Строителей решили «построить»

Правительство утвердило правила, по которым застройщики, привлекающие средства граждан в качестве инвестиций под будущее, еще не построенное жилье, будут ежеквартально отчитываться о своей деятельности. Соответствующее постановление, а также полный пакет всех необходимых форм отчетности публикует "**Российская газета**" – **http://www.rg.ru/2005/11/09/dolevoe-stroit-dok.html**.

Значение нынешнего решения трудно переоценить. Скандалы, связанные с неисполнением строительными компаниями своих обязательств перед дольщиками, у всех на слуху. Только в Подмосковье и Москве, по неофициальным данным, без денег и без квартир остались в настоящее время порядка 20 тысяч человек. Против руководства примерно десятка компаний возбуждены уголовные дела по статье мошенничество в особо крупном размере.

Впрочем, по мнению экспертов, откровенных мошенников на строительном рынке единицы. Большинство же компаний не в состоянии построить и сдать в эксплуатацию уже проданное жилье из-за экономических просчетов. Объявляя цену на будущие метры на стадии "котлована", застройщики стараются ее минимизировать, чтобы привлечь покупателей. Но точно спрогнозировать предстоящие затраты не всегда возможно: стройбизнес не случайно считается одним из самых высокорискованных.

Между тем на практике привлечением средств будущих жильцов еще на стадии котлована занимается абсолютное большинство строительных компаний. Из выставленных на продажу новых домов в прошлом году 20 процентов составляли еще даже не подготовленные для строительства площадки, а 55 процентов – новостройки, основная масса квартир в которых раскупалась на ранних стадиях строительства. Поэтому решено было максимально ужесточить контроль за этим сегментом строительного рынка.

С 1 апреля 2005 года вступил в силу закон об участии в долевом строительстве, в котором прописан довольно внушительный комплекс мер, защищающих дольщиков. В частности, инвестиционным компаниям и застройщикам было запрещено рекламировать новостройки и выставлять их на продажу до того момента, пока не будут оформлены права на земельный участок и получено разрешение строить. Закон обязал строителей вести бизнес более открыто – предоставлять заинтересованным лицам необходимые документы и отчетность для ознакомления.

Кроме того, в соответствии с законом деятельность строительных компаний, связанная с привлечением денежных средств дольщиков, будет контролироваться дополнительно специальным уполномоченным правительством федеральным органом. Нынешним постановлением утверждены правила, по которым строители будут предоставлять отчетность и ее формы. Компаниям придется не только подтвердить сведения о каждом конкретном строительном объекте, сроки его строительства и сдачи, но и показать, сколько банковских кредитов и средств дольщиков они привлекли и как ими распорядились. Судя по тому, что в нынешнем постановлении поручено подготовить методические указания по заполнению предлагаемых форм Федеральной службе по финансовым рынкам, логично предположить, что уполномоченным федеральным органом станет именно ФСФР.

Квартиру к продаже нужно подготовить

Любому, кто продает свою квартиру, хочется получить за нее по максимуму. Но как сделать так, чтобы ваше жилье выглядело наиболее привлекательно в глазах потенциальных покупателей? Как правильно показывать квартиру? Какие "мелочи" влияют на ее окончательную цену?

Придомовая территория и подъезд

Стоимость квартиры зависит не только от того, что она представляет собой, но и от того, как выглядит подъезд. Если квартира отвечает всем требованиям клиента, но при этом в подъезде вывернуты лампочки, лифт не работает, а входной двери в подъезд вообще нет, вряд ли покупатель захочет приобрести вашу недвижимость. Только чистый подъезд, хорошая входная дверь, закрывающаяся на замок, работающие лифты оправдают в глазах покупателя высокую цену на квартиру. Кроме того, подъезд должен быть светлым (вкрутите лампочки!), без посторонних запахов (откройте окна!). Если нет уборщицы, то перед показом настоятельно рекомендуем подмести полы и помыть лестничную площадку.

Если территорию около вашего дома убирают нерегулярно, то лучше показывать квартиру в темное время суток, особенно это касается межсезонья – весны и осени. Конечно, один жилец не может убрать весь двор, поэтому важно, чтобы хотя бы у входной двери в подъезд было чисто.

Придайте квартире "товарный" вид

Чтобы максимально выгодно и быстро продать квартиру, необходимо придать ей "товарный" вид: произвести уборку, выкинуть лишние вещи, очистить водопроводные стоки и проветрить помещение.

