

Недвижимость без секретов: советы профессионалов



УДК 33
ББК 65

SMI.RU.COM Бизнес - библиотека

Недвижимость без секретов: советы профессионалов / Б. SMI.
RU.COM, 210 с.

ISBN 978-5-521-88646-3

Лилия Сараева и литературное агентство Эмиля Ахундов представляют новую книгу «Недвижимость без секретов: советы профессионалов», с её помощью вы сможете заглянуть в закулисные сферы недвижимости и узнать много практической информации, которая сэкономит вам нервы, деньги и время при проведении любых сделок. Что бы вы ни планировали: покупку собственного жилья или земельного участка, инвестиции в недвижимость, или коммерческого объекта, — эта книга станет вашим надежным путеводителем в этой сфере!

Шрифт основного текста: Source Serif 4 Subhead, лицензия SIL
Open Font License 1.1, разработан Франк Гриссхаммер, Пол Хант,

Шрифт заголовков: Dela Gothic One, лицензия SIL Open Font
License 1.1, разработан Aratakana

16+ В соответствии с ФЗ от 29.12. 2010 №436-ФЗ

**УДК 33
ББК 65**

ISBN 978-5-521-88646-3

© SMI.RU.COM Б., 2024

© Оформление ООО «Паблиш Системс»,
Метранпаж, Онлайн-сервис верстки книг, 2024

Введение

Дорогие читатели, приветствуем вас!

У вас в руках наша новая книга, с её помощью вы сможете заглянуть в закулисные сферы недвижимости и узнать много практической информации, которая сэкономит вам массу нервов, денег и времени при проведении любых сделок в этой сфере. Здесь нам удалось собрать знания и опыт профессионалов, которые вы сможете начать применять сразу после прочтения.

Авторы книги «Недвижимость без секретов: советы профессионалов» — квалифицированные эксперты, мастера своего дела, и они готовы поделиться своими знаниями со всеми желающими. Многолетний опыт работы с недвижимостью трансформируется на страницах книги в ценные инсайты, детальные расчеты, лайфхаки и инструкции.

3

В этой книге мы рассмотрели самые разные стороны работы с недвижимостью: от неочевидных юридических вопросов до сложных инвестиционных стратегий. В каждой главе мы собрали подробные советы экспертов, которые будут полезны не только специалистам сферы недвижимости, но и любым другим читателям. Ведь все мы так или иначе связаны с недвижимостью.

Что бы вы ни планировали: покупку собственного жилья, инвестиции в недвижимость, приобретение земельного участка или коммерческого объекта, — эта книга станет вашим надежным путеводителем. Вы узнаете, как повысить доходность вложений в квадратные метры, как увеличить ликвидность жилья и как преодолеть сложности, с которыми сталкиваются новички в мире недвижимости.

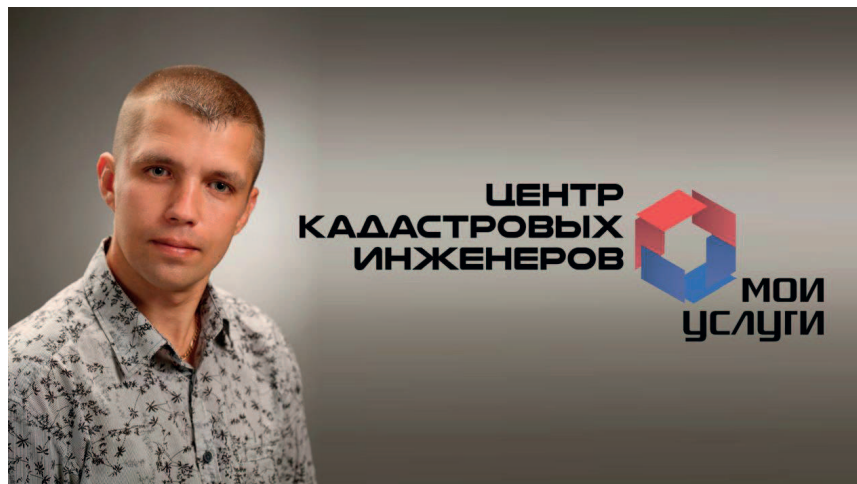
Благодаря актуальным экспертным материалам, после прочтения этой книги вы сможете более грамотно решать вопросы связанные

с недвижимостью: вам не составит труда получить налоговый вычет или подготовить квартиру к продаже, вы не допустите непоправимых ошибок при оформлении ипотеки, возможно, именно сейчас вы решитесь инвестировать в недвижимость.

