



Общее собрание Гильдии риэлторов Московской области

14 апреля 2010 года в зале заседаний Раменской администрации состоялось общее собрание членов Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО). Участники собрания представляли агентства недвижимости из разных уголков Московской области. Были и столичные гости: президент-элект Российской гильдии риэлторов (РГР) Полторак Григорий Витальевич и исполнительный вице-президент РГР Федоренко Елена Юрьевна.

Повестка дня была довольно насыщенной: это и отчет о проделанной работе областной гильдии, и отчет ревизионной комиссии, и доклад об исполнении бюджета, и утверждение планов мероприятий и бюджета ГРМО на 2010 год. Ключевыми стали два пункта повестки – «Об изменениях в нормативных документах ГРМО» и утверждение даты выборов нового президента гильдии. Изменения, в частности, касались положения о членстве в ГРМО – теперь в гильдию риэлторов могут вступать так называемые непрофильные члены, т.е. компании, оказывающие не только риэлторские услуги. Также были приняты проект Положения о комитете оперативной деятельности Гильдии риэлторов Московской области и проект соглашения между областной и муниципальными гильдиями о сотрудничестве и взаимодействии в области развития профессиональной деятельности на рынке недвижимости Московской области.

В рамках мероприятия президент Гильдии риэл-

торов Московской области Н.М. Мазурин подвел итоги работы Гильдии в 2009 году.

В первую очередь Николай Михайлович обратил внимание участников на количественный и качественный состав Гильдии. **На данный момент в Гильдию входит 12 муниципальных объединений, 168 агентств недвижимости, из которых 132 – коллективные члены и 36 – индивидуальные. 124 организации – сертифицированные агентства, 956 профессионалов рынка недвижимости – аттестованные специалисты.**

Одной из основных своих задач Гильдия видит в повышении имиджа профессии «риэлтор» и качества риэлторских услуг в рамках следования миссии РГР – создание и развитие в России цивилизованного рынка недвижимости. Для достижения данной цели Гильдия активно участвует в выставках, конференциях, бизнес-встречах и форумах.

В 2009 году ГРМО

- участвовала в наиболее значимых мероприятиях Российской гильдии риэлторов, таких как XII Национальный конгресс по недвижимости, антикризисная конференция по недвижимости Центрального региона, Липецкая конференция по недвижимости;

- проводила многочисленные собственные мероприятия. Были организованы 4 бизнес-тура, 4 пресс-конференции, 26 «круглых столов» и обучающих семинаров по таким темам, как «Развитие инструментов профессиональных объединений риэлторов»; «Система управления муниципальной гильдией риэлто-

ров»; «Состояние, тенденции развития рынка ипотечного кредитования»; «Работа компаний на рынке зарубежной недвижимости» и др.

Важное значение в своей работе Гильдия риэлторов Московской области придает активной деятельности, направленной на поддержание взаимоотношений с органами власти Московской области. Представители ГРМО участвуют в разработке и реализации муниципальных программ, связанных с рынком недвижимости; налаживается взаимодействие с Московской областной Думой по участию в разработке законопроектов; специалисты ГРМО вошли в состав рабочей группы по разработке Закона о риэлторской деятельности.

В 2009 году появились новые издания Гильдии риэлторов. Помимо регулярно выпускаемых газет Чеховского района, Раменского и Жуковского, муниципальные гильдии Пушкинского района, Железнодорожного и Балашихи начали активное издание своих газет. Также планируется запуск вестников муниципальных гильдий в Коломне и Серпухове.

На собрании была определена и дата выборов нового президента областной Гильдии риэлторов. Это октябрь 2010 года. В настоящее время Региональным советом ГРМО в качестве кандидата на пост президента Гильдии выдвинута одна кандидатура. Это Хромов Андрей Александрович, президент Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района.

По материалам газеты «Чеховская недвижимость»

Удостоверение риэлтора!

С апреля 2010 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) начала выдачу удостоверений аттестованным специалистам Гильдии риэлторов. Первые удостоверения были выданы руководителям сертифицированных компаний ГРМО в рамках общего собрания Гильдии 14 апреля 2010 года в администрации Раменского муниципального района.

Вручение удостоверений руководителям агентств недвижимости Раменского района прошло 22 апреля 2010 года на пресс-конференции для местных СМИ.



Напомним нашим читателям, что аттестация специалистов рынка недвижимости проходит в рамках общероссийской системы сертификации риэлторской деятельности на соответствие Национальному стандарту «Услуги брокерские на рынке недвижимости». Всем специалистам, прошедшим аттестацию, вручаются аттестаты, а теперь вот ещё и удостоверения аттестованного специалиста.

СПЕЦИАЛИСТЫ ОТВЕЧАЮТ

Возможно ли приобретение квартиры в рассрочку? И на каких условиях?



В настоящий момент приобрести квартиру, не имея на руках достаточной суммы для оплаты ее полной стоимости, можно как в строящихся домах, так и на вторичном рынке жилья. Условия приобретения новостроек зависят от застройщика. Сейчас и в Раменском, и в Жуковском можно купить квартиру в рассрочку до момента окончания строительства дома без удорожания, при этом от Вас не потребуют ни справки о доходах, ни поручителей. Кроме того, часть квартир во введенных в эксплуатацию домах, не распроданных застройщиками на этапе строительства, предусматривает рассрочку (правда, с удорожанием). Квартиры на вторичном рынке можно купить только с ипотечным кредитом.

