



Гильдия риэлторов № 8 (39) Московской области

Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов



ВЕСТНИК ГРМО
август 2014



Содержание:

Жизнь Гильдии:

- ГРМО провела аттестацию сотрудников ООО «Капитал Недвижимость» (г.Химки)..... [стр. 4](#)
- Белов Сергей Анатольевич, генеральный директор ООО "ОБЛАСТЬ" (г.Раменское), избран в члены Общественной палаты Раменского района..... [стр. 5](#)
- 19 августа 2014 года проведена рабочая встреча ГРМО с ЦИАН ГРУПП..... [стр. 5](#)
- Чеховская гильдия риэлторов избрала нового Президента!..... [стр. 6](#)
- Летняя акция для риэлторов от Юридического бюро..... [стр. 7](#)
- Участнику акции ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское) вручен памятный подарок!..... [стр. 7](#)
- 29 июля 2014 года состоялась рабочая встреча ГРМО с Лобненским агентством недвижимости..... [стр. 7](#)
- Группа компаний "Кредит-Центр" вошла в "Книгу славы и достижений Раменского района" [стр. 8](#)

Новости обучения:

- Школа финансового мониторинга и контроля проводит 26 сентября 2014 г. повышение уровня знаний..... [стр. 9](#)
- 27 августа 2014 Целевой инструктаж: «Новое в законодательстве о предупреждении отмывания преступных доходов и финансированию терроризма в организациях, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом»..... [стр. 10](#)
- Институт Фондового рынка и управления (ИФРУ) приглашает пройти обязательное обучение «Целевой инструктаж» и «Повышение уровня знаний в целях ПОД/ФТ»..... [стр. 13](#)

Новости РГР:

- 29 июля прошел очередной семинар-тренинг для сотрудников компаний-членов «Красноярского Союза Риэлторов»..... [стр. 17](#)
- ОТВ-Прим продолжает серию ТВ-передач о рынке недвижимости [стр. 17](#)

Юридические новости:

- О налогообложении НДФЛ доходов от продажи квартиры, право собственности на которую признано решением суда..... [стр. 18](#)
- Пример судебной практики по защите собственника земельного участка..... [стр. 19](#)
- Как риэлтору обезопасить себя от недобросовестного клиента [стр. 19](#)



Содержание:

Статьи, оценки, мнения экспертов:

- Эксперт Гильдии риэлторов Московской области Марочкина С.В.: Что такое коммерческая недвижимость и что нужно знать..... [стр. 21](#)
- Ведущий специалист по коммерческой недвижимости компании «Авангард» Светлана Сеницина для comestate.ru: Договор аренды нежилого помещения..... [стр. 23](#)
- ТОП-10 самых дешевых городов Подмосковья..... [стр. 25](#)
- Эксперты Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»: «Инвестиционная лихорадка» миновала рынок жилья Орехово-Зуево..... [стр. 27](#)
- Затоваривание на рынке вторичного жилья области набирает силу..... [стр. 29](#)

Аналитика:

- РИА Новости по данным Гильдии риэлторов Московской области и компании "ВИД Консалтинг": Самый дорогой "квадрат" вторички Подмосковья продавался в июле в Реутове..... [стр. 31](#)

Издания муниципальных Гильдий:

- Вышел в свет №15 газеты «Недвижимость в Подмосковье» - специализированного издания для риэлторов и жителей Московской области..... [стр. 32](#)

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 34](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 34](#)

ГРМО провела аттестацию сотрудников ООО «Капитал Недвижимость» (г. Химки)



На фото: процедура аттестации специалистов ООО «Капитал Недвижимость».

27 августа 2014 года ГРМО была проведена процедура аттестации специалистов ООО «Капитал Недвижимость», генеральный директор – Зверева Светлана Владимировна. Агентство «Капитал Недвижимость» - это команда высококвалифицированных профессионалов: риэлторов, юристов, ипотечных брокеров, специализирующихся на операциях с недвижимостью Москвы, Подмосковья и ближнего Зарубежья.

В спектр услуг компании входит комплексное сопровождение сделок по купле-продаже квартир, загородных домов, коттеджей и земельных участков; обмену любой сложности; аренде жилых помещений; оформлению наследства и получению ипотечных кредитов. При этом главным принципом деятельности является забота о выгоде, удобстве и правовой безопасности клиентов, что достигается слаженной и грамотно организованной работой всех сотрудников, накопленными теоретическими знаниями и практическим опытом сотрудников.

Очень многие агентства недвижимости Подмосковья придают важное значение обучению своих специалистов и их аттестации. Пять сотрудников компании хорошо подготовились и успешно прошли процедуру аттестации.

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

В этот же день была проведена рабочая встреча Исполнительного директора ГРМО -

Мазуриной Натальи Юрьевны с генеральным директором ООО «Капитал Недвижимость» - **Зверевой Светланой Владимировной** и руководителем ООО «Домина ГРУПП» - **Мамонтовой Светланой Владимировной**.



На фото: Мамонтова Светлана Владимировна - руководитель ООО «Домина ГРУПП»; Мазурина Наталья Юрьевна - Исполнительный директор ГРМО; Зверева Светлана Владимировна - генеральный директор ООО «Капитал Недвижимость».

На встрече обсуждались организационные вопросы по созданию Химкинской гильдии риэлторов, что позволит, работая по единым стандартам и правилам, с большим доверием осуществлять совместные сделки, а также ускорит обмен информацией по объектам для всех членов Гильдии. Обсуждались вопросы, связанные с деятельностью Гильдии риэлторов Московской области и ближайшими перспективами регулирования риэлторской деятельности на рынке недвижимости Московской области.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Белов Сергей Анатольевич,
генеральный директор
ООО "ОБЛАСТЬ" (г.Раменское),
избран в члены Общественной
палаты Раменского района



Белов Сергей Анатольевич, генеральный директор ООО "ОБЛАСТЬ" (входит в Гильдию риэлторов города Жуковского и Раменского района), избран в члены Общественной палаты Раменского района по результатам голосования. Назначен председателем Общественной палаты Раменского района по вопросам ЖКХ, капитальному ремонту и контролю за качеством работы управляющих компаний, по архитектуре и благоустройству территорий. Интернет-голосование проходило с 20 марта 2014 года по 20 апреля 2014 года - **выборы в муниципальные общественные палаты Московской области.**

Каждый день в течение месяца мог голосовать за одного из кандидатов. Основные направления деятельности общественной палаты:

- Защита интересов граждан,
- Контроль за чиновниками,
- Экспертиза законов,
- Решение проблем ЖКХ,
- Решение проблем экологии,
- Мониторинг цен на продукты,
- Антикоррупционная деятельность,
- Общественный контроль за избирательным процессом,

- Защита детей,
- Мониторинг указов президента,
- Благотворительность в России,
- Культура,
- Помощь пострадавшим.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**19 августа 2014 года проведена
рабочая встреча ГРМО
с ЦИАН ГРУПП**



На фото: Константин Кведаравичюс - директор по продажам компании ЦИАН ГРУПП и Хромов Андрей Александрович - Президент ГРМО

ЦИАН - на сегодняшний день одна из крупных баз по объектам недвижимости, которой активно пользуются риэлторы как для поиска, так и для сдачи квартиры. База ЦИАН работает уже более 10 лет. На рабочей встрече обсуждались перспективы взаимовыгодного сотрудничества между компанией ЦИАН и агентствами недвижимости Московской области, входящими в состав Гильдии риэлторов Московской области.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Чеховская гильдия риэлторов
избрала нового Президента!**

14 августа 2014 года в Чеховской гильдии риэлторов состоялось общее собрание. В повестке дня рассматривался вопрос о досрочном снятии полномочий с Президента Чеховской гильдии риэлторов – **Прошенко Владимира Павловича.** Единогласным решением членов ЧГР новым Президентом был избран **Боку Ен Ун** – генеральный директор ООО «Римарком».



Ен Ун Боку
-ген.директор АН CENTURY21
Римарком, Президент
Чеховской гильдии риэлторов

Гильдия риэлторов Московской области поздравляет вновь избранного Президента и желает успешной творческой и плодотворной работы!

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Летняя акция для риэлторов от Юридического бюро



Как известно, с 2013 года компания «Юридическое бюро» является [официальным юридическим партнером Гильдии риэлторов Московской области](#). Нам очень приятно осознавать, что с течением времени наше сотрудничество только крепнет и обретает все новые формы. Если раньше оно в основном выражалось в подготовке юридических новостей и проведении юридических вебинаров, то сегодня появился ряд других точек соприкосновения.

Так нами начата работа по разработке типового договора для работы риэлтора с клиентами (агентского договора), все чаще члены гильдии обращаются к нам за юридическими консультациями и по вопросам защиты не только своих интересов, но и интересов своих клиентов.

Не редко получается так, что одной или нескольких юридических консультаций оказывается достаточно для решения того или иного вопроса. Более того, члены гильдии рекомендуют нас своим клиентам и коллегам, и мы помогаем решать вопросы, которые казались неразрешимыми.

Недавно мы рассказывали о примере судебной практики, когда к нам обратился член ГРМО с просьбой помочь [защитить интересы своего клиента в суде](#).

[Познакомиться с описанием проекта](#)

Зная, что подобные ситуации не единичны, и что у большого количества как самих риэлторов, так и их клиентов существует те или иные неразрешенные проблемы, которые решать надо, но решение которых постоянно откладывается в силу различных причин (нехватка времени, завышенное ожидание сложности и стоимости судебного разбирательства) мы решили объявить акцию для членов ГРМО.

До конца лета 2014 года мы предлагаем Вам услугу [письменного юридического консалтинга](#) по решению проблем средней степени сложности за 30 000 рублей. В случае необходимости дальнейшего обращения в суд, [стоимость 1 судебного процесса](#) составит 15 000 рублей.

Что это значит? Вы можете обратиться к нам за консультацией по разрешению некоего конфликта. Мы детально изучим ситуацию и представленные Вами документы и на основе существующего законодательства подготовим для Вас дальнейший алгоритм действий для разрешения Вашей ситуации.

На основании полученного алгоритма Вы сможете самостоятельно обратиться в суд или доверить судебное разбирательство нам. В случае участия нашей компании в судебном разбирательстве стоимость наших услуг составит 15 000 рублей за 1 одно судебное заседание на одной стадии судебного процесса. Обратившись к нам в рамках действующей акции, Вы сэкономите более 35 000 рублей, т.к. обычная стоимость данной услуги составляет 50 000 рублей за 1 одну инстанцию.

Не упустите свой шанс решить Ваши проблемы уже сегодня!