Готовы раскрыть секреты недвижимости? Тогда эта книга для вас.

И уже в первой главе вы узнаете, почему индивидуальное жилищное строительство начинается с кадастрового инженера. Об этом подробно расскажет Денис Скарков, президент группы компаний «МОИ УСЛУГИ» — Центр Кадастровых Инженеров.

Все начинается с кадастрового инженера – Денис Скарков



5

Кадастровый инженер, судебный эксперт, юрист, эксперт в документах по объектам недвижимости. Президент ГК «МОИ УСЛУГИ» — Центр Кадастровых Инженеров.

Я родился в городе Великие Луки. Когда мне исполнилось 18 лет, я решил пойти в армию, отложив учёбу в строительном колледже. Я хотел служить только в своём призыве. В свой 20-й день рождения я вернулся домой в звании младшего сержанта. Я ни капли не пожалел о том, что отслужил в армии два года. Через полгода после возвращения я переехал в Москву в поисках карьерных возможностей.

Я начинал свой землеустроительный путь с колхозных паёв, которыми наделялись работники колхозов. Их площадь варьировалась от 1,2 га до 10 га. У меня есть успешный опыт превращения этих паёв в реальные земельные участки. Это именно те поля, которые сейчас активно застраиваются современными коттеджными посёлками.

Но почему я начал заниматься земельными участками? Земля — это один из немногих природных ресурсов, доступных для широкого круга людей. На земельном участке можно построить жильё, можно выращивать овощи для себя и своей семьи. То есть, на мой взгляд, это ценнейший природный ресурс, который доступен каждому.

К 2010 году я успешно перевёл в земельные участки сотни гектаров, но земля должна работать и приносить доход, а не зарастать бурьяном. В 2014 году в качестве кандидата в члены Общественной палаты Московской области по Клинскому району я разработал программу по введению в оборот не особо ценных плодородных угодий.

К 2017 году я имел большой опыт работы с земельными участками и сдал квалификационный экзамен на кадастрового инженера в Министерстве имущественных отношений. 20 апреля того же года я основал свою компанию ГК «МОИ УСЛУГИ».

Вкратце о себе:

- 2017 г.- Президент ГК «МОИ УСЛУГИ» — Центр Кадастровых Инженеров;
- Аттестованный Кадастровый Инженер (квалификационный аттестат № 69-16-734);
- Судебный землеустроительный эксперт (регистрационный номер диплома № 2917);
- Член Судебно-экспертной палаты РФ (в реестре за № 770502005);
- Член Ассоциации СРО «ОПКД» (в реестре за № 2767);
- Включён в государственный реестр лиц, осуществляющих кадастровую деятельность (в реестре за № 39413);
- Два высших образования (экономическое — управление в сфере услуг; юридическое — степень магистра);
- Участник ФЕДЕРАЦИИ ИЖС;
- Участник выставки загородной недвижимости Open Village 2024;
- Спикер и Участник Всероссийского Жилищного конгресса 2024 в Сириусе Сочи;
- Партнёр гильдии риелторов Москвы и Московской области.

Моя компания ГК «МОИ УСЛУГИ» в 2018 году насчитывала восемь офисов в Москве и Московской области, но в 2019 году спрос на наши услуги резко упал, и в компании произошел кассовый разрыв, который продолжал увеличиваться. Я принял решение минимизировать финансовые потери и откатить бизнес до первоначального состояния — одного офиса и трёх сотрудников, включая меня.

Я прекратил расширение компании и в течение года анализировал свои ошибки и устранял кассовый разрыв. Затем я снова открыл офисы, двигаясь медленно, но уверенно. Я ежегодно посещаю более 300 локаций, чтобы консультировать и разбираться в сложных случаях. За 12 лет я проехал на своём автомобиле 700 тысяч километров. Наш сайт посещают более 500 тысяч пользователей в год. Мы можем зарегистрировать объекты недвижимости за один день с эффективностью 99%.

Я убеждён, что ИЖС начинается с кадастрового инженера и заканчивается им же. Сегодня я расскажу вам об этом и многом другом более подробно.

Значимость кадастрового инженера на рынке недвижимости в современных реалиях.

Кадастровый инженер — единственный специалист, который может решить не только вопросы, связанные с кадастровым учётом и оформлением документов на недвижимость. Он может исправить технические или реестровые ошибки, составить обращения в государственные органы, провести согласования, а также взаимодействовать с риелторами, юристами и адвокатами. Клиенту зачастую требуется комплексное решение проблемы, включающее взаимодействие сразу с несколькими специалистами. Кадастровый инженер знает, как это всё организовать.

