

ВОПРОС – ОТВЕТ

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

У меня в собственности дом в деревне, земля тоже в собственности... Сейчас продаю этот дом с земельным участком. И вдруг позвонил сосед из деревни и говорит, что без его согласия я дом не продам. Я удивилась... Он якобы когда-то менял общий забор (его никто не просил) и теперь требует за него деньги... Иначе он не даст свое согласие. Так ли это? Неужели требуется согласие соседа?

ЭЛЛА

Элла, сделка теоретически возможна. Но как правило, покупатели отказываются от приобретения земельных участков без установленных границ. Узаконивание границ осуществляется геодезистами и кадастровой палатой, но для этого действительно необходимо согласие соседа.

Если сосед отказывается подписывать акт согласования границ, то можно обратиться в суд с иском о непричастности установления границ. Возможны и иные индивидуальные варианты.



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

Добрый день. Подскажите, что делать, если спустя некоторое время после заключения сделки будут обнаружены дефекты в приобретённой квартире, которые могут носить как физический, так и правовой характер?

Во-первых, квартира (дом, земельный участок, как, впрочем, любая другая недвижимость), выставленная на рынок, является товаром. Следовательно, применимы статьи ГК РФ: 557 – “Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества” и 475 – “Последствия передачи товара ненадлежащего качества”, где говорится о том, что если недостатки не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения цены; безвозмездного устранения недостатков; возмещения своих расходов на устранение недостатков. В случае существенных нарушений - отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы, либо потребовать замены квартиры на другую - надлежащего качества.



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

После развода мое постоянное право пользования квартирой мужа, где я проживала с ним 11 лет, прекращено судом, сохранено право временного пользования на 3 года. Скоро этот срок истечет. Другого жилья в Раменском у меня нет. Снимать жилье долго не смогу, нет средств. Есть ли какой-то выход?

Согласно ч.5 ст.31 ЖК РФ по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ч.4 ст. 31, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи.

Прекращение права пользования жилым помещением является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из занимаемого им жилого помещения собственника (ст.35 ЖК РФ).

Вместе с тем ст. 31 ЖК РФ не содержит запрета на обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением.

Поскольку установленный судом срок уже истекает, первое, что можно посоветовать, - это обратиться в суд с иском о продлении срока пользования квартирой мужа.



Лукович Мария Германовна
 Ведущий специалист
 ООО «Жилищный вопрос»
 (496 46) 1-65-45

Мой брат уехал в Америку на три года. Могли ли я сдавать его однокомнатную квартиру? Если да, то по какой цене в месяц (квартира в доме по ул. Гурьева)?

СВЕТЛАНА

Светлана, согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В отсутствие собственника осуществлять эти права может доверенное лицо при наличии доверенности на право управления данным иму-

ществом. И Доверенность при этом должна быть оформлена надлежащим образом у нотариуса.



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

Живу в 3-х комнатной муниципальной квартире одна. Квартира находится в Удельной. Очень давно, еще моими родителями, была сделана перепланировка без затрагивания несущих стен. Она не узаконена. Возможно ли узаконить перепланировку, приватизировать квартиру, продать ее и купить 1-2-х комнатную.

Если возможно, занимается ли ваша фирма подобными вопросами и сколько ориентировочно это может стоить?

ОЛЬГА

Ольга, у Вас достаточно интересный вариант. Узакониванием перепланировок и приватизацией занимается местная администрация. Это, естественно, вызывает организационные вопросы, вследствие которых процедура узаконивания перепланировки несколько затягивается.

Вам лучше сначала подойти в вашу местную Администрацию и уточнить их требования. После этого станет ясно, что дешевле и быстрее сделать: узаконить перепланировку либо восстановить первоначальное состояние квартиры.

Правильное решение этого вопроса особенно важно в связи с тем, что до завершения приватизации осталось менее года, а о сроках, регламентирующих рассмотрение вопроса о перепланировках, ничего не сказано. После решения вопроса с перепланировкой, остальные Ваши пожелания легко осуществимы.



Рябчиков Сергей Иванович
 Исполнительный директор
 ООО «Кредит-Центр недвижимости»
 (496 46) 7-08-25, (495) 778-72-75

Совместно со своей супругой я покупаю квартиру. У жены не очень хорошие отношения с моими детьми от первого брака. Как сделать, чтобы в случае моей смерти не возник конфликт между супругой и детьми за право наследования моей доли?

Проблема действительно существует. Наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности, предусмотренной Гражданским Кодексом. Наследниками первой очереди являются дети, супруг и родители наследодателя. Поэтому право на Вашу долю будут иметь как супруга, так и дети.

До заключения сделки купли-продажи составьте (у нотариуса) брачный контракт, в соответствии с которым всё впредь приобретаемое каждым из супругов имущество будет принадлежать ему и только ему. Квартиру оформляйте на свою жену.



