

## СМИ спешат на помощь

19 апреля в Раменском Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) подводит итоги 2012 г., определяя лучших в сфере недвижимости. В состав жюри Регионального конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья-2012» вошли ведущие эксперты в данной области. Для участия в конкурсной комиссии в номинации «Лучший журналист по освещению рынка недвижимости МО» приглашена Н.А. Чернышова, председатель Союза Журналистов Подмосковья.

Сотрудничество ГРМО и Союза Журналистов Подмосковья развивается с 2011 г. с целью информирования населения о состоянии рынка недвижимости и жилищных программ, формирования положительного имиджа профессии «риэлтор». О том, какую роль выполняют мероприятия на рынке недвижимости, о партнерстве риэлторов и журналистов мы расспросили Наталью Александровну.

**- Наталья Александровна, в этом году вы являетесь членом жюри регионального конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья-2012» в номинации «Лучший журналист по освещению рынка недвижимости Московской области». Считаете ли важным проведение конкурса и его освещение в СМИ?**

- Мероприятие значимо не только для участников рынка недвижимости, но и для большинства населения. Оно позволяет определять активные компании, для которых важно мнение людей. А рассказать о последних новостях и тенденциях на рынке недвижимости призваны мы, журналисты. Осведомленность и информированность жителей позволяет более осознанно, более осмысленно решать свои жилищные вопросы. И необходимо помогать им в этом вопросе. Тем более что сейчас просто

нет такого человека, который бы не был связан с рынком недвижимости хотя бы раз в жизни. Поэтому важность работы журналистов, пишущих по данной тематике, высока.

**- В этот раз наибольшее количество заявок на участие в конкурсе поступило от корреспондентов информационных порталов. Как вы оцениваете их работы? Почему печатные СМИ менее активны?**

- Действительно, я заметила такую тенденцию. За последнее время появилось множество порталов и информационных агентств - специфика не только рынка недвижимости. Но не стоит забывать, что печатные СМИ, телевидение и радио ближе к людям и поэтому в газетах, журналах и других традиционных медианосителях, причем не только специализированных, важно освещать важные вопросы.



Н.А.Чернышова

Предлагаю провести семинар с участием представителей нашей профессии и с участием специалистов рынка недвижимости. Тогда, я думаю, к участию в конкурсе подтянутся не только порталы.

Организаторам конкурса - Гильдии риэлторов Московской области - хочу пожелать успехов и развития на пути к цивилизованному рынку недвижимости.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

## В Раменском открылся новый торгово-офисный центр «НА БРОННИЦКОЙ»

С открытием нового центра жителей Раменского поздравили глава Раменского муниципального района Владимир Федорович Демин и Владимир Кириянович Долгушин, заместитель главы администрации Раменского района. Владимир Федорович отметил важность и социальную значимость функционирования торгового центра.

Долгое время здание пустовало, однако теперь в руках новых владельцев оно приобрело новое лицо и новую жизнь. Жители и гости Раменского найдут здесь все необходимое. На площади 3 тыс. кв.м расположился супермаркет «Дикси», работающий в формате «магазин рядом с домом», магазины, представляющие широкий ассортимент одежды и обуви, косметики и парфюмерии, товары народной медицины и многое другое.



## Гильдия риэлторов Московской области подводит итоги 2012 г. на рынке недвижимости

19 апреля в Раменском «Калипсо» пройдет общее собрание Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), приуроченное к 15-летию Гильдии и торжественному подведению итогов конкурса «Звезда Подмосковья-2012».

В этот день более 100 участников рынка недвижимости обмениваются мнениями о дальнейшем развитии риэлторского сообщества Подмосковья. С докладом об истории развития Гильдии риэлторов МО выступает президент ГРМО А.А.Хромов. К работе общего собрания приглашены глава Раменского муниципального района В.Ф.Демин и министр Правительства МО по долевному и жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью А.Б.Коган.

По окончании деловой части проходит торжественное подведение итогов Регионального конкурса профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «Звезда Подмосковья-2012».

В преддверии награждения победителей единая конкурсная комиссия подвела итоги более чем в 10 номинациях:

- «Лучшая брокерская фирма на рынке жилья МО»
- «Лучшая брокерская фирма на рынке аренды жилья МО»
- «Лучшая брокерская фирма на рынке загородной недвижимости МО»
- «Лучшая брокерская фирма по оформлению и юридическому сопровождению сделок на рынке недвижимости МО»
- «Лучшая брокерская фирма на рынке ипотечного кредитования МО»

- «Лучшее профессиональное объединение на рынке недвижимости МО»

- «Лучший сайт брокерской фирмы на рынке недвижимости МО»

- «Лучший сайт общественного профессионального объединения на рынке недвижимости МО»

- «Лучший девелоперский проект в малоэтажном строительстве на рынке недвижимости МО»

- «Лучший девелоперский проект в многоэтажном строительстве на рынке недвижимости МО»

- «Лучшая оценочная компания на рынке недвижимости МО»

- «Лучший риэлтор на рынке недвижимости МО»

- «Лучший журналист по освещению рынка недвижимости МО»

Приятно отметить, что среди 45 номинантов из таких городов, как Электросталь, Подольск, Чехов, Воскресенск, Балашиха, Дубна, Протвино, Коломна, Москва, Клин, Егорьевск, Зеленоград, Люберцы, Климовск, Ногинск, Серпухов и др. - 5 номинантов из Раменского и Жуковского.

Это компании:

- ООО «ОБЛАСТЬ»
- ЗАО «Удачный выбор»
- ООО «ЮИТ Московия»
- ООО «КРЕДИТ-ЦЕНТР ОЦЕНКА»
- ООО «Центр оценки и экспертизы - АФИНА»

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области  
www.grmonp.ru

Новый объект располагается в центре города, в районе с удобной транспортной и пешеходной доступностью. Цены и ассортимент представленных товаров приятно удивляют!

