



# ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 15-16 Октября 2010

МЕТРИНФО.RU  
ПРАКТИЧНО О КВАДРАТНЫХ МЕТРАХ  
О журнале | Размещение рекламы | Поиск по сайту | Контакты

Оценка квартир онлайн

Игорь Михалко поселился в квартире Михаила Горбачева

Цены на жилье по районам

Новый налог на жилье станет непосильным для собственников

Войти на сайт

Регистрация

METRINFO.RU СОВЕТУЕТ

Новостройки

Квартиры

Коттеджи

Ипотека

Инвестиции

Регионы

За рубежом

ЖК "Лазаревское"  
4 кв. в 2010 г. Монолит. 5 мин пешком до метро. Ка-ры комфорт класса. Ипотека. Паркинг. Застройщик.

ЖК "Театральный", Орехово-Зуево  
Дом заселен. Оформление собственности. Удобные планировки.

ЖК "Молодежный городок"  
11 км. от МКАД. Квартиры-студии свободной планировки. Малозатяжная застройка. Дома с мансардой. Рассрочка.

Клубный квартал Гринвальд  
Квартиры за городом. Элитный квартал на Савиловском шоссе. Объект сдан. Выдаются ключи.

Новый район Балашиха-Сити  
Квартиры от 36,4-117 кв.м. Ипотека, рассрочка, скидки, субсидия 1 км от МКАД. Собственная инфраструктура. Ф3-214!

Таунхаусы на Новой Риге, 7 км.  
Метра построила «Ильинский квартал»! Поселок введен в эксплуатацию. Заселен. В продаже последние 2 дома! Возможна ипотека.

ЖК «Лермонтовский»  
Любцы, 1 км от МКАД. Монолитно-кирпичный дом-новостройка. Подземный паркинг. Начало продаж 2-й очереди.

Одинцово, мкр. 2, корп. 18/2  
10 км от МКАД. 1-, 3-ком. кв-ры от 47-105 кв.м. Экологически чистый район. Дом введен.

г. Химки, ЖК «Правый берег»  
Малозатяжной жилой комплекс на берегу канала им. Москвы. Дома 3-х этажные, монолит-кирпич. Рассрочка.

Свежее предложение на Новой Риге!  
350 новых участков в популярном поселке «Новоригский» от 4,5 млн руб. 23 км. от МКАД.

ЖК «НЕСКУЧНЫЙ САД» м. Ленинский пр-т.  
Последние квартиры в современном доме бизнес-класса. ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ - за счет застройщика.

Новый микрорайон "Царицыно"  
Монолитно-кирпичные дома. Паркинг. Рядом парк. Квартиры с евроремонтom. ЖК IV 2010 г.

ЖК "Мичуринский"  
Вышел в продажу новый корпус в ЖК Мичуринский на западе Москвы у м. Университет.

Поселок "Старвиль"  
Коттеджи и таунхаусы площадью от 277 до 546 кв.м. На опушке леса, в 7 км. от МКАД Ленин шоссе.

ЖК "Золотой Треугольник"  
ДОМ ПОСТРОЕН. Квартиры свободной планировки, ЗАО 5 мин пеш. м. Славянский бульвар и м. Пионерская.

Поселок "Опушкино"  
Бизнес-класс по карману! Дома в готовом поселке. От 8,5 млн. руб. Все коммуникации подключены. Новая Рига, 38 км.

ЖД "Подмосковье"  
Кирпичный дом расположен в санаторном бору рядом с санаторием «Подмосковье» ЗПД РФ, 2 км от МКАД, Рассрочка.

КП "Усадьба Аносино"  
Готовые дома площадью от 300 до 480 кв.м в клубном поселке «Усадьба Аносино». Новоригское ш., 28 км.

Жилой комплекс «Ситице»  
Рядом с метро «Молодежная». Монолитный дом перенормированной этажности 9-31 этажей. Площади квартир от 45 до 120 кв.м.

Жилой поселок «Садко»  
Егорьевское ш., 37 от МКАД. Дома с полной внутренней отделкой, сантехникой и встроенной кухней. Все коммуникации.

мкр. "СОЛНЦЕВО-ПАРК"  
Ленинский район НОВЫЕ КВАРТАРЫ в знаковых объектах эком-класса. Эксклюзивный объем от ИГС.

г. Апрелевка, от 49 214 р.  
Ул. Островского, д.38, мк. дома, 20 мин до м. Юго-Западная, дома построены, идет заселение.