Звоните по телефонам +7 495 625 95 24, +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08 или пишите нам по адресу электронной

почты administrator@yurbureau.ru

Стоит ли обращаться к юристам?

Многие боятся идти к докторам или обращаться к юристам, т.к. боятся потратить много времени и денег. Однако не вовремя сделанное обращение может грозить серьезными неприятностями: проблему можно усугубить и то, что решалось потенциально просто, может стать не разрешаемо или решаемо очень сложно.

Простой пример – недавно в США [23-летней пациентке удалили 32 зуба](#) и поставили зубной протез. Случилось это только лишь потому, что она очень любила конфеты, никогда не чистила зубы и никогда не обращалась к стоматологу. Комментарии излишни, просто сделайте соответствующие выводы.

[Юридическое бюро](#)

Участнику акции ООО "Кредит-Центр недвижимость" (г.Раменское) вручен памятный подарок!



на фото слева направо:

- **Наталья Безъязыкова**, руководитель офиса на Дергаевской ООО "Кредит-Центр недвижимость", сертифицированный специалист по ипотеке
- **Юлия Зорина**, специалист отдела продаж квартир офиса на Дергаевской ООО "Кредит-Центр недвижимость"
- **Дмитрий Сидорин**, участник акции "Купи квартиру в офисе на Дергаевской, 34 - получи подарок"

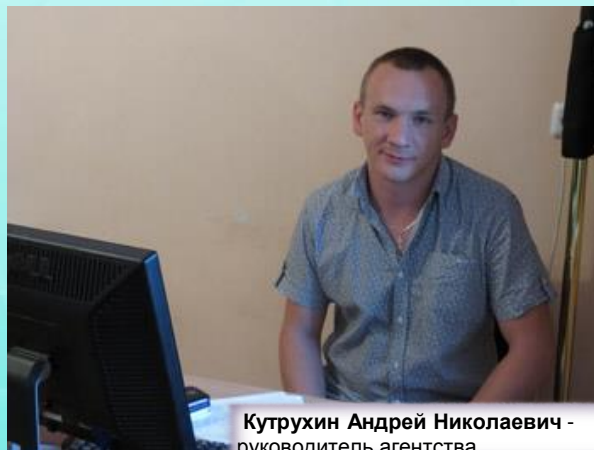
На днях в офисе ООО "Кредит-Центр недвижимость" на Дергаевской, д.34 в рамках проводимой с 15 июля 2014 года Акции "Купи квартиру в офисе на Дергаевской, 34 - получи подарок" прошло торжественное вручение памятного подарка и Благодарственного письма клиенту **Сидорину Дмитрию**.

Коллектив специалистов поздравляет Дмитрия и его жену Наталью с рождением **ДВОЙНИ**! Об условиях акции Вы можете узнать по телефонам: (496)464-31-31, (496)464-31-23 или по адресу: г.Раменское, ул.Дергаевская, д.34, а также сделав запрос на электронный адрес: derg34@bk.ru. Компания входит в Гильдию риэлторов Московской области.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

29 июля 2014 года состоялась рабочая встреча ГРМО с Лобненским агентством недвижимости

29 июля 2014 года Исполнительный директор Гильдии риэлторов Московской области - **Мазурина Наталья Юрьевна** встретила с генеральным директором Лобненского агентства недвижимости – **Кутрухиным Андреем Николаевичем**.



Кутрухин Андрей Николаевич -
руководитель агентства

Агентство оказывает все виды риэлторских услуг. Сотрудники агентства всегда учитывают индивидуальность выбора каждого клиента, создают возможности для реализации его желаний. Работа агентства направлена на то, чтобы способствовать позитивным изменениям в жизни людей.

Руководитель агентства занимает активную жизненную позицию, понимает важность и необходимость общественного риэлторского движения и хочет принимать непосредственное участие в процессе построения цивилизованных отношений в сфере недвижимости в Московской области.

На встрече обсуждались вопросы, связанные с деятельностью Гильдии риэлторов Московской области и ближайшими перспективами регулирования риэлторской деятельности на рынке недвижимости Московской области, вопросы проведения процедуры аттестации специалистов агентств и добровольной сертификации предоставляемых брокерских услуг.

По результатам встречи руководителями агентства было принято решение о вступлении компании в члены Гильдии риэлторов Московской области и Российской Гильдии Риэлторов.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Группа компаний "Кредит-Центр" вошла в "Книгу славы и достижений Раменского района"



29 июля 2014 года в большом зале КДЦ "Сатурн" прошла презентация 2-го тома "КНИГИ СЛАВЫ И ДОСТИЖЕНИЙ РАМЕНСКОГО РАЙОНА".

Книга посвящена наиболее важным событиям района в прошедшем 2013 году, а также людям, чьи жизни непосредственно связаны с Раменским районом. А людей, внесших свой вклад в процветание нашей малой Родины, совсем не мало:

- Это и руководители предприятий Раменского края, таких как ОАО "РПКБ", ОАО "РПЗ", ООО "КИРБЕТ", ООО "Раменское ДРСУ", "Мособлпожспас", **группа компаний "Кредит-Центр"**, член Гильдии риэлторов Московской области;

- и руководители образовательных и спортивных учреждений;

- и ветераны труда;

- и почетные граждане, отметившие в 2013 году 100-летие; - и ученые мирового признания;

- другие славные люди Раменья, среди которых в этот раз отметили заместителя генерального директора ЗАО "Кредит-Центр" **Безъязыкову Наталью Викторовну**.

В этот день Главный редактор книги **И.С. Дмитренко** поблагодарила всех участников книги, экземпляры которой стоят теперь не только в местных библиотеках, но и в Российской государственной библиотеке имени Ленина, одной из крупнейших мировых библиотек.



Ирина Степановна принимала поздравления от гостей и участников презентации книги. Глава Раменского муниципального района **Демин Владимир Федорович** отметил важность события исторического масштаба! "Все, что было до сегодняшнего дня - это история и кто, если не мы, расскажем о вчерашнем дню подрастающему поколению и нашим потомкам", - подытожил свое выступление Демин В.Ф.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Школа финансового мониторинга и контроля проводит 26 сентября 2014 г. повышение уровня знаний



«Антикоррупционная политика и внутренний контроль в строительной организации. Практика проверок и ответственность за нарушения законодательства. Эффективное взаимодействие с Банком»

При разработке настоящих программ правовой департамент ООО «ФКД консалт» (Школы финансового мониторинга и контроля) учитывал современные тенденции в области обучения по финансовому мониторингу, а также рекомендации федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих контроль и надзор в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, практический опыт работы на проверках в **строительной отрасли**.

ЦЕЛЬ СЕМИНАРА:

Дать слушателям практические рекомендации по исполнению требований ст. 13.3. Федерального закона «О противодействии коррупции», разработке необходимых внутренних документов и организации антикоррупционного комплаенс-контроля; проанализировать механизмы защиты от обвинений в коррупции; рассмотреть ситуации, в которых положения российского и иностранного законодательства могут применяться к российским компаниям. Проанализировать ошибки неэффективного и непродуктивного взаимодействия с Банком с точки зрения антиотмывочных схем и нарушений законодательства о противодействии отмыванию денег.

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ ПРОГРАММЫ:

Обязанности компаний по российскому законодательству о противодействии коррупции.

Место антикоррупционного комплаенс-контроля в структуре строительной организации.

Антикоррупционная политика компании (стандарты и процедуры).

Антикоррупционная оговорка в договорах и последствия ее применения.

Оценка коррупционных рисков при установлении деловых отношений.

Оценка коррупционных рисков при совершении финансовых операций.

Ответственность за коррупционные правонарушения и преступления по российскому законодательству.

Понятие и виды типологий.

Изучение клиента, его финансового положения и деловой репутации.

Идентификация и изучение бенефициарных владельцев.

Присвоение клиенту уровня риска. Виды рисков.

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

Типологии использования наличных денежных средств для отмывания денег.

Типологии отмывания денег на рынке недвижимости.

Типологии отмывания денег с использованием векселей.

Типологии легализации доходов, полученных в результате хищения бюджетных средств.

Легализация доходов, полученных от незаконного возмещения НДС.

Финансовые расследования и риски для строительных организаций.

Обязанности строительных организаций по исполнению требований законодательства о противодействии легализации преступных доходов.

Последствия неисполнения строительной организацией требований законодательства о противодействии легализации преступных доходов.

Взаимодействие строительной организаций с Банком в рамках исполнения требований законодательства о противодействии легализации преступных доходов. Практические советы.

Критерии и признаки сомнительных операций и сделок.

ВЕДУЩИЕ СЕМИНАРА:

Иванов Эдуард Александрович, доктор юридических наук, профессор, заместитель декана факультета права НИУ Высшая школа экономики, член Антикоррупционного комитета Международной ассоциации адвокатов (IBA), председатель Рабочей группы по противодействию коррупции Глобальной лиги школ права (Law Schools Global League).

В 2002-2008 г.г. – руководитель различных структурных подразделений Росфинмониторинга. В 2005-2008 г.г. – Сопредседатель Рабочей группы по типологиям в Евразийской группе по противодействию легализации преступных доходов и финансированию терроризма (ЕАГ). Более 14 лет проводит обучение по вопросам противодействия отмыванию денег, финансированию терроризма и коррупции в ведущих российских и иностранных банках и компаниях.

Фрейдлин Сергей Яковлевич, консультант «ФКД консалт» по работе с подготовкой организаций к проверкам органами надзора и эффективной работе с банками.

С уважением, ждем Вас среди участников встречи!

Менеджер отдела обучения – **Рябкова**

Екатерина ok@fkiconsult.ru

Руководитель оргкомитета – **Пышненко**

Светлана Анатольевна psa@fkiconsult.ru+7

(985) 643-57-93 **Условия участия**

Формат семинара: очно, онлайн

Время проведения: с 10.00 до 17.00

(8 академических часов)

ФОРМА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ:

Обучение по форме Практикум «Повышение уровня знаний» проводится на **договорной основе**. Стоимость участия одного специалиста СДЛ – **6000 рублей**.

Скидки от 5% предоставляются группам участников (2+).

В стоимость включен НДС 18%, свидетельство установленного МУМЦФМ образца (выдаются согласно Положению об обучении Росфинмониторинга №203), CD с материалами.

