

16+

ЛЭНД

НЕДВИЖИМОСТЬ

В НОМЕРЕ:

**ЭЛЕОНОРА
НАДЕЙКИНА:
ИПОТЕКА:
БРАТЬ ИЛИ
НЕ БРАТЬ?**



стр. 2

**АКТУАЛЬНО:
ПОТОМУ ЧТО
БЕЗ ВОДЫ
И НИ ТУДЫ,
И НИ СЮДЫ!**



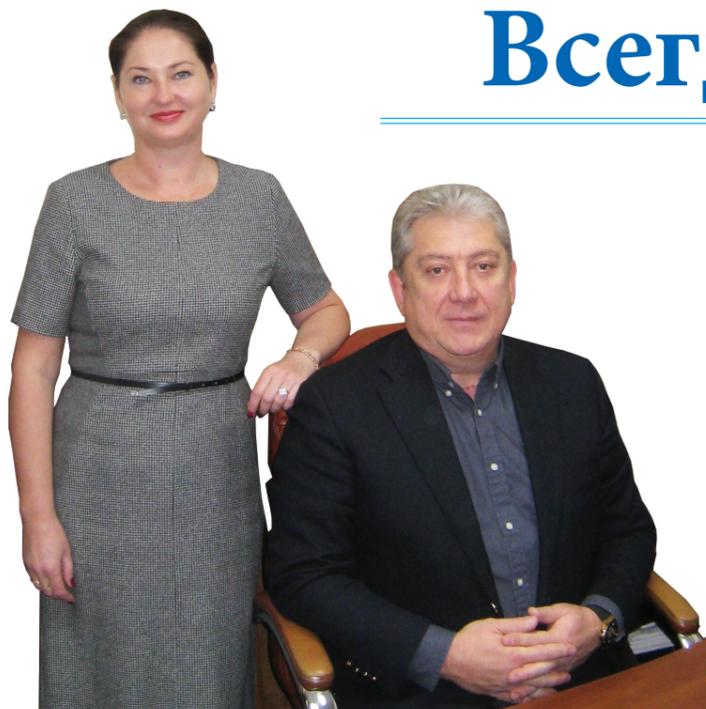
стр. 3

**ВЗГЛЯД
В ПРОШЛОЕ:
А СУДЬИ
КТО?**



стр. 4

Всегда поможем!



Агентство «ЛЭНД недвижимость» известно в Тольятти очень многим. Оно успешно работает уже 22 года. За это время благодаря «ЛЭНДу» тысячи тольяттинцев решили свои жилищные проблемы. О том, как все начиналось, о сегодняшней жизни агентства, о секретах долголетия и успеха фирмы – разговор с ее основателями, директором Бетра Владимиром Муколадовичем и заместителем директора Бетра Ольгой Анатольевной.

– Владимир Муколадович, как и почему Вы пришли в сферу недвижимости?

В. М.: Я был руководителем строительного кооператива, занимался строительством производственных и жилых помещений. При их реализации приходилось участвовать в оформлении сделок, и я понял, что это очень интересное и перспективное направление близкой мне сферы. Так в 1992 году появилось агентство «ЛЭНД недвижимость». Этот год для меня дважды судьбоносный, он же стал годом рождения нашей семьи.

– И все эти 22 года вы вместе и дома, и на работе, так

как Ольга Анатольевна не только супруга, но и заместитель директора. Это легко или сложно, хорошо или плохо для семьи и бизнеса?

О. А.: Это и легко, и сложно. Легко, потому что когда партнер по бизнесу – это близкий человек, он тебя понимает с полуслова. Сложно, потому что рабочий день у нас может затянуться и до трех часов ночи. Но главное – мы мыслим и смотрим в одном направлении, это, разумеется, хорошо для бизнеса, поэтому нам многое удается. Ведь движение вперед происходит быстрее, когда две головы думают над решением одной проблемы.

В. М.: Мне кажется, это

бывает редко, но у нас получился чудный коктейль – партнерство, бизнес, любовь, семья. Этот коктейль ароматный, вкусный, хотя временами можно почувствовать и горчинку. Но если бы мне пришлось начать все сначала, именно этот путь я бы и прошел. Жена-домохозяйка меня бы не устроила, мне нужна рядом женщина интересная, думающая, самостоятельная.

– Получилось так, что и все риэлторы в агентстве «ЛЭНД недвижимость» женщины. Это жизненная закономерность или случайность?

В. М.: Это спецотбор! Видимо, это связано с патриархатом в нашей стране, мужчины чаще бывают ленивы, а женщины вынуждены больше и лучше работать, чтобы реализовать себя и доказать, что они справляются не хуже мужчин.

