

Что полезно знать продавцам квартир в ЖК «Кедровый»?

Здравствуйте! Я, Анастасия Силкова, эксперт по недвижимости и житель ЖК «Кедровый».

Ко мне часто обращаются владельцы квартир за консультацией и в этом выпуске я хочу осветить типовые вопросы, интересующие собственников при продаже недвижимости в Кедровом.



Насколько сбалансирован здесь спрос и предложение?

ЖК «Кедровый» - это уникальная недвижимость и среда обитания с совершенно иным качеством жизни, за что отдельное спасибо компании «Русь». Благодаря профессионализму и любви к своему делу, постоянной поддержке со стороны застройщика на нашу недвижимость сформирован устойчивый спрос.

В настоящее время на рынке Кедрового представлены 27 эксклюзивных объектов недвижимости различной ценовой категории, что является абсолютным рекордом предложения.

За 2017 год в ЖК «Кедровый» продано 13 объектов стоимостью от 5 до 19 млн. руб., это говорит о хорошем спросе для данного класса жилья.

Почему собственники продают такую недвижимость?

Можно обозначить 3 ключевые причины:

- обмен на недвижимость большей площади в этом же комплексе;
 - переезд в другой город или страну;
 - финансовые сложности и необходимость в деньгах
- В зависимости от жизненной ситуации, собственники придерживаются различных стратегий - от **максимизации стоимости** объекта до технологии срочного выкупа и выхода на сделку **от 1-3 дней!**

Какой средний срок продажи недвижимости в ЖК «Кедровый»?

Если стартовая цена адекватная и присутствует гибкость в условиях расчета, максимальный срок продажи **до 6 месяцев**.

Какие последствия у продавца при завышение стоимости объекта, относительно рыночной цены?

Спрос на эксклюзивную недвижимость есть всегда, однако он ниже, чем в других сегментах рынка, поэтому завышение стартовой стоимости всегда критично отражается на сроках реализации. Покупатели проявляют наибольший интерес к объектам, выставленным на продажу недавно.

С ростом времени экспозиции заинтересованность в объекте существенно падает!

Завышение цены на начальном этапе может увеличить срок продажи жилья до 3 лет, а дисконт от цены предложения достигать до 20%.

Так же итоговая стоимость продажи квартир в Кедровом значительно зависит от формы и сроков расчета. Сейчас многие покупатели готовы к покупке исключительно в рассрочку.

Какие Налоги необходимо уплачивать при продаже квартиры?

С 01 января 2016 года были приняты некоторые изменения в Налоговом кодексе. Теперь продавцам предоставляется право не платить налог при продаже квартиры, если она находилась в его собственности сроком **более пяти лет**, а не трёх.

На квартиры, приобретённые ранее 2016 года, распространяется прежнее правило трех лет! При продаже недвижимости наиболее часто используемой схемой расчета налога является

$$\text{НДФЛ} = (\text{ДОХОД} - \text{РАСХОД}) * 13\%$$

При этом, в разных ситуациях в качестве **дохода** в расчетах может быть использована **фактическая договорная цена продажи, либо кадастровая стоимость с понижающим коэффициентом**. Расходами же считают исходные затраты собственника на покупку квартиры, приобретение отделочных материалов, оплату услуг строительной бригады и прочие издержки, подтвержденные документально. При этом следует помнить, что существуют ряд законных способов оптимизации налогов.

Несмотря на политические и экономические риски, наша с Вами недвижимость уникальна и спрос на неё устойчивый.

Недвижимость в Кедровом всегда будет привлекать людей, которым важна максимально комфортная, здоровая и экологичная среда, а также будет расти в цене в долгосрочной перспективе!

Консультация по недвижимости
(383) 2-144-133
жккедровый.рф

КЕДРОВЫЙ ВЕСТНИК

ПОЛЕЗНОЕ И ВОВРЕМЯ!

Здравствуйте, уважаемые читатели нашей газеты! Надеемся, что все написанное для вас, будет полезно, а главное вовремя.

