ПОРТ» **(496) 539-00-54**

КОТТЕДЖИ, ДОМА*

Пушкинский р-он, ст. 43 км, кирпичный домик, общ. 20 кв.м., уч. 4 сот., вода, газ. **Цена: 1 500 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-188-68-06**

Пушкинский р-он, пос. Софрино. часть кирп. дома, общ. 37 кв.м., отдельный вход, ПМЖ, эл-во, магистральный газ, АОГВ, уч. 4,1 сотки (2 сотки спереди дома, 2 позади). Под строительство не годится (средняя часть дома) Продажа только через дарение (доля). **Цена: 1 600 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-916-208-52-26 Ольга**



Пушкино, мкр-н Звягино, доля дома, общ. 30 кв.м., уч. 3 сот. (пользование), 2 комнаты, 2 кухни, веранда. **Цена: 2 100 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85 Людмила**



д. Степаньково, доля дома, общ. 39,9 кв.м., уч. 8 сот., печка, эл-во. **Цена: 2 600 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-602-20-69**

Пушкинский р-он, пос. Братовщина, 1/2 доля дома, общ. 100 кв.м., уч. 5 сот., скважина на уч., эл-во и газ по границе. **Цена: 2 800 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-173-76-64**

Пушкинский р-он, пос. Софрино, 1/2 доля дома, уч. 7 сот., 2 комнаты, кухня, терраса, газ, эл-во, гараж. **Цена: 3 000 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-188-68-06**



Пушкино, мкр-н Звягино. Часть дома. В доме две комнаты, кухня, веранда, газ, вода, эл-во, АОГВ. Уч. 3 сотки с плодово-ягодными кустарниками и деревьями. **Цена: 3 300 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Ашукино, 1/4 доля жилого дома, газ, эл-во, вода, уч. 15 сот., гараж, гостевой дом, 1-я линия от железной дороги. **Цена: 3 300 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21 Елена, 8-916-314-76-94 Александр**



Пушкинский р-он, пос. Черкизово. Часть дома две комнаты, кухня, терраса, газ, вода-скважина, эл-во, АОГВ, на участке гараж. **Цена: 3 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Софрино. 1/2 доля дома, общ. пл. всего дома 114,7 кв.м., в доме эл-во, газ, уч. 10 соток. **Цена: 3 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Софрино, деревянный дом, общ. 60 кв.м., уч. 9 сот., эл-во, газ, АОГВ, колодец, туалет на улице. **Цена: 3 500 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

Пушкинский р-он, пос. Братовщина, 1/2 доля дома, общ. 120 кв.м., уч. 7 сот., баня, гараж. **Цена: 3 600 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-173-76-64**

КОТТЕДЖИ, ДОМА*



Пушкинский р-он, пос. Зеленоградский, 1/2 доля дома, общ. 40 кв.м., уч. 7 сот., все коммуникации, уч. правильной формы, огорожен. **Цена: 3 680 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**



Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ПМЖ, 1/2 доля дома, общ. 64 кв.м., уч. 6 сот., АОГВ, эл-во. **Цена: 3 800 000 руб.** «АР-МАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-916-129-62-89, 8-903-219-32-59**

Пушкинский р-он, с. Братовщина, доля дома, общ. 45 кв.м., уч. 6 сот., эл-во, газ, отопление АГВ, кирпичный гараж. **Цена: 4 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40 Алексей**

Пушкинский р-он, с. Тарасовская. 1/2 доля дома, общ. 60 кв.м., три комнаты, санузел, газ, вода, канализация, эл-во, АОГВ, уч. 4 сотки, гараж. **Цена: 4 200 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**



Пушкинский р-он, д. Василево, 1/2 доля жилого дома, 1-эт., газ по границе, электричество в доме, скважина, уч. 10 соток в собственности и 2,5 сотки пользование, на участке лесные деревья. **Цена: 4 300 000 руб. (торг)** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**



Пушкино, мкр-н Заветы Ильича. Часть дома, 32 кв.м., газ, вода, эл-во, уч. 1331 кв.м., туалет и вода на улице, гараж. **Цена: 4 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Лесной, кирп. дом общ. 58 кв.м., газ центральный, АОГВ, уч. 10 соток. **Цена: 4 500 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-905-739-42-03**

Пушкино, мкр-н Мамонтовка, 1/2 доля дома, общ. 100 кв.м., уч. 9 сот., коммуникации в доме. **Цена: 5 000 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-173-76-64**