Пушкино, ЖК «О Пушкино», Ф3-214  
14 км от МКАД. И-К. 1-2-ком. интустрой отделку, свои отдел. ТРП, паркинг.

СКИДКИ РАСПРОЧКА  
СКИДКИ, РАСПРОЧКА 0% до 25.12.2011

Виняковская  
М. «Виноград». Монолит-кирпич.

Квартиры в г. Шелково  
ул. Шиндига, д.12 Центр города. Зеленый район. Живописный вид на реку. ДОМ ПОСТРОЕН. Выдаются ключи.

16 лет ГК ПИК  
Только в сентябре! Предпочтительные условия на приобретение недвижимости.

г. Люберцы, мкр. 7-8  
Дома серии П-447 и Д-23. Большой выбор квартир. БЕСПРОЦЕНТНАЯ рассрочка платежа.

Инфраструктура для всей семьи  
Жилой дом улучшенной планировки с детским садом, м. Планерная. Рядом лесной массив.

Продажа квартиры от застройщика  
Жилой комплекс Бутово Парк. Успейте взять ипотеку в Сбербанке на специальных условиях. Акция до 10 октября.

Жилой Комплекс Мечта  
Квартиры, таунхаусы, коттеджи - построены! Все коммуникации. Рядом садом, м. Планерная. Рассрочка.

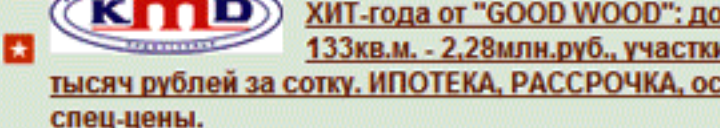
Жилой комплекс "Богородский"  
Современный монолитный комплекс рядом с метро "Улица Подбельского". Подземный паркинг. ГК - I кв. 2011 г.

Метра строит «Рижский квартал»!  
Таунхаусы 170-320 кв.м. 10 км от Волоколамского ш-се. Вокруг лес, на территории живописное озеро, пляж, корты.

«ЛЪВОВСКИЕ ОЗЕРА» на Новой Риге! XII-этаж от "GOOD WOOD": дом-шале 133кв.м. - 2,28млн.руб., участки от 55 тысяч рублей, за сотку. ИПОТЕКА, РАСПРОЧКА, осенние скидки.

Квартиры в каркасно-кирпичных домах в экологичном мкр. МАРЗ рядом с г. Железнодорожный с видом на озеро и береговую линию. Ипотека, Рассрочка, Субсидия.

### Юристы спешат на помощь: правовая борьба за качество строительства, ТСЖ, землю и свою квартиру



Дата: 05 февраля 2010 | www.metrinfo.ru  
Добавить комментарий

Некоторое время назад наш журнал начал разговор о том, что проблемы, с которыми сталкиваются покупатели квартир в новостройках, служат источником непохлого дохода для целого ряда фирм и частных лиц. Мы говорили о двух видах юридических услуг: оформлении права собственности на квартиры и согласовании перепланировок в них. Но перечень сложностей новоселов этим не ограничивается – соответственно, перед юристами открываются новые возможности для заработка.

Для тех, кто не читал нашего предыдущего материала, журнал Metrinfo.ru дает ссылку «На новоселов работает целая юридическая индустрия: оформление собственности, перепланировки и т.д.», а в сегодняшней статье рассмотрим прочие услуги для новоселов – борьбу с недоделками, выяснение отношений с управляющей компанией и создание ТСЖ, а также судебные дела с дольщиками.

Текст: Владимир Абрафоров

Каждоделки: также уже сложилась Недовольные тем, в каком виде они получают новые квартиры. Другое дело, что далеко не все из этих людей идут жаловаться – многие полагают, что собственные время и нервы дороже, и предпочитают устранять недоделки за свой счет. А среди тех, кто все-таки обращается, 15-20% недовольны кривыми стенами, примерно столько же – плохим примыканием оконных блоков. Далее следует качество самих окон, сантехники, герметизации швов (по данным «горячей линии» Комплекса градостроительной политики и строительства г.Москвы).