Новый многофункциональный центр отвечает всем современным требованиям комфорта и самым высоким стандартам безопасности. По словам исполнительного директора центра «НА БРОННИЦКОЙ» Ольги Лыгиной, открытие этого объекта начинается в подмосковном городе новую эпоху современной торговли и способствует формированию комфортной среды для его жителей.

Центр находится по адресу: г.Раменское, ул.Бронницкая, д.6.

По вопросам аренды офисного помещения в торгово-офисном центре вы можете обращаться в инвестиционно-строительную компанию «Авангард» по тел. 8-925-797-81-81.

Пресс-служба  
Гильдии риэлторов  
г.Жуковского  
и Раменского района



# РЕГИСТРАЦИЯ ОТМЕНЯЕТСЯ для сделок, но не для прав

Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. №302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» предусматривает важные новшества, интересные участникам рынка недвижимости. В частности, с 1 марта 2013 г. отменяется государственная регистрация сделок. Значит ли это, что теперь при продаже, покупке, аренде квартир и домов больше не нужно обращаться в регистрационную палату (то есть в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии)? Это не так.

Напомним, что по законодательству, действовавшему до 1 марта 2013 г., государственной регистрации подлежали права на недвижимое имущество, некоторые сделки с ним, а также ограничения (обременения) прав на недвижимость. Так, обычная продажа квартиры влекла за собой регистрацию: во-первых, договора купли-продажи, во-вторых, прекращения права собственности за продавцом, в-третьих, права собственности за покупателем.

При заключении договора аренды квартиры на срок не менее года по старым правилам ничего регистрировать было не надо. Стороны оформляли договор в простой письменной форме, и все. Если же срок аренды составлял больше одного года, то регистрировали договор аренды, а также обременения прав в виде аренды.

Но теперь ситуация изменилась.

## Какие сделки не надо регистрировать?

В соответствии с ч.8 ст.2 указанного Закона с 1 марта 2013 г. отменяется государственная регистрация таких сделок, как:

- договор купли-продажи жилого помещения;
- договор продажи предприятия;
- договор дарения;
- договор ренты;
- договор аренды;
- договор аренды зданий и сооружений;
- договор аренды предприятий.

Поясним: сейчас при купле-продаже жилого помещения действует новый порядок. Продавец и покупатель составляют договор купли-продажи в простой письменной форме, собирают все необходимые документы и идут в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и карто-

графии для того, чтобы зарегистрировать:

- прекращение права собственности за продавцом;
- право собственности за покупателем.

Если же речь идет о дарении квартиры, то на основании договора дарения, составленного в простой письменной форме, регистрируется прекращение права собственности за дарителем и право собственности за одаряемым.

На основании договора ренты регистрируется только обременение недвижимого имущества в виде ренты.

## Что дает отмена регистрации?

Конечно же новшества прежде всего позволяют заявителям экономить на государственной пошлине. Если раньше ее платили за регистрацию сделки и регистрацию права, то теперь оплате подлежит только последняя процедура.

До 1 марта 2013 г. в соответствии с п.3 ст.433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным именно с момента регистрации. По новым правилам все сделки, по которым регистрация от-



менена, будут считаться заключенными «в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта». Другими словами, договор считается заключенным после подписания его сторонами сделки или с момента, который они сами определяют.

Также следует помнить, что при купле-продаже и аренде недвижимости договор действителен с момента передачи соответствующего имущества. То есть если подписаны договор и акт передачи, значит, сделка состоялась. Это, в свою очередь, предполагает, что все условия, которые предусмотрены в договоре также вступают в силу, не дожидаясь государственной регистрации (например, ответственность сторон за нарушение договора, пени, штрафы и т.д.).

Остается добавить, что новые правила распространяются только на сделки, которые заключены после 1 марта 2013 г.

Журнал «Недвижимость & Цены»

*После отмены государственной регистрации сделок Продавец и покупатель недвижимости составляют договор в простой письменной форме, собирают все необходимые документы и регистрируют прекращение права собственности за продавцом и право собственности за покупателем.*

# По чем нынче жилье в подмосковье?

По результатам исследования цен на вторичном рынке жилья в городах Подмосковья, проведенного компанией «Бизнес Консалтинг», и согласно мониторингу Гильдии риэлторов Московской области по состоянию цены меняются незначительно, в пределах от -1% до +1% в месяц.

**Самая высокая стоимость квадратного метра (средневзвешенная цена по городу) квартир вторичного рынка была отмечена в следующих пяти городах Московской области, находящихся на расстоянии до 10 км от МКАД:**

Реутов - 108,9 тыс. рублей/кв.м,  
Долгопрудный - 102,4 тыс. рублей/кв.м,  
Мытищи - 101,8 тыс. рублей/кв.м,  
Химки - 101,0 тыс. рублей/кв.м,  
Одинцово - 99,1 тыс. рублей/кв.м.

**Самые дешевые квартиры находятся в городах, удаленных от Москвы на 130-150 км. Пятерка городов, замыкающих список:**

Талдом - 40,7 тыс. рублей/кв.м,  
Егорьевск - 40,3 тыс. рублей/кв.м,  
Серебряные Пруды - 38,7 тыс. рублей/кв.м,  
Зарайск - 37,0 тыс. рублей/кв.м,  
Рошаль - 28,6 тыс. рублей/кв.м.