О. А.: Женщины более ответственны и коммуникабельны, менее обидчивы, не давят на клиентов.

– А нет ревности со стороны жены, ведь на работе мужа окружает столько привлекательных женщин?

О. А.: Нет. Они все мои родные. Многие работают по 15-18 лет.

– Такие близкие отношения не мешают работе?

О. А.: Если я вижу ошибку, я всегда говорю об этом директору, не заминаю, не умалчиваю. Это необходимо для бизнеса.

В. М.: В нашей организации установлен такой порядок: сотрудники фирмы должны поддерживать ровные, доброжелательные отношения.

– В вашей фирме есть и совместные полезные начинания?

В. М.: Да. Например, два года назад я кинул клич с призывом бросить курить. Сотрудники бросили, я нет. Через год решил и я, глядя на девчонок и опираясь на их опыт. Сегодня в нашем коллективе практически никто не курит, все занимаются спортом.

– Создается впечатление, что «ЛЭНД недвижимость» – это одна семья, в которой все друг друга понимают и поддерживают.

В. М.: Это действительно так. Наши сотрудницы знают, что абсолютно спокойно могут уйти в декрет и получать все положенные выплаты и от государства, и от фирмы. У них нет страха за свое будущее и будущее своих детей. Поэтому детишек у нас на фирме много, за 22 года родилось 20 маленьких «лендовцев»!

О. А.: Фирма «ЛЭНД недвижимость» – это отдельное государство. И если новый человек приходит к нам на работу,

«ЛЭНД НЕДВИЖИМОСТЬ» – ЭТО ОДНА СЕМЬЯ, В КОТОРОЙ ВСЕ ДРУГ ДРУГА ПОНИМАЮТ И ПОДДЕРЖИВАЮТ

становится членом нашего коллектива, он автоматически становится членом нашей большой семьи: принимаем его со всеми недостатками, помогаем, обучаем, стараемся поднять его профессиональный уровень.

– В этом и заключается секрет успеха агентства «ЛЭНД недвижимость»?

В. М.: Конечно, успех нашей фирмы и в сплоченности команды, и в харизме ее сотрудников. Но самое главное – это структура нашей организации. Общепринято, что риэлтор – это одиночка, который самостоятельно составляет себе план работ (зачастую работая по настройке) и лишь после совершения сделки отчитывается перед бухгалтером и директором.

У нас иной – командный подход: каждый риэлтор – часть коллектива, у него есть определенные обязанности, график работы, непосредственный руководитель. Именно эта многоуровневая структура позволяет обеспечить высокое качество работы каждого сотрудника и его стабильный доход, а также решить глобальные задачи, совместными усилиями внедрить новые идеи.

О. А.: Работа у нас очень интенсивная. Это не просто работа, это наша жизнь, мы все отдаем себя ей целиком и полностью. Даже после завершения сделки наши специалисты обязательно обзванивают клиентов, чтобы выявить мельчайшие недостатки в работе. Для анализа нам не столько важен положительный отзыв, сколько отрицательный: где мы ошиблись, что упустили или сделали не так, на что не обратили внимания и т.д. Выявляя недочеты, обязательно вносим изменения в схему работы.

– Люди в «ЛЭНДе» замечательные работают, для этого все условия руководством созданы, на месте агентство не стоит, идет постоянное обучение и развитие... Ведь все это не остается незамеченным клиентами?

В. М.: Совершенно верно. В нашей фирме ставка сделана прежде всего на сотрудников, именно их интересы мы должны удовлетворить, предоставив им интересную работу, комфортное рабочее место, все социальные гарантии – все это позволяет нашим риэлторам спокойно работать.

О. А.: Соответственно, не имея разлада и паники в душе, риэлтор делает меньше ошибок, более позитивно общается с клиентами. Поэтому обратившиеся в наше агентство видят доброжелательного, грамотного специалиста, который поможет даже в самой безвыходной ситуации. Большинство пришедших на первую консультацию возвращаются к нам.

И мы рады, что сегодня можем сказать каждому: «Будьте уверены, мы всегда вам поможем!»

ПОВЫШЕНИЕ НАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Муниципалитеты смогут повышать налог на имущество физлиц с 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости для всех типов недвижимости.

Соответствующие поправки предлагаются в Налоговый кодекс РФ. Раньше недвижимость в РФ облагалась налогом по стоимости БТИ. Ставка налога составляла 2%. С прошлого года налог на имущество в некоторых регионах стал взиматься исходя из

кадастровой стоимости недвижимости, которая наиболее приближена к рыночной. При этом предельная ставка налога была снижена до 0,1% от кадастровой стоимости. В ряде случаев кадастровая стоимость жилья оказалась ниже или на уровне стоимости по БТИ, и из-за снижения ставки налога доходы многих муниципалитетов резко упали.