Не стоит забывать и о том, как выглядит входная дверь вашей квартиры. Нередко потенциальные клиенты заостряют на этом свое внимание. Может быть, ее стоит обить более качественным материалом. Проверьте дверные замки, их надежность. Можно поставить новую железную дверь, это стоит не так дорого (в пределах 300 долларов), а стоимость квартиры может увеличить значительно. И безусловно, звонок в вашу квартиру должен обязательно работать.

Мебель

Как показывать квартиру – с мебелью или без? Лучше – без, так как видно все пространство, и потенциальный покупатель мысленно уже начинает расставлять в ней свою мебель.

Если квартира меблирована, то в ней должно быть прибрано (никаких раскиданных по полу детских игрушек). Ванная комната и туалет должны быть особенно чистыми. Покупатели их осматривают всегда с особым пристрастием. В прихожей всю верхнюю одежду и обувь желательно убрать в шкаф или на антресоли. Балкон также должен быть освобожден. Вывезите всю старую, ненужную мебель, которая захламляет пространство.

Свет и звуки

Если квартира светлая, выходит на солнечную сторону, то ее лучше показывать утром и днем, с открытыми шторами. Если темная, то вечером, когда освещение искусственное. Плохо, когда комнаты недостаточно освещены. И здесь вас спасет дополнительное искусственное освещение – света много не бывает!

Если рядом находится магистраль, то показы квартиры должны производиться не в часы пик. А если из окон слышно железную дорогу, то не поленитесь поставить на окна стеклопакеты и изучить расписание движения поездов. Найдите в нем "окно" и показывайте квартиру именно в это время. Или бывает, что соседи излишне шумные. Чтобы сразу не вызывать у покупателя отрицательных эмоций, квартиру ему лучше показывать тогда, когда их нет дома.

Кроме того, во время показа в квартире не должно быть детей, домашних животных. Это покупателей не только отвлекает, но и порой создает нервозную обстановку. Представьте себе, ему надо пройти в комнату, а в коридоре лежит огромная собака и внимательно смотрит на него. Кто может поручиться, что она настроена к непрошенному посетителю миролюбиво?

Естественно, что во время показа лучше выключить радио и телевизор. А если показ состоится вечером, то можно включить легкую приятную музыку.

Конечно, это лишь небольшая часть тех рекомендаций, которые прямо или косвенно влияют на настроение клиента и на принятие им окончательного решения. В любом случае, всегда производите показ квартиры в удобное для покупателя время. Это позволит намного сократить сроки продажи.

Газета "Квартирный ряд"

Новости

Путин обеспокоен тем, как работает Жилищный кодекс

Президент РФ Владимир Путин выразил обеспокоенность реализацией нового Жилищного кодекса РФ. "По имеющейся у меня информации, здесь возникают определенные проблемы, связанные в частности с заключением договоров найма жилья, особенно в общежитиях", – сказал В.Путин на встрече с председателями Конституционного, Верховного и Высшего арбитражного судов.

Владимир Путин подчеркнул, что хотел бы посвятить нынешнюю встречу с руководителями судов обсуждению преобразований в судебной системе, поговорить, "как складывается правоприменительная практика в отношении ряда достаточно важных для регулирования жизни граждан законодательных актов".

Со своей стороны председатель Конституционного суда РФ Валерий Зорькин подчеркнул, что "по Жилищному Кодексу у нас еще нет жалоб". Вместе с тем он пояснил, что конституционное правосудие зависит от других судов и рассматривает жалобы только после того, как они не найдут решения в других судебных инстанциях.

Председатель Верховного Суда РФ Вячеслав Лебедев сообщил, что "по применению Жилищного кодекса готовится обобщение судебной практики".

ИНТЕРФАКС

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ
41-30-08
Здесь Вы можете узнать расценки на рекламу и срочные объявления.

Возвращение нотариусов защитит людей от квартирных мошенников

Президент Федеральной нотариальной палаты Евгений Клячин считает, что обязательное участие нотариуса при оформлении сделок поможет предотвратить махинации на рынке недвижимости.

Он отметил, что "несколько лет назад наш законодатель пошел по пути необязательного участия нотариуса в оформлении сделок с недвижимостью: сегодня гражданин или организация могут заключить договор купли-продажи в простой письменной форме без присутствия юриста". "На мой взгляд, это ошибка, которая была допущена, когда принимался Гражданский кодекс", – сказал Е. Клячин.