**РАМЕНСКОЕ занимает 26-е место по степени дороговизны, здесь стоимость вторичного жилья - 77,8 тыс. рублей/кв.м**

Жуковский - на 17-м (86,4 тыс. рублей/кв.м)

Бронницы занимает 44-е место (58,7 тыс. рублей/кв.м)

Таблица, отражающая уровень средневзвешенной цены за 1 кв. м в городах Подмосковья по состоянию на начало апреля 2013 года (в порядке убывания цен)

Апрель 2013					
№	Населенный пункт	Население	Расстояние от МКАД	Цена за 1 кв. м	Изменение цены за месяц в %
1	Реутов	87	1	108 900	0,0%
2	Долгопрудный	91	3	102 400	0,2%
3	Мытищи	180	1	101 800	0,4%
4	Химки	207	1	101 000	0,0%
5	Одинцово	212	7	99 100	-0,3%
6	Люберцы	262	1	99 000	0,1%
7	Щербинка	33	10	98 900	0,8%
8	Дзержинский	47	1	98 700	0,2%
9	Красногорск	153	3	97 800	-0,6%
10	Видное	78	5	97 700	-0,8%
11	Троицк	40	20	96 800	0,8%
12	Котельники	32	5	95 000	0,7%
13	Королев	183	5	94 900	0,1%
14	Юбилейный	33	10	94 000	-0,2%
15	Подольск	188	20	88 300	-0,1%
16	Железнодорожный	132	10	87 600	-0,2%
17	Жуковский	103	20	86 400	0,4%
18	Балашиха	215	10	85 900	0,3%
19	Климовск	56	25	84 300	0,3%
20	Домодедово	96	15	83 700	-0,9%
21	Пушкино	154	15	82 900	0,0%
22	Власиха пос.	26	17	82 400	0,2%
23	Лобня	74	12	81 800	0,5%

24	Лыткарино	55	14	79 100	-0,1%
25	Звездный Городок пос.	6	22	77 800	0,2%
26	Раменское	146	33	77 800	0,4%
27	Краснознаменск	36	40	75 400	0,3%
28	Истра	68	50	74 900	0,6%
29	Черноголовка	21	40	73 400	0,1%
30	Щелково	159	17	72 800	0,5%
31	Ивантеевка	59	17	71 200	0,5%
32	Фрязино	55	25	71 200	0,5%
33	Наро-Фоминск	142	50	70 700	0,6%
34	Чехов	66	50	69 400	0,5%
35	Солнечногорск	83	50	66 900	0,3%
36	Дмитров	95	60	63 200	0,6%
37	Звенигород	16	40	60 500	0,5%
38	Красноармейск	26	40	59 800	0,2%
39	Ступино	85	85	59 500	0,6%
40	Сергиев Посад	176	55	59 400	0,0%
41	Протвино	37	100	59 300	0,2%
42	Электросталь	155	40	59 300	0,6%
43	Дубна	71	110	59 200	0,4%
44	Бронницы	21	40	58 700	0,0%
45	Ногинск	156	35	58 500	0,2%
46	Руза	31	90	58 000	0,1%
47	Клин	94	65	57 700	0,3%
48	Лосино-Петровский	23	25	56 600	0,3%
49	Пушино	20	95	55 900	0,2%
50	Серпухов	126	80	55 500	0,3%
51	Коломна	145	95	54 700	0,6%
52	Можайск	35	90	52 500	0,4%
53	Павловский Посад	69	55	50 100	0,8%
54	Молодежный	3	60	48 300	0,1%
55	Орехово-Зуево	121	75	46 600	0,5%
56	Восход	2	70	46 300	0,2%
57	Кашира	52	80	46 200	0,0%
58	Луховицы	36	125	45 900	0,1%
59	Волоколамск	26	100	44 600	0,3%
60	Воскресенск	121	80	44 400	1,0%
61	Шаховская	11	125	43 400	0,0%
62	Электрогорск	22	70	42 300	0,2%
63	Озеры	26	120	42 000	0,2%
64	Шатура	40	150	41 400	-0,1%
65	Лотошино	6	135	41 300	0,1%
66	Талдом	38	100	40 700	0,0%
67	Егорьевск	72	95	40 300	0,0%
68	Серебряные Пруды	10	150	38 700	0,1%
69	Зарайск	25	160	37 000	0,0%
70	Рошаль	21	150	28 600	-0,2%

\*Примечание. В таблице указаны цены предложения. Цены конкретных сделок, как правило, могут быть ниже.

Подробнее с интерактивной картой Московской области, отражающей уровень цен во всех городах Подмосковья, вы можете ознакомиться на сайте [www.buscons.ru](http://www.buscons.ru).

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области [www.grmopn.ru](http://www.grmopn.ru)

## Решение конфликтных ситуаций – задача Комитета по защите прав потребителей

Комитет по защите прав потребителей Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района (ГРЖР) создан по решению общего собрания Гильдии риэлторов в апреле 2008 г. в целях повышения качества услуг, создания механизма рассмотрения жалоб и претензий потребителей, а также механизма досудебного рассмотрения споров между агентствами недвижимости и клиентами риэлторских компаний.

Если у клиентов агентства недвижимости возникла претензия, то обращение в Комитет по защите прав потребителей Гильдии риэлторов дает хороший шанс разрешить проблему, не обращаясь в судебные инстанции или правоохранительные органы.

Обращаем ваше внимание, что Комитет по защите прав потребителей рассматривает жалобы и претензии только на действия агентств недвижимости, являющихся членами Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района.

### Задачами Комитета являются:

- рассмотрение споров между Потребителями и Риэлторами, возникающих вследствие неисполнения (или) ненадлежащего исполнения обязательств Риэлтора перед Потребителем;
- анализ практики и обобщение опыта разрешения споров;
- информирование потенциальных потребителей риэлторских услуг через средства массовой информации о правах и обязанностях риэлторских организаций и потребителей риэлторских услуг.

### Функциями Комитета являются:

- предоставление необходимой и достоверной информации Потребителю о Риэлторе, об ответственности Риэлтора, предусмотренной законодательством РФ, г.Москвы и Московской области;
- доведение до сведения сторон спора рекомендаций Комитета.



