

ВОПРОС – ОТВЕТ

СВОИ ВОПРОСЫ ВЫ МОЖЕТЕ ЗАДАВАТЬ НА САЙТЕ WWW.CREDIT-CENTER.RU В РУБРИКЕ «ВОПРОСЫ – ОТВЕТЫ»

Здравствуйте, какие основные преимущества покупки недвижимости в Египте перед другими странами?

Оксана М.

В ответ на этот вопрос можно привести множество доводов. Самое первое преимущество - это круглогодичный купальный сезон в отличие от, скажем, Турции или Черногории. Вторым преимуществом является простой паспортно-визовый режим. В Египте в настоящее время нет налога на недвижимость, а также наблюдается быстрый и динамичный рост цен на недвижимость. В Западной Европе спекуляции с недвижимостью не приветствуются. К примеру, во Франции в случае продажи квартиры в течение года после приобретения нужно заплатить треть ее стоимости в качестве налога. Каждый следующий год несколько снижает эту сумму. В Турции подобный сбор составляет 25% стоимости недвижимости, в Германии - колеблется в размере от 10 до 15%. Наиболее жестко пресекает спекуляции на рынке недвижимости законодательство Франции. К стати, и в Восточной Европе, например, в Болгарии есть свои сложности. Так, в текущем 2008 году были зафиксированы случаи отказа во въездной визе людям, которые купили недвижимость в этой стране, поскольку власти Болгарии опасаются покупателей недвижимости как потенциальных гастарбайтеров. В Египте, же подобного рода трудностей не существует.



Томашевич Илья Сергеевич
специалист ЗАО «Град Великий»
(496 46) 7-36-00, 8 (963) 633-11-11

У меня кооперативная квартира с 1984 года. Я ответственный квартиросъемщик. Сосед говорит, что в связи с окончанием приватизации в 2010 году надо срочно приватизировать мое жилье. Так ли это?

СЕРГЕЕВ Михаил, 52 года.

Михаил, кооперативная квартира находится в собственности с момента выплаты пая. Фактом выплаты пая является справка о выплаченном пае. Получение свидетельства в таком случае не требуется и носит добровольный характер. Ну, а если решите получить свидетельство о Государственной регистрации, нужно предоставить документы из БТИ, ЖЭКа или ТСЖ, (ЖСК) и справку о выплаченном пае в регистрирующие органы.



Малыш Ольга Игоревна
Генеральный директор агентства недвижимости «Триал»
(495) 558-42-53, 744-56-68

В трехкомнатной квартире прописаны: мама, я и брат. Квартира приватизирована, в долях по 1/3. Брат женился, родился ребенок и он хочет прописать его в нашей квартире. В связи с этим у меня есть вопросы:

1. Ребенок прописывается только на долю отца?
2. Если что-то случается с мамой, как будет делиться ее доля при учете, что на доле брата будет прописан ребенок несовершеннолетний?
3. Что может сделать брат без согласия мамы и моего со своей долей?

ТОКАРЕВА Ирина, 32 года.

Ирина, ребенок прописывается на долю отца. Если что-то случится с мамой, то будет открыто наследственное дело у нотариуса. Если мама напишет завещание, то доля отойдет тому, кто будет указан в завещании, если не напишет, то на её детей, супруга и родителей (в равных долях). Наличие прописанного несовершеннолетнего ребенка роли не играет.

Брат может подарить свою долю любому лицу без Вашего согласия. Также он может продать долю, предварительно предложив через запрос нотариуса купить её Вам. Если Вы откажитесь, к примеру, не будет денег, то он имеет право её продать кому-угодно.



Исаков Аркадий Германович
Управляющий делами агентства недвижимости «Триал»
(495) 744-56-68, (495) 558-42-53

В ближайшее время хочу снять квартиру. Как обстоят дела с ценами на квартиры, в первую очередь, на однокомнатные, и предвидится ли подорожание в 2010?

На данный момент цены на однокомнатные квартиры немало поднялись, но связано это, скорее всего с тем, что многие

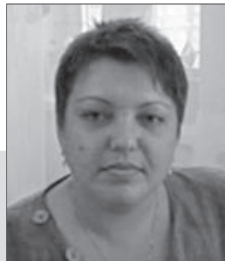
снимают квартиры для празднования новогодних праздников небольшой компанией. В остальном рынок аренды стабилен. Существенных изменений не предвидится.

В зависимости от состояния квартиры, транспортной доступности и других факторов стоимость аренды квартиры следующая:

- 1-ком.кв.- от 14 до 18 т.р.;
- 2-ком.кв.- от 15 до 20 т.р.;
- 3-ком.кв.- от 20 и выше.

Также возможно снять одну комнату от 8 000 рублей.

