

# Золотой ключик

ОТ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «ЛАРЕЦ»

№ 2 (02), 14.08.2014

## Город, прощай!



Многие жители мегаполисов наверняка хоть раз задумывались о собственном коттедже с большим земельным участком, банькой и уютной беседкой на свежем воздухе. И, если верить официальной статистике, все больше становится тех, кто начинает претворять мечты в жизнь.

По итогам первого полугодия 2014 года объем сданного жилья в Прикамье вырос в полтора раза и составил 377, 75 тыс. кв. м. Большой вклад в общий результат внесли индивидуальные застройщики: на их долю пришлось 231,9 тыс. кв. м. По сравнению с первым полугодием 2013 года количество введенного в эксплуатацию индивидуального жилья в Пермском крае увеличилось в два раза, сообщают в Пермьстате. Не все собственники решаются на официальную процедуру введения дома в эксплуатацию, а значит, реальные цифры несколько выше.

**Андрей Ляшков, генеральный директор агентства недвижимости «Ларец»:**

– Преимущества индивидуального жилья, на мой взгляд, очевидны. Это собственный земельный участок, на котором можно делать любые посадки, зону барбекю, баню, гараж и многое другое; отсутствие шумных соседей; низкая стоимость коммунальных платежей, особенно если дом газифицирован. К минусам можно отнести вопросы безопасности и частую отсутствие поблизости необходимой инфраструктуры (магазины, школа, садики, больницы).

Тенденция роста объемов строительства, по мнению эксперта, должна сохраниться и в будущем. Как отметил Андрей Ляшков изменить динамику может только дефицит качественных площадок с необходимыми коммуникациями. Но уже сейчас участки, которые выставлены на продажу

в Перми, по словам эксперта, необоснованно дороги: от 150 тыс. рублей за сотку. В дальнейшем цена может быть еще выше.

«В марте 2015 года заканчивается срок действия, так называемой, дачной амнистии. В связи с этим стоимость строительства вырастет», – считает Андрей Ляшков.

Средняя стоимость загородной недвижимости по данным аналитического центра «Медиана» по итогам первого полугодия 2014 года в Пермском крае составила 30,46 тыс. рублей за 1 кв. м.

### Один в поле

К сожалению, площадки под строительство индивидуальных домов в нашем крае не всегда организованы и чаще всего не соответствуют требованиям современного человека: нередко землю продают «в чистом поле», обещая развитие инфраструктуры в ближайшее время.

**Крупные строительные компании уходят «в поля», чтобы строить крупные жилые массивы в пригороде Перми.**

В феврале 2014 года в рамках IX Международного Камского форума профессионалов рынка недвижимости состоялось заседание секции, посвященной состоянию загородной недвижимости. Ее возглавлял генеральный директор АН «Ларец» Андрей Ляшков. Эксперты высказали единогласное мнение: развитие «загородки» в Прикамье разрозненно и непрозрачно.

### ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



**Наталья Меркушева, директор по развитию агентства недвижимости «Ларец»:**

– Все начинается с дома. Он греет, утешает, защищает. Здесь живут наши самые близкие и любимые люди. Поэтому покупка квартиры или загородного коттеджа – важный момент в жизни каждой семьи. Но любая сделка с недвижимостью – это сложный процесс, который требует много сил и энергии. Конечно, с распространением интернета каждый может сам зайти на сайт объявлений, посмотреть предложения и попытаться разобраться в обилии вариантов.

Но выбор и покупка будущего дома становится проще, когда рядом профессионал. Вы уже не остаетесь один на один с компьютером и большим количеством предложений. Рядом будет живой человек. Риелтор поможет подобрать подходящий именно вам вариант, расскажет обо всех преимуществах и рисках понравившейся квартиры или коттеджа, поможет защититься от мошенников и найти общий язык с продавцом.

Ведь продавец и покупатель во время сделки – противостоящие стороны, преследующие совершенно разные цели. Один хочет побыстрее и подороже продать, второму важно приобрести недвижимость на максимально выгодных условиях. Найти решение, которое поможет максимально соблюсти интересы всех сторон – одна из ключевых задач профессионала.