Поправка будет внесена ко второму чтению законопроекта, который касается исчисления налога на

имущество физлиц на основе кадастровой стоимости. Предполагается, что будет установлен переходный период до 2020 года, во время которого субъекты смогут работать по существующей налоговой базе, используя инвентаризационную, а не кадастровую стоимость. Каждый субъект сам определит единую дату перехода для всех муниципалитетов на налог, рассчитанный по кадастровой стоимости.

ВОПРОС – ОТВЕТ

Долг по ипотеке

ЗАБОЛОТСКИХ И. В.,
эксперт по недвижимости

– У меня долги по ипотеке, не могу выплачивать ежемесячный взнос. Что мне делать?



– Если других возможностей решить эту проблему нет, то необходимо продать квартиру и погасить ипотеку. Есть два варианта: либо агентство своими средствами погашает ипотеку, выкупая у вас квартиру или давая займ, либо придется дожидаться покупателя и его деньгами оплатить кредит, снять обременение и продать ему квартиру. В случае выкупа квартиры агентством цена квартиры ниже рыночной стоимости на 15-20%, если есть время ждать покупателя, то можно попробовать привлечь его ценой на 50 000 рублей

ниже рыночной. Каждый выбирает свой вариант. Это зависит от того, в какой банк выплачивается кредит, какая сумма задолженности. Если залоговая в городе или области, обременение снимается быстрее (за 1-2 недели) и, соответственно, нет необходимости снижать цену. Если она продана за пределы области, то обременение снимается в течение месяца, в этом случае покупатель привлекается ценой.

У ВАС ЕСТЬ ВОПРОС?
Я с удовольствием на него отвечу по т.: 33-33-34, 61-06-70.

Материнский капитал

ГРАЧЕВА Н. Н.,
эксперт по недвижимости

– Можно ли использовать материнский капитал на расширение жилплощади досрочно, не дожидаясь, когда ребенку исполнится 3 года?



– Согласно статье 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» вы можете воспользоваться материнским капиталом до исполнения ребенку трех лет (или частью средств материнского капитала) на приобретение либо строительство жилья. Возможность использовать материнский капитал ранее этого срока существует, если вы приобретете жилье в кредит, а средства материнского капитала направите на погашение

этого кредита. Также использование средств материнского капитала до достижения ребенком возраста трех лет возможно в случае, если у вашей семьи имеются заемные обязательства, на исполнение которых планируется направить указанные средства. Причем такие обязательства не всегда являются ипотечными. Важно, чтобы они были направлены на приобретение, реконструкцию или строительство жилого помещения.

У ВАС ЕСТЬ ВОПРОС?
Я с удовольствием на него отвечу по т.: 33-33-34, 49-80-87.

Без воды

ВАНТЯЕВА Е. В.,
эксперт по недвижимости

– Мне поставили заглушку на воду. Денег на оформление расписки у меня нет. Что делать?



– К нам часто обращаются с такой проблемой. Если возможности оплатить задолженность нет, то лучшим вариантом является обмен жилплощади на меньшую с доплатой. Доплата и пойдет на погашение долга. Сразу же при обращении клиента в агентство «ЛЭНД недвижимость» наши специалисты договариваются с управляющей компанией об оплате из средств фирмы части комму-

нальных платежей и о снятии заглушки. После этого квартира выставляется на продажу. Заранее никакие деньги клиент не платит: сумму долга, оплаченную агентством, он возвращает после продажи квартиры.

У ВАС ЕСТЬ ВОПРОС?
Я с удовольствием на него отвечу по т.: 33-33-34, 47-17-83.

Еще в Древней Греции на земле должника кредитор устанавливал табличку, означавшую, что в случае невыплаты долга земля перейдет в собственность кредитора. Эта табличка называлась – ипотека (hypothek). И все же, несмотря на такой внушительный срок существования, ипотека – продукт для россиян относительно новый и непонятный. Многие ее просто боятся. И напрасно, ведь, на самом деле, ипотечный кредит зачастую является единственным приемлемым для многих способом решить жилищную проблему. Чтобы развеять некоторые мифы и побольше узнать об ипотеке, мы обратились к директору центра ипотечно-кредитования Элеоноре Николаевне Надейкиной.



ЭЛЕОНОРА НАДЕЙКИНА:

ИПОТЕКА: БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ?

– Элеонора Николаевна, бытует мнение, что в России процентная ставка по ипотеке необоснованно завышена.