Пушкинский р-он, д. Жуковка. 2-х эт. дом общ. 187 кв.м., вода летняя, эл-во, септик. уч. 650 кв.м. **Цена: 5 300 000 руб. (торг)** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Братовщина, новый 2-х эт. дом, общ. 140 кв.м., уч. 6 сот., эл-во, скважина, тех. условия на газ, пластиковые окна. **Цена: 6 700 000 руб.** «ТРИУМФ» **8-926-173-76-64**



Пушкино, мкр-н Заветы Ильича, 1/2 доля дома, общ. 80 кв.м., уч. 10 сот., ИЖС, все коммуникации. **Цена: 7 200 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**



Пушкино, мкр-н Звягино. Дом, бревно, 1эт., общ. 82,5 кв.м., уч. 865 кв.м., вода, эл-во, газ, септик. **Цена 7 800 000 руб. (торг)** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкино, мкр-н Мамонтовка. Коттедж, кирпич, 2-эт., 90 кв.м., все коммуникации, уч-к 750 кв.м., дополнительно на участке 1/2 доля дома 50 кв.м., с коммуникациями. **Цена: 8 000 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-903-967-13-41 Елизавета, 8-926-540-44-57 Валентин**



Пушкинский р-он, пос. Софрино, коттедж, общ. 288 кв.м., уч. 14 сот., ИЖС, без отделки, все коммуникации. **Цена: 8 320 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**

КОТТЕДЖИ, ДОМА*



Мытищинский р-он, д. Подрезово, садовый дом, общ. 30 кв.м., уч. 7 сот., эл-во, скважина, газ по границе, первая линия от водохранилища. **Цена: 8 640 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**

Пушкинский р-он, пос. Правдинский, коттедж 4-х уров., кирп., общ. 600 кв.м., уч. 7,3 сот., все коммуникации центральные, под чистовую отделку, гараж на 2 а/м. **Цена: 8 640 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

Пушкино, мкр-н Клязьма. 1/2 доля дома, кирп., 2-эт., 70 кв.м., все коммуникации, уч-к 400 кв.м., на уч. плодовые деревья, газон. **Цена: 8 640 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-613-11-42 Олег, 8-916-368-05-21 Елена**



Пушкинский р-он, пос. Софрино, коттедж, общ. 303 кв.м., уч. 14 сот., ИЖС, без отделки, все коммуникации, гараж. **Цена: 8 640 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**



Пушкино, мкр-н Мамонтовка. Дом 47,8 кв.м. со всеми коммуникациями, участок 7,5 соток, на участке гостевой дом. **Цена: 8 800 000 руб.** «ТЕРЕМОК». **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**

Пушкинский р-он, пос. Правдинский, 2-эт. кирпичный дом, общ. 170 кв.м., уч. 7,5 сот., все коммуникации центральные, окна пластик, решетки, камин, телефон, сигнализация на пульте милиции, хозблок. **Цена: 8 960 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**



Пушкинский р-он, пос. Софрино, 2-х эт. коттедж, общ. 350 кв.м., уч. 15 сот., ИЖС, без внутренней отделки, все коммуникации центральные. **Цена: 8 960 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**

Пушкино, мкр-н Мамонтовка, 2-х эт. кирп. дом, общ. 90 кв.м., уч. 7 сот., все коммуникации, на уч. доля дома (гостевой дом). **Цена: 9 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**



Пушкино, мкр-н Звягино, старый дом, общ. 50 кв.м., уч. 15 сот., ИЖС, все коммуникации. **Цена: 9 120 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74 Александр**



Пушкинский р-он, пос. Софрино, дом, общ. 108 кв.м., уч. 6 сот., все коммуникации в доме, на уч. баня. **Цена: 11 840 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40 Алексей**



Королев, мкр-н Текстильщик, коттедж, общ. 200 кв.м., уч. 16 сот., под чистовую отделку. **Цена: 12 800 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18 Виталий**



Пушкинский р-он, д. Мураново, коттедж, общ. 200 кв.м., уч. 10 сот., ИЖС, все коммуникации центральные, возможна установка телефона и интернета. **Цена: 12 800 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18 Виталий**



Пушкинский р-он, д. Мураново, коттедж, общ. 186 кв.м., уч. 9 сот., ИЖС, без отделки, все коммуникации центральные, телефон, выделенный канал интернета. **Цена: 14 400 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18 Виталий**

КОТТЕДЖИ, ДОМА*



Пушкино, мкр-н Мамонтовка. 3-х уровневый дом, бревенчатый, пять комнат, общ. 184 кв.м., уч. 18 соток, в доме газ, эл-во, водопровод, септик. На участке гараж, баня. **Цена: 14 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**



Пушкино, мкр-н Междуречье, 3-х уровневый таунхаус, общ. 250 кв.м., уч. 15 сот., ПМЖ, 6 комнат, кухня с мебелью, гарах на 2 машины, все коммуникации центральные, на уч. беседка, детский домик. **Цена: 15 300 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40 Алексей**