Наши специалисты не только берут на себя проверку юридической чистоты объекта, но и помогают решить конфликтные или проблемные вопросы, связанные с разделом имущества, опекой, вступлением в права наследства, получением ипотеки. Именно человек, а не доска с объявлениями о продаже недвижимости ответит на все ваши вопросы, уберезет от мошенников и поможет найти будущий дом. Дом, который греет, утешает, защищает, где живут ваши самые близкие и любимые люди.

Продолжение на стр. 3



## Новости компании



### Банки повысили ипотечные ставки

У клиентов «Ларца» есть возможность получить жилищный займ на выгодных условиях.

Банки вновь массово повысили базовые ипотечные ставки. Летом условия кредитования ухудшили восемь из 25 крупных банков. Средний рост составил 0,5 процентных пункта.

Это уже второй в 2014 году скачок ставок, первый был зафиксирован в конце марта – начале апреля. Тогда ипотека подорожала после повышения ключевой ставки Центробанка.

Но клиентам, приобретающим жилье с помощью специалистов агентств недвижимости «Ларец», Сбербанк предлагает более выгодные условия жилищного займа. При оформлении ипотеки через партнеров банка до 30 сентября действует специальная акция «13-13-30». Первые две цифры – это размер первоначального взноса и годовой процентной ставки (единая на весь период ипотеки), а последняя – срок кредитования, на который заключается ипотечный договор.

Условия распространяются на приобретение строящегося жилья и новостроек, введенных в эксплуатацию. Предложение действует только при оформлении ипотеки в офисах партнеров и не предлагается в филиалах Сбербанка.

Кстати! Все новоселы, купившие квартиру с помощью риелторов агентства «Ларец», получают приятный подарок от компании – домик в виде ларца, который станет украшением интерьера. «Ларец символизирует домашний уют и тепло, которым мы делимся с нашими клиентами», – поясняют в агентстве смысл презента.

## Сделки с недвижимостью

Каждый из нас рано или поздно сталкивается с необходимостью совершать сделки с недвижимостью. Тем, кто через это уже прошел, не нужно объяснять, насколько это хлопотное и ответственное дело. Без помощи специалистов разобратся во всех тонкостях, отличить выгодное пред-

ложение от плохого да и просто понять, с чего начать, бывает сложно. Специалисты АН «Ларец» готовы помочь читателям газеты «Золотой ключик» и ответить на самые сложные вопросы. В рубрике «Вопрос-ответ» мы даем развернутые пояснения на вопросы, которые чаще всего задают нам клиенты.

### – В чем принципиальное отличие риелтора, работающего в агентстве недвижимости, от частного?

– В первую очередь – это разный уровень ответственности перед клиентом. Частный маклер должен быть крайне профессиональным юристом и специалистом по недвижимости в одном лице. А это фактически невозможно. Грамотный юрист умеет вовремя предупредить коллегу о спорной сделке. Риелтор мотивирован вознаграждением и иногда неосознанно может закрыть глаза на нюансы в сделке. В на-

шей компании профессиональные юристы и опытные риелторы работают сообща. Кроме того, деятельность агентства застрахована и в случае неудачной сделки фирма компенсирует клиенту его потерю.

Зачастую случается и так, что специалистам агентств недвижимости помогает совокупный опыт всего коллектива. К примеру, в «Ларце» сложные сделки обсуждаются коллегиально.



Отвечал генеральный директор АН «Ларец» Андрей Ляшков

### – Помогут ли специалисты из вашего агентства оформить документы на ипотеку?

– В нашем агентстве можно получить исчерпывающую информацию по большинству ипотечных продуктов банков, представленных на пермском рынке. С основными из них АН «Ларец» заключило соглашения о сотрудничестве, что позволяет нашим клиентам получать дополнительные скидки по процентным ставкам и бонусы. Подавляющее большинство сделок, проводи-

мых в агентстве с привлечением кредитных средств, проходит в сотрудничестве со «Сбербанком России». Учитывая этот факт с 2013 года компания предоставляет услугу по приему заявок на ипотечные продукты «Сбербанка» прямо в офисах агентства, что позволяет нашим клиентам проходить этот этап более комфортно, без очередей, за чашкой кофе или чая.