Он подчеркнул, что "сегодня люди часто оказываются лишенными юридической защиты, которую обеспечивает нотариус".

Е.Клячин пояснил: "Существует очень большой круг вопросов, которые должны быть отражены в договоре. В обязанности нотариуса входит предупреждение участников договора о смысле и значении совершаемого действия, о возможных последствиях, которые могут наступить для клиента в результате тех или иных положений документа. Юрист может дать совет, в какой форме лучше заключить договор, какие положения и штрафные санкции можно и нужно предусмотреть".

"Кроме того, – продолжил Е.Клячин, – нотариус обязан проверить дееспособность гражданина и правоспособность юридического лица. Это очень важно, так как если человек неадекватен или не понимает смысла подписываемого документа, нотариус просто откажется от удостоверения договора".

"Многие конфликты последнего времени, связанные с недвижимостью, произошли именно потому, что стороны действуют неосознанно. Просто в силу своей недостаточной юридической грамотности люди зачастую не могут дать правильную оценку документу и самостоятельно проверить подводные камни, существующие в тексте договора", – заключил президент Федеральной нотариальной палаты

ИНТЕРФАКС

Недвижимость. ПРОДАМ

ДАЧИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДАЧУ	на Моругдне.			Тел. 43-49-49 вечером.
ДАЧУ	на Шаманке.			Тел. 35-38-03.
ДАЧУ	под ЛЭП			Тел. 33-54-32.
ДАЧУ	под ЛЭП			Тел. 37-70-22, 33-29-28.
ДАЧУ				Тел. 33-50-36.

ДОМА, КОТТЕДЖИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в Индивидуальном.			Тел. 36-12-54.
ДОМ	в Кузнецовке		за 220 тыс.	Тел. 42-60-21.
ДОМ	в Осиновке.			Тел. 35-76-06.
ДОМ	в п. Индивидуальный			Тел. 36-56-17.
ДОМ	в Падуне		за 650 тыс.	Тел. 36-55-10.
ДОМ	в Порожском			Тел. 19-15-94.
ДОМ	в с.Покосное	с надворными постройками		Тел. 127-330, 8-914-899-56-32.
ДОМ	в Стенихе			Тел. 44-30-22.
ДОМ	в Тангуе.			Тел. 40-33-71.
ДОМ	на 23 разъезде	благоустроенный	Возможна расрочка	Тел. 38-48-04.
ДОМ	на телецентре			Тел. 44-23-70.
ДОМ	на телецентре.			Тел. 42-98-85.
ДОМ	на ул. Бурлова остановка "Горбольница"			Тел. 42-65-55, раб. 41-32-20.
ДОМ	по ул.Цветочной	2-комнатный благоустроенный с земельным участком		Тел. 45-07-26, 45-13-59.
ДОМ	пос. Дубынино			Тел. 48-11-56, 42-10-43.
КОТТЕДЖ	вг.Вихоревка	3-ярусный, 270 кв.м, каминный зал, пристройки, баня, теплица 20 м		Тел.15-38-20 в любое время.
КОТТЕДЖ	в п. Большеокинск	благоустроенный, 3-комн, брусчатый, кухня большая, гараж, баня, времянка, все хозпостройки, канализация, телефон. 20 соток		Тел. 44-62-15, 39-29-16.
КОТТЕДЖ	в п.Галачинский	недостроенный	Возможны варианты обмена	Тел. 43-11-16, 43-78-43.
КОТТЕДЖ	в п.Галачинский			Тел. 41-34-76.
КОТТЕДЖ	в п.Падун	документы готовы		Тел. 36-20-29.
КОТТЕДЖ	на ул. Набережной	участок 20 соток, все коммуникации, хорошее место		Тел. 42-53-72.
КОТТЕДЖ				Тел. 48-10-77.
КРОЛЬЧАТНИК				Тел. 35-23-28.

УЧАСТКИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в 45 кв.			Тел. 35-36-26.
УЧАСТОК	в кооп. "Юность"		за 20 тыс.	Тел. 47-76-39.
УЧАСТОК	в крольчатнике.			Тел. 44-30-22.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток)	за 3 тыс.	Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Зябе	(15 соток)		Тел. 40-94-11.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 37-71-87.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 37-97-96.
УЧАСТОК земельный	в Центральной части города	под строительство жилья, офиса, складских помещений (5 соток)		Тел. 46-69-89.