Пушкино, мкр-н Заветы Ильича. Дом, газ, скважина, канализация по границе, уч. 28 соток. **Цена: 17 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **(495) 993-30-05, (496) 534-61-86**



Пушкинский р-он, д. Мураново, коттедж, общ. 250 кв.м., уч. 14,5 сот., без внутренней отделки, все коммуникации центральные. **Цена: 17 920 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18 Виталий**

Пушкинский р-он, дер. Матюшино. Коттедж 2-эт.+ полуподвал, общ. 390 кв.м., эл-во, газ в 2009 году, под чистовую отделку, уч-к 1500 кв.м., гараж 50 кв.м. **Цена: 20 800 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21 Елена**

Пушкинский р-он, пос. Степаньково. Коттедж 2-эт., общ. 380 кв.м., все коммуникации, уч-к 1500 кв.м. **Цена: 20 800 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21 Елена**

Пушкино, мкр-н Мамонтовка. Коттедж 2 эт., общ. 379,4 кв.м., все комм. под всем домом подвал с сауной, уч. 1200 кв.м., капитальный гараж с ямой, на участке плодовые деревья, газон. **Цена: 32 000 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-613-11-42 Олег, 8-916-368-05-21 Елена**



Пушкинский р-он, д. Матюшино, коттедж, общ. 750 кв.м., уч. 15 сот., ИЖС, отделка под ключ, частично меблирован, бассейн, сауна, на уч. гостевой дом, круглосуточная охрана, эл-во 25 кВт, газ, скважина, септик. **Цена: 43 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18 Виталий**

ДАЧИ*

Пушкинский р-он, д. Герасимиха, 2 дачных дома, уч. 8 сот. **Цена: 1 600 000 руб.** «Триумф» **8-926-173-76-64**

Пушкинский р-он, д. Назарово, с/т «Заря», 2-эт. деревянный дом, общ. 93 кв.м., уч. 8 сот., эл-во, вода скважина, общий летний водопровод, камин, печь, септик 12 куб. м. **Цена: 2 500 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32 Наталья Григорьевна**

Пушкино, ДСК «Моспроектвец», ПМЖ, 2-х эт. дом, общ. 100 кв.м., уч. 10 сот., лесной массив, в черте города, эл-во, летняя вода, печь, котел, газ по границе. **Цена: 6 080 000 руб.** «АР-МАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-916-129-62-89, 8-903-219-32-59**



Пушкинский р-он, д. Степаньково, с/т «Витязь», дача, общ. 50 кв.м., уч. 6 сот., эл-во, скважина, септик, на уч. домик из бруса. **Цена: 6 400 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40 Алексей**



Пушкинский р-он, пос. Правдинский, ДНТ «Плановый работник», общ. 100 кв.м., уч. 11,66 сот., 2-х эт. дача, эл-во, колодец, газ. **Цена: 8 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40 Алексей**

ДАЧИ*



Ивантеевка, с/т "Милицейский поселок", 3-х эт. блочный дом, общ. 100 кв.м., уч. 6 сот., эл-во. **Цена: 9 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр



Мытищинский р-он, д. Витенево, СНТ "Солнечный берег", 2-х эт. коттедж, общ. 225 кв.м., уч. 6 сот., полностью меблирован, эл-во, вода, канализация. **Цена: 18 100 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

пос. Софрино, СНТ Ромашка, уч. 5 соток, эл-во. **Цена: 600 000 руб.** «ТРИ-УМФ» **8-926-188-68-06**

д. Герасимиха, СНТ Факел-3, уч. 6,17 соток, эл-во, скважина,хозблок. **Цена: 900 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-985-963-75-74** Александр

д. Нагорное, с/т "Нагорное-2", охраняемый, уч. 612 кв.м., огорожен, электричество, скважина, в перспективе газ, хоз. блок. Круглогодичный подъезд. **Цена: 1 200 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-916-208-52-26** Ольга, **8-926-394-16-53** Александр

д. Введенское, кооп. "Простор", охраняемый, уч. 6 соток, электричество, колодец, огорожен, хоз. блок, сарай. Хороший подъезд. **Цена: 1 300 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-916-208-52-26** Ольга

с. Комягино, уч. 6 соток, все коммуникации рядом с д. Раково. **Цена: 1 500 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32** Наталья Григорьевна

д. Цернское, уч. 636 кв.м., ИЖС, эл-во по границе. **Цена: 1 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила, **8-915-197-23-77** Олеся

д. Бортнево, уч. 8,5 соток, эл-во, уч. прямоугольной формы. **Цена: 1 760 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32** Наталья Григорьевна