[Зарегистрироваться](#)

Материалы мероприятия

[Регистрационная форма](#) [Схема проезда](#)

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

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

[ФКД консалт](#)

**27 августа 2014 Целевой инструктаж:
«Новое в законодательстве
о предупреждении отмывания
преступных доходов
и финансированию терроризма
в организациях, осуществляющих
операции с денежными средствами
или иным имуществом»**



ШКОЛА ФИНАНСОВОГО МОНИТОРИНГА

проводит в Москве

27 августа 2014

[Целевой инструктаж](#) и [Повышение уровня знаний](#)

**по теме: «Новое в законодательстве
о предупреждении отмывания преступных
доходов и финансированию терроризма
в организациях, осуществляющих операции
с денежными средствами или иным
имуществом».**



Постановление Правительства №577 от 21.06.2014- новое в требованиях к Правилам внутреннего контроля для всех субъектов 115-ФЗ

ВНИМАНИЕ! На исполнение требований - месяц!

Уважаемые руководители организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом! СОГЛАСНО ФЗ №-115 "О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА" организации, осуществляющие операции с денежными средствами и иным имуществом в целях исполнения требований (см. вложение) настоящего Федерального закона №115-ФЗ обязаны:

пройти курс обязательного обучения, согласно Приказа №203 "Об утверждении положения о требованиях к подготовке и обучению кадров организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 07.09.2010 N 18375)

ООО «ФКД консалт» - аккредитованный Партнер МУМЦФМ Росфинмониторинга и ФКУ "Пробирная Палата России" Соглашение с МУМЦФМ №17-2014 от 27.12.13 проводит Целевой инструктаж и "Повышение уровня знаний" в очном и онлайн (вебинар) форматах по темам в г.Москве:

НОВОЕ И ВАЖНОЕ!

Внимание! Все организации (кроме кредитных) и индивидуальные предприниматели обязаны будут обновить Правила внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма в ближайшее время!

Постановлением Правительства РФ от 21.06.2014 №577 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ" внесены существенные и важнейшие изменения

в Постановление Правительства от 30.06.2014 г. №667, которые должны найти свое отражение в составе правил внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ.

Установлено, что правила внутреннего контроля в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма подлежат приведению в соответствие с Постановлением Правительства РФ от 21.06.2014 №577 организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом (за исключением кредитных организаций), и индивидуальными предпринимателями в течение 30 дней со дня вступления в силу указанного постановления (вступит в силу в ближайшие дни).

Кроме корректировки уже существующих программ возникла необходимость добавить в правила внутреннего контроля совершенно новые программы) программа изучения клиента при приеме на обслуживание и обслуживании (далее - программа изучения клиента);

л) программа, регламентирующая порядок действий в случае отказа от выполнения распоряжения клиента о совершении операции;

м) программа, регламентирующая порядок работы по замораживанию (блокированию) денежных средств и иного имущества в соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 7 Федерального закона.";

программу изучения клиента при приеме на обслуживание и обслуживании программу, регламентирующую порядок действий в случае отказа от выполнения распоряжения клиента о совершении операции;

программу, регламентирующую порядок работы по замораживанию (блокированию) денежных средств и иного имущества в соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 7 Федерального закона №115 от 07.08.2001г.

Федеральный закон от 05.05.2014 №110-ФЗ направлен на снижение рисков использования неперсонифицированных (анонимных) средств платежа в целях

противодействия финансированию терроризма и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём.

Федеральным законом от 05.05.2014 №110-ФЗ вводится понятие «упрощённая идентификация клиента – физического лица», а также определяются условия и способы проведения такой идентификации, уточняются случаи, когда идентификация и упрощённая идентификация клиента – физического лица не проводятся.

Федеральным законом от 05.05.2014 №110-ФЗ устанавливается, что операции по получению некоммерческой организацией денежных средств и (или) иного имущества от иностранных государств, международных и иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства, а равно по расходованию денежных средств (имущества) подлежат обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 100 000 рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 100 000 рублей, или превышает её.

Федеральным законом от 05.05.2014 № 130-ФЗ установлен новый состав преступления – организация совершения преступлений террористической направленности, а равно организация финансирования терроризма, что наказывается лишением свободы на срок от пятнадцати до двадцати лет.

Федеральным законом от 05.05.2014 № 130-ФЗ также предусмотрено ужесточение уголовной ответственности за прохождение обучения в целях осуществления террористической деятельности, организацию террористического сообщества и участие в нём, организацию незаконного вооружённого формирования и участие в нём.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях дополнен новыми составами административных правонарушений – оказание финансовой поддержки терроризму и невыполнение решения коллегиального органа, координирующего и организующего деятельность по противодействию терроризму, а также иными корреспондирующими изменениями.

К участию приглашены: представители Росфинмониторинга, эксперты по ПОД/ФТ в области документооборота и работы с программой АРМ Организация (материал подробно разбирается на практикуме по завершении 8-ми часовой программы ЦИ), а также к участие в программе ПУЗ - МРУ Росфинмониторинга по ЦФО, Генеральной Прокуратуры, профильных экспертов от Межведомственной комиссии Росфинмониторинга.

Согласно требованиям к обучению, установленным Росфинмониторингом (приказ № 203), специальные должностные лица обязаны пройти целевой инструктаж до вступления в должность! **ВНИМАНИЕ!** Это касается вышеуказанных субъектов юридических лиц и ИП.

Цель семинара:

Максимально углубленно рассмотреть все этапы работы своей организации в соответствии с действующим законодательством о ПОД/ФТ и порядком применения норм и требований надзорных органов.

Научиться грамотно взаимодействовать как со своими клиентами, так с надзорными органами. Грамотно и уверенно работать, понимая риски возникновения правонарушений, самостоятельно и своевременно находить

и исправлять ошибки в работе организации. Просим не упускать важные моменты прочтения Приказа №203 Росфинмониторинга пункта 3 — перечня сотрудников, обязанных пройти ЦИ. Многие региональные, сетевые организации, по сути выполняющие на местах процедуры идентификации клиентов, тем не менее, не включают в свой план обучения сотрудников удаленных подразделений. Росфинмониторинг разъяснения по этому вопросу дает также со ссылкой на сам ФЗ-115, в котором есть статьи 5 и 6. Если в обязанности штатного сотрудника входят какие-либо действия по осуществлению операций с денежными средствами и иным имуществом, перечисленные в статьях действующего закона, то эти сотрудники должны пройти целевой



инструктаж однократно. А в дальнейшем, в зависимости от профиля деятельности организации и уровня должности - 1 раз в год или 1 раз в 3 года — в аккредитованном МУМЦФМ учебном центре «Повышение уровня знаний».

Подробнее о программе вы прочитаете на нашем сайте в разделе расписание fkdconsult.ru.

Условия участия:

ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ Вы можете через сайт на [ЦИ](#) или [ПУЗ](#) или заполнить [вложенную форму](#).

Регистрационный взнос 27.08.2014 составляет **6800 руб./5900 руб. для очной и онлайн форм. Питание очных участников входит в стоимость.**

Для групп участников членов Гильдий, СРО КПКГ, МФО— скидка до 30%.

Свидетельства по ЦИ выдаются только по результатам аттестационного тестирования.

Для онлайн участников обязательно онлайн прохождение теста на сайте fkdconsult.ru по завершении семинара.

Для участия пожалуйста, заполните приложенную регистрационную форму на сайте или отправьте её по электронной почте: ok@fkdconsult.ru, psa@fkdconsult.ru.

Регистрационная форма также может быть заполнена на сайте fkdconsult.ru или отправлена нам по факсу: +7 (495) 691-42-45.

Для региональных участников Организаторы предусматривают возможность подключения через Интернет к трансляции мероприятия.

[ФКД консалт](#)

Институт Фондового рынка и управления (ИФРУ) приглашает пройти обязательное обучение «Целевой инструктаж» и «Повышение уровня знаний в целях ПОД/ФТ»

I. Целевой инструктаж в целях ПОД/ФТ/Повышение уровня знаний в целях ПОД/ФТ.

Фонд Институт Фондового рынка и управления (ИФРУ) приглашает пройти обязательное обучение «Целевой инструктаж»/«Повышение уровня знаний в целях ПОД/ФТ» в соответствии с Приказом Росфинмониторинга № 203 от 03.08.2010г. В семинаре примут участие представители Росфинмониторинга и сообщат обо всех последних изменениях в области ПОД/ФТ. По окончании обучения выдается Свидетельство установленного образца и данные передаются в реестр Росфинмониторинга. ИФРУ уполномочен проводить «Целевой инструктаж»/«Повышение уровня знаний» на основании Соглашения о сотрудничестве с Международным учебно-методическим центром финансового мониторинга (МУМЦФМ) № 12-2014 от 27 декабря 2013г.

В рамках обучения в сфере ПОД/ФТ обязаны проходить:

- а) руководитель организации (филиала); б) специальное должностное лицо организации (филиала); в) главный бухгалтер (бухгалтер) организации (филиала); г) иные сотрудники организации (филиала).

Целевой инструктаж

Обучение в форме «Целевого инструктажа» сотрудники компаний проходят однократно. Специальное должностное лицо проходит обучение однократно до начала осуществления своих функций. Обучение проводится в соответствии с Типовой программой. По окончании слушателям выдается Свидетельство установленного образца, а данные о прохождении «Целевого инструктажа» передаются в реестр Росфинмониторинга.

Повышение уровня знаний

Обучение в форме «Повышения уровня знаний» сотрудники компаний проходят после

прохождения «Целевого инструктажа» один раз в три года (в том числе СДЛ). По окончании обучения ИФРУ выдает Свидетельство, подтверждающее прохождение данного обучения. Обращаем Ваше внимание, что Статья 13 Федерального закона № 134-ФЗ от 28.06.2013 г. устанавливает новые требования к перечню организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом. Индивидуальные предприниматели (ИП), оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, должны обязательно проходить «Целевой инструктаж в целях ПОД/ФТ», в дальнейшем – «Повышение уровня знаний».

Расписание семинаров:

Семинары проводятся два раза в месяц.
Ближайшие даты семинаров:

14 и 28 августа 2014г

11 и 25 сентября 2014г.

9 и 23 октября 2014г.

Скидка 10% предоставляется, компаниям от которых принимают участие 2 и более человека.
Скидка для членов ГРМО 20% (каждому участнику семинара)

В стоимость обучения входит:

-свидетельство установленного образца

Росфинмониторинга;

-учебное пособие;

-кофе-брейк.

Запись на курсы:

По всем вопросам обращайтесь по телефону 495-797-95-60 или эл.почте:

доб.105 Позднякова Ольга, pozdneykova@ifru.ru

доб.118 Мелехова Ирина, melekhova@ifru.ru

доб. 128 Бедриченко Ирина, bedrichenko@ifru.ru

II. Курсы по оценке бизнеса.

Институт Фондового Рынка и Управления (ИФРУ) проводит курсы по обучению и подготовке оценщиков, осуществляет профессиональную переподготовку (940 час.) и повышение квалификации оценщика (104 час.)