Отвечала руководитель Центрального офиса АН «Ларец» Марина Кузьмина

### – Хотим приобрести квартиру, пока не знаем, в новостройке или в старом доме. С чего нам лучше начать?

– Лучше приобрести квартиру в новостройке, но после трех лет с момента сдачи дома. За это время дом даст усадку и можно будет сделать ремонт. Большинство соседей отремонтируют свои квартиры, и дискомфорта, связанного с шумом и грязью в местах общего пользования, не будет. Это идеальный вариант. На практике выбор бывает ограничен финансовыми возможностями или сроками.

Чтобы оптимизировать условия предстоящей сделки лучше всего обратиться к профессионалу, который ориентируется по вопросам сроков сдачи новостройки, найма жилья на период строительства или подскажет ва-

рианты, при которых можно будет жить в своей квартире уже после ее продажи, дожидаясь въезда в новую квартиру.

Значимый аспект сделок с новостройками – это риск, связанный с нарушением застройщиком срока сдачи дома. Но все риски часто предсказуемы. О многих проектах настоящие специалисты знают еще до официального старта продаж, например, о проблемных площадках под строительство, о возможных притязаниях третьих лиц.

На вторичном рынке необходимо выбирать жилье, осознавая, что его ликвидность с каждым годом будет только падать, стои-



мость коммунальных платежей – расти. Обратите ваше внимание на основные риски, связанные с такими квартирами, также помогут специалисты рынка недвижимости.

Отвечала руководитель Центра новостроек АН «Ларец» Елена Шабалина

Если у вас есть вопросы, касающиеся качества риелторской деятельности, присылайте их по адресу [anlarec@mail.ru](mailto:anlarec@mail.ru) с пометкой «Вопрос-ответ». Мы обязательно ответим. Самые актуальные письма будут опубликованы в газете «Золотой ключик».



Продолжение. Начало на стр. 1

По мнению специалистов, ситуацию могут улучшить большие проекты комплексного освоения территорий, в рамках которых большие земельные участки будут осваиваться легально и цивилизованно с учетом необходимой инженерной и социальной инфраструктуры. В результате застройщики смогут предложить покупателям мультиформатное жилье – от «однушек» в 9-этажных домах до таунхаусов и даже индивидуальных коттеджей в новых благоустроенных микрорайонах. Такие предложения могут стать хорошей альтернативой частному строительству.

## Альтернатива коттеджу – «малоэтажка» и таунхаусы

Строительство собственного дома и ведение хозяйства занятия трудоемкие и требующие полной отдачи. На что стоит обратить внимание тем, кто не готов тратить на них время и деньги, но мечтает о жизни более спокойной и уединенной?

Неспешными темпами в Перми и регионе набирает обороты малоэтажное строительство – это в основном трех- и четырехэтажные дома. По данным аналитического центра «Медиана», по итогам июня 2014 года объем предложения по продаже квартир в «малоэтажках» Перми и Пермского края составил 1127 объектов: 691 в территориях Пермского края и 436 предложений в Перми.

*До недавнего времени риелторы не рекомендовали своим клиентам покупать «малоэтажку». Сейчас ситуация изменилась.*

**Андрей Ляшков, генеральный директор АН «Ларец»:**

– Раньше мы были не готовы отвечать перед своими клиентами за такое жилье. Учитывались