Время, конечно понятие относительное, вот начали мы готовить газету в сентябре, в это время, главным событием для многих было окончание отпусков, начало нового учебного года, для нас было голосование за содержание нашего жилого комплекса.

Теперь на календаре декабрь, новые хлопоты, новые мысли и решения. Радует, что по итогам голосования, большинство, живущих в ЖК «Кедровый», приняли решение, поддерживать в чистоте и заботиться о территории за пределами своего дома. А за пределами наших прекрасных домовых территорий, есть большое хозяйство – лесопарковая территория.

Лесопарковая территория – это три гектара земли, без которой «Кедровый», не был бы «Кедровым».

Можно конечно наслаждаться ландшафтным дизайном рядом с прекрасной архитектурой вашего дома, но все - таки тянет в лес, на беговые дорожки, на футбольное поле, на площадки для детей под соснами в окружении белочек, да и как может не тянуть в собственный лес!

Да, за все приходится платить, но это закон жизни. В нашем случае – шестьсот рублей с квартиры, это реальная цена за ухоженные «зеленые» территории, за

экологию и радость общения с соседями, единомышленниками!

Общение в «Кедровом», давно уже стало делом приятным и запоминающимся. Беседы мамочек во время прогулок, дружеские футбольные матчи наших мужчин, все это сближает и душу греет. Помимо всего выше перечисленного, мы несколько раз в году встречаемся, чтобы порадоваться приходу весны, празднуя «Масленицу», первое июня и первое сентября, как праздники в нашем комплексе, тоже стали традиционными, ну и конечно любимый всеми «Новый год»!

Так вот, приняв участие в голосовании за содержание комплекса «Кедровый», Вы, поддержали идею сохранения наших традиций, проведения праздников, ну и конечно сохранение территории лесопарковой зоны!

В ноябре 2017 года, в квитанции за коммунальные услуги появится новая строка: содержание ЖК «Кедровый» - 600 рублей, оплачивая которые, вы вносите свой вклад в сохранение инвестиционной привлекательности нашего комплекса, поддерживаете традиции добро-соседского общения.

Спасибо вам, за доверие и понимание!

Итоги голосований на сайте: rusdom.nsk.ru.

Новогодний праздник в ЖК «Кедровый» 28 декабря 2017

с 12.00 -19.00

Ждем вас в гости к Деду Морозу

Резиденция Деда Мороза по адресу:
Кедровая, 51

19.00- 20.30 Ледяное шоу

Каток в нашем лесу

С 15 декабря
«Конкурс Снеговиков»

Весь декабрь можно
наряжать нашу
елочку в лесу!



ВАШИ ВОПРОСЫ – НАШИ ОТВЕТЫ

Общаясь с вами уважаемые собственники, мы каждый день отвечаем на ваши вопросы, выполняем заявки и конечно анализируем ваши потребности.

В итоге, мы решили опубликовать, вопросы и ответы, которые наиболее часто встречаются в нашем общении.

Вопрос собственника:

Почему в этом году, массово меняли счетчики на воду, говорят можно сделать проверку счетчиков?

Отвечает главный инженер УК «РусьДом» - Трушников Максим Вячеславович:

- У индивидуальных приборов учета истек срок поверки, так же многие счетчики имеют механические повреждения.

Счетчики без повреждений, но с вышедшим сроком поверки, можно поверить или установить новый счетчик.

Вы, должны знать, что поверка счетчика - это 50% успеха, тем более, что сейчас на рынке услуг по поверке, много фирм, которые делают фиктивные испытания и документы.

«РусьДом» - рекомендует установить новые приборы учета.

Для информации:

Существительное «поверка» образовано от глагола "поверить". У глагола "поверить" существуют значения: проверять; сличать, сравнивать. Значение глагола "поверить", является основным в существительном "поверка", поэтому говорят "ПОВЕРКА СЧЕТЧИКОВ".

Вопрос собственника:

Что делать, если показания счетчиков расходятся с реальным потреблением воды? Летом, мы не жили в квартире и не пользовались водой, а расход воды был, что это значит?