Ольга Евгеньевна Мамонтова,  
Председатель Комитета по защите прав потребителей и этике Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района

### Состав Комитета по защите прав потребителей Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района:

**Ольга Евгеньевна Мамонтова**  
Председатель Комитета по защите прав потребителей и этике Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района  
тел.: 8(496)461-73-75  
e-mail: udachniy@aviel.ru, ramvybor@yandex.ru

**Илья Сергеевич Томашевич**  
Член Комитета по защите прав потребителей и этике Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района  
тел.: 8(496)467-36-00  
e-mail: grad-ram@mail.ru

**Михаил Владимирович Новиков**  
Член Комитета по защите прав потребителей и этике Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района  
тел.: 8 (925)797-01-01  
e-mail: nmv@avangardinvest.ru

За время существования Комитета конечно же были обращения граждан с жалобами и претензиями по поводу не-

корректной работы риэлторов. Но при рассмотрении оказалось, что разногласия возникали из-за недопонимания сторонами друг друга, и Комитету удавалось решить эти проблемы без привлечения правоохранительных органов.

### Как правильно выбрать своего агента?

Сейчас риэлтор должен быть обученным, квалифицированным специалистом. Для подтверждения квалификации у риэлтора должен быть не только диплом об образовании, опыт работы в сфере недвижимости, сертификаты и аттестаты брокера или агента. Также показателем профессионализма является членство в Российской Гильдии риэлторов (РГР).

Любям, обращающимся за услугами риэлторов, можно посоветовать обращаться только к специалистам, работающим в компаниях-членах Гильдии риэлторов. На сайте ГРЖР [www.grzr.ru](http://www.grzr.ru), ГРМО [grmopr.ru](http://grmopr.ru) (Гильдии риэлторов Московской области), РГР [www.rgr.ru](http://www.rgr.ru) клиент всегда сможет найти информацию о компании, посмотреть сроки действия аттестатов и сертификатов, увидеть дипломы и награды, связаться с руководителем и получить консультацию по любому вопросу.

**Мы уважаем наших клиентов и хотим, чтобы они уважали нас!**

В том случае, если решение нашего муниципального Комитета не устроит клиента, он вправе обратиться в Комитет защиты прав населения и этики Гильдии риэлторов Московской области. Комитет создан при Гильдии риэлторов Московской области. Председателем является Александр Алексеевич Цельковский, вице-президент ГРМО, президент Электростальской Гильдии риэлторов, генеральный директор ООО «Инвестиционная компания «Мегаполис-Сервис» (г.Электросталь). Контактный телефон: 8(496)574-39-99. Адрес: 144000, г.Электросталь, проспект Ленина, д.20.

Пресс-служба Гильдии риэлторов г.Жуковского и Раменского района

## ■ НОВОСТИ

### Новый офис агентства недвижимости открылся на Дергаевской, 34

Начало апреля 2013 г. для группы компаний «Кредит-Центр» ознаменовалось открытием нового офиса агентства недвижимости в Раменском.

В офисе работают специалисты на вторичном и первичном рынке недвижимости. Также здесь помогут подобрать квартиру или дом в аренду. И подскажут, какие ипотечные программы существуют и в каких случаях какие наиболее эффективны.

Телефоны: 8(496)464-31-31,  
8(496)464-31-23.

### До 31 мая - акция на получение ипотеки для приобретения строящегося жилья на льготных условиях!

Этой весной в Раменском проходит акция «12-12-12». Жилищный кредит на приобретение квартиры в строящемся доме, аккредитованном Сбербанком, вы можете получить на выгодных условиях:

1. Процентная ставка 12%;
2. Вам необходимо внести всего 12% первоначального взноса стоимости квартиры;
3. Срок кредита до 12 лет включительно.

Подробнее об акциях вы можете узнать 27 апреля на ипотечной субботе по адресу: ул.Красноармейская, д.46. В Жуковском ипотечные субботы проходят также два раза в месяц по адресу: ул.Чкалова, д.8.

Пресс-служба Гильдии риэлторов г.Жуковского и Раменского района

## ■ ЦЕНЫ

Таблица 1. Средние цены предложения на квартиры в Раменском по состоянию на середину апреля 2013 г.

1-комн. квартиры			
вид	Параметры типовой квартиры	Цена (млн. руб.)	Изменение цены в сравнении с мартом 2013 г, %
«хрущевки»	Общая площадь - 30 м <sup>2</sup> , жилая - 17м <sup>2</sup> , кухня - 6 м <sup>2</sup>	2,6 - 2,7	0
типовые	Общая площадь - 33м <sup>2</sup> , жилая - 17м <sup>2</sup> , кухня - 7 м <sup>2</sup>	2,9-3,2	- 3
«бизнес-класс» с отделкой	Общая площадь - 43 м <sup>2</sup> , жилая - 18 м <sup>2</sup> , кухня - 10 м <sup>2</sup>	3,6-3,9	0
Строящийся дом в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4)	Общая площадь - 40 м <sup>2</sup> , жилая - 20м <sup>2</sup> , кухня - 10 м <sup>2</sup>	2,42-2,5	0
2-комн. квартиры			
вид	параметры типовой квартиры	Цена	Изменение цены в сравнении с мартом 2013 г, %
«хрущевки»	Общая площадь - 42 м <sup>2</sup> жилая - 29 м <sup>2</sup> , кухня - 6м <sup>2</sup>	3,1 -3,35	0
типовые	Общая площадь - 51 м <sup>2</sup> жилая - 29 м <sup>2</sup> , кухня - 8 м <sup>2</sup>	3,95-4,3	0
«бизнес-класс» с отделкой	Общая площадь - 67 м <sup>2</sup> жилая - 42 м <sup>2</sup> , кухня - 11 м <sup>2</sup>	5,2-5,6	0
Строящийся дом в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4)	Общая площадь - 64-65 м <sup>2</sup> , жилая - 17м <sup>2</sup> , кухня - 6 м <sup>2</sup>	3,15-3,35	0
3-комн. квартиры			
вид	параметры типовой квартиры	Цена	Изменение цены в сравнении с мартом 2013 г, %
«хрущевки»	Общая площадь - 58 м <sup>2</sup> жилая - 42 м <sup>2</sup> , кухня - 6 м <sup>2</sup>	3,9-4,45	- 4
типовые	Общая площадь - 64 м <sup>2</sup> жилая - 41 м <sup>2</sup> , кухня - 8м <sup>2</sup>	4,7-5,2	- 1
«бизнес-класс» с отделкой	Общая площадь - 85 м <sup>2</sup> жилая - 54 м <sup>2</sup> , кухня - 12 м <sup>2</sup>	6,7 - 7,2	-2
Строящийся дом в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4)	Общая площадь - 89 м <sup>2</sup> , жилая - 60 м <sup>2</sup> , кухня - 12 м <sup>2</sup>	4,27-4,45	0