мкр-н Мамонтовка, уч. 5 соток, эл-во, вода, газ, септик. **Цена: 2 000 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32** Наталья Григорьевна

д. Раково, СНТ Русь, уч. 8,5 соток, ровный, прямоугольный, эл-во, скважина, хорошие соседи, документы готовы. **Цена: 2 000 000 руб. (торг).** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-602-20-69**

пос. Ашукино, уч. 10,5 соток, ИЖС, газ и эл-во по границе, все документы готовы. **Цена: 2 200 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40** Алексей

пос. Софрино, уч. 15,6 соток, ИЖС, эл-во по границе, вода. **Цена: 2 200 000 руб.** «ПОРТ» **8-919-725-03-40** Алексей

пос. Правда, уч. 600 кв.м., ПМЖ, огорожен, электричество, газ магистральный, рядом река, частная застройка, отатки сгоревшего дома. **Цена: 2 300 000 руб.** «ЖИЛКОМ» **8-903-501-37-38** Юрий, **8-916-208-52-26** Ольга

р-он Зверосовхоза, с/т Дружба, уч. 720 кв.м., с/т газифицировано, уч. крайний к лесу. **Цена: 2 300 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

пос. Правдинский, уч. 550 кв.м., ИЖС, газ, эл-во, удобные подъездные пути. **Цена: 2 970 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

мкр-н Братовщина, с/т Заречье - 1, уч. 6 соток, эл-во проплачено 220В, газ и канализация центральные по границе, уч. правильной конфигурации. **Цена: 3 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила, **8-916-311-97-89** Светлана

с/т Семеновское, уч. 10 соток, охраняемое садовое товарищество, 4 км до Тишковского водохранилища. **Цена: 3 510 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

пос. Нагорное, уч. 8 соток, ИЖС, эл-во, вода, газ по границе. **Цена: 3 520 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

д. Доровское, уч. 928 кв.м., ИЖС, коммуникации по границе: эл-во, газ 100 метров, хорошие подъездные пути. **Цена: 4 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила, **8-903-133-98-36** Владимир

пос. Правдинский, уч. 10,04 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 12,13 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 300 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей

пос. Правдинский, уч. 10,58 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 300 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей

пос. Правдинский, уч. 10,95 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 400 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 11 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 400 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 11,63 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 11,40 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 4 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

мкр-н Звягино, уч. 10 соток, ИЖС, не огорожен, рельеф ровный, не освоен, коммуникации в 100-150 метрах. **Цена: 4 700 000 руб.** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

Ногинский р-он, д. Черново, уч. 2,9 Га, земли с/х назначения, для с/х производства, уч. граничит с лесом, эл-во по границе. **Цена: 4 800 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

пос. Правдинский, уч. от 10 до 100 соток, участки смежные, лесные деревья, речка, тихое место. **Цена: от 4 800 000 руб.** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-602-20-69**

пос. Правдинский, уч. 8 соток, газ, по границе эл-во, вода. **Цена: 4 800 000 руб.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32** Наталья Григорьевна

пос. Правдинский, уч. 11,8 соток, ИЖС, все коммуникации по границе, рядом лес. **Цена: 4 900 000 руб.** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

пос. Правдинский, уч. 12,13 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 5 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 12,88 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 5 100 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

пос. Правдинский, уч. 13,55 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 5 200 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

Мытищинский р-он, д. Юдино, уч. 13,4 сотки, земли поселений, ЛПХ. **Цена: 5 200 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-368-05-21** Елена

пос. Софрино, уч. 1500 кв.м., огорожен металлическим забором, хоз. блок, эл-во, плодовые деревья. **Цена: 5 300 000 руб.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-499-408-25-30** Елена

пос. Правдинский, уч. 13,44 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 5 300 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

пос. Лесные поляны, уч. 10 соток, участок граничит с лесом, окружен элитной застройкой. **Цена: 5 900 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

пос. Правдинский, уч. 15,33 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 6 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

д. Матюшино, уч. 15 соток, ИЖС, лес 50 м., озеро 50 м., газ в 2009 году, эл-во по границе. **Цена: 6 100 000 руб. (торг)** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

мкр-н Заветы Ильича, уч. 14 соток, ИЖС, газ и эл-во по границе, собственность, все документы готовы. **Цена: 8 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр

с. Тарасовка, уч. 16 соток, ИЖС, газ и эл-во по границе. **Цена: 9 920 000 руб.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр

пос. Правдинский, уч. 46 соток, ИЖС, коммуникации по границе. **Цена: 20 000 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

с. Рахманово, уч. 2,5 Га, земли с/х назначения, для с/х производства (КФХ) уч. с 3-х сторон окружен лесом, все документы готовы. **Цена: 20 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