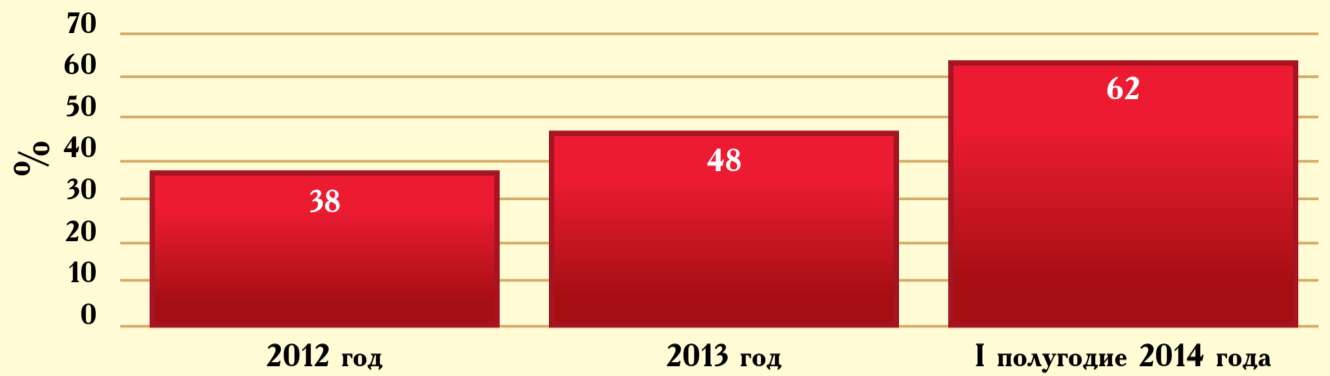
возможные риски: утрата права собственности, проблемы с коммуникациями, электричеством, качество строительства. Радует, что в последнее время крупные застройщики стали практиковать малоэтажное строительство, так «Девелопмент-Юг» приступил к возведению трехэтажных домов в микрорайоне Ива. Это жилье мы охотно предлагаем своим клиентам, так как полностью доверяем застройщику.

По словам специалистов рынка недвижимости, малоэтажные дома могут строиться в любых

районах города. Но на практике ситуация складывается несколько иначе. Малая этажность домов, возводимых в центральных частях города, невыгодна крупным застройщикам, т. е. тем компаниям, которым можно доверять.

Еще один вариант загородного жилья – таунхаусы или блокированные дома. В Перми их строительство, по данным аналитиков, в настоящее время совсем не развито. Всего 3% предложений, относящихся к ИЖС, приходится на квартиры в блокированных домах по итогам первого полугодия 2014 года.

Доля индивидуального жилья в общем объеме по Пермскому краю



Изменение цены на загородную недвижимость с начала 2014 года



**УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
**Строящиеся коттеджи в мкр. Запруд-2!**

Площадь – 130 кв. м., участок – 5 соток  
Централизованное газоснабжение и организованное водоотведение  
Отделка – под чистовую, стеклопакеты Veka

\*Возможен зачет вторичным жильем. Помощь в получении ипотеки.



Тел.: 298-67-18, 277-93-64

**Агентство недвижимости «Ларец» приглашает посетить**

## «Центр новостроек»

- Полная презентация новостроек Перми и Пермского района в одном офисе.
- Бесплатные автобусные туры по новостройкам.
- Консультации ипотечного брокера и оформление ипотеки.
- Переезд в подарок.
- Дисконтная карта.

**Ждем Вас по адресу: ул. Карпинского, 17**

Тел.: (342) 2-700-155 доб.1, 8-912-888-76-50

Режим работы: Пн.-Пт. 10:00-19:00, Сб. 10:00-16:00





## Новости компании

### «Центр новостроек» предлагает новую услугу

Пермяки могут заказать у специалистов экспертизу юридической чистоты строящегося жилья.

«Центр новостроек» агентства недвижимости «Ларец» расширяет возможности для своих клиентов. Теперь все, кто мечтает о квартире в новостройке, могут обратиться к специалистам агентства, которые проведут экспертизу юридической чистоты строящегося жилья.

**Елена Шабалина, директор «Центра новостроек»:**

– Иногда люди делают выбор в пользу вторичного жилья только потому, что боятся приобрести квартиру в строящемся доме. Между тем у новостроек есть множество преимуществ. Конечно, есть и свои «подводные камни», которые могут заметить только специалисты. Нашим клиентам мы выдаем письменный отчет, в котором оцениваем преимущества объекта и все возможные риски сделки.