Ответ Главного инженера УК:

- При длительном отъезде (месяц и более), нужно подавать заявку администратору УК (т. 349-93-95) на отключение от воды, если необходимо электроэнергию, чтобы, во-первых, отключить подачу ресурсов, а во-вторых, зафиксировать показания счетчиков.

Снятие показаний производится каждого 25 числа месяца, поэтому, если вы уехали на пять дней, потом приехали, попользовались водой, светом, то разрывы потребления могут затруднить понимание общей картины.

Приведу пример, длительного отключения воды, «по просьбе собственников»: показания приборов учета воды были зафиксированы, вопросов по объемам не возникало, а вот счетчики электроэнергии, показывали расход, электроэнергия куда-то утекала.

Стали разбираться, оказывается, собственник не отключил «теплый пол». А это не маленький расход!

Поэтому, будьте внимательны к своему имуществу, уважаемые собственники.

Вопрос собственника:

Почему в моей квартире три счетчика на воду, а не два на горячую и холодную воду?

Ответ Главного инженера УК:

- В вашем доме есть технические особенности, у вас учитывается циркуляция воды.

Циркуляция - это движение воды по замкнутому контуру.

В схеме ГВС (горячего водоснабжения) домов №45,47,49,51,53 горячая вода, поступающая в квартиру, проходит через прибор учета в краны для потребления, далее, эта же вода идет на полотенцесушитель, а затем, через прибор учета, установленный на обратной линии, возвращается в домовую сеть. Снятие показаний происходит по двум приборам учета на горячую воду и является разницей между входным прибором и прибором на обратной линии. Третий прибор учета на холодную воду.

Про таун-хаусы отдельно:

В таун-хаусах ЖК «Кедровый» индивидуальная система подогрева воды, подачи тепла, за счет использования индивидуальных газовых котлов и оборудования для подогрева.

В таун-хаусы поставляется газ, соответственно здесь, установлены приборы учета газа. Газ приходит к вам в квартиру (таун-хаус) по трубопроводу, подача голубого топлива, производится по договору с поставщиком ресурса ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск». Подробнее про газ в вашем таун-хаусе в отдельной статье нашей газеты.

Вопрос собственника:

Почему в таун-хаусах два счетчика на холодную воду?

Ответ Главного инженера УК:

- Один прибор учета установлен на нужды котельной, второй, на нужды хозяйственно бытового потребления жильцов таун-хауса.

Вопрос собственника:

Я оплачиваю за газ по счетчику, УК передает показания, а вдруг вы ошибаетесь, и я оплачиваю лишнее?

Ответ Главного инженера УК:

- Обязанность, каждого владельца котельной заботиться о состоянии оборудования, а компания

НАШИ ПАРТНЕРЫ!



Городской Теннисный Центр

ДЕТСКАЯ ШКОЛА ТЕННИСА

- Набор детей от 3-х лет
- Сертифицированные тренеры
- Обучение по международной программе «Tennis 10s»
- Клубные и выездные турниры
- Летние сборы (Болгария, Греция, Хорватия)

ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ

- Индивидуальные и групповые занятия
- Спарринг-партнеры
- Корпоративный теннис
- Настольный теннис
- Фитнес-теннис



Профессиональные корты



Профессиональное покрытие Taraflex Tennis



Профессиональное освещение



Комфортные раздевалки, сауна*

*Сауна является дополнительной услугой и не входит в стоимость абонемента

ПЕРВАЯ РАКЕТКА ЖДЕТ ТЕБЯ!

г. Новосибирск, 1-е Мочищенское шоссе, 8 8 (383) 334-00-44, 8-913-013-30-44

ИНИЦИАТИВА НЕ НАКАЗУЕМА!

Жить в «Кедровом»: престижно, комфортно, как говорят в народе - КРУТО!

Жить и принимать все, что тебе положено от этой жизни, наверно нормально, а если чего-то не хватает, а если хочется большего? Люди по-разному воплощают свои, сверх желания! Позвольте мне, как старейшему работнику управляющей компании, проанализировать ваши подходы к жизни в «Кедровом»? *Не сердитесь и не комкайте газету, от раздражения на «тетку», которая решила «поумничать». Поверьте, все для вашего же блага, вдруг не задумывались, вдруг не знаете, как это выглядит со стороны.*

По моим ощущениям в Кедровом живут несколько категорий собственников:

1. Мне все не нравится, у вас все не так – сделайте что-нибудь!