Недвижимость. КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в п.Энергетик	кирпичный дом		Тел. 37-80-10, 39-13-41.
2-КОМН. кв.	в Центральном районе.			Тел. 45-73-74.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный 2".			Тел. 47-20-80.
ГАРАЖ	на МДО		за 70000 руб.	Тел. 42-31-18.
ДАЧУ	в кооп. "Падунские пороги".			Тел. 36-43-65 после 18.
ДОМ				Тел. 42-98-85.
ДОМ	в районе телецентра.			Тел. 48-08-08.
УЧАСТОК	в р-не Индустриального проезда (возле дороги).	(100 кв.м)		Тел. 31-62-89.

ВОПРОСЫ о приватизации жилья

Нужно ли переоформлять документы, если жилье приватизировано до 1998 г.

Мы приватизировали квартиру в 1995 г. Недавно муж услышал, что те, кто оформил квартиру в собственность до 1998 г., должны переоформлять документы. Так ли это?

Валентина Сергеевна.

Переоформление документов вам не требуется. Что касается "знаковой" даты, то 29.01.1998 г. вступил в действие Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Согласно ему право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации этого права.

В подтверждение такой процедуры выдается свидетельство о госрегистрации права собственности. Поскольку вы приватизировали квартиру до введения Закона, такого свидетельства у вас нет. Но! Согласно ст. 6 того же Закона, если граждане приобрели недвижимость до 29.01.1998, то их права на такое имущество также являются юридически действительными.

Однако имейте в виду: если вы решите совершить сделку с квартирой, то понадобится оформить госрегистрацию вашего права собственности. Трудностей при этом возникнуть не должно. Право собственности в таких случаях регистрируется одновременно с самой сделкой (согласно ст. 6 Закона). Понадобится лишь заплатить дополнительную пошлину – 500 рублей.

Как лучше владеть квартирой: в долях или совместно

Посоветуйте, пожалуйста, как лучше приватизировать квартиру: в долевую собственность или в совместную?

Сергей Левин.

Имейте в виду: приватизировать квартиру в общую совместную собственность сейчас могут только супруги. Но опытные риэлторы считают, что даже в этом случае лучше оформлять долевую собственность.

Во-первых, это удобнее. Если супруги решают развестись, а квартира находится в совместной собственности, то, как правило, возникает спор о долях и выделять их приходится в суде. Нужны ли вам лишние "разборки"?..

Во-вторых, оформление в "долевку" позволяет сэкономить деньги. В частности, при наследовании. Ведь если квартира приватизирована в совместную собственность и умрет один из ее владельцев, то для наследования придется выделять его долю (если нет споров, это делает нотариус). На такую процедуру уйдет не только время, требующееся для сбора необходимых документов, но и деньги – для оплаты нотариального действия по выделению доли.

Кому достанется недвижимость после развода

Я жил в муниципальной квартире. После свадьбы прописал к себе любимую жену и приватизировал квартиру на нее одну. Сейчас наши отношения резко ухудшаются, боюсь, дойдет до развода. На какую долю квартиры я тогда смогу претендовать?

Михаил.

Не хочется вас огорчать, но единственной собственницей квартиры в случае развода останется ваша супруга.

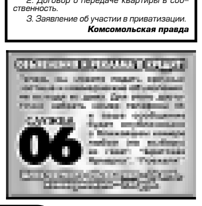
Дело в том, что в Семейном кодексе есть правило (ст. 36): имущество, полученное кем-либо из супругов в результате безвозмездной сделки, является его личной собственностью (и соответственно разделу не подлежит). В число безвозмездных сделок включается и бесплатная приватизация.

Однако имейте в виду: в Законе "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" есть ст. 19, в соответствии с которой вы в случае развода сохраните право пользования жилплощадью. Такая льгота предоставляется всем лицам, которые на момент приватизации имели равное право участвовать в ней вместе с нынешним собственником квартиры. То есть были прописаны в жилье на момент приватизации. Правда, если собственник решит продать квартиру, все проживающие в ней лица теряют право пользования жилплощадью...

Какие документы должны быть на руках у собственника приватизированной квартиры

1. Свидетельство о праве собственности на квартиру. Если жилье приватизировано после 29.01.1998 г., то правоподтверждающим документом является свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру.

2. Договор о передаче квартиры в собственность.

3. Заявление об участии в приватизации.

Комсомольская правда