При проведении экспертизы юридической чистоты специалисты «Центра новостроек»:

- оценивают надежность застройщика (наличие конфликтов, споров, судов и пр.);
- проводят проверку на соответствие действующему законодательству исходно-разрешительной документации по объекту строительства, правоустанавливающих и учредительных документов по юридическому лицу – застройщику/инвестору;
- проверяют полномочия фирмы на продажу объектов недвижимости в строящемся доме, включая проверку всей цепочки договоров и взаиморасчетов от застройщика до компании – соинвестора, продающей объект;
- анализируют на предмет соответствия законодательству и интересам Клиента договоры и иные документы, оформляемые с застройщиком / инвестором / продавцом, при продаже объекта.

**Чтобы познакомиться со всеми строящимися объектами Перми и в уютной атмосфере подобрать подходящую квартиру, приглашаем вас в «Центр новостроек» на Карпинского, 17.**

# Подложные документы на землю

Адвокатский запрос уберег клиента АН «Ларец» от мошенников.



Летом 2014 года в Агентство недвижимости «Ларец» обратился молодой человек, планировавший купить земельный участок в Перми. К тому времени клиент самостоятельно выбрал три подходящих варианта, но не решался судить о подлинности документов по каждому из них. Задача специалистов АН «Ларец» состояла как раз в том, чтобы провести проверку всех документов и сопроводить сделку по покупке земли.

**Андрей Ляшков, генеральный директор АН «Ларец»:**

– Клиент обратился в агентство с просьбой проверить документы по трем выбранным земельным участкам и сопроводить сделку купли-продажи. Один из участков располагался на ул. Оверятской, второй – на ул. Кокорятской и третий – на ул. Карпинского. Все три площадки клиента устраивали по основным характеристикам. Была поставлена задача выбрать участок без каких-либо обременений. Земля на Карпинского была исключена из списка возможных приобретений сразу, так как предполагалась рискованная схема покупки. Продавец предлагал купить здание, после чего он якобы оформил бы земельный участок под ним в аренду. Участок на Оверятской прошел юридическую проверку, но стоимость была явно завышена. Таким образом клиент агентства остановился на участке на ул. Кокорятской. Собственник данного земельного участка и его риелтор были приглашены в офис агентства «Ларец» для получения задатка.

А дальше случилось то, что насторожило специалистов. Подозрение вызвало свидетельство

о собственности на земельный участок. Продавец не смог предоставить оригинал документа, который находился в отделе ГУП «Центр технической инвентаризации» (ОГУП «ЦТИ»), а его заверенная копия – в регистрационной службе, именно по этой копии и было зарегистрировано право собственности на землю.

**Подозрение вызвало свидетельство о собственности на земельный участок**

**Андрей Ляшков, генеральный директор АН «Ларец»:**

– На следующий день после оформления задатка, составив адвокатский запрос, я обратился за правовым делом в ОГУП ЦТИ с целью удостовериться в подлинности документа. Оказалось, что в отделе «ЦТИ» такой документ есть, за тем же номером и датой, но предметом собственности являлся другой земельный участок. Печати на копии документа были подделаны. Вывод оказался простым – земельный участок был поставлен на кадастровый учет и зарегистрирован как собственность продавца по поддельным документам. Чем это могло обернуться в итоге для покупателя – вопрос открытый, но ясно то, что риски были весьма велики – он мог потерять свои деньги.

Задаток клиенту агентства недвижимости «Ларец» вернули сразу. Но без покупки молодой человек не остался. Он приобрел участок на ул. Оверятской, предварительно с помощью специалистов агентства сторговавшись об устраивающей все стороны сделки цене.

**ИВА**  
СПОРТИВНЫЙ МИКРОРАЙОН

**ОТ 45.000 руб.м<sup>2</sup>**

**СТАРТ ПРОДАЖ!**

Срок сдачи: первый квартал 2015г  
Площадь квартир: 32 - 53 кв.м  
Кол-во комнат: 1,2  
Кол-во этажей: 4