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

Добрый день, меня интересует недвижимость за рубежом. Подскажите, пожалуйста, сколько будет стоить 2 комнатная квартира в Праге. Какие условия по ипотеке? Спасибо.

ИРИНА

Цены на двухкомнатные квартиры в Праге в частной собственности начинаются от 98 000 евро. Ипотеку может получить даже только что приехавший россиянин. Процентная ставка по ипотеке на сегодня составляет 5,89% годовых. При этом если Вы хотите купить квартиру с целью вложения денег - то это достаточно выгодный вариант, так как на рынке недвижимости Чехии ежегодный рост цен составляет 10%-15%, а инфляция составляет всего 7% годовых. Для более подробной консультации звоните - 46-7-36-00. Наши специалисты с радостью подберут подходящий Вам вариант.



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

Добрый день. Хочу продать свое старое жилье и приобрести квартиру в Раменском в доме-новостройке, подскажите, как правильно оценить рыночную стоимость моей старой квартиры.

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции (из классического определения рыночной стоимости). Многие продавцы квартир сейчас ориентируются на цены в газетных объявлениях. Этого делать не следует. Вы сами себя введете в заблуждение. Ваша старая квартира стоит столько, сколько за нее готов заплатить покупатель. Как же определить правильную цену?

Хорошим ориентиром для определения стоимости Вашей старой квартиры являются цены на квартиры в новостройках. Стоимость вторички, даже в лучшие времена, не превышала стоимость новостроек более чем на 20% (в расчете на квадратный метр). Например, в Раменском сейчас можно найти квартиры в сданных новостройках за 50 тыс.руб./кв.м. и даже дешевле. Значит, стоимость вторички должна быть не дороже 60 тыс.руб./кв.м. Умножьте на площадь Вашей квартиры и получите ориентировочную стоимость.

При определении цены учитывайте, что на стоимость квартиры влияет местоположение дома, где находится квартира; тип дома; характеристики квартиры и ее особенности; расстояние от дома до транспортных магистралей, материал, из которого построен дом, этаж, количество комнат и их величина, а также то, изолированные они или смежные. Немаловажное значение имеет наличие лоджии, балкона, эркера, телефона, высота потолка, расположение окон, материал пола, общее состояние квартиры и другие параметры. Если дом старый, расположен в не очень престижном районе, а квартира требует ремонта, то рассчитывать на высокую цену не стоит. Только потеряете время.

Общий принцип таков: чем комфортнее квартира для проживания в ней, тем она дороже.

Наиболее точно определить стоимость квартиры, которую Вы собираетесь купить или продать, может риэлторская фирма, владеющая информацией о продажах аналогичных квартир на данный момент времени. Советую позвонить в несколько агентств недвижимости, выяснить их точку зрения на стоимость Вашей старой квартиры и взять среднюю цену.

После определения начальной цены можно заняться продажей самостоятельно, либо с помощью агентства недвижимости. Будьте готовы к торгу, так как цены на рынке сейчас снижаются.

Белова Юлия Юрьевна
 заместитель директора
 ООО «Агентство недвижимости
 «Кредит-Центр»,
 (496 48) 4-73-76, (495) 556-56-65

САЙТ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

полный список
 СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ
 АГЕНТСТВ И
 АТТЕСТОВАННЫХ
 СПЕЦИАЛИСТОВ
 НОВОСТИ РЫНКА
 НЕДВИЖИМОСТИ

Члены ГРМО 188 человек | Аттестованные специалисты 537 профессионалов | Консультации по защите прав потребителей | Контактная информация: Мелкозерский и телефон



ГИЛЬДИЯ РЕАЛТОРОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 полномочный представитель Российской Гильдии риэлторов
 (496) 465-07-29, (495) 778-93-34



Календарь мероприятий
 Обучение
 Конференция по недвижимости Московской области
 Профессиональный конкурс "Звезда Подмосковья"
 XII Национальный конкурс по недвижимости

Новости рынка недвижимости Подмосковья

08.08.2009 Гильдия риэлторов Гроха ИР Риэлторская служба поставила рекорд
 08.08.2009 Гильдия риэлторов Московской области поставила рекорд
 08.08.2009 Членская Гильдия Риэлторов Раменского района Глобал
 08.08.2009 Компания "Риэлтор" поставила рекорд
 08.08.2009 Российская Гильдия Риэлторов поставила рекорд
 08.08.2009 В Павловском районе новая история
 Все новости | Подписаться на рассылку

полный список
 СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ
 АГЕНТСТВ И
 АТТЕСТОВАННЫХ
 СПЕЦИАЛИСТОВ
 НОВОСТИ РЫНКА
 НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.GRMONP.RU