– На самом деле это не совсем так, ведь в процентную ставку по кредиту банки закладывают стоимость фондирования, риски, затраты на выдачу и обслуживание, банковскую маржу. Стоимость фондирования, или цена займа для банка, зависит от источника средств: одни из источников дорогие, другие более дешевые. Причем дешевые займы зачастую бывает сложно получить, особенно некрупным кредитным организациям. В условиях ухудшения экономической ситуации, когда сокращается число способов фондирования, его стоимость растет и достигает таких величин, что выдача ипотеки по прежним ставкам становится банку невыгодна, многие кредитные организации изыскивают возможности некоторое время не повышать ставки, работая за счет накопленной в предыдущих периодах маржи.

– Правильно ли делать выводы, что лучше обращаться за кредитом в крупный государственный банк?

– Как ни странно, крупные банки предлагают ипотечные кредиты по не самым низким ставкам на рынке, поэтому зачастую бывает гораздо выгоднее оформлять кредит в более мелких банках. При выборе ипотечного кредита следует тщательно изучить условия программ, отзывы клиентов этого банка, ведь выплачивать кредит, а значит, и общаться с выбранной кредитной организацией придется долго. К сожалению, бывает, уровень обслуживания в государственных банках уступает обслуживанию в небольших. Ну а бояться отзыва лицензии у банка ипотечному заемщику не стоит, поскольку его долг переходит в другой банк, и платежи уже будет нужно вносить в это кредитное учреждение.

– Многие считают, что квартира находится в собственности у банка в течение срока кредита, и поэтому боятся брать ипотеку.

– Это очень распространенное заблуждение. Недвижимость передается лишь в залог банку, а не в собственность. Права собственности на квартиру оформляются на заемщика и созаемщиков при наличии. Таким образом, владельцы жилья вправе осуществлять с ним многие действия, за некоторым исключением. Например, нельзя подарить квартиру. А вот продать – по согласованию с покупателем и с банком – можно, но толь-

ко в случае, если цена продажи больше суммы кредита, и из вырученной суммы долг будет полностью погашен. В кредитном договоре банк может прописать требования об уведомлении его о сдаче в аренду залогового помещения, постоянной регистрации в нем третьих лиц.

– И все-таки, в случае если заемщик не сможет оплачивать кредит, банк заберет квартиру?

– На такие меры банк идет только в крайнем случае. В России взыскать имущество можно только по решению суда. В суд же банк будет обращаться только при продолжительной просрочке, когда никаких надежд на возврат долга, хотя бы частичный, уже нет. Обращение взыскания на имущество – не в интересах банка, поскольку процедура продажи залогового имущества сложна, затратна и в некоторых случаях может принести одни убытки. Изначально банк попытается разобраться в причинах просрочки, и если нерадивый заемщик идет на контакт, не пытается скрываться, то ему могут предложить реструктуризацию – удлинение срока кредита с целью сокращения ежемесячных платежей, частичное прощение долга. Если же невозможность обслуживать кредит возникла по причине несчастного случая, болезни, то оформленная страховая защита покроет убытки. К слову, при оформлении ипотечного кредита советую не отказываться от страховки программ, поскольку они могут оказаться неплохим подспорьем при возникновении возможных негативных ситуаций.

– Нельзя назвать мифом то, что переплата по ипотечному кредиту настолько огромна, что достигает двух-трех номинальных сумм кредита.

– Действительно, переплата по долгосрочному ипотечному кредиту пугает: чем «длиннее» займ, тем он дороже. Приведем пример: взял кредит с аннуитетным графиком погашения на 3 миллиона рублей под 12% годовых на пять лет, заемщик переплатит 1 004 351 рубль, на 10 лет – 2 165 636 рублей, на 15 лет – 3 482 117 рублей, на 20 лет – 4 929 987 рублей, на 30 лет – 8 116 127 рублей. Да, ипотека на долгий срок – дорогое удовольствие. Но заемщик все это время живет в своей отдельной квартире. Такая альтернатива ипотеке, как накопление полной суммы на квартиру, не всегда имеет место по той простой причине, что в текущих российских экономических условиях накопления быстро обесцени-

ваются. В то время как цены на недвижимость в стране растут, и квартира является надежным вложением средств и источником спокойствия для владельца. Не забудем и о платах за аренду в процессе накопления или неудобствах проживания с родственниками на одной жилплощади. Плюс размер платежей в общей сумме дохода с годами снижается благодаря все той же инфляции.

– Часто ли банки отказывают в запрашиваемой сумме кредита?