2. Не трогайте меня, я очень занятой человек, вам платят деньги, вы решаете все проблемы!

3. Давайте решим проблему вместе, я могу вам помочь!

4. У нас все отлично, мне все нравится! Я счастлив!

Скорее всего – эти категоричные жители, с нами чаще общаются и наверняка есть другие соседи, с другими подходами к жизни, но речь сейчас о третьей, «как бы категории», по моим наблюдениям, с реальными примерами.

Итак, была проблема быстрой езды по комплексу «Кедровый», появилась задача у «РусьДом», сделать что-нибудь с лихачами. Решения разные внедрялись, разметка дороги, знаки ограничения скорости, дошли до искусственных неровностей – полицейских, которые притаились лежа! Уложили три штуки, спокойнее стало на дорогах «Кедрового», но не все места охватили, по финансовой причине. Неожиданно появился наш житель (имен не называю, и так все знают) и сделал еще пару не достающих ИДН (искусственная дорожная неровность) за свой счет. Ну, что тут напишешь – спасибо Виктор! (ой)

Не рассуждала, а действовала и другая наша соседка по ЖК - Наталья!

Обсудив ситуацию безопасности своего дома, закрыв подъезды на домофоны, она решила не довольствоваться полумерами, а закрыть все входы в парковки (эвакуационные выходы) с улицы.

Учитывая все нормы безопасности, была возможность установить Чип-Систему на входы с улицы, а выход организовать по «кнопке». За чей счет? За сет собственников, но для этого нужно было организовать, сначала опрос соседей, а затем с каждым подписать «Решение» - согласие оплатить затраты на это. Натаску – это не остановило, она подключила, все свое обаяние и активность, привлекла семью, соседей и ТАКИ сделала ЭТО! Честь и хвала ЕЙ!!

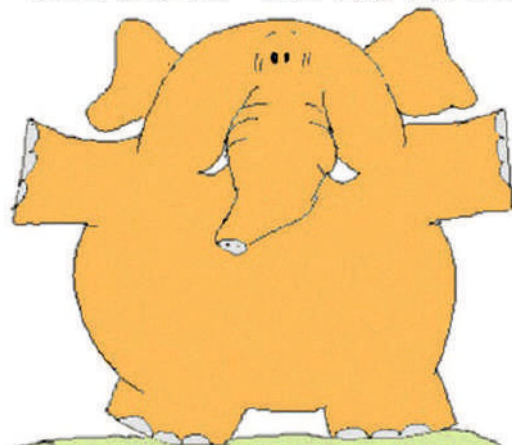
Вспомните нашу детскую площадку в лесу, давно все рассуждали, что пора бы добавить игровых элементов, деток стало больше (слава Богу!), не хватает места малышам вместе резвиться!

Собирали денежки всем «Кедровым», в 2017 году руководила процессом, наша жительница, которой не лень было тратить свое личное время, на организацию и сбор средств! Площадку под новый городок почти завершили, закуплены четыре новых игровых элемента, капитально подготовлена территория (это вопрос безопасности), остается застелить поверхность безопасным покрытием!

Размер площадки намеренно планировали с перспективой, теперь на нее войдут, не только уже купленные игровые элементы, но и гораздо больше! Поэтому, не стесняйтесь проявлять инициативу!

Резюме – инициатива в «Кедровом», поддерживается, за нее благодарят и помнят своих героев!!

БОЛЬШО-ОЕ СПАСИБО!



поставУ всех собственников владеющих домами с газовым оборудованием установлены приборы учета потребленного газа. Сотрудники Управляющей компании снимают показания прибора учета газа 25 числа каждого месяца. Вы можете по договоренности с УК, присутствовать при снятии данных.

Показания отправляются в службу по расчетам с физическими лицами ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск», которая затем, выставляет счета за потребленный газ. Предвижу, вопрос о поверке газового счетчика, ведь этот прибор учета, тоже имеет срок службы и поверки.