Александровский р-он, д. Плеханы, уч. 21 Га, земли с/х назначения, для с/х производства, уч. граничит с лесом, все документы готовы, возможен перевод в ИЖС. **Цена: 4 700 руб./сотка.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

д. Горенки, уч. 4 Га, земли с/х назначения, для с/х производства, уч. граничит с лесом, все документы готовы. **Цена: 62 720 руб./сотка.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

д. Грибово, уч. 2,4 Га, земли с/х назначения (КФХ), уч. граничит с лесом, эл-во по границе. **Цена: 67 200 руб./сотка** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

Серпуховский р-он, д. Данки, уч. 2997 кв.м., земли населенных пунктов, заповедная зона с лесными деревьями, асфальтовый подъезд, приличное окружение. **Цена: 176 000 руб./сотка.** «ПОДМОСКОВЬЕ» **8-916-613-11-42** Олег

д. Василево, уч. 9 соток, с/х назначение (прописка возможна), эл-во и газ по границе. **Цена: 208 000 руб./сотка** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

мкр-н Звягино, уч. 10-15 сот., ИЖС, коттеджная застройка, коммуникации по границе, развитая инфраструктура. **Цена: 448 000 руб./сотка.** «АРМАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-916-129-62-89, 8-901-509-93-80**

пос. Зеленоградский, уч. 10 соток, ИЖС, газ и эл-во по границе, огорожен. **Цена: 448 000 руб./сотка.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр

с. Тишково, уч. 10 соток. **Цена: 448 000 руб./сотка.** «ПОРТ» **8-985-963-75-74** Александр

д. Михалево, уч. 21 сотка, первая линия Пестовского водохр., от воды 50 м., эл-во, остальные коммун. автономные. **Цена: 480 000 руб./сотка.** «НИКО-ЭСТЕЙТ» **8-903-195-35-32** Наталья Григорьевна

мкр-н Звягино, уч. 10 соток, ИЖС, коммуникации по границе, все документы готовы. **Цена: 512 000 руб./сотка** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

мкр-н Звягино, уч. 11,8 соток, ИЖС, коммуникации по границе, все документы готовы. **Цена: 512 000 руб./сотка** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

мкр-н Звягино, уч. 18 соток, ИЖС, коммуникации по границе, все документы готовы. **Цена: 512 000 руб./сотка** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

мкр-н Звягино, уч. 12,86 соток, ИЖС, не огорожен, не освоен, эл-во по границе, газ и вода 100-150 м. **Цена: 512 000 руб./сотка** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

мкр-н Клязьма, уч. 11 Га., ИЖС, все коммуникации, хорошие подъездные пути. **Цена: 582 400 руб./сотка** «ТЕРЕМОК» **8-917-559-65-85** Людмила

мкр-н Клязьма, уч. 11 сот., ИЖС, лесные деревья, коммуникации по границе, развита инфраструктура. **Цена: 640 000 руб./сотка.** «АРМАНД НЕДВИЖИМОСТЬ» **8-916-129-62-89, 8-901-509-93-80**

мкр-н Клязьма, уч. 60 соток, ИЖС, все коммуникации на участке, рядом лес. **Цена: 864 000 руб./сотка.** «ПОРТ» **8-910-419-46-47** Виталий

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ*

✓ Нежилое помещение, Пушкино, ул. Грибоедова, офисно-деловой центр "Флагман", общ. 57,4 кв.м., свободного назначения, сделан ремонт, пом. изол., эл-во 5,2 кВт, круглосуточная охрана. **5 700 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Офисное помещение, Пушкино, 3-й эт., 62,6+21,91 кв.м., евроремонт, эл-во 15 кВт, два кондиционера, свой с/у. **7 600 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей, **8-916-126-81-00** Константин

✓ Нежилое здание, Пушкино, мкр-н Мамонтовка, общ. 450 кв.м., использование: производство - слад- офис, Все коммуникации центральные, эл-во 30 кВт. **25 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Нежилое здание, Пушкино, ул. Заводская, общ. 375 кв.м., уч. 2099 кв.м., въезд еврофур, эл-во, вода, канализация, территория огорожена. **27 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Нежилое здание, Дмитров, общ. 903,6 кв.м., назначение - офисное, шоу-рум, торг. представительство, мед центр и т.д., эл-во 70кВт, отопление автономное, вода, канализация. **30 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Земельный участок, Тверская обл. Калининский р-он, с/пос. Эммаусское, уч. 2,08 Га, заложен фундамент для строительства 3-х эт. здания, вода, канализация, эл-во 630 кВа (подстанция). **75 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Нежилое здание, пос. Софрино, общ. 1280 кв.м., 2 этажа. **80 000 000 руб. (торг)** «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ» **8-916-632-88-25**