Категории слушателей:

- руководители и специалисты,
- экономисты,
- финансисты,
- юристы и все желающие

Обязательно наличие высшего профессионального образования.

Преподаватели:

Обучение ведут высококвалифицированные преподаватели, имеющие значительный опыт практической и педагогической деятельности в области оценки. К обучению привлекаются не только штатные преподаватели, профессора и доценты лучших вузов России, но и практикующие оценщики. Учебные пособия; Слушатели обеспечиваются специально разработанными методическими материалами, в т.ч. на электронных носителях, написанных нашими лекторами.

Диплом:

По окончании обучения выпускники получают Диплом о профессиональной переподготовке, удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности. Формы обучения:

Очная форма (вечерняя), срок обучения 6 месяцев.

Заочная с применением дистанционных образовательных технологий, срок обучения 6 месяцев.

Запись на курс:

• Специалист отдела: Дятлова Татьяна, тел. 495-797-95-60 доб. 104,

e-mail: Dyatlova@ifru.ru

• Руководитель отдела: Наумова Ирина, тел. 495-797-95-60 доб. 226, e-mail: Naumova@ifru.ru

• Адрес: 115114, г. Москва, ст. м. Павелецкая, 2-ой Кожевнический переулок, д.12.

III. Квалифицированная электронная подпись (ЭП).

Удостоверяющий центр Фонда «ИФРУ» предоставляет услуги по выдаче и поддержке квалифицированных сертификатов ключей электронных подписей, для предоставления информации в Росфинмониторинг об операциях (сделках). Федеральная служба по финансовому мониторингу (Росфинмониторинг) определила порядок Постановки на учет организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы. (<http://fedsfm.ru/companies/registration>) Сертификаты ключей проверки электронной

подписи для регистрации в Росфинмониторинге
Вы можете получить в нашем удостоверяющем центре.

Контактная информация:

По вопросам получения квалифицированной электронной подписи обращайтесь, пожалуйста, по телефону: +7 (495) 797-9560 (доб. 219) Тирских Ирина Васильевна и по электронной почте: report@ifru.ru.

IV. Консультационные услуги.

Учебный центр Фонда «ИФРУ» предлагает комплекс профессиональных консультационных услуг по организации внутреннего контроля в целях противодействия легализации доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма (в рамках ПОД/ФТ) для риэлтерских компаний. Мы разработаем и внедрим в Вашей компании уникальные локальные нормативные акты в сфере противодействия легализации доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма (ПОД/ФТ). Все профессиональные консультационные услуги будут оказаны с учетом потребностей Вашей компании.

Перечень консультационных услуг:

Разработка внутренних документов, регулирующих деятельность в сфере ПОД/ФТ индивидуально для каждого клиента, учитывая специфику компании:

- Правила внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ
- Типовая анкета клиента – юридического лица
- Типовая Анкета клиента – физического лица
- Типовое Внутреннее сообщение
- Типовой Ежеквартальный отчет Ответственного сотрудника
- Программа обучения сотрудников
- План-график обучения сотрудников
- Типовая форма документа, подтверждающего успешное прохождения проверки знаний и навыков работника организации в области ПОД/ФТ и другие.

Мы гарантируем Вам:

- Юридическую грамотность
- Сохранность и конфиденциальность, получаемой от клиента информации
- Четкость и пунктуальность

Высокое качество оказываемых услуг в сжатые сроки

Контактная информация:

По всем вопросам обращайтесь по телефону 495-797-95-60 или эл.почте:

доб.105 Позднякова Ольга, pozdneykova@ifru.ru
доб.118 Мелехова Ирина, melekhova@ifru.ru
доб. 128 Бедриченко Ирина, bedrichenko@ifru.ru

V. Защита персональных данных (ЗПД)

Фонд «Институт фондового рынка и управления» оказывают полный цикл услуг по разработке и внедрению системы защиты персональных данных (ПДн) в информационной системе персональных данных (ИСПДн) в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» и нормативными документами в области защиты информации, с последующей аттестацией ИСПДн по требованиям ФСТЭК России.

Каждый проект прорабатывается индивидуально.

Организационные мероприятия:

Первый Этап. Обследование и инвентаризация информационных систем организации.
Второй Этап. Классификация информационных систем ПДн.

Третий Этап. Разработка и утверждение распорядительных и нормативных документов по организации защиты ПДн.

Разработка пакета локальных нормативных актов организации по вопросам защиты персональных данных является важнейшей частью организационных мероприятий. ФЗ №152 требует, чтобы к документу, определяющему политику оператора и сведениям о реализуемых требованиях к защите персональных данных, был обеспечен неограниченный доступ, т.е. опубликован в Интернете.

Четвертый Этап. Разработка и утверждение модели угроз безопасности персональных данных в Акционерном обществе.

Пятый Этап. Подготовка и отправка уведомления об обработке персональных данных.

Контактная информация:

По всем интересующим Вас вопросам по ЗПД обращайтесь, пожалуйста, по телефону: +7 (495) 797-9560 (доб. 122) Капорин Геннадий Иванович и по электронной почте: kgi@ifru.ru.

VI. Защита персональных данных (ЗПД) семинар.

Цель семинара:

Ознакомление руководителей и специалистов кадровых служб, департаментов и отделов информационной безопасности, защиты информации и информационных технологий с актуальными вопросами обработки и защиты персональных данных в соответствии с новыми требованиями Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года:

- изменения в ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных»,
- осуществление проверок операторов персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных»,
- приведение информационных систем компании в соответствии с требованиями данного закона,
- исполнение требований ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных»,
- функции Роскомнадзора, ФСТЭК России и ФСБ РФ по контролю требований ФЗ № 152-ФЗ "О персональных данных».

Аудитория:

Семинар ориентирован на руководителей и специалистов кадровых служб, юридических отделов, департаментов и отделов информационной безопасности, защиты информации и информационных технологий.

Запись на курсы:

По всем вопросам обращайтесь по телефону 495-797-95-60 или эл.почте:

доб.105 Позднякова Ольга, pozdneykova@ifru.ru

доб.118 Мелехова Ирина, melekhova@ifru.ru

доб. 128 Бедриченко Ирина, bedrichenko@ifru.ru

Институт фондового рынка и управления

29 июля прошел очередной семинар-тренинг для сотрудников компаний-членов «Красноярского Союза Риэлторов»



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

29 июля прошел очередной семинар-тренинг «Применение изменений в системе налогообложения 2014г. в сфере работы с недвижимостью», который проводится для сотрудников компаний-членов «Красноярского Союза Риэлторов».

Союз «КСР» – это организация, объединяющая не только сотрудников риэлторских компаний, но и других профессиональных участников рынка недвижимости: банков, оценочных, страховых компаний. Большинство сотрудников этих компаний нуждаются в систематическом повышении уровня профессиональной компетентности.

Основными заказчиками выступили сотрудники Банка ВТБ24, т.к. налоговое законодательство – одна из самых динамичных юридических сфер. Изменения в налоговом законодательстве происходят достаточно часто и каждый высококвалифицированный специалист по недвижимости должен их знать, уметь применять эти знания на практике.

О важности и полезности семинара-тренинга можно судить по факту появления новых слушателей из тех компаний, которые уже ранее принимали участие АН КИАН, АН «Авиатор». А также, АН «Ариэлтика», «Альянс-Капиталь». Нужно отметить, что к обучению присоединились и краевые компании: АН «Абсолют-недвижимость», г.Зеленогорск.

По отзывам слушателей этой группы обучение проходило «динамично и высоко профессионально, было насыщено новой информацией».

Слушатели «получили хорошую теоретическую подготовку и практический опыт в решении типовых задач по налогообложению».

Сотрудники банка ВТБ24 высказались за плодотворное «развитие рабочих отношений с «Красноярским Союзом Риэлторов» и совместное совершенствование в плане кадрового развития наших организаций».

Источник: РГР

ОТВ-Прим продолжает серию ТВ-передач о рынке недвижимости



30 июля в студии Приморского телевидения «ОТВ-Прим» состоялся прямой эфир передачи «Алло, студия», куда был приглашен Президент Дальневосточной гильдии риэлторов – Владимир Каплинский. Тема передачи касалась приобретения жилья молодыми семьями.

Повтор передачи можно посмотреть здесь - <http://www.youtube.com/watch?v=zSPTxl1eias>

Дальневосточная гильдия риэлторов



О налогообложении НДФЛ доходов от продажи квартиры, право собственности на которую признано решением суда



• Недавно Федеральной налоговой службой Российской Федерации было опубликовано письмо с разъяснениями о налогообложении НДФЛ доходов от продажи квартиры, право собственности на которую признано решением суда (Текст письма ФНС РФ от 04.07.2014 № БС-4-11/13067@ приведен в конце письма).

Как указано в разъяснении налогового ведомства, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи жилых домов, квартир и прочего недвижимого имущества, указанного в п. 17.1 ст. 217 НК РФ, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

В случае признания права собственности физического лица на объекты недвижимости решением суда моментом возникновения этого права является дата вступления в силу решения суда. Данный вывод подтверждается и разъяснениями Минфина РФ.

Письмо ФНС РФ от 04.07.2014 № БС-4-11/13067@

Вопрос: О налогообложении НДФЛ доходов от продажи квартиры, право собственности на которую признано решением суда.

Ответ: Министерство Финансов Российской Федерации, Федеральная налоговая служба, письмо от 04.07.2014 № БС-4-11/13067@
Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение по вопросу исчисления срока

владения квартирой при ее продаже и сообщает следующее.

Пунктом 17.1 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрено, что не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Примечание: согласно законодательства РФ: Пункт 2 ст. 8 ГК РФ утратил силу с 01.03.2013. Норма о возникновении прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, содержится в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ.

Согласно пункту 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают, в частности, из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

По мнению Министерства финансов Российской Федерации (письма от 14.08.2013 N 03-04-05/32983, от 03.07.2013 N 03-04-07/25455, от 05.07.2012 N 03-04-05/7-846, от 09.04.2010 N 03-04-05/10-181) в случае признания права собственности физического лица на объекты недвижимости решением суда моментом возникновения этого права является дата вступления в силу решения суда.

Учитывая, что в рассматриваемом случае право собственности на объект недвижимости признано решением Симоновского районного суда г. Москвы от 20.12.2010, вступившим в законную силу 31.12.2010, доход, полученный



при отчуждении объекта недвижимости в пределах трехлетнего срока с момента вступления в силу решения суда, не является объектом обложения налогом на доходы физических лиц.

