



Ничего лишнего

Недвижимость

Владимира

№ 12 (27) от 10 июня 2013 года

33

регион

ГАЗЕТА ОБЪЯВЛЕНИЙ
С ЦЕНАМИ

18+

Газета

Недвижимость Владимира:



повышенная проходимость



статья номера

Проблемы дольщиков можно обернуть в их пользу

Заключение договора об участии в долевом строительстве сродни игре в рулетку - невозможно угадать, насколько успешной станет очередная новостройка. Однако многие возникающие у дольщиков проблемы все чаще решаются в их пользу. Предлагаем вашему вниманию пять самых распространенных случаев.

интересное в номере

Проблемы дольщиков можно обернуть в их пользу	Стр. 2
Рубрикатор объявлений	Стр. 3
Инструкция для пользователей	Стр. 12
Как оформить сделку купли-продажи квартиры	Стр. 14
Жидкие обои как новый вид отделки стен	Стр. 15
Фэн-шуй: зонирование квартиры по методу жизненных устремлений	Стр. 15
Сканворд	Стр. 16
Гороскоп	Стр. 16
Погода	Стр. 16

ЕЖЕНЕДЕЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ
(4922) 60-21-68

**ДЕНЬГИ
В ДОЛГ**

от 10 000 руб. до 950 000 руб.

от 16% годовых

- МОЖНО ТОЛЬКО ПАСПОРТ
- МОЖНО РАБОТАЮЩИМ НЕОФИЦ.
- НА ЛЮБОЙ СРОК ДО 7 ЛЕТ

ЗВОНИТЕ С 6.00 ДО 22.00
БЕЗ ВЫХОДНЫХ И ПРАЗДНИКОВ

тел.: 8 (4922) 60-03-58
8-930-830-03-58

СТУДИЯ
РИСОВАНИЯ
ПЕСКОМ

СЭНД
ПРО

Реклама

- авторские программы
- уникальный метод
- песочные праздники

(4922) 60-17-70
ул.Суздальская, 11 «Звездный дом»

Сантэ

КОНСУЛЬТАЦИЯ
БЕСПЛАТНО

Стоматология Косметология

- все виды лечения и протезирования
- зубная бижутерия
- ботокс
- контурная пластика
- фотоэпиляция и фотоомоложение
- все виды массажа тела и лица
- коррекция тела

Аппаратный
маникюр и педикюр

проспект Ленина, д.11, www.sante33.ru
т. +7 (4922) 45-07-73, +7(920) 922-05-90

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ К ПРИМЕНЕНИЮ. НЕОБХОДИМО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬСЯ СО СПЕЦИАЛИСТОМ

Реклама

VANIA
Restaurant · Bar · Veranda

КАРАОКЕ-КЛУБ В РЕСТОРАНЕ VANIA
г. Владимир, Судогодское шоссе, 15
Гостиница «КЛЯЗЬМА»
Т. 8(4922) 32-31-31

Реклама

**КЛИНИКА
МЕДИЦИНСКИХ ЭКСПЕРТИЗ**

(4922) 322-322

- Медицинские справки
- Профосмотры
- Функциональная диагностика
- Лабораторная диагностика
- Консультации специалистов
- УЗИ

Лицензия № ЛО-33-01-001154 от 27 сентября 2012 г.

Имеются противопоказания. Необходимо проконсультироваться со специалистом

Реклама

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ СООБЩАЕТ



С 6 по 9 июня 2013 года в Челябинске прошел XVII Национальный Конгресс по недвижимости, где в рамках деловой программы состоялся IV Межрегиональный симпозиум аналитиков рынка недвижимости на тему: «Инвестиционный потенциал российских регионов в сфере строительства объектов жилого и коммерческого назначения»

Острые дискуссии, возникающие между представителями местных администраций и бизнес-сообществ, на предмет инвестиционной привлекательности российских городов не прекращаются уже на протяжении 8 лет, т.е. с начала строительного бума в современной России.