В 2017 году ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск», индивидуально каждому собственнику котельной, отправлял уведомление о поверке или замене счетчика. Если срок поверки прибор учета газа истек, и собственником не были предоставлены документы о поверке на новый срок эксплуатации, поставщик будет проводить начисления по нормативам. И поэтому начисления после окончания срока поверки прибора будут выше. Если допущена ошибка при передаче показаний, сотрудники УК обязательно свяжутся с представителем поставщика для корректировки начислений или перерасчета.

Каждый владелец котельной обязан, лично заботиться о состоянии оборудования, а компания поставщик только извещает о сроках. В этом году, в ваши почтовые ящики

были доставлены письма – уведомления. Проверяйте ваши почтовые ящики!

Вопрос собственника:

Почему, УК «РусьДом», не может взять на себя все хлопоты по договорам по ГАЗу? Мы же вам что-то оплачиваем за газ.

Ответ Главного инженера УК:

- УК не берет на себя обязательства по договорам на поставку газа, так как поставщик принимает заявки на заключение договора поставки газа только от собственников. При этом договор заключается или продлевается только при наличии действующего договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией обладающей соответствующей лицензией. В ЖК «Кедровом» такой организацией является ООО «Стимул».

Вопрос собственника:

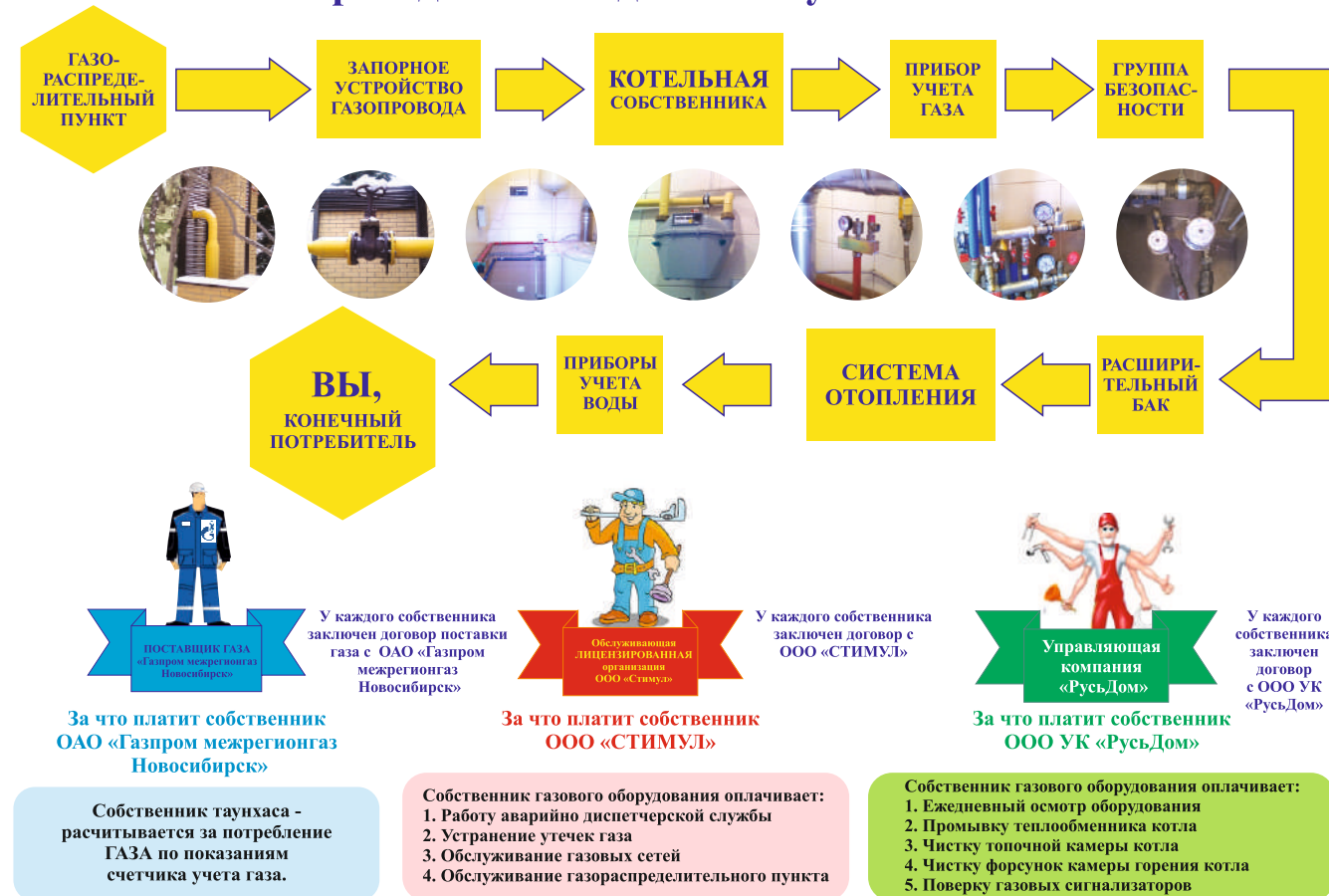
Кто такие «Стимул», «Межрегионгаз» - почему мне нужно к ним обращаться, там отвечают грубо, и никто не хочет мне помочь?