[Юридическое бюро](#)

Пример судебной практики по защите собственника земельного участка



В компанию Юридическое бюро обратился собственник земельного участка в Московской области (Собственник А), за которым участок был закреплен Постановлением главы местной администрации, вынесенным в 1993 году. Оформлять свое право путем внесения соответствующих данных в Реестр, Собственник А не спешил, и сделал это только в 2013 году. Перед этим он произвел кадастровые работы, определил границы земельного участка, и поставил его на кадастровый учет в установленном законом порядке.

Спустя некоторое время к Собственнику А был предъявлен иск иным гражданином (Собственник Б), который считает себя законным собственником того же самого земельного участка. У Собственника Б также имеется Постановление главы местной администрации о выделении ему земельного участка, но несколько более поздней даты – в 1995 году. Свидетельство о собственности у Собственника Б тоже есть – выдано оно было почти сразу же после предоставления участка – в том же 1995 году.

При этом кадастровый номер участка Собственника Б иной чем у Собственника А, но по словам истца, его участок располагается именно на участке ответчика. Следует отметить, что границы земельного участка

Собственника Б не были определены в установленном законом порядке и внесены в кадастр.

Истец просил суд признать недействительной Архивную выписку из Постановления главы местной администрации по предоставлению участка Собственника А и зарегистрированное за ним право собственности, а также признать недействительным кадастровый учет земельного участка Собственника А и снять его с кадастрового учета.

По мнению юристов компании «Юридическое бюро» заявленные требования не подлежали удовлетворению. Собственником Б не было предоставлено никаких доказательств тождества спорных участков, границы земельного участка Истца не были определены на местности, в связи с чем его участок мог располагаться где угодно. Истцом был избран неверный способ защиты права, земельный участок был предоставлен истцу позже, чем ответчику.

В результате подготовленной доказательной базы судом было вынесено решение в пользу клиента компании «Юридическое бюро».

[Юридическое бюро](#)

Как риэлтору обезопасить себя от недобросовестного клиента



Все чаще и чаще представители риэлторских компаний сталкиваются с недобросовестными клиентами. Об одном из таких случаев мы уже [писали](#), сегодня же мы хотим рассказать Вам о примере судебной практики, когда риэлторская компания была привлечена к административному штрафу за размещение рекламы о продаже квартиры без заключения договора с владельцем квартиры.

Учитывая, что размещение информации о продаже объекта недвижимости без заключения

координатам риэлторов – то есть риэлторское агентство действительно обладает полномочиями от собственника на поиск покупателя его недвижимости.

При отсутствии подписанного между риэлтором и собственником договора подтвердить указанные выше моменты не получится.

Так, если достоверность условий продажи еще может быть подтверждена аналогичным предложением, размещенным самим собственником на другом сайте, то подтвердить полномочия по размещению рекламы о продаже с указанием координат риэлторской компании в отсутствие договора с собственником - не получится.

На практике, при судебном обжаловании привлечения к административной ответственности антимонопольным органом, суды приходят к выводу, что в отсутствие договора с собственником размещение рекламы о продаже объекта неправомерно (Постановление 7 Арбитражного апелляционного суда от 04.06.2013г. по делу №А45-50/2013, приложено к письму).

Обезопасить себя в такой ситуации риэлторская компания может только заключив соответствующий Договор с собственником квартиры, пусть и не эксклюзивный договор, в котором будут указаны условия реализации объекта недвижимости.

Источник - [Как риэлтору защититься от недобросовестного клиента](#)

[Читайте также: Что такое архивная выписка из домовой книги, для чего она используется, как и где ее получить](#)

www.yurbureau.ru

**Эксперт Гильдии риэлторов
Московской области
Марочкина С.В.: Что такое
коммерческая недвижимость и что
нужно знать**



Марочкина Светлана Владимировна
заместитель директора
ООО "Кредит-Центр недвижимость",
аттестованный специалист Гильдии
риэлторов Московской области

**Что такое «коммерческая недвижимость» и
с чем «ее едят»?**

К объектам коммерческой недвижимости относятся всякого рода **объекты нежилого фонда**, например: отдельно стоящие здания, используемые под офисные, банковские, торгово - развлекательные цели, бизнес центры, магазины, рестораны, павильоны, встроенно/пристроенные помещения на первых, цокольных, полуподвальных и подвальных этажах в жилых зданиях, изначально не предназначавшиеся для использования, как квартиры, а также квартиры, выведенные из жилого фонда и имеющие следующие целевые назначения - «помещение свободного назначения», «... под торговые цели», «... офисное», «... бытового обслуживания». Всякого рода **промышленные объекты** (здания и помещения заводууправлений, цеха, складские, производственные и иные аналогичные помещения, находящиеся на территории предприятий), земельные участки, предназначенные для промышленного иили складского строительства и т.п.

Таким образом, видно, что понятие объектов коммерческой недвижимости достаточно обширно.

Все мы знаем, что любой объект коммерческой недвижимости можно сдать (взять) в аренду,

купить или продать, передать право пользования, заложить в качестве обеспечения в банк при получении кредита, внести в качестве уставного вноса и использовать еще великим множеством способов, в зависимости от задачи и поставленной цели. **И цель использования коммерческой недвижимости у всех, как правило, одна – получение дохода.**

Итак, можно сказать: Коммерческая недвижимость — это земельные участки, помещения, сооружения или здания, которые используют для коммерческой деятельности с дальнейшим извлечением прибыли, дохода от аренды, от инвестиций.

Если Вы решили купить или арендовать объект коммерческой недвижимости, **обратите внимание на разрешенный вид его использования**: свободного назначения, офисное, торговое и т.д. Вид использования должен соответствовать выбранному Вами виду деятельности. Т.е. если Вам предлагают помещение на первом этаже жилого дома, для начала узнайте, была ли это квартира, и если да, то переведена ли она в нежилой фонд. Если нет, то Вы не сможете использовать это помещение кроме как для проживания. Квартиру, расположенную в многоквартирном жилом доме можно перевести в нежилой фонд при условии организации отдельного (изолированного от входа в жилую часть) входа в помещение (смотрите глава 3, ст. 22 ЖК РФ принят № 188 ФЗ от 29.12.2004г. ред. от 28.12.2013 № 417-ФЗ с изм. от 25.05.2014). Если перевод осуществлен, то уточните какой вид деятельности разрешен в этом помещении. Ведь в офисном помещении вы не сможете открыть продовольственный магазин или медицинский центр. Если вдруг вы приобрели квартиру в строящемся доме и пока дом строился, решили в дальнейшем использовать ее не для проживания, а в коммерческих целях, то это тоже возможно. После получения свидетельства о праве собственности на квартиру действуете согласно правилам Жилищного кодекса РФ, глава 3.

Следующий этап, если документы в порядке, - это **заключение договора**. Договор, как купли/продажи, так и аренды, как правило, заключается в простой письменной форме,



и в обязательном порядке должен включать **следующие пункты:**

- предмет договора (адрес и параметры объекта);
- цена договора (стоимость или арендную ставку необходимо указывать реальную).

Остальные условия договора обсуждается сторонами до его заключения.

Например, при аренде объекта - срок аренды. Договор аренды может заключаться на любой срок. Вот только нужно помнить, что **при заключении договора аренды сроком от года и больше, договор подлежит обязательной государственной регистрации** в уполномоченных органах. И возможно стоит потратить на это силы и время, ведь в результате появляется уверенность, что через 11 месяцев Вас не попросят освободить занимаемое помещение в связи с истечением срока аренды (хотя на словах могли обещать совсем другое, и Вы вложили средства в неотъемлемые улучшения, проще сказать в ремонт). В то же время обратите внимание, что любая сделка, проводимая с объектом коммерческой недвижимости, находящейся в муниципальной (городской) или федеральной собственности, вне зависимости от срока заключения договора аренды (субаренды), подлежит обязательной регистрации в уполномоченных органах.

Часто возникает вопрос про ежегодное увеличение арендной платы. Кто-то привязывает это к ставке инфляции, кто-то ставке рефинансирования, а кто-то просто либо к каким-то процентам или фиксированной цифре. А некоторые собственники объектов пишут: «...повышение арендной ставки не чаще одного раза в год» без указания цифр. Это может грозить подъемом арендной ставки на непредсказуемую высоту. В результате, при недобросовестном арендодателе, возможно, придется просто съехать, так как ставка может оказаться для Вас неприемлемой. Размер повышения арендной ставки должен быть указан, а вот в каком размере - предмет обсуждения сторон.

Переходим к следующему вопросу: цена объекта или арендная ставка. От чего они зависят. Цена объекта или арендная ставка в первую очередь всегда будет зависеть от местоположения объекта:

пешеходный и/или автомобильный трафик, тем выше цифра.

А вот, при покупке/аренде земельного участка под производственные нужды близость жилых домов может сыграть злую шутку: при определенных видах деятельности жилые дома должны располагаться не ближе 300 метров. Следующий фактор, влияющий на формирование цены или арендной ставки, это состояние: чем лучше, тем дороже. И в то же время собственнику (при продаже) надо понимать, что вложенные в отделку деньги не всегда возвращаются в полном объеме. Зато объект с отделкой может быть ликвиднее, как при продаже, так и при сдаче в наем. Так как можно сразу начинать работу. В то же время следует отметить, что отсутствие отделки не всегда недостаток: крупные, сетевые компании всегда проводят отделку согласно своей концепции. То же самое касается и узкопрофильных предприятий: детские центры, медицинские учреждения, пищевое производство. Они делают отделку согласно санитарным нормам и требованиям.

С каждым днем актуальность приобретения ликвидной коммерческой недвижимости возрастает и становится все более сложным и неразрешимым вопросом. Если Вы не являетесь профессионалом риэлтором, то найти варианты, удовлетворяющие Вашим запросам, крайне сложно.

Да и сама сделка купли-продажи коммерческой недвижимости - это очень важный, и как правило не простой, процесс и требует того, чтобы подбором вариантов и оценкой ликвидности занимался знающий человек, специалист в своем деле. Могу предположить, что многие скажут: «ну и зачем мне переплачивать?... Я и сам смогу...». Вот только многолетний опыт работы нашей компании говорит о том, что невозможно человеку без опыта риэлтора, работающего ежедневно именно с коммерческой недвижимостью, знать и просчитать все варианты при работе с этой категорией объектов.

Так что, может быть, лучше сразу обратиться в проверенную временем и рекомендованную компанию, которая сможет подобрать лучший для Вас вариант, по заявленным Вами



параметрам, не правда ли?