## Незначительное снижение цен на рынке квартир в Раменском оживило рынок

Промежуток времени в конце I квартала 2013 г. можно назвать знаковым для рынка недвижимости г.Раменское. Впервые после кризиса цены в течение месяца не выросли ни на каком-либо из сегментов квартир, а на многие квартиры отмечена корректировка в нижнюю сторону. Что особенно характерно, цены реальных сделок во многих случаях еще ниже на 50-100 тысяч так называемого «торга» при завершающих переговорах между продавцом и покупателем. Даже такая малая корректировка привела к тому, что в апреле рынок вторички ожил. Вряд ли можно ожидать в ближайшее время каких-либо резких колебаний. Характерной особенностью рынка является то, что, к примеру, 1-комнатная квартира улучшенной планировки стоимостью 3,2 млн рублей может за месяц не вызвать ни одного звонка желающих посмотреть, но при снижении цены буквально на 100 тысяч моментально образуется очередь желающих. Это свидетельствует о том, что покупатели не готовы «гнаться за ценами», и если настрой покупателей не изменится, продавцам придется соглашаться на стабильность рыночных цен, по крайней мере, на ближайшие месяцы.

**Ситуация с ценами предложения на рынке недвижимости Раменского по состоянию на середину апреля 2013 г. следующая:**

**Цена предложения 1-комнатных квартир-«хрущевки»** общей площадью 30-32 кв.м колеблется в пределах от 2,6 до 2,7 млн рублей. В типовых домах

1-комнатные квартиры площадью 33-37 кв.м предлагаются по цене от 2,9 до 3,2 млн рублей. В домах «бизнес-класса» с отделкой цены предложения на квартиры площадью 40-50 кв.м составляют от 3,6 до 3,9 млн рублей. Стоимость квартиры в строящемся доме в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4) - от 2,42 до 2,5 млн руб.

**Цена предложения 2-комнатных квартир-«хрущевки»** общей площадью 42-45 кв.м находится в диапазоне от 3,1 до 3,35 млн рублей, квартиры общей площадью 48-56 кв.м в типовых домах предлагаются по цене от 3,95 до 4,3 млн руб. В домах «бизнес-класса» с отделкой за квартиры площадью 66 кв.м. просят от 5,2 до 5,6 млн руб. Стоимость квартиры в строящемся доме в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4) - от 3,15 до 3,35 млн руб.

**3-комнатные квартиры** в «хрущевках» при общей площади 56-59 кв.м предлагаются по цене от 3,9 до 4,45 млн рублей. В типовых домах квартиры площадью 63-72 кв.м предлагаются по цене от 4,7 до 5,2 млн рублей. В домах «бизнес-класса» с отделкой цены на квартиры площадью от 85-96 кв.м составляют от 6,7 до 7,2 млн. Стоимость квартиры в строящемся доме в рамках 214-ФЗ (типовой - Северное шоссе, к.4) - от 4,27 до 4,45 млн руб.

Аналитические данные подготовил  
Сергей Иванович Рябчиков,  
исполнительный директор  
ООО «Кредит-Центр недвижимость»





## ■ НОВОСТИ

### Недвижимые объекты Подмосковья засняли из космоса и перенесли на интерактивную карту

17 апреля в Доме Правительства Московской области состоялась пресс-конференция с участием первого заместителя министра имущественных отношений Московской области Владислава Мурашова и генерального директора Московского областного Бюро технической инвентаризации (БТИ) Владимира Денисова.

Журналистам рассказали о реализации в области двух инновационных проектов - системы точного позиционирования Московского областного БТИ (СТП МОБТИ) и региональной геоинформационной системы Московской области (РГИС МО).

БТИ при поддержке Министерства имущественных отношений области разрабатывает и внедряет масштабные инновационные проекты. Один из них - система точного позиционирования. Работа СТП МОБТИ основана на данных спутниковых группировок ГЛОНАСС и GPS. Система включает 15 действующих в круглосуточном режиме станций, рабочие зоны которых покрывают всю территорию Московской области. Это значит, что спутники фиксируют все объекты недвижимости региона с точностью до полсантиметра. Данные этой системы ложатся в основу региональной геоинформационной системы МО.

По словам Владимира Денисова, разработки являются собственностью Московской области и нацелены на предоставление высокоточных данных государственным структурам, повышение уровня взаимодействия органов исполнительной власти, снижение административных барьеров. Концептуальную разработку РГИС планируется завершить до конца года.

*По сообщению Главного управления по информационной политике Московской области*

### В муниципалитетах Подмосковья создадут комиссии по долгостроям

«На сегодняшний день в Московской области насчитывается 85 проблемных объектов долевого строительства, на которых нарушены права 13 тысяч человек», - рассказал 11 апреля на заседании Высшего совета при губернаторе Московской области министр Правительства по долевого жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью Александр Коган.