– Иногда люди переоценивают свои финансовые возможности и считают, что банк одобрит им любую необходимую сумму. Потенциальные заемщики, не удосужившись предварительно рассчитать платежи с помощью ипотечных калькуляторов, очень удивляются, когда узнают, что платеж по кредиту на желаемую сумму превышает их ежемесячный доход. Онлайн-калькуляторы, с помощью которых можно рассчитать платежи по ипотеке, размещены на многих интернет-порталах. Идеальный размер платежа не должен превышать 50% от ежемесячного дохода.

– Что делать, если зарплата не является «белой»?

– Сегодня «серый» доход – не помеха ипотеке. Практически все банки принимают справки по форме банка или работодателя в дополнение к справке 2-НДФЛ, правда, ставка по таким кредитам будет выше на 0,5 процентного пункта. Впрочем, по условиям у некоторых кредитных организаций форма подтверждения дохода не влияет на ставку. Также на рынке распространены программы, предоставляющие заемщикам, обладающим первоначальным взносом от 35% стоимости недвижимости, возможность получить кредит и вовсе без подтверждения дохода и занятости – по паспорту и второму документу.

– Элеонора Николаевна, и все же почему ипотека пугает?

– Многие люди считают, что ипотека – продукт недоступный из-за крупных ежемесячных выплат, трудоемкого процесса оформления, большой вероятности отказа и по многим другим причинам. На самом деле при грамотной подготовке к получению кредита на покупку недвижимости, изучении теоретических аспектов и хотя бы поверхностном исследовании рынка ипотека перестанет пугать и поможет решить квартирный вопрос.

АКТУАЛЬНО!**ПОТОМУ ЧТО БЕЗ ВОДЫ И НИ ТУДЫ, И НИ СЮДЫ!**

Тольяттинские управляющие компании приступили к реализации радикальных мер для системного улучшения уровня платежной дисциплины потребителей коммунальных услуг – ограничению канализации в квартирах должников. За помощью УК обращаются к подрядным организациям, директор одной из них, а именно ООО «Оникс», Горбунов Алексей Александрович ответил на многочисленные вопросы, возникающие у жителей.

– Неужели пришла пора для принятия крайних мер?

– Такое решение проблемы назревало давно. Управляющие компании надеются, что данная мера сподвигнет должников как можно быстрее погасить долги. Ведь все хотят улучшения качества коммунальных услуг. Однако это возможно только при своевременном поступлении платежей за них. Анализ ситуации по просроченным долгам жителей за квартплату выявляет удивительный факт. Самыми добросовестными плательщиками однозначно являются пенсионеры – люди с далеко не самым высоким уровнем дохода. А портрет неплательщика очень разнится – от людей, реально попавших в сложную жизненную ситуацию, до вполне успешных бизнесменов, имеющих личный автопарк, которому многие могут позавидовать. Уговоры старших по дому и даже перспективы судебных исков эффекта дают немного. Поэтому пришло время более радикальных законных мер воздействия.

– Должникам с каким стажем в первую очередь грозят эти меры?

– Все уже давно привыкли, что если заканчиваются деньги на счете мобильного телефона, то оператор автоматически отключает исходящие звонки. Это неприятно, но вынуждает нас как можно быстрее пополнить счет. Подобный подход в коммунальной сфере стал возможен после вступления в силу Постановления Правительства РФ №354 с 01.09.2012г. Управляющая компания, как исполнитель, предоставляющий коммунальные услуги, может в случае наличия задолженности свыше 3-х месяцев ограничить частично или полностью перестать предоставлять эти услуги (кроме холодного водоснабжения и отопления).

– Возможно ли это сделать без вреда для добросовестных плательщиков?

– Современное оборудование позволяет без проникновения в квартиру должника полностью ограничить водоотведение (канализационный слив). Устанавливается заглушка внутри общедомового стояка точно на отвод должника. Причем снять или даже повредить заглушку доступными в быту средствами практически невозможно. Снять заглушку можно только с помощью оборудования, использованного при установке. Работы ведут высококвалифицированные специалисты. Процесс установки заглушки и ее конструкция

никак не влияют на добросовестных пользователей канализации этого дома. Поэтому можно сказать, что это высокотехнологичная, достаточно дорогая, но, пожалуй, самая эффективная мера воздействия на должников.

– Заглушка становится неприятным сюрпризом для них?

– Нет. В обязательном порядке соблюдаются необходимые процедуры предварительного персонального уведомления должников-кандидатов на установку заглушки. За 30 дней до планового срока ограничения им вручается предупреждение об ограничении коммунальной услуги, за 3 дня вручается уведомление о дате ограничения, только после этого следует отключение от удобств. С этого момента должнику будет запрещено пользоваться канализацией.