*Заместитель директора ООО «Кредит-Центр
недвижимость»*

*брокер по коммерческой
недвижимости **Марочкина Светлана
Владимировна***

PS:

Группа компаний «Кредит-Центр» работает на рынке более 20 лет, и в 2006 году стала победителем регионального Конкурса профессионального признания на рынке недвижимости в номинации «Лучшая брокерская фирма на рынке коммерческой недвижимости» по результатам голосования.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Ведущий специалист
по коммерческой недвижимости
компании «Авангард» Светлана
Синицина для comestate.ru: Договор
аренды нежилого помещения**



Закключая договор аренды нежилого помещения, нужно учитывать все нюансы оформления сделки и государственной регистрации документа, без которой он не имеет юридической силы. Сегодня портал Comestate.ru освещает эти важные вопросы.

Обязательные условия договора

По словам Ивана Кудряшова, начальника юридического отдела ГК «Экодолье», гражданский кодекс РФ говорит о том, что договор аренды должен точно фиксировать следующие существенные условия:

- арендуемое недвижимое имущество или арендуемое помещение;
- стоимость аренды;
- порядок расчета этой цены;
- правила ремонта и то, каким образом возмещается или не возмещается арендатору его стоимость;
- как состояние помещения отражается на арендных отношениях (и при их расторжении);
- условия расторжения договора.

Особенно стоит выделить аренду «нестандартной» недвижимости, частей помещений (например, части пола для размещения банкомата и проч.). «Раньше подобные варианты было сложно реализовать. Сегодня и такие арендные отношения возможны, в том числе заключение предварительных договоров на площади, которые еще не сданы в эксплуатацию», — поясняет Иван Кудряшов.

Обязательно нужно обращать внимание на то, как снимаемый объект обозначен в договоре. Если помещение полностью зарегистрировано, то должно быть его максимально подробное описание: местоположение, площадь, кадастровые данные (в том виде, как они зарегистрированы в кадастровом учете или в документах собственности арендодателя). В иных случаях договор аренды может быть признан незаключенным вследствие несогласованности предмета договора.

Иван Кудряшов дополняет: «Еще один важный момент — определение арендной платы и то, как именно она определена. Если в соглашении не указана четкая сумма, но зафиксирован порядок ее расчета, то изменение какого-либо показателя в формуле способно серьезно повлиять на реальную стоимость аренды. И оспорить это нельзя. По закону менять стоимость разрешается только раз в год, но в данном случае собственник сможет это делать сколь угодно часто. Это касается арендуемых помещений, находящихся и в государственной, и в частной собственности. Нужно понимать, что чем меньше в формуле расчета платы значений, тем меньше рисков у арендатора».

Условия обязательной регистрации договора аренды нежилого помещения

По словам адвоката юридической группы «Яковлев и Партнеры» Василия Трофимова, ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет жилые и нежилые помещения как недвижимое имущество. А сделки с ним и право на него подлежат государственной регистрации.

«В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды нежилых помещений, заключенный на период от одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такого оформления», — объясняет Василий Трофимов.

Ведущий специалист по коммерческой недвижимости компании «Авангард» (входит в Гильдию риэлторов Московской области) Светлана Синицина говорит: «Если же договор заключен менее чем на один год, регистрировать его не нужно — он и так будет действительным. Примечательно, что это правило касается и договоров с условием о продлении на такой же срок по окончании первоначального периода. Считается, что в этом случае заключается новое соглашение».

Также не нужно регистрировать договор аренды недвижимости, возобновленный или подписанный на неопределенное время.

Василий Трофимов дополняет: «Важно учитывать, что срок действия арендного договора, определенный с 1 числа любого месяца текущего года до 30 (31) числа предыдущего месяца последующего года, признается равным году. То есть договор аренды заключенный, например, с 29 декабря 2013 года по 28 декабря 2014 года, должен быть зарегистрирован».

Цена вопроса

Некоторых арендаторов пугает, что регистрация предполагает денежные затраты. На самом деле суммы довольно небольшие, особенно в сравнении со стоимостью самой аренды. Управляющий партнер юридической фирмы «Полежаев и партнеры» Захар Полежаев говорит: «За регистрацию договора аренды нежилого помещения уплачивается госпошлина. Для юридических лиц — 15 тыс. руб., для физических лиц — 1 тыс. руб. Также нужно учитывать расходы на подготовку документов — юридические услуги, нотариальные сборы и проч.».

Какие документы и куда необходимо предоставить для регистрации договора

По словам Захара Полежаева, для регистрации договора аренды нежилого помещения документы представляются в территориальное подразделение Росреестра (Федеральная служба государственной регистрации, геодезии и картографии).

Для регистрации такого договора достаточно обращения одной из сторон, другими словами совместное обращение необязательно. Перечень необходимых документов может отличаться в зависимости от особенностей сделки (участие физических или юридических лиц, характеристики конкретного объекта недвижимости, специфические требования некоторых подразделений Росреестра), но в общих чертах он выглядит так:

- заявление о государственной регистрации (обычно его готовит сотрудник Росреестра, принимающий документы);
- договор аренды (в нескольких экземплярах по количеству сторон + 1 экземпляр для Росреестра);
- документы в отношении сторон (учредительные документы для юридических лиц, корпоративные одобрения и т.д.);
- документы в отношении представителей сторон (решение о назначении руководителя юридического лица, нотариальная доверенность для представителя);
- документы в отношении объекта недвижимости (кадастровый паспорт, необходимые согласования и т.д.).

Этапы осуществления государственной регистрации

Процедура государственной регистрации (с позиции Росреестра) состоит из следующих этапов:

- прием документов;
- правовая экспертиза документов;
- внесение записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество о соответствующей регистрации;
- совершение регистрационных надписей на договорах аренды;
- выдача документов заявителю.

Захар Полежаев дополняет: «В действительности же в большинстве случаев стороны участвуют только в первом и последнем этапе, остальное проходит для них незаметно. Разумеется, подача документов должна предшествовать их подготовка, согласование условий договора, получение необходимых одобрений и проч.»

«Подводные камни» при регистрации договора аренды

По мнению Ивана Кудряшова, если в соглашении аренды четко зафиксирован предмет договора, помещение описано надлежащим образом в документах кадастра и на него зарегистрировано право, то, как правило, проблем с его регистрацией не возникает.

Сложности могут появиться, когда помещение описано нечетко, есть неточности в документах кадастрового учета и документах о собственности. Например, если кадастровый учет был проведен давно, данные зарегистрированы в документах БТИ, но их нет в документах кадастра.

«Если помещение прошло такой учет ненадлежащим образом, собственнику придется провести его снова. На этот период с арендатором могут быть установлены договоренности об оплате фактического пользования. Либо может быть заключен предварительный договор, либо договор аренды будущего помещения. Когда стороны готовы к диалогу, решение найти можно. Если стороны не готовы, то их отношения определяет суд», — поясняет Иван Кудряшов.

www.comestate.ru

ТОП-10 самых дешевых городов Подмосковья



Эксперты [Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»](#) составили рейтинг самых дешевых городов Подмосковья по стоимости вторичного жилья. В топ-10 вошли города, расположенные на удалении от 75 до 160 км. от МКАД преимущественно юго-восточного направления. Города из первой десятки, за исключением Воскресенска и Егорьевска, относятся к малым городам с населением 10-30 тыс. человек. Города в рейтинге проранжированы по цене квадратного метра.

Минимальная стоимость квадратного метра отмечена в Рошале, который лидирует с большим отрывом от прочих участников рейтинга. Дело не только и не столько в удаленности города от столицы. В городе нет новостроек, последний дом был сдан в 1990-ых годах, а жилой фонд, в основном, представлен домами хрущевской и сталинской постройки. В планах города лишь строительство муниципального жилья для расселения ветхих домов. В Рошале нет пассажирской железной дороги, а с Москвой и близлежащими городами только автобусное сообщение. «Однако своего покупателя жилье в Рошале находит: 60% спроса приходится на местных жителей, еще 35% формируют внутренние мигранты из регионов России - Мурманской, Саратовской областей, - рассказывает **Алексей Мосин, генеральный директор АН «Мегаполис-Сервис» г. Рошаль**. — Оставшиеся 5% сделок осуществляют граждане Молдовы и Украины, но в последнее время это происходит редко. После закрытия крупного химического комбината экология в городе значительно улучшилась, и среди покупателей часто встречаются пенсионеры — ценители тишины и покоя, которых привлекает расположенные рядом лес и озера. Также жильем в Рошали интересуются люди, работающие на предприятиях Шатуры, которые не могут позволить купить себе жилье в Шатуре по причине дороговизны, разница с Рошалем почти 2 раза».

В следующих пяти городах Зарайске, Краснозаводске, Ожерелье, Ликино-Дулево и Озерах ситуация с жилищным строительством и инфраструктурой во многом схожа с Рошалем: отсутствие новостроек, либо крайне

низкие темпы строительства, появление новых домов за счет бюджетных средств для переселения людей, устаревшая социальная инфраструктура и минимальный набор развлекательных услуг. «В Ликино-Дулево последние дома были сданы в 2011 году, в данный момент в городе новостроек нет, - рассказывает **Елена Танаева, директор АН «Мегаполис-Сервис» г. Орехово-Зуево** (офис по ул. Ленина, 103). - Жилой фонд представлен хрущевками, сталинками, двух- и трехэтажными домами, перестроенных из бараков и казарм. Вся необходимая социальная инфраструктура в городе присутствует – больницы, сады, школы и т.д., но за развлечениями жители ездят в Орехово-Зуево. Также большой минус городка – отсутствие железнодорожной станции. Спрос формируют, в основном, местные, также приобретают жилье и молдаване. А вот покупатели из Украины, появившиеся в этом году, предпочли Орехово-Зуево».

Егорьевск занял 7 место в рейтинге по доступности жилья. Транспортная инфраструктура в городе развита – есть прямое железнодорожное сообщение с Москвой, ведется активное строительство новых домов. В данный момент в городе возводится более 20 тыс. кв. м. жилья, выдано разрешение на строительство 1 очереди микрорайона «Холмы» общей площадью 22,5 га. Также Егорьевск может похвастать развитой социальной и спортивной инфраструктурой, количеством функционирующих предприятий. Цена квадрата на вторичном рынке довольно привлекательна, особенным спросом пользуется жилье Егорьевска у обладателей различных жилищных сертификатов. Например, купить хорошую трехкомнатную квартиру можно по цене 3,0-3,2 млн руб., что как раз соответствует сумме сертификата. При этом, как правило, люди не живут в этих квартирах, а сдают в аренду. На 8 месте рейтинга расположился город Электрогорск. Несмотря на значительную удаленность от Москвы и неудобное транспортное сообщение со столицей (сильно загруженное шоссе и тупиковая железнодорожная ветка) город переживает строительный бум: в данный момент возводится 5 домов, 3 сданы в эксплуатацию.