Министр предложил в каждом муниципальном образовании Подмосковья, где есть обманутые дольщики, создать при главе постоянно действующую комиссию и перевести контроль за достройкой проблемных объектов в еженедельный режим. Врио губернатора Андрей Воробьев поддержал эту идею.

Напомним, в 2012 г. в Подмосковье введен 31 проблемный объект, восстановлены права пяти тысяч граждан. В 2013 г. уже в эксплуатацию введено шесть объектов, планируется завершить строительство еще более чем 30 объектов.

*kds.mosreg.ru*

➤ **Ищу квартиру в разных источниках: на сайтах компаний, через поисковую систему, читаю объявления. Часто встречаются одни и те же объекты, но по разным ценам и разные телефоны указываются. Голова идет кругом. Подскажите, где лучше искать?**

- Запутаться, и правда, не сложно. Могу подсказать удобный сайт Гильдии риэлторов г.Жуковский и Раменского района, где представлено наибольшее на данный момент предложение объектов недвижимости в нашем районе. Проект «База объектов недвижимости Гильдии риэлторов г.Жуковский и Раменского района» [www.grz.ru](http://www.grz.ru) стартовал в начале осени, информация на нем обновляется ежедневно. Сегодня там более 1500 объектов недвижимости: это и квартиры в строящихся домах, и на вторичном рынке жилья, и загородные дома, и земельные участки, гаражи и офисы, а также предложения на рынке аренды жилья.



**Светлана Валерьевна Гоманова,**  
руководитель ООО «Агат +»,  
8-903-143-77-56,  
[www.agat-realty.ru](http://www.agat-realty.ru)

➤ **Скажите, пожалуйста, как восстановить утерянные документы на дачу и земельный участок?**

- Для начала вам необходимо обратиться в Бюро технической инвентаризации (БТИ) по адресу: г.Раменское, ул.Воровского, д.1б, 1 этаж и удостовериться, была ли дача вообще зарегистрирована в БТИ.

Для восстановления документов на земельный участок следует обратиться в Регистрационную палату: г.Раменское, ул.Воровского, д.1а, 2 этаж, каб.207, окно 17 или 19.



**Екатерина Евгеньевна Влас,**  
специалист отдела оформления  
ООО «Кредит-Центр недвижимость»,  
8(496)46-7-08-25, 8(495)778-72-75,  
[www.credit-center.ru](http://www.credit-center.ru)

➤ **Супруг продал квартиру, доставшуюся ему по наследству от матери, за 2 млн руб. Сколько он должен заплатить в виде налога на доходы физических лиц?**

- При сроке владения жильем три года и более доход от его продажи освобожден от налогообложения в полном объеме. Если же квартира в собственности менее трех лет, то доход облагается НДФЛ. При этом пп.1 п.1 ст.220 Налогового кодекса РФ предусмотрена льгота в виде имущественного налогового вычета. Размер вычета равен 1 млн руб.

В вашем случае налоговая база рассчитывается следующим образом: 2 млн руб. (доход с продажи) - 1 млн руб. (вычет) = 1 млн руб. Налог составляет 13% от налоговой базы и равен 130 тыс. руб.



**Юлия Юрьевна Белова,**  
заместитель директора ООО «Агентство  
недвижимости «Кредит-Центр»,  
8(498)48-3-36-30, 4-73-76,  
8(495)556-56-65, 8(495)978-96-60  
[www.credit-center.ru](http://www.credit-center.ru)

➤ **Я пока еще гражданка Казахстана (планируем переезд в Жуковский). Могу ли я получить кредит на землю? Или сначала нужно оформлять гражданство РФ?**

- Действительно, на сегодняшний день взять кредит на покупку недвижимости на территории РФ могут только граждане РФ. В вашем случае конечно же лучше приобрести участок, а дальше строить дом. По крайней мере, вы можете решить вопрос рассрочки платежа с компанией, занимающейся постройкой дома.

В любом случае решение принимать вам, но желательно после более детальной консультации. Вариантов решения вашего вопроса много, необходимо учесть множество нюансов для выбора оптимального решения!



**Александр Владимирович Макаренко,**  
исполнительный директор  
ООО «ЭКО-Строй»,  
8(498)48-3-36-03,  
<http://eko-st.ru>

➤ **При покупке квартиры в ипотеку, сколько (помимо первоначального взноса) необходимо иметь средств? Сколько стоят услуги риэлтора, комиссии банка (понимаю, что везде по-разному, и все же сколько в среднем)? Какие другие расходы, если требуются?**

- Каждый клиент банка, планирующий получить ипотеку, должен быть готов к тому, что ему придется потратиться на ее оформление.

Дополнительные расходы:

1. Комиссия банка. В настоящее время банки стараются уменьшить или даже свети на нет комиссии по кредитам. Тем не менее, иногда комиссия может составлять в среднем около 3%. При выборе банка постарайтесь выбрать тот, где комиссии за выдачу и оформление кредита минимальна или вовсе отсутствует.

2. Оплата услуг оценщиков жилья. Вам придется оплатить услуги независимого оценщика. Представитель оценочной компании сделает вывод о ликвидности имущества и его примерной стоимости (требование банка). Стоимость этой услуги в среднем - 5 000 руб.

3. Страхование заложенного имущества. Один раз в год до полного погашения кредита нужно будет оформлять страховку на приобретенную в кредит недвижимость. Она обычно оформляется на остаточную сумму по кредиту, то есть каждая последующая сумма страховки будет постепенно уменьшаться.

4. Технический и кадастровый план. Заказывается в БТИ, стоимость в среднем составляет 5000 рублей.

5. Услуги агентства недвижимости в среднем составляют от 3 до 5%.