Ответ Главного инженера УК:

- ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск», является гарантирующим поставщиком газа на территории Новосибирской области, с которой потребители заключают договора на поставку газа.

ПРО НАС И ПРО ВАШ ГАЗ

Как ГАЗ приходит в ваш дом и кому вы за это платите?



ООО «Стимул» - это организация, которая проводит техническое обслуживание газового оборудования (ВДГО). Контактный телефон 240-90-23, 240-90-83.

При возникновении непонимания при общении с этими организациями, обращайтесь в УК, которая будет со своей стороны способствовать разрешению спорных вопросов.

ООО «Стимул», выбран не случайно, есть в городе и другие лицензированные организации, обслуживающие газовые сети, но важно скорость реагирования и прибытие на место аварийно-диспетчерской службы, организации, которая отвечает за безопасность газового оборудования, трубопровода, газораспределительного узла. «Стимул» находится территориально ближе к нам – это очень важно, утечка газа может произойти в любое время суток.

Конечно техники УК, прикладывают максимум усилий, чтобы предупредить негативные факторы, влияющие на работу газового оборудования, но мы не имеем право, обслуживать газовые сети.

Вопрос собственника:

Какие будут последствия, если я забыла заключить договор по газу?

Ответ Главного инженера УК:

- В этом случае, есть основания для прекращения поставки газа. При этом будет проведено физическое отключение от трубы газопровода сотрудниками «Стимул». Восстановление газоснабжения произойдет после заключения договора с ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск», на платной основе по расценкам ООО «Стимул».

Вопрос собственника:

В моем доме есть кладовая комната, организованы стеллажи, но соседи захламляют подходы к стеллажам, на личные просьбы не реагируют, что мне делать?

Ответ УК «РусьДом»:

- Нужно провести общее собрание собственников дома, где поставить вопрос, о том, о правилах пользования общей кладовой комнатой. Только общее собрание, вернее большинство голосов (более 51%) может принять решение, которое будет носить юридический характер и иметь силу. Управляющая компания всегда готова оказать помощь в подготовке собрания.

Вопрос собственника:

В ЖК «Кедровом» есть наземные парковки, почему, я не могу оставить свою машину там?

Ответ УК «РусьДом»:

- В нашем жилом комплексе, проживает около тысячи человек, у каждого собственника имеется подземная автостоянка, это является частью концепции – «Дом в парке». Дом, который вы приобрели, чтобы жить в экологически чистом месте города, чтобы вас не раздражали автомобили под окнами.

Наземные парковки, предназначены для ваших гостей. Гостевых парковочных карманов всего двадцать семь, это и есть ответ! Если, хотя бы каждый пятый, оставит свой автомобиль на улице, жизнь в «Кедровом»

станет похожа на жилой комплекс на «Затулинке».