По словам **Надежды Пьянковой, генерального директора АН «Мегаполис-Сервис» (г. Электрогорск)**, этому способствуют благоприятные условия для работы застройщиков: своя ГРЭС, ограничений по подключению к коммунальным сетям нет. Предложение превышает спрос в разы, поэтому цена и на первичном, и на вторичном рынке жилья довольно привлекательна.

Талдом и Воскресенск, незначительно различающиеся по стоимости вторичного жилья, замыкают десятку самых доступных городов области. Талдом испытывает те же проблемы, что и прочие малые города из данного рейтинга. За одним лишь исключением: через город проходит трасса регионального значения Р112, также имеется железнодорожная ветка. В 4 квартале 2013 года был сдан ЖК «Талдомская жемчужина». Воскресенск – город с населением более 90 тыс. чел. отличается развитой инфраструктурой и активными темпами строительства нового жилья. Ежегодный прирост жилого фонда за последние 3 года в среднем составил 31,4 тыс. кв.м. Однако от обилия предприятий легкой и химической промышленности страдает экология города. Наибольший вред в этом смысле наносят завод минеральных удобрений (ОАО «Уралхим») и цементный завод «Гигант». «Инвесторов интересует, как быстро и по какой цене они смогут продать построенное жилье, - резюмирует **Сергей Власенко, президент Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»**. - В маленьких городах внутренний спрос всегда ниже, чем в больших, но если город имеет хорошую транспортную доступность с Москвой или достаточное количество рабочих мест внутри города, то недостаток внутреннего спроса хорошо компенсируется внешней миграцией. Соответственно, самое тяжелое положение в маленьких городах с отсутствием железнодорожного сообщения с Москвой (или редко, когда станция тупиковая) и не имеющих крупных производств на своей территории. Ведущаяся в данный момент административная реформа Подмосковья, направленная на укрупнение муниципалитетов, вполне может улучшить инвестиционный климат во вновь образованных районах».

Рейтинг самых дешевых городов Подмоскovie по стоимости квадратного метра, август 2014

Город	Средняя цена квадратного метра	Средняя стоимость объекта недвижимости	Средняя стоимость 1к.квартиры	Средняя стоимость 2к.квартиры	Средняя стоимость 3к.квартиры	Расположение
1 Рошаль	27 335	1 362 500	1 008 450	1 500 578	1 800 580	145 км. Егорьевское шоссе
2 Зарайск	40 542	2 100 548	1 916 520	2 400 850	2 500 560	160 км. Каширское шоссе
3 Краснозаводск	41 907	1 908 230	1 588 500	1 893 540	2 586 410	88 км. Ярославское шоссе
4 Ожерелье	41 956	1 878 230	1 355 200	1 842 560	2 431 580	124 км. Каширское шоссе
5 Ликино-Дулево	41 994	1 944 500	1 563 230	1 893 500	2 672 500	78 км. Носовихинское шоссе
6 Озеры	42 084	1 982 450	1 631 450	1 991 240	2 420 520	157 км. Каширское шоссе
7 Егорьевск	43 842	2 319 410	1 350 165	2 265 780	3 030 476	100 км. Егорьевское шоссе
8 Электрогорск	44 174	2 442 357	1 829 930	2 444 230	3 172 450	75 км. Горьковское шоссе
9 Талдом	46 366	2 423 500	1 700 564	2 428 570	2 810 400	90 км. Дмитровское шоссе
10 Воскресенск	46 373	2 425 113	1 832 450	2 402 370	3 040 520	88 км. Новорязанское шоссе
11 Луховицы	46 529	2 369 800	2 026 540	2 591 400	2 500 400	135 км. Новорязанское шоссе
12 Дрезна	47 087	2 086 150	1 800 564	2 107 500	2 830 487	80 км. Егорьевское шоссе
13 Высоковский	47 101	2 250 640	1 729 456	2 064 850	2 710 478	100 км. Ленинградское шоссе
14 Пересвет	47 956	2 049 800	1 748 540	2 160 520	3 000 540	72 км. Ярославское шоссе
15 Куровское	48 014	2 400 000	1 900 562	2 240 561	3 280 561	90 км. Егорьевское шоссе
16 Шатура	48 466	2 474 930	2 108 590	2 401 692	2 808 611	124 км. Егорьевское шоссе
17 Кашира	50 113	2 442 500	1 660 542	2 134 544	3 097 564	115 км. Каширское шоссе
18 Волоколамск	50 505	2 341 750	1 697 000	2 152 000	3 176 250	124 км. Новорязанское шоссе
19 Павловский Посад	52 086	2 407 332	1 955 290	2 465 125	3 154 234	62 км. Горьковское шоссе
20 Орехово-Зуево	52 919	2 145 169	1 870 427	2 548 714	3 452 723	89 км. Горьковское шоссе

www.megapol.ru

ТОП-10 самых дешевых городов Подмоскovie



Эксперты [Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»](#) (входит в Гильдию риэлторов Московской области) проанализировали рынок вторичного жилья Орехово-Зуево за прошедшие месяцы 2014 года и пришли к выводу, что городская недвижимость спокойно перенесла инвестиционный бум 1 квартала. За 8 месяцев текущего года недвижимость Орехово-Зуева подорожала в среднем на 3%.

Спрос

«В Орехово-Зуево продавцы и покупатели не поддались панике, сделки шли в штатном режиме, а количество отказов и случаев снятия с продажи объектов не превысило 5% от общего числа, что является обычной практикой, - комментирует **Андрей Плавский, вице-президент Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»**. – Единственный месяц, когда мы ощутили небольшой дефицит предложения, это февраль, но уже в марте ситуация быстро вошла в обычное русло».

Рынок вторичной недвижимости Орехово-Зуево в целом оставался стабильным, и с прошлого года структура спроса не претерпела значительных изменений. По-прежнему на вторичном рынке наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные «хрущевки» и «сталинки» в ценовом диапазоне 1,4-2,1 млн. руб. - 20% сделок проходит в этом сегменте. При этом 40% сделок от общего числа проходит с однокомнатными квартирами. На втором месте по популярности - двухкомнатные квартиры – 34% сделок приходится на их долю. Количество ипотечных сделок в 2014 году выросло. Если в прошлом году в аналогичном периоде доля покупок жилья в кредит держалась на уровне 50%, то на сегодняшний день этот показатель равен 60%.

«Доля кредитных средств составляет, как правило, не более 50% от стоимости квартиры, - комментирует **Андрей Плавский**. - Банки охотно выдают займы на такие суммы, учитывая стоимость жилья в городе, размер кредита обычно составляет 500-1000 тыс. руб.».

Предложение

В структуре предложения Орехово-Зуева по-прежнему превалирует вторичное жилье – 95% продаж происходит на регулярном рынке. Хотя в новом жилищном строительстве город начал постепенно продвигаться. Причем речь идет не только о расселении ветхих и аварийных домов, но и инвестиционных площадках, которых в городе не так много в связи с обилием мест исторической застройки. Поэтому в Орехово-Зуеве сделан акцент на развитие и реновацию застроенных территорий. Таким образом, ведется подготовка земельных участков для строительства по договорам о развитии застроенных территорий на улице Красина, Московской, Кирова, Галочкина, Урицкого, а также по договору о комплексном развитии – на улицах Красина, Коминтерна, по Клязьминскому проезду и на площадке между роддомом и Пятой больницей. «Очевидно, что в ближайшие годы на рынке жилья города грянут серьезные изменения, - комментирует **Андрей Плавский**. – В последние десять лет темпы строительства были столь незначительными, что новостройки не оказывали серьезного влияния на ценообразование. Теперь с появлением новых домов позиции вторичных квартир пошатнутся, что обязательно скажется на темпах роста стоимости «вторичного квадрата».

Цены

По данным АН «Мегаполис-Сервис» г. Орехово-Зуево» (офис по ул. Ленина, 67), в первые четыре месяца года наблюдался рост цен на вторичное жилье, прибавка за это время составила 3%. (подробнее см. таблица 1) В дальнейшем рост цен приостановился, изменения наблюдались в пределах статистической погрешности +/-0,5% в месяц. Таким образом, средняя цена квадратного метра сегодня составляет 53 303 руб., средняя стоимость объекта недвижимости 2 540 600 руб. (подробнее см. таблица 2)

«Мы ожидаем, что в ближайшее время на рынке жилья Орехово-Зуева сохранится спокойная обстановка, - резюмирует **Андрей Плавский**. – В сентябре хотелось бы увидеть рост деловой активности, традиционный для так называемого высокого сезона, но многое будет зависеть от хода событий на международной арене».

Изменения средней цены по типам жилья за 8 месяцев 2014 года

Таблица 1.

Тип квартиры	Изменения цены объекта, %	Стоимость на 25 августа 2014 года, руб.
«Хрущевки»		
1-комнатные	+2,20%	1 615 000
2-комнатные	+4,50%	2 060 000
3-комнатные	+0,43%	2 310 000
«Брежневки»		
1-комнатные	+4,73%	1 990 000
2-комнатные	+1,63%	2 490 000
3-комнатные	+1,73%	2 930 000
Улучшенная планировка		
1-комнатные	+4,14%	2 260 000
2-комнатные	+2,85%	2 880 000
3-комнатные	+2,63%	3 510 000
Комнаты	+1,56%	825 000

Данные АН «Мегаполис-Сервис» г. Орехово-Зуево» (офис по ул. Ленина, 67)



Средняя стоимость квартир на вторичном рынке жилья Орехово-Зуева, август 2014 год

Таблица 2.

	Средняя стоимость квадратного метра	Средняя стоимость квартиры
1 комн. квартира.	56 144 руб.	1 924 489 руб.
2 комн. квартира.	53 459 руб.	2 557 610 руб.
3 комн. квартира.	51 208 руб.	3 536 974 руб.
Комната	39 224 руб.	410 000 руб.

www.megapol.ru

Затоваривание на рынке вторичного жилья области набирает силу



Эксперты **Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»** отмечают оживление покупателей на рынке вторичного жилья Подмосковья в июле. Число сделок осталось на уровне июня, а вот количество авансов выросло на 20%, что позволяет делать оптимистичный прогноз до конца лета-начала осени.

Однако данные темпы покупательской активности весьма сдержанные, о чем свидетельствует стабильно растущий последние три месяца объем предложения. Причем в июле признаки затоваривания усилились: объекты в продажу поступали с такой же интенсивностью как в апреле – самого провального месяца этого года по уровню деловой активности рынка. Так, прирост нового предложения в июле составил 12%, для сравнения - в апреле 13%. «Июль хотя и порадовал риэлторов ростом покупательской активности, - комментирует **Сергей Власенко, президент Корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»**. – Тем не менее, говорить о растущем рынке нельзя. Август, скорее всего, еще поддержит существующую динамику, а вот

в сентябре-октябре вполне вероятно падение спроса на недвижимость в пределах 15%».