**Оксана Васильевна Уварова,**  
специалист по работе с недвижимостью  
ООО «Зеленый город»,  
8(496)46-1-15-75, 8(495)768-22-46,  
[www.agencygreencity.ru](http://www.agencygreencity.ru)



➤ **Сориентируйте, пожалуйста, по ценам на коммерческую недвижимость в Раменском и Жуковском? Какая аренда?**

- Если мы говорим о продаже торгового помещения в строящемся доме, то стоимость его в Раменском - от 70 000 руб. за 1 кв.м, в Жуковском - от 80 000 руб. за 1 кв.м. В готовом доме цена может начинаться от 100 000 руб. за 1 кв.м. Наибольшим спросом в данном сегменте недвижимости пользуются помещения площадью от 30 до 100 кв.м.

Если же мы говорим об офисном помещении, то это этажи выше, соответственно цена ниже на 25%. Наиболее востребованная площадь офиса - 13-35 кв.м.

Теперь по аренде! И в Раменском, и в Жуковском аренда торгового помещения начинается от 900 руб. за 1 кв.м/мес, аренда офисного - от 650 руб. за 1 кв.м/мес.

**Михаил Владимирович Новиков,**  
генеральный директор «Авангард»,  
8-925-797-01-01,  
[www.avangardinvest.ru](http://www.avangardinvest.ru)



► **Подумываю о покупке участка под строительство дома площадью 100 кв.м. Подскажите, во что мне это может вылиться?**

- Если Вы решили самостоятельно возвести дом на участке, то первое, с чего надо начать, это поиск подходящего по размеру участка. Это может быть участок в дачном поселке или деревне, возможно, уже с ветхими сооружениями. Подсчитать необходимую площадь участка несложно: рекомендуемые расчеты - на 10 кв.м не менее 1 сотки (100 кв.м). Стоимость участка колеблется в зависимости от размера, от удаленности от МКАД и других факторов. В Раменском районе цена участка 10 соток начинается от 1,2 млн руб. А если мы говорим об участке без коммуникаций, то на проведение их необходимо заложить 50% от стоимости участка.

Затем проект дома - стоимость услуг архитектора будет варьироваться в зависимости от того, какой проект вы пожелаете: типовой или индивидуальный. Если цена типового объекта варьируется от 20 до 50 тыс. руб., то разработка индивидуального проекта обойдется гораздо дороже - от 1-1,5 тыс.руб./1 кв.м общей площади строения.

Затем само строительство: закладка фундамента, перекрытия и ограждающих конструкций - 30-40% общей стоимости дома. Многое зависит от материала дома: кирпич, дерево, газобетонные или пеноблоки. Затем - отделка дома, проведение инженерных сетей и прочее.

Строительство дома - задача не из легких, но вполне решаемая. В целом, стоимость участка в затратах на загородное жилье составляет 20-25%. Так что можете прикинуть общую стоимость расходов.



**Сергей Анатольевич Белов,**  
директор ООО «АН «Область»,  
8(496)46-4-02-00, 8-926-582-28-55,  
www.an-oblast.ru

► **За сколько можно снять квартиру в Раменском одному или с семьей?**

- Однокомнатную квартиру в Раменском можно снять от 15 000 руб. Стоимость аренды двухкомнатной квартиры - от 18 000 руб., трехкомнатной - от 23 000 руб. Арендная ставка варьируется в зависимости от состояния квартиры, подъезда и дома в целом, от наличия мебели, от месторасположения объекта недвижимости, этажа и других факторов. Подробнее вам смогут рассказать наши специалисты.



**Илья Сергеевич Томашевич**  
генеральный директор  
8(496)46-7-36-00,  
8-925-747-85-85  
www.velikograd.ru

► **Подскажите варианты покупки 2-комн. кв-ры в строящемся доме по ул.Приборостроителей, корпус 3, имея однушку в Раменском в отличном состоянии.**

- Приобрести квартиру на улице Приборостроителей возможно. Для этого заключается Договор, по которому оплачивается 4% от стоимости квартиры, оставшуюся сумму необходимо перевести застройщику в течение трех месяцев после регистрации Договора долевого участия в строительстве согласно 214-ФЗ.

О том, какие варианты альтернативной сделки возможны в вашем случае, смогу сказать уже при более детальном рассмотрении вопроса.

Альтернативная сделка - это такая сделка, при которой приобретается один объект недвижимости при продаже имеющегося, возможно, с доплатой, в зависимости от состояния продаваемого и покупаемого объектов недвижимости.



**Юлия Анатольевна Осина,**  
руководитель отдела новостроек  
ООО «Кредит-Центр недвижимость»,  
офис БЦ «Юбилейный»,  
8(496)46-7-00-08, 8(495)544-39-49  
www.credit-center.ru

► **Хочу сделать перепланировку в только что приобретенной квартире. Чего мне точно нельзя трогать? Чем это грозит?**

- Перепланировка в квартире должна производиться с разрешения органа местного самоуправления и в соответствии с действующим законодательством. Должен быть подготовлен и оформлен в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Перепланировка, произведенная в квартире, не должна ухудшать условия проживания остальных жильцов дома, не должна создавать угрозу их безопасности, а также не должна нарушать устойчивость конструкций здания (не должны быть затронуты несущие стены), работу инженерных систем, не должна затруднять доступ к отключающим устройствам.

Лицо, самовольно произведшее переустройство или перепланировку либо сделавшее это с нарушением действующего законодательства, несет ответственность. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. Если нарушение не будет устранено, то в отношении него может быть принято решение судебных органов о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Также законодательством предусмотрена ответственность за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах в виде наложения административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей (ст.7.21 КоАП №195-ФЗ).

Вместе с тем собственник, произведший перепланировку с соблюдением норм действующего законодательства и в разумные сроки обратившийся в органы местного самоуправления для оформления документов, может спокойно оформить документы даже «задним числом».