Главный вопрос, который поднимается в этом диалоге, - это выделение земельных участков, подготовленных, как в экономическом, так и техническом плане к дальнейшей реализации проектов. Безусловно, земельный участок - основа развития любого объекта недвижимости, но в рыночной экономике он становится точно таким же товаром, как и любые другие, и поэтому его покупка для застройщика должна быть обоснована будущей рентабельностью по его освоению. Основными критериями отбора земельных участков в рыночной экономике являются:

- 1) престижность местоположения, с точки зрения не только расстояния до центральных районов города, но и с точки зрения развитости транспортной и социальной инфраструктуры;
- 2) «выход» площадей для последующей реализации;
- 3) возможность технических подключений для обеспечения жизнедеятельности жилого дома и их стоимость.

В ходе работы Симпозиума на примерах застройки городов и определения стоимости земли, прошло обсуждение, насколько реально профессиональные участники рынка - аналитики и оценщики могут помочь в разрешении данных споров и дискуссий.

С докладами выступили:

1. **Лаврова Мария Игоревна**, ст. преподаватель кафедры «Оценка бизнеса и конкурентоспособности» института экономики, торговли и технологий Южно-Уральского государственного университета.

Тема: Инвестиционная привлекательность земельной недвижимости Челябинской области по результатам переоценки кадастровой стоимости».

2. **Вдовина Татьяна Викторовна**, зам. начальника управления экспертизы Южно-Уральской Торгово-промышленной Палаты (ЮУТПП), начальник отдела оценки.

Тема: Проблемы использования кадастровой оценки объектов недвижимости.

3. **Епишина Эльвира Дмитриевна**, директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», председатель комитета по аналитике НП «РГР. Пермский край», к.э.н.

Тема: Оценка потенциала земельных участков городской территории, планируемых под жилищное строительство».

4. **Ковальчук Нина Викторовна**, руководитель отдела консалтинга и аналитики ООО «Риэлторская компания «Служба недвижимости».

Тема: «Разработка концепции строительства многоквартирного жилого дома (на примере г. Челябинска)»

5. **Стукалов Денис Валерьевич**, директор по развитию ООО «Риэлторская компания «Служба недвижимости».

Тема: «Динамика предложения на рынке офисных центров г. Челябинска»

Пресс-служба
Российской Гильдии Риэлторов



ПРОБЛЕМЫ ДОЛЬЩИКОВ МОЖНО ОБЕРНУТЬ В ИХ ПОЛЬЗУ

Заключение договора об участии в долевом строительстве сродни игре в рулетку - невозможно угадать, насколько успешной станет очередная новостройка. Однако многие возникающие у дольщиков проблемы все чаще решаются в их пользу. Предлагаем вашему вниманию пять самых распространенных случаев.

Затягивается строительство? Ищем выгоду

Одной из наиболее частых проблем дольщиков является задержка окончания строительства дома. Борьба с этим широко распространенным явлением можно и нужно. С застройщиков вполне реально взыскать значительные суммы неустойки за весь период просрочки. Кроме того, не следует забывать про компенсацию морального вреда - теперь достаточным условием для удовлетворения требования о возмещении морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя - то есть пропуск сроков строительства! Предусмотренная ответственность действительно способна подстегнуть недобросовестные компании исполнять обязательства надлежащим образом.

Размер неустойки при задержке строительства сроком на два года при стоимости квартиры, равной 5 млн руб., составит 2 007 500 руб., моральный вред - 50 000 руб., а штраф за просрочку договора - 1 003 750 руб. Итого, из полученных от дольщика 5 млн рублей просрочивший на два года срок завершения стройки застройщик вынужден будет вернуть 3 061 250 руб., т.е. 61%, заработав только 39% от предполагаемых и ранее полученных средств.

Коммунальные расходы - надо быть внимательным

Когда дом сдается в эксплуатацию, возникает обязанность по его содержанию и обслуживанию, и недобросовестные застройщики нередко пытаются возложить подобные расходы на кошельки дольщиков еще задолго до фактической передачи им квартиры. Необходимо помнить, что обязательство по оплате коммунальных услуг возникает у покупателя либо с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения, либо с даты регистрации права собственности. В любых других случаях действия строительной компании по навязыванию оплаты коммунальных платежей незаконны.

С момента ввода дома в эксплуатацию до передачи или оформления права собственности на квартиру порой проходит не один год, суммы коммунальных платежей за указанный период способны

превысить несколько сотен тысяч рублей по каждому отдельному жилому помещению. Однако до подписания акта приема передачи или оформления свидетельства дольщик вправе их не оплачивать.