✓ Земельный участок, Пушкино, уч. 1,5 Га, примыкает к Ярославскому ш. в районе 33 км, земли поселений многоцелевое назначение, коммуникации по границе. **80 000 000 руб.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Загородная резиденция, Дмитровское ш., с. Поповка, общ. 2000 кв.м., ИЖС, элитный частный пансионат (6 уровней), лесной уч. 2,86 Га с ландшафтным дизайном. Все помещения меблированы, бассейн, переговорная, банкетный зал, каминный зал, 4 сауны, баня, бильярдная, лоджии с панорамным видом. **212 500 000 руб.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей

✓ Нежилое помещение, Пушкино, ул. Надсоновская, 3/22 эт., общ. 55 кв.м., свободного назначения, сделан ремонт, пешеходный трафик и транспортная доступность. **55 000 руб./кв.м.** «ПОРТ» **8-926-144-17-18** Виталий

✓ Земельный участок, Пушкинский р-он, д. Степаньково, уч. 45,9 Га, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство. На границе участка имеется эл-во, газ, канализация. **111 000 руб./сотка.** «ТЕРЕМОК» **8-916-693-56-46** Андрей

ВОПРОС – ОТВЕТ

- Меня недавно выбрали председателем садоводческого товарищества. Стал принимать документы и обнаружил, что документы на земли общего пользования отсутствуют. Говорят, что “дачная амнистия” упрощает оформление этих документов. Правда ли это?

**Н.Петров
(г. Пушкино).**

- Правда. Кроме того, теперь земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений бесплатно.

Для предоставления в собственность некоммерческого объединения земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени такого объединения (это либо председатель правления, либо иное лицо, уполномоченное общим собранием) в соответствии с решением общего собрания, подается в соответствующий орган местного самоуправления (исполнительный орган государственной власти) заявление о приобретении такого земельного участка в собственность данного объединения. К заявлению прилагаются:

- подготовленное объединением описание местоположения границ земельного участка;
- удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на данный земельный участок;
- копия протокола (выписка из решения), в котором отражено решение общего собрания о приобретении земельного участка;
- нотариально удостоверенные копии учредительных документов (либо подлинники) либо выписка из решения общего собрания, если заявителем выступает не наделенное в соответствии с учредительными документами лицо, правомочное без доверенности выступать от имени объединения.

Решение должно быть принято в двухнедельный срок с даты подачи заявления и документов.

Олеся Константиновна МАНЧЕНКО, менеджер по загородной недвижимости Агентства недвижимости «ТЕРЕМОК»
(496) 534-31-08, (495) 993-30-05, 993-61-88

- В 1995 году наша квартира была приватизирована на маму (мы с братом отказались от приватизации). Сейчас я замужем, живу у мужа в муниципальной квартире. Могу ли я принять участие в приватизации квартиры вместе с мужем?

**Г.Свириденко
(Заветы Ильича).**

- Да, можете, но только согласно закону №93-ФЗ до 1 марта 2010 года. Действительно, Вы выразили согласие на приватизацию квартиры матерью, но не приобрели это помещение в свою собственность (долевою или совместную), поэтому Ваша возможность бесплатно приватизировать занимаемое жилое помещение, Вами не была реализована при даче согласия на приватизацию квартиры матерью. И последнее. С прежнего места жительства возьмите справку о том, что Вы не участвовали в приватизации.



Эдуард Владимирович ЗОЛотов, генеральный директор Агентства недвижимости «ТРИУМФ»
8-903-619-01-53

- Мой отец находится в очень тяжелом состоянии. По праву собственности ему принадлежат квартира и дача, а земельный участок при ней принадлежит ему по праву постоянного (бессрочного) пользования. Если он умрет, должен ли я выкупать этот участок?

**С.Найденев
(Клязьма).**

- Выкупать земельный участок, перешедший к вам по наследству, не нужно в силу закона №268-ФЗ. Для оформления участка в собственность вам необходимы следующие документы:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности гражданина на строение (здание) или сооружение;
- любой из документов, устанавливающих или удостоверяющих право прежнего собственника указанного строения (здания) или сооружения на данный земельный участок.



Наталья Григорьевна НИКОЛАЕВА, генеральный директор Агентства недвижимости «НИКО-ЭСТЕЙТ»
8-903-195-35-32, 8-926-342-60-96

- Куда надо обратиться, чтобы перевести жилое помещение в нежилое? Какие документы для этого нужны?