В структуре спроса наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры улучшенной планировки - 26,2% от общего числа продаж. Несколько утратили свои позиции на рынке квартиры-хрущевки: почти 5% покупателей в прошлом месяце потеряли двухкомнатные «хрущевки» - их доля снизилась до 13,1%. (подробнее см. график 1) Такой отток спроса от более дешевого жилья связан с увеличением доли ипотечных сделок. Как правило, займы оформляются на более качественные квартиры. Таким образом, в июле количество квартир, купленных в кредит, снова выросло, достигнув 45,7% от общего числа против 40,4% в июне. «Число покупателей, приобретающих жилье в кредит, в ближайшие два месяца будет только расти, - считает **Сергей Власенко**. – Ожидание последствий международных санкций будет подстегивать покупателей к более оперативному принятию решения о покупке жилья в кредит».

В июле средняя цена предложения на рынке вторичного жилья Подмосковья потеряла 0,5%. Ранее завышенные продавцами цены только способствуют затовариванию, что уже отразилось на средней стоимости жилья.

«Осенью, когда начнут сказываться последствия санкций, а именно, подорожание кредитов, усложнение условий их получения, а также рост инфляции, на рынке останется небольшой процент платежеспособных покупателей, - резюмирует **Сергей Власенко**. – Конкуренция между продавцами только усилится, рост цен приостановится, и даже возможна коррекция вниз».

Стоимость квадратного метра вторичного жилья в городах Московской области на 1 августа 2014 года

Таблица 1.

Город	1 августа	Изменение цены, %
Рошаль	26751,41	-2,14
Электрогорск	39312,18	+0,35
Воскресенск	46465,82	+0,20
Орехово-Зуево	53421,21	+0,95
Серпухов	51755,6	-3,02



Коломна	62737,65	+0,73
Электросталь	67313,72	+1,02
Дмитров	68970,13	+1,79
Электроугли	67555,54	-1,25
Солнечногорск	73285,06	+0,14
Жуковский	90104,1	-0,76
Ивантеевка	83983,13	+2,94
Чехов	68755,45	-1,91
Фрязино	73393,24	+0,67
Щелково	77941,2	0,03
Подольск	85303,18	+3,19
Климовск	85397,49	-0,67
Люберцы	112666,37	-3,64
Балашиха	87220,1	-1,82
Реутов	96800,4	-2,02
Пушкино	88148,76	+0,66
Лыткарино	94468,09	0,00
Железнодорожный	96887,49	+1,17
Королев	101357,66	-0,29
Протвино	62857,14	0,00
Знамя Октября пос.	100970,87	+1,28
Красногорск	108178,45	-0,13
Видное	101435,41	-0,37
Химки	123738,32	-0,42
Мытищи	115104,95	-0,03
Путилково	119047,40	0,00

Корпорация риэлторов "Мегаполис-Сервис"



РИА Новости по данным Гильдии риэлторов Московской области и компании "ВИД Консалтинг": Самый дорогой "квадрат" вторички Подмоскovie продавался в июле в Реутове



Самая высокая стоимость квадратного метра квартир на вторичном рынке в городах Подмоскovie наблюдалась в июле в Реутове - 125,4 тысячи рублей за "квадрат", в Красногорске - 120,4 тысячи рублей за квадратный метр и в Мытищах - 117,1 тысячи рублей за "квадрат", говорится в отчете компании ["ВИД Консалтинг"](#) и Гильдии риэлторов Московской области.

Также высокими ценами в июле отличалась "вторичка" в Одинцово - 114,3 тысячи рублей за квадратный метр и в Котельниках - 112,8 тысячи рублей за квадратный метр, добавляется в пресс-релизе.

Самые дешевые квартиры в июле продавались в городах, удаленных от Москвы. Пятерка городов, замыкающих рейтинг по стоимости одного квадратного метра, выглядит следующим образом: Озеры - 40,3 тысячи рублей, Электрогорск - 39,9 тысячи рублей, Егорьевск - 39,3 тысячи рублей, Серебряные Пруды - 37,8 тысячи рублей и Рошаль - 27,8 тысячи рублей.

"Разница в средней стоимости квадратного метра между самым дорогим и самым дешевым городом Подмоскovie по сравнению с показателями прошлого месяца немного выросла и составляет 97648 рублей за квадратный метр (по данным за прошлый месяц разница составляла 96388 за квадратный метр)", - отмечается в сообщении.

Наибольший рост цен на квартиры на вторичном рынке Подмоскovie наблюдался в июле в Электрогорске - на 1,02%, до 39,916 тысячи рублей за квадратный метр, в Воскресенке - на 0,99%, до 46,272 тысячи за квадратный метр и в Химках - на 0,98%, до 110,413 тысячи рублей за квадратный метр.

В то же время наибольшее снижение цен в июле, по данным экспертов, было зафиксировано в Луховицах (42,417 тысячи рублей за квадратный метр) и Молодежном (44,155 тысячи рублей) –

в обоих городах цена сократилась на 0,95%, а также в Серебряных Прудах - на 0,93%, до 37,833 тысячи рублей за квадратный метр.

Читать

далее: http://riarealty.ru/news_prices/20140806/403389587.html#ixzz39nH813dH

www.riarealty.ru

**Вышел в свет №15 газеты
«Недвижимость в Подмоскowie»
- специализированного издания
для риэлторов и жителей
Московской области**



Читайте в номере:

- Уже с осени «дачная амнистия» на землях населённых пунктов вполне может быть возможна только для владельцев участков, получивших их в своё распоряжение до 25 октября 2001 года – дня введения в действие Земельного кодекса РФ. Речь идёт только об участках для ИЖС и ЛПХ. Остальные собственники земли в пределах населённых пунктов зарегистрировать строения на своих участках в упрощённом порядке больше не смогут....
- Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) зарегистрировало новую систему добровольной сертификации строительных компаний (застройщиков, проектировщиков и производителей стройматериалов).
- У риэлторов появился Единый общенациональный реестр - механизм, позволяющий обозначить ответственность объединённых в саморегулируемые организации профессионалов за результаты работы. О перспективах развития нового инструмента рассказал президент Российской Гильдии риэлторов (РГР) Валерий Виноградов.
- ГРМО приглашает подмосковных риэлторов на Международную Практическую Конференцию «Объединяемся знаниями», которая пройдет с 4 по 8 сентября в г. Бургасе (Болгария).

- Вопросы взаимовыгодного совместного сотрудничества стали основными для обсуждения в ходе встречи между представителями ГРМО и Промсвязьбанка.
- Почему сегодня профессионально заниматься арендным бизнесом в России не выгодно?
- Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис» выступит организатором Первой Практической Конференции риэлторов, которая пройдет в подмосковном городе Электросталь 16-18 октября 2014 года. Ожидается более 150 участников из агентств недвижимости Московской области и других регионов России, а также из зарубежных стран.
- Доля в квартире стоит обычно на 30–40% дешевле, чем аналогичная по площади комната в «коммуналке» (юридически – отдельный объект недвижимости). Изучаем тонкости процесса такой покупки...
- Российские суды захлестнула волна исков, в которых оспариваются уже зарегистрированные Росреестром сделки с приватизированными квартирами, либо цепочки операций с такой недвижимостью. Истцы — граждане, чиновники, курирующие распределение муниципальной жилплощади, прокуроры — заявляют о допущенных при приватизации жилья многочисленных нарушениях.
- В начале 2014 года вступил в силу Федеральный закон № 376-ФЗ от 21.12.2013 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Изменения призваны навести порядок в регистрации граждан по месту пребывания, ответственности за фиктивную регистрацию и за отсутствие регистрации по месту жительства.
- Юрконсультация по вопросам недвижимости.
- Новости недвижимости Подмосковья.
- Стоимость квадратного метра жилья на «вторичке» в городах Подмосковья.
- Куплю-продам, сниму-сдам: более 5000 объектов недвижимости в номере.

Следующий выпуск – 21 августа.

Скачать выпуск

**Газета «Недвижимость в Подмоскowie»:
соучредитель - Гильдия риэлторов
Московской области.**



Выходит 2 раза в месяц, на 24-32 стр.
формата А-3.

Электронная версия – на gazeta-nvp.ru.

Тел. для справок и приема рекламы:

+7 (926) 351-48-55.

EMAIL: nvp.gazeta@yandex.ru, nvp.gazeta@mail.ru

Пресс-служба Гильдии риэлторов

Московской области



Поздравления

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

- генерального директора агентства недвижимости «Иммобилиаре» (г.Пушкино) Шилову Татьяну Борисовну!
- генерального директора агентства недвижимости «СТАН-Р» (г.Ногинск) Томилину Ксению Сергеевну!
- генерального директора агентства недвижимости «Дмитровский центр ипотечного кредитования» (г.Дмитров)
Валиева Рустема Айратовича!
- генерального директора агентства недвижимости «Империя Холдинг» (г.Подольск) Загорского Сергея
Александровича!
- генерального директора агентства недвижимости «Ареал-Риэлт» (г.Люберцы) Свищеву Татьяну Викторовну!
- генерального директора агентства недвижимости «И.Н.КОМ» (г.Щелково) Баранова Сергея Михайловича!
- генерального директора агентства недвижимости «Адрес» (г.Протвино) Шумова Михаила Борисовича!
- генерального директора агентства недвижимости «Навигатор» (г.Солнечногорск) Костельнюк Дениса
Владимировича!
- генерального директора агентства недвижимости «Лига-Недвижимость» (г.Железнодорожный) Дроздова
Евгения Юрьевича!
- генерального директора агентства недвижимости «Дом-Сервис» (г.Коломна) Сатарову Ольгу Вячеславовну!



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

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

- "ДОММ" (г.Коломна) и директора Фомина Александра Сергеевича!
- "Дом на Скале" (г.Королев) и директора Новикова Алексея Юрьевича!
- "Благовест Инвест" (г.Солнечногорск) и директора Лебедева Олега Николаевича!
- "Кредо-МТК" (г.Домодедово) и директора Оксанича лександра Васильевича!
- "Агро-Вид" (г.Видное) и генерального директора Обухова Геннадия Владимировича!
- "Мегаполис-Сервис город Егорьевск" (г.Егорьевск) и директора Симко Елену Борисовну!
- "Центр" (г.Раменское) и генерального директора Сыркина Романа Игоревича!