Если посчитать, что в средней новостройке около 400 квартир и за каждую застройщик будет оплачивать расходы на содержание и эксплуатацию в размере 4000 р. в месяц, т.е. 96 000 руб. за два года, общий объем расходов составит 38,4 млн руб., и это только за содержание и эксплуатацию в связи с просрочкой оформления права собственности на стандартные в настоящее время два года.

Задержка в оформлении жилья в собственность

Право собственности дольщика на построенное жилье возникает в момент его регистрации в соответствующих государственных органах - Росреестре. Однако на практике нередки случаи, когда оформление и выдача свидетельств неоправданно затягивается. Выходом станет самостоятельное признание собственности в судебном порядке. Как показывает практика, в подавляющем большинстве случаев суды принимают сторону пострадавших граждан.

При возникновении проблем у застройщиков, претягивающих регистрацию недвижимости, их разрешение может продлиться от трех лет до бесконечности, тогда как судебное оформление жилья занимает в среднем около 4 месяцев.

Фактическая площадь квартиры не соответствует указанной в договоре

В 9 случаев из 10 по окончании строительства дома обнаруживается, что площадь жилого помещения, передаваемого дольщику, больше или меньше указанной в договоре. Как правило, договоры долевого участия содержат пункты об обязанности покупателя доплатить за лишние метры, а застройщика - вернуть деньги за отсутствующие. Вместе с тем, учитывая, насколько часто компании срывают сроки сдачи объектов в эксплуатацию, при возникновении подобной ситуации, прежде, чем вносить доплату (в первом случае), не

следует забывать о возможности взаимозачетом уменьшить запрашиваемую сумму на размер неустойки за просрочку. Во втором же примере, если застройщик откажется возвращать деньги за излишне оплаченную площадь, его вполне реально принудить к этому по суду, дополнительно возложив крупный штраф (половина суммы, подлежащей возврату) и отсудив компенсацию морального вреда.

Например, в одном из недавних споров столичный суд вернул дольщику 1,2 млн руб. за уменьшившийся метраж жилого помещения, взыскал неустойку в размере 600 000 руб. за отказ возратить переплаченные метры и штраф в размере 900 000 руб. Стоимость одного квадратного метра по условиям договора составляла 100 000 руб., однако по завершении строительства площадь квартиры уменьшилась на 12 кв. м, но добровольно возратить переплату застройщик отказался. При указанном злоупотреблении суд наложил на нерадивого застройщика дополнительные неустойку и пени в размере 1,5 млн руб.

Качество работы оставляет желать лучшего

И вот, наконец, долгожданное вселение! Позади тревоги и долгое ожидание, дольщик въезжает в собственную квартиру - и обнаруживает массу недочетов. Как правило, на фоне чуть ли не ежемесячных

бунтов обманутых дольщиков счастливицы настолько рады новоселью, что уже не обращают внимание на существенные, порой, недочеты. Однако брак, допущенный при строительстве, может быть легко устранен, если указать на него в акте приема-передачи. Но даже если подобный документ был составлен без учета дефектов, застройщик обязан устранить их в течение разумного срока при положительном заключении строительно-технической экспертизы, свидетельствующей о недостатках.

В среднем стоимость устранения недочетов по каждой стандартной квартире колеблется от 100 000 руб. до 900 000 руб.

«Люди, будьте бдительны!»

Еще нужно добавить: следует быть особенно внимательными при выборе строительной компании и подписании документов. Необходимо помнить, что лучшей рекомендацией застройщику служат уже готовые и введенные в эксплуатацию дома. Громкая реклама и шикарные офисы не являются показателем добросовестности и профессионализма строительной организации. А при нарушении грамотно составленного договора у дольщика есть все шансы на получение компенсации и неустойки.

Источник: www.irn.ru
Автор - адвокат,
руководитель
Юридического центра
адвоката Олега Сухова



ЖИДКИЕ ОБОИ КАК НОВЫЙ ВИД ОТДЕЛКИ СТЕН

Жидкие обои - весьма оригинальное решение при выборе способа отделки стен. Этот новый отделочный материал на нашем рынке появился сравнительно недавно, но уже успел завоевать огромную популярность среди прочих материалов, используемых в отделке стен.