**О.Степаненко
(Звягино).**

- Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления (ст. 23 ЖК РФ). Для перевода жилого помещения в нежилое помещение Вы или уполномоченное Вами лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения должны представить:

- заявление о переводе помещения;
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- технический паспорт переводимого помещения;
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения).

Причем орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать предоставления других документов, кроме вышеуказанных.

Виктор Николаевич БЕСПАЛОВ, генеральный директор ООО «ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ»
(496) 532-75-11

- Имею квартиру в ЖСК, за которую пай полностью выплачен (что подтверждено справкой из кооператива). Решили ее продать, т.к. ужены есть хорошая квартира. Председатель ЖСК сказал мне, что это вправе решить кооператив, что новый владелец должен заплатить вступительный взнос, иначе его не пропишут в ней. Правомерно ли это?

**А.Устинов
(Кудринка).**

- Это в корне неправомерно, и не только для членов ЖСК, но и других потребительских кооперативов. Согласно п.4 ст.218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Аналогичная норма содержалась ранее в ст. 13 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР»

Правоустанавливающим документом о собственности в кооперативе является справка о выплате пая, зарегистрированная в установленном порядке, а правоподтверждающим - свидетельство о праве собственности, выдаваемое органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С момента выплаты паевого взноса член кооператива признается собственником квартиры в силу закона.

Он может распоряжаться ею по своему усмотрению: продать, подарить, завещать, сдать в наем, обменять или совершать иные сделки, не противоречащие закону. С согласия кооператива на совершение этих сделок не требуется. Член кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, вправе остаться в кооперативе или выйти из него (Постановление Пленума ВС СССР от 11.10.1991 г. «О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и ЖСК»). Следовательно, квартиру Вы можете продать без согласия кооператива, а новый ее хозяин не обязан платить вступительный взнос, если он не будет вступать в члены ЖСК. Вопросами регистрации по месту жительства занимается паспортный стол.



Антон Валентинович БАДАЕВ, генеральный директор Агентства недвижимости «ЖИЛКОМ»
(496) 539-95-77, (495) 544-46-24

- Мы с мужем заключили брачный договор (он настоял на этом). Прошло три года и супруг начал его нарушать. Я предложила изменить условия договора, но он не хочет. Существуют ли основания для расторжения брачного договора, ведь речь идет о нескольких объектах недвижимости?

**А.Крючкова
(Пушкино).**

- Как и любой другой гражданско-правовой документ, брачный договор можно изменить или расторгнуть в любое время. Для этого требуется согласие обоих супругов.

Поскольку договор заключен в письменной форме и нотариально удостоверен, то и все дальнейшие действия с ним совершают в той же форме. Односторонний отказ от исполнения не допускается.

Если одна из сторон не согласна на изменение или расторжение договора, то другой стороне не запрещено требовать этого в судебном порядке по основаниям, установленным ГК РФ. В частности, речь может идти о существенном нарушении договора одним из супругов, что влечет для другого значительный ущерб.

Расторжение договора возможно в случае, если обстоятельства изменились настолько, что если бы стороны могли это предвидеть, контракт вообще не был бы заключен, либо заключен на значительно отличающихся условиях. Если супруги не пришли к согласию по поводу приведения контракта в соответствие по причине изменившихся обстоятельств, то суд вправе расторгнуть брачный договор при следующих условиях:

- в момент заключения соглашения стороны не предполагали, что обстоятельства изменятся подобным образом;
- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения;

- договор без изменения условий повлек бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что рассчитывала при заключении контракта;

- из существа соглашения не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.



Дмитрий Алексеевич ПОЛИВАНОВ, генеральный директор Агентства недвижимости «ПОРТ»
(495) 993-61-28, (496) 535-02-83

- Решил продать квартиру, походил по агентствам. Везде предлагают разные виды договоров. Правомерно ли это? Как выбрать более надежный договор?

**Г.Вишневский
(Софрино).**

- Правомерно. Агентства вправе применять любые типы договоров, предусмотренные ГК РФ. С точки зрения надежности лучше заключать договор, который соответствует Национальному стандарту профессиональной деятельности «Социально-ответственный бизнес. Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования». РООС RU И046.04 РНОО и содержит следующие разделы:

- стороны и предмет договора;
- обязанности исполнителя и потребителя;
- срок действия и условия расторжения договора;
- ответственность сторон и порядок разрешения споров;

перечень переданных исполнителю документов; юридические адреса и реквизиты сторон.

Надежность же самого агентства можно определить по следующим признакам: стаж работы на рынке недвижимости, наличие сертификата соответствия на оказание услуг, число аттестованных сотрудников, членство агентства в гильдиях или ассоциациях, наличие наград, наличие благодарностей в книге отзывов и т.п. Чем больше этих признаков, тем надежнее агентство.