Максимальный срок кредитования 30 лет (при этом большинство кредитов берется на срок 5-15 лет). Но нужно помнить: какой бы вариант Вы не выбрали, Вам необходим обязательный первоначальный взнос, как правило, это не менее 20%. В любом случае выбор сейчас достаточно велик, поэтому Вам лучше обратиться к нашим специалистам, которые подберут устраивающий Вас вариант из всего многообразия предложений.

Белова Юлия Юрьевна
заместитель директора ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр»
(496 48) 4-62-67, 3-36-30, (495) 556-56-65
www.credit-center.ru

Два года назад заключил договор о долевом участии в строительстве дома и сразу его оплатил. Дом обещают сдать уже год, но строительство идет очень медленно. Решил продать квартиру с переуступкой права, а инвестор говорит, что это возможно только с его согласия и на «определенных» условиях. Правомерно ли это? Сергей



Для начала посмотрите свой договор с Застройщиком. Как правило, Застройщик включает в договор отдельный пункт, касающийся условий уступки права требования. Если такой пункт существует, то уступка прав требования по договору совершается согласно условиям договора. Если в договоре, заключенном между Вами и Застройщиком, такого пункта нет, и Вы выплатили стоимость приобретаемой квартиры ПОЛНОСТЬЮ, то требования Застройщика неправомерны. Согласно статье 11 214-ФЗ пункты 1,2, Вы имеете полное право переуступить свои права по договору любому другому лицу. В этом случае согласие Застройщика на заключение договора уступки права требования по закону не требуется, необходимо лишь уведомить Застройщика

в письменном виде о совершающемся факте сделки, но еще раз повторю: прочтите внимательно свой договор между Вами и Застройщиком и руководствуйтесь им.

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

По завещанию нам со сводным братом досталось по 1/2 доли квартиры от отца. Я вступила в наследство в 2000 году, брат живет в Англии и в наследство не вступает. Управляющая компания заставляет меня платить коммунальные платежи за всю квартиру. Правомерно ли это?



Это неправомерно. Вы должны нести расходы только за имущество, которое перешло к Вам в порядке наследования, т.е. за часть квартиры. Собственник второй части квартиры отсутствует, поэтому Управляющей компании предъявить законное требование об оплате некому. Иное дело, что Управляющая компания может попытаться в судебном/досудебном порядке доказать, что Вы, занимая всю площадь квартиры, фактически пользовались оказываемыми ею услугами. Но решение о том, должны ли Вы в этом случае платить, может принять только суд. Во избежание такой ситуации, рекомендую Вам обратиться в Управляющую компанию с заявлением о разделе лицевого счетов.

Погуляева Анна Владимировна
специалист отдела оформления недвижимости ООО «Кредит-Центр недвижимость»
(496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75
www.credit-center.ru

Цены на квартиры: самые дорогие и самые дешевые города Подмосковья

Начиная с этого номера «Эксперт по недвижимости» будет информировать своих читателей о ценах на квартиры в городах Московской области. Данная информация основана на мониторинге рынка недвижимости Подмосковья, который проводит Гильдия риэлторов Московской области совместно с компанией «Бизнес консалтинг». Всего мониторинг ведется по 70 городам нашей области.

По состоянию на 30 апреля 2010 года самая высокая стоимость квадратного метра (средневзвешенная цена по городу) квартир вторичного рынка – в городах, находящихся на расстоянии до 10 км от МКАД.

Вот пять самых дорогих городов Московской области: Реутов – 94,3 тыс.рублей/кв.м., Видное – 90,5 тыс.рублей/кв.м., Красногорск – 90,1 тыс.рублей/кв.м., Химки – 90,0 тыс.рублей/кв.м., Одинцово – 88,3 тыс.рублей/кв.м.

Самые дешевые квартиры находятся в городах, удаленных от Москвы на 130-150 км. Пятерка городов, замыкающих список: Рошаль – 29,5 тыс.рублей/кв.м., Зарайск – 34,1 тыс.рублей/кв.м., Серебряные Пруды – 34,9 тыс.рублей/кв.м., Лотошино – 37,2 тыс.рублей/кв.м., Шатура – 38,1 тыс.рублей/кв.м.

Как видно из приведенных данных разница в средней стоимости квадратного метра между самым дорогим и самым дешевым городом Подмосковья составляет почти 65 тысяч рублей за квадратный метр.

Жуковский в этом списке занимает 20-е место (69,5 тыс.рублей/кв.м.), Раменское – 26-е место (63,4 тыс.рублей/кв.м.), Бронницы – 36-е место (58,6 тыс.рублей/кв.м.).

Напомним нашим читателям, что эти цены – средневзвешенные. Они учитывают весь диапазон цен квартир, представленных в том или ином городе, от самых дешевых до самых дорогих. А главной особенностью рынка квартир сейчас является то, что большинство сделок происходит в основном по самым дешевым вариантам. Поэтому, при принятии решения о покупке или продаже это необходимо учитывать.

С полной версией списка городов с ценами можно ознакомиться на сайте Гильдии риэлторов Московской области www.gromonp.ru в разделе «Аналитика».

По информации сайта ГРМО