Жидкие обои состоят из смеси целлюлозы, натуральных волокон хлопка, качественных красителей и клеевого состава, упакованной в пакет. Достаточно размешать в воде содержимое пакета - и обои готовы к нанесению на стены. Выпускаются и обои в жидком виде, которые уже готовы к применению.

Область применения жидких обоев довольно широка: это, как жилые и офисные, так и подсобные помещения. Кроме того, их используют даже во влажных помещениях, таких как ванная комната или кухня, но в этом случае, для практичности, после высыхания поверхность обоев покрывают лаком.

Цветовая гамма их тоже разнообразна: от строгих офисных тонов, создающих деловую атмосферу, до тёплых и ярких,

формирующих ощущение уюта в доме. Интересны также и варианты состава обоев: в нем могут быть элементы как обработанного шёлка, которые создают эффект тканевого покрытия, придающего тепло в спальне, так и серебряных или золотых нитей, придающих торжественность гостиной. Любители авангарда также не останутся в стороне: они могут выбрать обои с сочетанием неожиданных цветовых пятен. Специальные добавки могут придать жидким обоям практически любой цветовой оттенок.

Есть у жидких обоев и небольшой недостаток: они не требуют идеально ровных стен, без царапин и трещин, чего нельзя сказать, к примеру, о виниловых или стеклообоях, но наносятся несколько медленнее, чем поклейка обычных обоев.

Современная технология изготовления такова, что особая микропористая структура жидких обоев обеспечивает хорошую звуко- и теплоизоляцию. Благодаря натуральным компонентам, входящим в их состав, они антистатичны, поэтому не притягивают пыль, а это очень важно для нашего здоровья.

Жидкие обои не распространяют огонь и не выделяют токсичные газы, что соответствует всем нормам пожарной безопасности.

Высокая светостойкость жидких обоев позволяет им не выгорать от прямых лучей света. Кроме того, эти обои не впитывают запахи. Они не деформируются и не мнутся, как, например, бумажные. Такие обои эластичны, а это свойство часто приходит на помощь при усадке дома или возникновении мелких трещин в стенах.

На стену жидкие обои наносят валиком, что даёт им неоспоримое преимущество перед остальными видами обоев, ведь в этом случае получается сплошной ровный слой безо всяких швов. Поверхность их шероховата и приятна на ощупь.

Жидкие обои скрывают мелкие трещины и прочие дефекты, они не боятся кривых углов и стен. Большим преимуществом таких обоев является возможность обновить отдельный участок стены в случае загрязнения. Этот участок очищают и наносят на него новый состав. Однако нужно учесть, что если в помещении курят или обои были нанесены давно, то новый участок получится светлее. При нанесении на одну стену нужно использовать один замес. Остатки неиспользованного замеса можно хранить в холодильнике в замороженном виде, чтобы, в случае необходимости, «воскresить» любое пятнышко на стене.



Жидкие обои с успехом применяются и в покраске труб с радиаторами, которые предварительно нужно прогрунтовать антикоррозийным средством.

Перед нанесением обоев на стены их поверхность необходимо тщательно очистить от загрязнений, места, поражённые грибом, обработать антисептиком и высушить. Если это необходимо, поверхность стен грунтуют. Это можно сделать белилами или водоэмульсионной краской, но можно использовать и специальную грунтовку. Важно заранее учесть то, что темная грунтовка под светлыми обоями будет просвечивать. Наносить обои нужно при температуре не ниже +10°C. Сначала смесь надо развести водой и перемешать, пока не образуется однородная масса, затем нанести её с помощью шпателя или распылителя «пистолетом». Высыхать обои должны не менее трёх дней.

В зависимости от способа нанесения и фактурной отделки обои приобретают разный внешний вид. Фактурная отделка осуществляется благодаря форме специального рельефного валика. Если использовать пневматический распылитель, можно получить весьма оригинальное покрытие. Если отдельно приготовить обои густой консистенции, можно сделать на стенах разноцветные панно или некое подобие лепных украшений.