– Как скоро при погашении долга для должника вернутся привычные блага цивилизации?

– Демонтаж заглушки будет осуществлен в течение 2 дней после решения вопроса по основному долгу. Кроме этого, должнику будет предъявлен дополнительный счет за демонтаж заглушки. Поэтому тем, кто дотянул ситуацию с долгами до получения такого предупреждения, лучше не откладывать и срочно оплатить имеющуюся сумму задолженности в любом банке, на почте или непосредственно в кассе управляющей компании. Документ, подтверждающий оплату, необходимо предъявить в расчетно-кассовый центр своей управляющей компании. Если в срок, указанный в предупреждении, оплатить полную сумму затруднительно, то следует срочно обратиться по этому же адресу для согласования условий рассрочки платежа и оформления соглашения.

– Что делать, если у должника нет денег даже на первоначальный взнос для оформления рассрочки платежа?

– Не бывает полностью безвыходных ситуаций. И даже из серьезного финансового кризиса выход так или иначе возможен. В каждом подобном случае можно проработать индивидуальный подход. Для начала следует обратиться за консультацией к специалистам расчетно-кассового центра управляющей компании.

ОТЗЫВЫ КЛИЕНТОВ АГЕНТСТВА «ЛЭНД НЕДВИЖИМОСТЬ»**ЯКУБОВА С.А.:**

– Я нуждалась в покупке квартиры, условия были жесткие: сертификат, ипотека и наличные средства. Сотрудники фирмы «ЛЭНД недвижимость» помогли во всем разобраться и приобрести квартиру в том районе и квартале, что я и хотела. Особая благодарность за слаженную работу, уважительное отношение.

АЛЕКСАНДРОВ О.Н.:

– Обращаясь в фирму «ЛЭНД» несколько раз, я получил большое удовольствие от общения с хорошо подготовленными специалистами этой организации. Заранее позвонят, предупредят, встретят, подвезут, ответят на все интересные вопросы, посоветуют, подскажут... Большое спасибо всему коллективу и дирекции за профессиональный подбор кадров и хороший настрой коллектива. Удачи и процветания!

МАХЛАЕВА В.М.:

– Выражаю огромную благодарность всей компании «ЛЭНД» за хорошую работу, чуткость и внимательность, проявленные к нам (клиентам). Особо хочу отметить работу риэлтора Мажоровой Виктории Константиновны: компетентность, тактичность, внимательность. Спасибо Вам огромное!

КРАСНОВ А.А.:

– Благодарю за качественную и быстро проделанную работу и за безопасность при расчете с деньгами. В будущем буду обращаться только в «ЛЭНД»!

ТЕКСТИН П.А.:

– Выражаю свою благодарность фирме «ЛЭНД» за профессиональную работу и доброе отношение к клиенту. Особенно хочется отметить Емельянову Татьяну Валентиновну – замечательного специалиста и прекрасную женщину.

СЕМЬЯ НИКОЛЬСКИХ:

– Работая с другими риэлторскими компаниями, безрезультатно искали обмен квартиры в течение 1,5 лет. При обращении в фирму «ЛЭНД», несмотря на сложность нашей ситуации, за 1 месяц и 4 дня был найден вариант и оформлены документы. Очень благодарны! Чувствуется работа единой, сплоченной команды профессионалов. Желаем здоровья всем сотрудникам, успехов и благополучия! Еще раз большое спасибо!

ВОРОНОВ А.Б.:

– Я очень благодарен агентству «ЛЭНД недвижимость» за четкую и слаженную работу всех сотрудников фирмы, за их большое понимание и вникание в суть проблемы. Так получилось, что я попал в сложную жизненную ситуацию: долг по квартплате рос как снежный ком, дошло до того, что поставили заглушку. Я понял, что дальше откладывать некуда, обратился в «ЛЭНД недвижимость», агентство из своих средств оплатило мой долг, решив все вопросы с управляющей компанией, и помогло мне в комфортных условиях обменять квартиру на меньшую. Спасибо!

ВОПРОС – ОТВЕТ**Право на продажу**

ОСТРОВСКАЯ Яна Борисовна, нотариус г.о. Тольятти, т. 33-70-92, ул. Фрунзе, 3



– Имеет ли право мой супруг, находясь в официальном браке, продать недвижимость без моего согласия, если квартира была приобретена им до вступления в брак? В этой квартире ни я, ни наш пятилетний ребенок не прописаны. И может ли муж купить новую квартиру без моего согласия?