Теоретически, дефекты должны ликвидироваться застройщиком самостоятельно и бесплатно. «Внешние – при сдаче квартиры покупателю, - разъяснили нам эксперты компании «Атлант Инвест». – А на скрытые закон отводит гарантийный срок для дома - 5 лет». Однако добиться понимания в данном вопросе удается далеко не всегда, и тогда покупателю остается одно – судиться. Как напоминает Сергей Елин, генеральный директор группы компаний «Аудит и Право», действующий сегодня закон «Об участии в долевом строительстве...» потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«На различного рода квалифицированные юридические услуги в этой сфере, безусловно, уже сложились цены, - говорит Александр Ручкин, юрист-эксперт «Юридического центра недвижимости и налогов» - Если мы говорим о консультациях юриста, то они могут стоить в диапазоне от 500 до 3-5 тыс. руб. Подготовка иска – от 5 тыс. руб. Участие в судебном заседании в зависимости от сложности – 3-10 тыс. руб. Ведение дела в полном объеме, включая ведение переговоров, подготовку документов, участие в суде – 25-50 тыс. руб. в зависимости от сложности дела».

Помимо схемы, в которой адвоката обойдется его клиенту в некую фиксированную сумму, существует и принципиально иной вариант – процент от полученных с противоположной стороны денег. «В этом случае, - отмечает Артем Сидоров, председатель коллегии адвокатов «Правовая защита», - стоимость ведения дела сложно определить даже примерно, т.к. недоделки могут быть самые разные. Устранение одних может стоить 5 тыс. руб., а других – и 2 млн.». Кроме того, говорит эксперт, по таким делам часто бывает необходимо оплачивать судебную строительно-техническую экспертизу.

Потенциальным участникам судебных разбирательств также следует помнить, что суд может принять решение о полной компенсации затрат за счет виновника – иными словами, в случае признания внятой правоте застройщик будет обязан возместить все ваши расходы, включая вознаграждения адвокатов. Но особенно полагаться на это положение не стоит: в суде можно и проиграть, и тогда ваши взаимоотношения с юристом будут исключительно вашей проблемой. За все придется заплатить только вам.

«Разборки» с управляльцами  
Время, когда квартиры были копейчными, давно миновало. Сегодня суммы, которые ежемесячно отдают жители даже самых скромных квартир, исчисляются тысячами рублей. Финансовые потоки в масштабах целых домов и ЖК оказываются столь существенными, что отказываются от них мучительно жаль. Что происходит, когда каждый день готовится объект застройщик создает в нем свою «дружественную» Управляющую компанию (УК). Чтобы, получив доход от продажи квартир, получить его вперед и от управления. При этом методы, которыми строители пользуются при «апатизации» в пользу своих управленцев, особо демократическими не назывешь: покупателям обычно просто говорят, что ключи от своих квартир они не получат, пока не подпишут договор с УК. Незаконно, конечно, но граждане обычно рады получить ключи на любых условиях.

Между тем, выход из ситуации есть – и вполне законный. «Бороться с управляющей компанией не нужно, - говорит Анна Шлесина, руководитель юридического отдела инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век». – Жители могут провести общее собрание, на котором принять решение о создании Товарищества собственников жилья. ТСЖ же вправе привлечь к управлению домом новую УК».

Мероприятие, безусловно, хлопотное, тем более что и назначенные застройщиком управленцы вряд ли станут бездействовать, глядя на «карнавал» жителей. Наверняка будет и контратизация, и попытки оспорить действия инициативной группы в суде. Все так, но – с другой стороны – «лишь тот достоин счастья и свободы, кто каждый день готовиться за них идти на бой». Кроме того, готовность провести собрание и организовать ТСЖ станет индикатором, что против действующей УК настроено действительно большинство жителей. Часто ведь бывает и так, что недовольство высказывают 2-3 человека – меньшинство, но очень громкое.

Что касается технической стороны вопроса, т.е. помощи в регистрации ТСЖ, в возможных судебных процессах против застройщика и т.п., то фирм, специализирующихся именно на этом виде деятельности, обнаружить не удалось – вероятно, в силу ориентированности данного рынка. С другой стороны, отмечает Светлана Кириллова, генеральный директор ООО «Юристар», ТСЖ является юридическим лицом – таким же, как ООО или ЗАО. Так что помощь в регистрации могут оказать многие юрфирмы, занимающиеся регистрацией предприятий. Стоимость – от 15 тыс. руб. А если ситуация осложняется перспективой судебного процесса со старой УК, необходимости вести жалобу за какие-то активы – расценки, по словам Александра Ручкина («Юрцентр недвижимости и налогов») будут начинаться от 50 тыс. руб.

Оформление земли  
Вступивший в 2005 году в силу Жилищный кодекс дал жителям такое право – приватизировать землю под многоквартирными домами. Правда, наше трудолюбивое чиновничество уже успело обставить эту процедуру многочисленными трудновыполнимыми требованиями. Часто и сами жители не понимают, зачем им такой «дар»?

