

Иван НИКОЛАЕВ

■ Российские риелторы отмечают новую тенденцию - стало больше покупателей из Беларуси. В чем причины такого интереса и с чем сталкиваются соседи на рынке РФ?

БЕРИ, ПОКА ГОРЯЧО

Для белорусов престижно иметь недвижимость в России. Чаще всего берут квартиры в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Смоленске, Сочи. Раньше среди покупателей их доля была настолько мала, что ее даже не учитывали. Ситуация меняется, белорусы стали частыми гостями агентств недвижимости в РФ, и их доля почти достигла до одного процента.

Все дело в девальвации рубля и кризисных явлениях. В январе впервые за десять лет средняя стоимость однокомнатной квартиры в Москве пробита психологическую отметку в сто тысяч долларов (примерно 5,9 миллиона рублей).

В прошлом году на столичном рынке было отмечено сразу несколько антирекордов. Впервые количество продавцов, согласных скидывать цену, достигло 86 процентов, дисконт достигал 15 процентов. Цены на вторичном рынке практически сравнялись с ценами в новостройках.

ГДЕ ВЗЯТЬ ДЕНЬГИ

Есть несколько типов покупателей из Синеокой: бизнесмены, топ-менеджеры предприятий, креативный класс (дизайнеры, программисты и др.). А также те, кто продал пару квартир и дачу в придачу в Беларуси, чтобы купить жилье в России. Все-таки порядок цен в Минске и Москве отличается минимум в два с половиной раза.

■ В России нет страхования ответственности риелторов, поэтому надо держать ухо востро.

● Не смотрите в свидетельство о собственности - оно может устареть, а закажите выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

● Сделки с привлечением лиц, состоящих на учете в психоневрологических или наркологических диспансерах, могут отменить. Не стесняйтесь требовать у продавца справку от нарколога и психиатра.

● Нужно узнать, зарегистрирован ли кто-то еще в квартире, кроме продавца. Опасайтесь, когда прописан ребенок, потому что с иском о расторжении сделки может выйти орган опеки.

● Нередко собственники не торопятся выписываться из проданного жилья. По решению суда их, скорее всего, выселят. «Но дело может затянуться. Особенно если в квартире прописаны граждане из незащищенных слоев населения», - говорит эксперт рынка Михаил Куликов.

● Могут возникнуть проблемы при покупке наследственной квартиры, ведь всегда

КАК ЖЕ ДОРОГИ ПОДМОСКОВНЫЕ ВЕЧЕРА

- Выиграл тот, кто сохранял деньги в валюте. Человек, который два года назад имел сбережения в долларах, достаточно для покупки простой однушки в Москве, сейчас, не выходя за рамки того же бюджета, может позволить себе двушку категории «комфорт плюс», - говорит директор Департамента вторичного рынка агентства «ИНКОМ-Недвижимость» Сергей Шлома.

Белорусы начали брать в российских банках ипотеку. За последние несколько лет одобренных им заявок на кредиты стало больше почти в три раза. Пока не все банки готовы предоставлять эту услугу белорусам. Но в тех, кто согласен, требования такие же, как к россиянам:

кандидат должен быть трудоустроен в РФ, иметь стаж и получать белую зарплату.

ЗАМКАДЫШ - ЗВУЧИТ ГОРДО

Одно из самых популярных у белорусов мест для покупки недвижимости - Московская область. Средняя цена предложения вторичного жилья в Подмосковье в 2,3 раза ниже, чем в Москве - 78,4 тысячи рублей против 182,3 тысячи за квадрат.

Любопытно, что районы столицы и области, которые буквально стоят плечом к плечу, могут отличаться по ценам радикально. Например, разница между ценами на жилье в Строгине и соседнем Краснотуровском достигает 83 процентов. А стоимость квартир

в Северном Медведкове больше, чем в Мытищах, на 68 процентов.

- Большим спросом среди покупателей из Синеокой пользуются квартиры, расположенные в радиусе одного - десяти километров от МКАД, - говорит гендиректор компании «Мортон-Инвест» Антон Скорик. - Именно эту зону они считают хорошей альтернативой дорогому столичному жилью.

Нередко белорусы выбирают родное минское направление. Это связано с тем, что многие из них лучше знают этот район, так как именно через него ездят из Минска в Москву. Кроме того, это сокращает время в пути, ведь, как правило, новоселы продолжают ездить по делам в республику.

А может, вам еще ключ от квартиры за МКАД?



Евгения Гусева / kpmmedia.ru

СДЕЛКА ИЛИ ПОДДЕЛКА?

может объявиться другой наследник. Нужно привлечь юриста, чтобы он выяснил, нет ли других претендентов на долю в наследстве.

● Рискованная категория объектов - квартиры, права собственности на которые были получены владельцами по решению суда. Даже через несколько лет решение можно оспорить.

● Проверьте наличие обременения. Это когда квартира находится под арестом, в залоге или в споре.

● Неприватизированная квартира не может быть объектом сделки.

● Опасно, когда занижают реальную стоимость квартиры в договоре. Суд может вынести решение об отмене сделки, и покупатель получит назад небольшую сумму.

● Бывает, что один из супругов при реализации жилья как бы забывает, что женат. А потом объявляется вторая половинка и через суд требует квартиру назад. Смотрите штамп о браке в паспорте.

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

● Участились продажи квартир по подложным документам, когда сделку совершает человек, похожий на фото в чужом паспорте. Потом объявляется реальный владелец и сделка аннулируется.

● С этого года россияне могут подавать документы на регистрацию жилья в любом регионе вне зависимости от того, где находится недвижимость. Есть опасность применения дистанционных схем. Лучше обратиться в регистрирующий орган с заявлением о запрете проведения любых сделок с вашей квартирой без личного участия.

● Для расчетов можно использовать банковскую ячейку. Чтобы избежать неприятностей, закладывать деньги туда лучше через представителей банка. Второй способ - безналичный расчет.

● Лучше отказаться от сделок через посредников по доверенности.

● В сложных вопросах проконсультируйтесь у двух-трех юристов.

● Все будет гораздо проще, если приобрести квартиру у застройщика.



ВАЖНО ЗНАТЬ

Избежать ошибки нерезидента

■ Благодаря договоренностям в рамках Союзного государства у белорусов не возникает проблем с недвижимостью в РФ. Однако есть ряд ограничений.

1. Купив квартиру в Москве, гражданин Беларуси приобретает такие же права владения, пользования и распоряжения своим жильем, как и российские граждане. Однако оформить себе постоянную регистрацию он не может - только временную.

2. Белорусы не могут приобретать участки на приграничных территориях РФ, входящих в перечень, устанавливаемый Президентом РФ.

3. Нельзя оформить в собственности участки на землях сельскохозяйственного назначения. Их можно взять в аренду. Исключением являются садовые, огородные, дачные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства, а также земельные участки, на которых уже расположены принадлежащие иностранцу объекты недвижимого имущества.

4. При продаже квартиры, находящейся в собственности более пяти лет (трех лет - до 1 января 2016-го), налоговый резидент РФ освобождается от уплаты налогов. Резидентом считается человек, находящийся на территории РФ не менее 183 дней в году.

- Если белорусу нужно быстрее продать жилье и он - нерезидент, то он заплатит налог тридцать процентов, если резидент - тринадцать процентов, - пояснила налоговый консультант Айна Зайцева.

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ

(долларов США)

Средняя цена однушки

Тип	Стоимость
Эконом	100 тысяч
Комфорт	175 тысяч

Средняя цена квадратного метра

Тип	Стоимость
Эконом	2600
Комфорт	4200