– Квартира, приобретенная Вашим супругом до вступления в брак, не является общим имуществом супругов. Следовательно, согласия супруги для продажи квартиры, в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, не требуется. На покупку новой квар-

тиры Вашего согласия также не требуется. В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации новая квартира будет приобретена супругом в вашу общую совместную собственность, поэтому в будущем продать указанную квартиру без Вашего согласия супруг не сможет.

У кого какое право?

ЛАВРЕНТЬЕВА Татьяна Александровна, председатель Тольяттинской городской коллегии адвокатов № 117



– У нас с сестрой равные доли, по 1/2, в однокомнатной квартире. Имеет ли она право заселить в нее мужа и ребенка без моего согласия? Если имеет, то какие права у мужа и ребенка в этой квартире?

– Для регистрации несовершеннолетнего ребенка чье-либо согласие не требуется, а вот мужа без Вашего согласия сестра вселить не сможет. Согласно ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником,

если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, они несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

ИП Плуатарь А. И.

ЦЕНТР ФИНАНСОВОЙ И ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ

- **ВЫДАЕМ ДЕНЬГИ** на любые нужды, в течение одного дня
- **СРОЧНО ПОГАШАЕМ ДОЛГИ** перед банками • по коммунальным платежам, в срочном порядке подключаем канализацию, электроэнергию
- **СРОЧНЫЙ ВЫКУП КВАРТИР, М/С, ДОЛЕЙ** в т.ч. проблемных
- **АВАНС ДО ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ** в день обращения
- **ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ** по всем жилищным вопросам

**8 800 700 39 32****Для Вас звонок БЕСПЛАТНЫЙ**

ВЗГЛЯД В ПРОШЛОЕ

А СУДЬИ КТО?

Без такого элемента, как правосудие, не существует ни одного цивилизованного государства. В органах правосудия одна из важных ролей принадлежит судье. Судья – это носитель судебной власти. На него возлагается осуществление весьма ответственных обязанностей. Это прежде всего принятие общеобязательных решений, так или иначе затрагивающих существенные права и законные интересы граждан, государственных и иных организаций. От судьи могут зависеть судьбы людей и их благополучие, поддержание законности и правопорядка, крайне необходимых любому демократическому государству. Судья определяет виновность обвиняемых и выносит им приговор.



ИНТЕРЕСНЫЙ ФАКТ!
Ношение судьями многих стран мантий и париков (которые нивелируют индивидуальность судей) диктуется необходимостью подчеркнуть тот факт, что решения судей исходят не из личных пристрастий, симпатий или антипатий, а из закона.

Первые суды появились в Древней Греции примерно за тысячу лет до н.э. Молодое государство взяло на себя наказание виновных, упразднив возможность личной расправы с обидчиком. Вначале возникли третейские суды, на основе которых и оформились правовые системы, действующие поныне.

Мировой суд появился в Англии в XIV веке, был введен в Северной Америке в XVII веке, во Франции в конце XVIII века. В Российской Империи первые мировые суды появились в 1864 году, в ходе либеральных реформ Александра II, а именно реформы судебной: единый участковый мировой судья являлся мировым судом 1-й инстанции, к подсудности которого относились гражданские дела с суммой иска до 500 рублей и дела о преступлениях, наказание за которые не превышало 1,5 лет тюремного заключения без ограничения в правах. Приговоры и решения мирового судьи обжаловались в апелляционном порядке в уездные или столичные съезды. Мировые судьи избирались в уездах уездными земскими собраниями, а в городах – городскими думами, причем кандидаты должны были иметь недвижимость определенной стоимости. В национальных губерниях и на окраинах России мировой судья назначался правительством.

Институт мировых судей существовал в России с 1864 по

1889 гг., с 1912 по 1917 гг. С принятием Федерального закона РФ от 17.12.1998 года № 188-ФЗ вновь стал функционировать институт мировых судей в качестве звена судебной системы РФ.

В современной России такого судебного органа, как мировой суд, нет, есть только мировые судьи. Мировой судья в пределах своей компетенции рассматривает гражданские дела, административные и уголовные дела в качестве суда 1-й инстанции. Они являются судьями общей юрисдикции субъектов РФ и входят в единую судебную систему РФ.

Мировой судья (от английского judge of the peace) – низшее должностное лицо судебной системы, как правило, назначаемое центральными органами государственной власти, единолично рассматривающее дело в мировом суде.



НАДО ЗНАТЬ!

Как сэкономить на воде?

Счета за коммунальные услуги растут с завидной регулярностью, чего нельзя сказать о зарплате. Поэтому все чаще приходится задумываться о способах экономии.