Мамонтова Ольга Евгеньевна
директор ООО «Удачный выбор»
(496) 46-1-73-75, (496 48) 4-26-25,
(495) 556-29-90



Я хочу передать принадлежащий мне земельный участок своему сыну. В чём разница между дарением и передачей имущества по наследству? Что выгоднее с точки зрения налогообложения?

Дарение является гражданско-правовой сделкой, по которой имущество безвозмездно передается в собственность другого лица. Дарение совершается при жизни дарителя. Наследование осуществляется только после смерти наследователя. Завещание можно в любое время изменить, договор дарения расторгнуть нельзя, за исключением случаев, прямо указанных в законе:

1. Если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

2. Если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу её безвозвратной утраты.

Ситуация с налогообложением в значительной мере упростилась в связи с введением в действие Федерального закона от 1 июля 2005г. №78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения». Данный закон вступил в силу с 1 января 2006 г. и отменил налог на наследство и налог на дарение для близких родственников.



Миронов Владимир Александрович
Заместитель директора
ООО «Жилищный вопрос»
(496 46) 1-65-45, (496 46) 1-03-04

Правда ли, что теперь не требуется постановления главы о передаче в собственность участка, находящегося в пожизненном наследуемом владении?

Николай

Правда, согласно Закону №93-ФЗ, если земельный участок был предоставлен гражданину для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин уже не должен обращаться в местные органы за решением о предоставлении участка на праве собственности. В силу закона он вправе сразу обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за государственной регистрацией своего права. Решения (постановления) о предоставлении земельного участка на праве собственности уже не требуется. Исключение составляют только случаи, когда в соответствии с федеральным законом земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Белова Юлия Юрьевна
заместитель директора
ООО «Агентство недвижимости
«Кредит-Центр», (496 48) 3-36-30,
(495) 556-56-65



Добрый день! Есть желание выйти из садового товарищества и оформить участок под ПМЖ. Что необходимо сделать?

Юлия

Первоначально необходимо определить разрешенное использование Вашего земельного участка (указывается в кадастровом паспорте на землю либо уточняется у Председателя СНТ).

В том случае, если земельный участок находится на землях сельскохозяйственного назначения, то выделить его под ИЖС каким-либо законным путем невозможно.

В том случае, если земельный участок выделялся из земель населенных пунктов, то полный пакет документов, в том числе, кадастровый паспорт на земельный участок с приложенным заявлением об изменении категории земли и установлении вида разрешенного использования, необходимо сдать в общий отдел Администрации Раменского района.

В конечном итоге, пройдя все необходимые проверки и согласования, в том числе, публичные слушания, Вы должны получить Постановление об изменении и установлении вида разрешенного использования земельного участка. К сожалению, данная процедура требует больших затрат как в денежном эквиваленте, так и во временном.

Щербакова Анастасия Никитична
специалист отдела оформления
ООО «Кредит-Центр недвижимости»
(496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75



У меня сосед открыл на квартире какой-то швейный цех, постоянно слышится стук швейных машинок, носят-ся тюки туда-сюда. На наши просьбы прекратить безобразие он отвечает, что он имеет свидетельство на частное предпринимательство, выданное на эту квартиру, и что квартира у него приватизирована. Правомерны ли его действия?

Нет, неправотерны. Согласно п. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Однако Ваш сосед напрямую нарушает требования п. 3 ст. 288 ГК РФ и п. 3 ст. 17 ЖК РФ о том, что не допускается размещение в жилых помещениях (домах) промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения.



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

Присматриваюсь к загородному дому. Подскажите, на что необходимо обратить внимание при его выборе.

Сергей

Сергей, важными показателями при выборе дома являются:

- состояние участка, близость грунтовых вод (чем дальше, тем лучше);

- материал, из которого выполнен дом, качество выполнения фундамента, материал утеплителя и покрытия крыши;

- коммуникации: отопление, водоснабжение, проведение газа и электричества. Важно, чтобы все коммуникации были оформлены соответствующим порядком по коммунальным службам. В идеале, необходимо иметь проекты по газу, свету и отоплению. Конечно, всё это Вам должны продемонстрировать;

- наличие документации и инструкций по электрическим или газовым котлам, договоров на обслуживание этого оборудования. Приобретая дома в коттеджном поселке, нужно обязательно уточнить в управляющей компании о ежемесячных сборах или дополнительных оплатах за услуги по общему пользованию.

А еще лучше все эти моменты уточнить у жителей поселка, какие недостатки в эксплуатации проявлялись за время проживания. Лучше не быть первопроходцем, а как минимум, быть в первой трети собственников.

Капустина Татьяна Анатольевна
Начальник отдела
загородной недвижимости
ООО «Кредит-Центр недвижимости»
(496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75