Если же договор оформлялся по 214-ФЗ, возможны варианты. «Можно дожидаться срока сдачи дома, и требовать за все время просрочки требовать неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, - отмечает Сергей Елин. - Вторым вариантом может быть расторжение договора в одностороннем порядке».

Плюсы и минусы приватизации земли под домом – тема для отдельной статьи. Пока же скажем, что желающие находятся, но очень редко. Соответственно, рынок подобных юридических услуг эпизодический, четкие цены на нем не сложились. Александр Ручкин («Юрцентр недвижимости и налогов») считает, что за подобную работу юристы возьмут от 150 тыс. руб.

Артем Сидоров («Правовая защита») напоминает, что в судах сложилась практика уменьшения размера подлежащей взысканию неустойки. «Спрогнозировать, какую неустойку взыщут по конкретному делу, довольно сложно, - говорит эксперт. - Суммы колеблются от 30 тыс. руб. до нескольких миллионов. И если суд первой инстанции взыскивает очень большую неустойку, обычно Мосгорсуд ее снижает. Но в среднем можно рассчитывать, если срок задержки большой, на несколько сот тысяч рублей».

Дела дольщиков  
А вот эта тема, в отличие от предыдущей, в высшей степени «популярная» - о «замороженных» стройках, таяхоб покупателей со строительными компаниями говорится постоянно.

Ситуации, с которыми сталкиваются покупатели квартиры, очень различны, и в каждом случае необходима своя тактика поведения. «Когда стройка «заморожена» существует угроза банкротства застройщика, а дом еще не введен в эксплуатацию, бороться сложно, но можно, - считает Артем Сидоров («Правовая защита»). - В этом случае следует добиваться права собственности на квартиру в незавершенном доме. Не так давно добились этого для более чем 50 граждан в незавершенном жилом доме по адресу: Московская область, г.Луховици, Писаревская, д.5. Есть положительные решения Преображенского суда, Подольского городского суда по аналогичным делам. Однако практика по таким делам противоречива, и некоторые суды в подобных исках отказывают – например, Люберецкий городской суд».

Многие покупатели хотят взыскать с застройщика и неустойку за задержку строительства. Уже упоминавшийся 214-ФЗ и другие законодательные акты (в частности, Закон «О защите прав потребителей») это предусматривают даже в тех случаях, когда соответствующего пункта нет в договоре. «Согласно п.5 ст. 28 Закона «О защите прав потребителей», за каждый день затягивания срока сдачи дома инвестор-дольщик вправе требовать с застройщика неустойку в размере 3% вклада в строительство, - говорит Сергей Елин («Аудит и Право»). - Правда, следует отметить, что максимальный размер неустойки не может превышать сумму договора».

Если же договор оформлялся по 214-ФЗ, возможны варианты. «Можно дожидаться срока сдачи дома, и требовать за все время просрочки требовать неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, - отмечает Сергей Елин. - Вторым вариантом может быть расторжение договора в одностороннем порядке».

Артем Сидоров («Правовая защита») напоминает, что в судах сложилась практика уменьшения размера подлежащей взысканию неустойки. «Спрогнозировать, какую неустойку взыщут по конкретному делу, довольно сложно, - говорит эксперт. - Суммы колеблются от 30 тыс. руб. до нескольких миллионов. И если суд первой инстанции взыскивает очень большую неустойку, обычно Мосгорсуд ее снижает. Но в среднем можно рассчитывать, если срок задержки большой, на несколько сот тысяч рублей».

Что касается сумм вознаграждения собственно адвокатов, то, по словам Александра Ручкина («Юрцентр недвижимости и налогов»), она начинается по таким делам от 50 тыс. руб.

Резюме журнала Metrinfo.Ru

Итак, нами написано два материала о юридических услугах для новоселов. Чтобы систематизировать эту информацию и лучше усвоить полезные данные, мы решили самое главное запечатлеть в таблице:

Оформление собственности через суд	30-150 тыс. руб.
Оформление перепланировки до оформления прав собственности	100-120 тыс. руб.
Участие юриста в «деле о недоделках»	Фиксированная оплата 25-50 тыс. рублей или % от суммы «штрафа»
Оформление ТСЖ (регистрация)	От 15 тыс. руб.
Процесс против управляющей компании	От 50 тыс. руб.
Оформление земли	От 150 тыс. руб.
Участие в «делах дольщиков»	От 50 тыс. руб.