- Прежде всего установите на воду счетчик. Так вы не только значительно сэкономите на воде, но и уменьшите расходы на водоотведение.
- Почините или замените неисправную сантехнику и краны. Протекающий унитаз за год расходует около 72 тысяч литров лишней воды. А из подтекающего крана за сутки может «накапать» 30–200 литров воды! Старайтесь плотно закрывать кран.
- При выборе смесителей – отдайте предпочтение рычаговым. Они быстрее смешивают воду, чем смесители с двумя кранами, а значит, меньше уходит воды «впустую», когда вы подбываете оптимальную температуру воды.
- По возможности приобретайте экономичную сантехнику:

- например, унитаз с двумя режимами слива.
- Не полощите белье под проточной водой. Для этих целей лучше использовать наполненную ванну или таз.
- При мытье посуды не держите кран постоянно открытым. Мойте посуду в наполненной водой раковине, предварительно закрыв слив. Вымытую посуду ополосните в отдельной емкости с чистой водой. Этот способ позволяет снизить потребление воды на мытье посуды в 3–5 раз. Использование посудомоечных машин – хоть и более дорогой, но эффективный способ экономии воды и электроэнергии на мытье посуды.
- Используйте посудомоечную и стиральную машину только при полной загрузке.

- Не размораживайте продукты под струей воды из-под крана. Лучше всего заранее переложить продукты из морозилки в холодильник.
- Овощи и фрукты мойте в большой миске, а не под струей воды. Это также способствует их лучшему очищению от грязи и песка.
- Чтобы ополоснуть рот, достаточно стакана воды. На время, когда вы чистите зубы, выключайте воду. Это позволит сэкономить около 45 литров воды. То же самое касается и бритья.
- Принимая душ, вы в 5–7 раз снижаете потребление воды по сравнению с тем, когда вы принимаете ванну. Воды тратится меньше, если использовать в душе экономичный распылитель с меньшим диаметром отверстий.

А КАК У НИХ?

ИНТЕРЕСНЫЕ ФАКТЫ О НЕДВИЖИМОСТИ

В Германии в городе Фрайбурге существует престижный район, в котором на законодательном уровне запрещено ездить на автомобиле. Жители передвигаются по улицам исключительно на велосипедах. По периметрам пешеходной зоны расположены гаражи, где они оставляют свои машины и продолжают свой путь по району либо пешком, либо на велосипеде. Этот экологически чистый район под названием Фаубан пользуется бешеной популярностью у горожан. Видимо, для немцев намного важнее чистый воздух, чем комфортабельное передвижение на авто.



Предприимчивый житель Токио построил трехэтажный дом на парковочном месте. В японской столице жилищный вопрос стоит очень остро, поэтому, чтобы обзавестись собственным

домом в центре города, японец Фуюхито Мория пошел на хитрость. Он приобрел парковочное место площадью 30 кв.м и, обратившись в специализированную фирму Side Architects, построил компактный мини-дом. Все расходы составили 500 тыс. долларов, что по токийским ценам на недвижимость весьма небольшая сумма. Можно только удивляться находчивости этого человека.

В России существует памятник риэлтору. Находится он в городе Екатеринбурге и расположен недалеко от одного из местных агентств недвижимости. Бронзовая композиция называется «Риэлтор и собака». Риэлтор изображен сидящим на лавочке за ноутбуком и разговаривающим по телефону. На него смотрит презданными глазами кибер-собака. Занимательно, что на экране монитора виднеются только два символа, символизирующие прибыль, – У.Е. Интересно, что памятник носит второе, неофициальное и весьма забавное название – «Герасим и Муму».



На знаменитой «Рублевке» в поселке Усово стоит небольшое дачное строение, получившее название «Домик для лопат». Маленькая избушка площадью не более 50 кв.м с примыкающим картофельным полем очень сильно раздражала своим видом богатых соседей, которые наперегонки пытались приобрести это «стыдобиче». В итоге ценник взлетел до 5 млн долларов! Но хозяйка отказалась продавать свою недвижимость, посчитав более выгодным продавать выращиваемую картошку жителям «Рублевки» в 10 раз дороже, чем на рынке Москвы.

В 1965 году 90-летняя французка Жанна Кальман продала свою квартиру 47-летнему адвокату по принципу обратного залога – он обязался выплачивать ежемесячный платеж до момента смерти владелицы, а сумма платежа была определена из расчета полного погашения стоимости за 10 лет. В итоге Кальман получала от него деньги в течение 30 лет и пережила адвоката, а еще 2 года ренты продолжала платить его вдова. Умерев в возрасте 122 лет, Кальман установила официально подтвержденный и до сих пор непревзойденный рекорд долгожительства.