Жидким обоям свойственны влагостойкость и способность стабилизировать влажность помещения. Если их использовать в ванной комнате, исчезнут духота и запотевание стёкол, однако их надо беречь от прямого контакта с водой во избежание размокания.

Чтобы достичь эффекта тканевых обоев или тканевой драпи-

ровки, в обойную смесь добавляют текстиль. При этом обои выигрывают и в теплоизоляции. Чтобы улучшить визуальное восприятие, в смесь можно добавить также декоративную соломку или минеральные блёстки.

Пользуясь способом наклейки, на обои можно нанести рисунок. Делается это так: сначала прикладывают к стене комочек обоев, а затем раскатывают его в разные стороны валиком, аналогично раскатке теста. Если намочить обои водой, их можно со стены снять, а потом снова нанести и раскатать с помощью валика. Если постараться не вымыть клей, который входит в состав обоев, делать это можно неоднократно.

Уход за жидкими обоями прост: их достаточно периодически пылесосить. Если же на них появляются незначительные загрязнения, их можно устранить с помощью обычного канцелярского ластика.

Сегодня на рынке представлен огромный выбор жидких обоев, а всё остальное зависит от интерьера помещения и ваших вкусовых предпочтений. Их стоимость зависит от фирмы производителя, цвета, количества всевозможных добавок, которые в них содержатся. Фирмы, которые производят жидкие обои не мало. Самые известные из них Silk Plaster (Силк Пластер, Российского производства), Koza (Коза, производство Турции)...

Продажа жидких обоев осуществляется через магазины оптовой, розничной торговли, а так же через интернет магазины.

По материалам сайта <http://www.zhidkie-oboim.com>



ФЭН-ШУЙ: ЗОНИРОВАНИЕ КВАРТИРЫ ПО МЕТОДУ ЖИЗНЕННЫХ УСТРЕМЛЕНИЙ

Зеркало багуа - это традиционный китайский символ, который широко используется в фэн-шуй для определения зонирования квартиры. У каждого из нас есть свои цели и устремления, которые мы стремимся, так или иначе реализовать. Чтобы определить, какие зоны дома больше всего подходят для работы, отдыха и стимуляции определенных областей жизни, можно воспользоваться методом наложения зеркала багуа.

Зеркало багуа представляет собой восьмиугольное зеркало, каждая сторона которого символизирует ту или иную область жизни. Северная (верхняя) часть зеркала символизирует карьеру.

Применяем на практике

Возьмите зеркало багуа и наложите его на план квартиры таким образом, чтобы северная карьерная часть оказалась обращенной к входной двери. Затем мысленно разбейте квартиру на восемь квадратов, чтобы определить, какая зона будет соответствовать той или иной области вашей жизни.

север - карьера;
юг - слава;
юго-запад - брак и семейные отношения;

северо-восток - духовный рост и интеллект;
северо-запад - путешествия;
юго-восток - богатство;
восток - прошлое и семья;
запад - творчество, дети и будущее.

Соответственно, расположение зон укажет вам, где лучше сделать спальню, расположить детскую и поставить рабочий компьютер.

В центре зеркала находится центральная зона, символизирующая гармонию и здоровье. Помните, что для достижения успеха нельзя развивать только два-три направления:

нужно стремиться к гармоничному развитию всех зон, как в своей квартире, так и в жизни.

Приоритетная сфера не должна сильно выделяться на фоне остальных, иначе вы рискуете подорвать общую гармонию, а значит и свое здоровье. После выбора основного направления разместите в его зоне те предметы, которым вы уделяете большее внимание.

Так, на семейном юго-западе можно расположить семейные фотографии, на интеллектуальном северо-востоке - книжный шкаф и так далее. Обращая внимание на эти

предметы, вы будете получать необходимую для преодоления жизненных препятствий энергию. Чтобы не оставлять без внимания остальные зоны, размещайте там те предметы, которые ассоциируются у вас с названием зоны. Скажем, в зоне богатства можно поставить копилку, а зону мудрости снабдить изображением Будды. Главное, чтобы эти ассоциации были вашими личными, а не продиктованными обществом

стереотипами.

Можно заметить, что этот метод очень прост, но, тем не менее, весьма эффективен. Просто попробуйте, и вы вскоре заметите положительные изменения в своей жизни.