Источник: журнал Metrinfo.Ru

Оцените материал: ☆☆☆☆☆ Средняя оценка: 0

Комментарии (0)

Добавить комментарий

Статьи по теме

Выставка «Недвижимость - 2010»: самые популярные новостройки Москвы и Подмосковья; розыгрыши и призы; бесплатные консультации

Люберцы: дешево и близко, в перспективе - станция метро. Поэтому, - интересно!

Железнодорожный: ближайший сосед Москвы; цены в 2 раза ниже, чем в столице; обилие новостроек; инфраструктура постоянно пополняется

Мечта покупателя: квартиры в построенных домах по ценам уровня котлована. Ищем привлекательные варианты в Подмосковье

Российское ноу-хау: квартира с паспортом. Пригодится для ремонтов, перепланировок и судов с застройщиком

Версия для печати

Сделать закладку

Оформить подписку

Архив журнала

Поиск по журналу

Обмен квартир. Свежее решение проблемы!

invest show 01-02 октября 2010 выставка Invest Show приглашает инвесторов и покупателей недвижимости за рубежом! Выставка пройдет по адресу Москва, Тиньковская пл., 1

Неупущенная выгода

География недвижимости

Выставка «Недвижимость - 2010»: самые популярные новостройки Москвы и Подмосковья; розыгрыши и призы; бесплатные консультации

Люберцы: дешево и близко, в перспективе - станция метро. Поэтому, - интересно!

23-я Выставка «Недвижимость - 2010» пройдет с 30 сентября по 3 октября 2010 г. в Центральном Доме Художника (Крымский вал, дом 10). Организаторами, как и в прошлые годы, выступают правительство Москвы, ДСК-1, Ассоциация инвесторов Москвы и выставочная компания «Привет-Экспо». Одновременно в Центральном Доме Художника откроется и выставка «Второй дом».

Одним из обещанных итогов кризиса стало удешевление загородной недвижимости. Оценка того, на сколько именно «просела» в цене «загородка», разнятся, но большинство аналитиков сходятся в том, что очень сильно – гораздо больше, чем городские квартиры. Сейчас на рынке вроде бы наметился подъем, и стали раздаваться голоса о том, что ценное «дешо» пришло, снова пора покупать загородные объекты.

Болгария «Royal Beach» - работающий трехэтажный отель на первой линии. Находится в самом берегу моря рядом с Сопотом и Черномоцем.

от 800 000 р/м2 (СВЕРХОМОТОМ)

Практикум - шаг за шагом

Разговор с экспертом

Ипотечные истории. Рассматриваем острые ситуации; внезапная болезнь заемщика; «разведение» при переоформлении кредита; совместная ипотека с застройщиком

Дачи в зоне природных рисков: подтопление, тлущие торфяники, близость леса. Как определить степень бедствия и последствия

Правила поведения, на которых воспитывают детей (в том числе и автора этих строк – в свое время), в общем и целом базируются на законопослушании. Поступая по правилам, не преступая законов – и избывая проблем. Ситуации, с которой сталкиваемся в нашей очередной подборке ипотечных историй, заставляют усомниться в правильности этого принципа. Во всяком случае, часть этих историй – те, что мы поставили в начало.

Кризис – это время, когда активно распространяются всевозможные слухи и мифы. Если сомневаетесь, посмотрите, что произошло в последние недели с гречкой и прочими продуктами, которые враз были сметены из магазинов – и это под зоревым впечатл, что ситуация под контролем, и ничего страшного не случится. Не является исключением и рынок недвижимости, а также его более узкий сегмент – зарубежные объекты: в связи с кризисными процессами у нас тоже стали

Мифы зарубежного рынка: слухи и мифы, которые вырости до небес; местное население занялось грабежом; работы не найдешь. Есть ли для нас основания?

Получить бесплатную оценку своей квартиры? Заполните онлайн форму здесь!

Все о регистрации недвижимости: Москирегистрация. Подробнее >>>

СКИДКИ РАСПРОЧКА

СКИДКИ, РАСПРОЧКА 0% до 25.12.2011

Виняковская

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал»!

Квартиры в г. Шелково

16 лет ГК ПИК

г. Люберцы, мкр. 7-8

Инфраструктура для всей семьи

Продажа квартиры от застройщика

Жилой Комплекс Мечта

Жилой комплекс "Богородский"

Метра строит «Рижский квартал