Елена Викторовна АРЖАНОВА, генеральный директор Агентства недвижимости «ПОДМОСКОВЬЕ»
(499)408-25-30, (496) 537-14-50

- Скоро будут сдавать дом, в котором я приобрел квартиру по договору о долевом участии в строительстве. Какими должны быть мои действия, в случае, если мне не понравится ее качество?

**Т.Селин
(Тарасовка).**

- Если дольщик не доволен качеством передаваемого ему объекта, он может его не принимать. Согласно п.5 ст.8 Закона №214-ФЗ в такой ситуации он вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором должны быть зафиксированы все несоответствия объекта требованиям градостроительный и технических регламентов, проектной документации и условиям договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком своих обязанностей по устранению выявленных нарушений.



Владимир Викторович АНТИПОВ, генеральный директор Агентства недвижимости «АРМАНД-НЕДВИЖИМОСТЬ»,
8-903-219-32-59, 8-916-129-62-89



АГЕНТСТВО®
ТЕРЕМОК
НЕДВИЖИМОСТИ

**13 лет
с Вами**

ЛЮБЫЕ УСЛУГИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

г. Пушкино, ул. Горького, д. 6-А, под. 2
(496) 534-30-05, 534-61-88, 534-31-08
(495) 993-61-86, 993-61-87, 993-34-95
www.teremok.net.ru



А Р М А Н Д
НЕДВИЖИМОСТЬ

СЕРТИФИКАТ № РОСС RU РГР ОС 50.0006

Любые операции с недвижимостью
правовое сопровождение сделок
бесплатные консультации

Офис: М.О., г. Пушкино, Московский проспект, 55
Из Москвы: тел./факс 8 (496) 535-18-08; (495) 993-43-08
Из Пушкино: 53-5-18-08
E-mail: armned@mail.ru

Член Российской гильдии риэлторов
Член Гильдии риэлторов Московской области
Член Гильдии риэлторов Пушкинского района
УСЛУГИ СЕРТИФИЦИРОВАНЫ № РОСС RU РГР ОС 50.0033 от 09.10.2006г.

ПУШКИНСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Любые операции с недвижимостью
земельные участки жилые дома квартиры
вступление в наследство

Юридические консультации бесплатно
Газификация объектов

С нами теплее!

г. Пушкино, Московский проспект, д. 22
тел.: 8 (496) 532-75-11

ЖилКом

Брокерское агентство недвижимости

gilkom04@bk.ru

- Купля-продажа, аренда квартир, домов, земли, коммерческой недвижимости.
- Сопровождение сделок, юридические консультации, ипотека, приватизация, оформление перепланировок.
- Срочный выкуп.

Московская обл., г. Пушкино, Московский пр., д. 10/1

(495) 544-46-24
(49653) 9-95-77

РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



ЧЛЕН ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



КОЛЛЕКТИВНЫЙ ЧЛЕН
РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ
РИЭЛТОРОВ

ЛЮБЫЕ УСЛУГИ
ПО ПОКУПКЕ, ПРОДАЖЕ
НЕДВИЖИМОСТИ:
КВАРТИР, КОМНАТ, ДОМОВ,
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



А ТАКЖЕ: НАСЛЕДСТВО,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК,
БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ “НИКО-ЭСТЕЙТ”

Наши телефоны: 8-903-195-35-32, 8-926-342-60-96
Адрес: г. Пушкино, ул. Учинская, д. 20



ЧЛЕН ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ПУШКИНСКОГО Р-НА

АН “Подмосковье”

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



- оформление земельных участков, домов
- вступление в наследство
- сопровождение сделок
- судебные споры

г. Пушкино, ул. Горького, д. 10, офис 202
Тел.: (53) 7-14-50, 8 (916) 368-05-21, 8 (499) 408-25-30



НАША СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ -

городская и загородная недвижимость,
поиск объектов и организация показов,
консультирование по вопросам покупки-продажи,
правовая экспертиза документов.
Профессиональные услуги высшего качества.

Пушкино, Писаревский пр-д, 7
Тел.: 993-61-28, (53) 3-02-83, (53) 9-00-54
<http://www.port-realty.ru>

Агентство недвижимости “Триумф”



Помощь в оформлении документов:

- вступление в наследство;
- приватизация;
- оформление договоров дарения, купли - продажи, мены;
- продажа/покупка земельных участков, домов, квартир;
- юридическая консультация по вопросам недвижимости

г. Пушкино, ул. Тургенева, д. 5
тел/факс: 8(496)532-03-69, тел: 8(905)739-42-03, 8(926)188-68-06
E-mail: triymff-85@mail.ru