**Елена Ивановна Суворова,**  
брокер по недвижимости, юрист ООО «Удачный выбор»,  
8(496)46-1-73-75, 46-1-73-77,  
www.udachavibor.ru

## ■ ЭТО ИНТЕРЕСНО

### В гостях хорошо, а дома лучше

Норма квадратных метров жилья на одного члена семьи в России составляет 18 кв.м. Каждый из нас хочет сделать свой дом комфортным для проживания. Об уюте собственного уголка заботимся не только мы. Каждый обитатель Планеты беспоконится о наличии своего места, где можно укрыться от мирской суеты. И у каждого вида животных свои стандарты жилья.

Нора крота - это сложное инженерное сооружение. По сути, это целый лабиринт, состоящий из множества ходов. Нора крота слепыша может достигать 8 км в длину. Постоянные норы кротов пролезают на глубине около 30 см, однако, норы, в которых самки производят на свет детенышей, достигают 2 метров. Длина лисиной норы - 0,5-1,5 м. Длина норы енота - 1,5-2 м.



Берлога медведя выстилается травой, мхом, листьями, ветками в виде гнезда, сверху ее заваливает снегом. Спят российские медведи с ноября по март в берлогах площадью 1,5 кв.м.

Дельфины спят в полуметре от поверхности воды, опустив вниз хвост и периодически открывая и закрывая глаза. Левое и правое полушария дельфина спят по очереди! Такой сон занимает около 6-7 часов в сутки. Вторая половина мозга при этом бодрствует и ориентирует животное в воде.

Спят ли акулы? Этот вопрос не дает покоя биологам и любителям акул многие годы. Считается, что акулы не спят, поскольку им необходимо находиться в постоянном движении, чтобы пропускать через жабры воду для дыхания. Такой процесс называется пассивной, или проточной, вентиляцией. Не беремся утверждать то, что еще не доказано. Однако обитают акулы в пещерах возможной длиной 190 м и 40 м в глубину.

Площадь гнезд для кур - 55х35 см, для утки и индеек - 70х50, для гусынь - 85х65 см, высота - 60-70 см.

Конура или будка собаки различается в зависимости от размеров собаки: от 0,7 м по ширине, 0,55 м по глубине, 0,6 м по высоте и больше.

Анна Крючева

### Московская область - лидер по объему ввода жилья в 2012 г.

За 2012 г. в Подмосковье было построено 6,885 млн кв.м общей площади жилых домов, следует из материалов Федеральной службы государственной статистики (Росстата).

«Среди субъектов РФ наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 10,6% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом», - отмечается в отчете Росстата. В нем упоминается, что всего в РФ в 2012 г. было сдано 65,2 млн кв.м жилья.

Среди лидеров 2012 г. по вводу жилья в РФ также оказался Краснодарский край, где было сдано 4,312 млн кв.м жилой недвижимости, что составляет 6,6% от общего объема ввода по РФ, а также Санкт-Петербург с показателем 2,576 млн кв.м жилья (4% от общего объема ввода).

РИА Новости

**СРАВНИВАЙТЕ И ВЫБИРАЙТЕ**  
более 1000 эксклюзивных объектов недвижимости

**www.credit-center.ru**  
более 1000 уникальных посетителей **КАЖДЫЙ ДЕНЬ**



- Раменское
- Жуковский
- Раменский район

Кредит-Центр

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С 1995 г.

**УДАЧНЫЙ ВЫБОР**  
Сертификат соответствия ОС 50. 0085 № РОСС RU РГР, Член Гильдии Риэлторов

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
специалисты, работающие в нашем агентстве, прошли обучение и аттестацию

Раменское, ул.Советская, д.13, эт.2  
моб. 8-903-977-77-78  
тел. 46-1-73-75, 46-1-73-77, 46- 3- 33- 50

**-КУПЛЯ-ПРОДАЖА**  
(квартиры, дома, участки)

**-СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК**

**-ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ**

**-АРЕНДА**  
(квартир, домов, дач)

Агентство недвижимости **“ОБЛАСТЬ”**

Тел./факс: 8(496)464-02-00,  
(моб): 8(926) 582-28-55

г. Раменское,  
ул. Карла Маркса, д.5

www. an-oblast.ru

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

*Град Великий*

www.velikograd.ru

Член Гильдии риэлторов  
сертификат №РОСС RU РГР ОС. 50.0095

**Покупка • Продажа • Аренда**  
**ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ**

Раменское, Вокзальная 4  
(496)46 7-36-00

**КОМПАНИЯ АВАНГАРД**  
все операции с недвижимостью

- Земельные участки от 200 000 рублей
- Дома от 1 000 000 рублей
- Квартиры от 2 000 000 рублей
- Торговые павильоны в тц «Авангард» от 800 руб/кв.м.

Наши офисы: Раменское, ул.Бронницкая, д.6. (925) 797-81-81  
Жуковский, ул.Анохина, д.7а. (925) 797-01-01

**ЭКО СТРОИ**  
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.EKO-ST.RU

г. Раменское, Раменский район,  
г. Жуковский

**НЕДВИЖИМОСТЬ**  
новостройки, вторичный и загородный рынки,  
коммерческая недвижимость

тел.: 8 (498) 483-36-03

Агентство недвижимости **“АГАТ”**

**КУПИТЬ / ПРОДАТЬ**  
**СДАТЬ / СНЯТЬ**

www.agat-realty.ru  
8(903) 143-77-56

дома  
квартиры  
комнаты

г.Жуковский, ул.Театральная, д.10, ТЦ «Орбита»

Мечтаете об улучшении жилищных условий?

Выбирайте варианты в Единой базе недвижимости Гильдии Риэлторов Жуковского и Раменского

на сайте **grzr.ru**