Вопрос собственника:

Чем мешает моя машина рядом с подъездом в дом, я же на пять минут забежала?

Ответ УК «РусьДом»:

- Проезды вдоль домов ЖК «Кедровый» не предусматривают двухстороннего движения, поэтому даже на пять минут, оставленная машина, затруднит проезд соседям, а главное станет препятствием машинам специального назначения.

Вопрос собственника:

Почему няня моего ребенка не должна оставлять машину на территории, если все гостевые парковки заняты?

Ответ УК «РусьДом»:

- Няня, домработница, любой другой персонал вашей семьи, не должен нарушать общих правил проживания, паркования в ЖК «Кедровый». Если нет мест на гостевых парковках около вашего дома, то при въезде, нужно уточнить у охраны, где вам припарковаться без нарушений. По камерам охранник видит, где свободные места.

Конечно, няня с детьми не должна в мороз идти пешком из далека. НО, пожалуйста, уважайте себя и соседей, найдите, возможность арендовать вашей няне подземную парковку. Это забота о ваших детях в первую очередь!

Вопрос собственника:

Если соседи сильно шумят, нарушают покой соседей, к кому мне обратиться?

Ответ УК «РусьДом»:

- Конечно поддержанием общественного порядка в ЖК «Кедровый», должны заниматься охранники нашего комплекса, они по звонку собственника обязательно подойдут к указанной квартире и попросят не шуметь. Но! Мер воздействия, кроме увещеваний у нашей охраны нет, поэтому, как и во всем городе, в таких случаях нужно звонить в полицию, писать заявление участковому.

Вопрос собственника:

Если я, забыла ключи от калиток, и при себе нет документов удостоверяющих личность, что я должна сделать?

Ответ УК «РусьДом»:

- В первую очередь, нужно обратиться к охране, уточнить свой адрес, фамилию и суть вопроса. Далее, на охрану может позвонить другой собственник, проживающий по вашему адресу, подтвердить, вашу личность. Возможен и лично ваш звонок на охрану, большинство номеров, забиты в телефоне охраны. Конечно многих собственников, охрана знает в лицо, знает номера машин, но есть инструкции, по которым действует охранник.

ПРОВЕРКА ПОДТВЕРДИЛА!

В октябре 2017 года, в нашей управляющей компании «РусьДом» прошла, выездная – плановая проверка Государственной Жилищной Инспекции (ГЖИ)

Это очень важный момент контроля работы управляющих компаний, в частности «РусьДом», компании, которая осуществляет управление жилым комплексом «Кедровый». Проверка была по таким направлениям, как финансовая деятельность: правильность начислений за услуги по договору управления, технические условия по передачи показаний общедомовых приборов учета и их достоверность.

Очень серьезно ГЖИ проверяет качество, предоставляемых услуг по договору управления. Представитель, проверяющей стороны старший инспектор Государственной Жилищной Инспекции, Бухмак Инна Владимировна, отметила, что помимо



порядка в ведении документации, УК «РусьДом» достойно справляется со своими обязательствами, по содержанию общего имущества. Инна Владимировна, осмотрела некоторые подвальные помещения, подъезды и территорию. Вопрос был только один:

- Как можно сохранить такую красоту, ведь комплекс живет уже шесть лет?

- Понятно есть договор с собственниками и перечень услуг, по содержанию. Но ведь, здесь явно прослеживается, душевный и хозяйский подход к общему имуществу.

- Как же у вас красиво! Счастливые ваши жители, каждый день видят это и пользуются всеми благами! - подытожила встречу Инна Владимировна.

Итак, проверка завершена, результат – хороший, нарушений не выявлено. Но это короткое резюме о работе нашей компании, а сколько работы проделано за шесть лет работы, знают только участники процесса.



Закажите
ДОСТАВКУ
ЛЮБИМЫХ БЛЮД,
НАПИТКОВ И ДЕСЕРТОВ
на сайте
chashkacoffee.ru

Доставка еды и напитков:

+7 (383) 288-33-55

Десерты на заказ:

+7 (383) 292-96-02