Кадастровый инженер знает: как уменьшить допустимые расстояния по противопожарным нормам между соседними строениями, исправить дублирующие кадастровые номера и устранить несоответствие в выписке ЕГРН. Он также поможет выбрать подходящий земельный участок и проверить все документы перед покупкой.

В условиях обилия товаров и услуг на рынке потребители часто затрудняются с выбором. Кадастровый инженер поможет найти нужную государственную услугу и составит дорожную карту для решения всех вопросов, связанных с оформлением документов на объекты недвижимости.

Почему всё начинается с кадастрового инженера?

Кадастровый инженер — это конечное звено при оформлении документов. Он готовит необходимые документы для государственной регистрации. Если предыдущие этапы до участия кадастрового инженера были выполнены неправильно, он не сможет завершить процесс регистрации в Росреестре, и вся работа, проделанная ранее, окажется напрасной.

Кадастровый инженер первым выезжает на квартиру для подготовки плана для проекта перепланировки и технического плана. Он изучает дело для составления искового заявления и требований в нём, чтобы на основании этого решения суда зарегистрировать объект в Росреестре. Перед покупкой земельного участка, дома или началом строительства необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Он проверит объект на наличие ограничений и обременений, проконсультирует по начальным этапам строительства и укажет на возможные проблемы.

Каждый специалист должен глубоко изучать свою отрасль, чтобы быть профессионалом. При начале работы над проектом или судопроизводством, до начала строительства и перед покупкой земельного участка обязательно нужно консультироваться с кадастровым инженером, ведь это влияет на конечный результат.

Важен конечный результат, а не то, что мы делаем в процессе.

Как кадастровый инженер, я всегда оцениваю проекты с клиентом, основываясь на финансово-экономическом обосновании. Аргументировано объясняю необходимость проведения тех или иных работ.

Приведу несколько примеров личного взаимодействия с клиентами.

Я приезжаю на объекты недвижимости не только для замеров, но и для оказания иной помощи клиентам. Я готов подсказать, как правильно строить, с чего начать и как лучше продать, как инвестировать или использовать земельный участок. Клиенты часто спрашивают меня, как бы я поступил на их месте. Я выполняю работу так, как будто делаю это для себя. Такой подход помогает моим клиентам чувствовать себя защищенными и уверенными, что делает меня для них не просто кадастровым инженером, а личным помощником в решении документальных вопросов.

В процессе написания данной главы я приехал к клиенту на участок. Задача заключалась в подготовке документов для продажи, проверке границ участка, зарегистрировать строения, но продавать участок клиент как-то особо не горел желанием.

На объекте я сразу оценил ряд следующих факторов: участок имеет примыкания к двум дорогам, участок площадью 12 соток по документам, но в заборе явно все 14 соток, строение расположено ближе к одному из углов земельного участка. Я предложил клиентам оформить прирезку участка, то, что в заборе, за счёт земель неразграниченной государственной собственности за 50% от кадастровой стоимости, выкупив у администрации. На это предложение мне ответили: «Зачем нам это нужно? Продадим как есть — 12 соток, пусть покупатель займётся остальным».

Далее мы оформили 14 соток, у нас получился правильный прямоугольник, участок примыкает к двум дорогам, я говорю клиенту: «Давайте разделим по 7 соток, один из которых пустой от строений и за счёт небольшой стоимости становится более ликвидным для строительства жилого дома, как, например, ликвидные офисы по 15–20 кв. м, которые разлетаются, как пирожки. Вторые 7 соток со строением вы оставляете себе».

В итоге клиенты довольны до безумия, остаются и с землёй, к которой уже привыкли и особо-то не хотели продавать, и с деньгами от продажи 7 соток, которые можно, например, инвестировать в квартиру или провести реконструкцию своего текущего строения.

При работе с юристами, риелторами и адвокатами они часто консультируются со мной до начала оказания услуг. Я могу с уверенностью сказать, что кадастровый инженер, своевременно подключённый к процессу, обеспечивает клиенту 100% положительный результат и минимальные финансовые потери.

Однажды в воскресный вечер мне пришло сообщение от клиента с просьбой помочь подготовить технический план для Росреестра по решению суда. В резолютивной части было сказано: «Выделить М. и Г. в натуре **принадлежащие им доли в праве общей долевой собственности** в отношении жилого дома с **предоставлением им в общую совместную собственность** следующих помещений. Прекратить право общей долевой собственности на жилой дом». Я был крайне удивлен такому решению суда.

Клиент уже пояснил, что Росреестр прекратил право общей долевой собственности на жилой дом, но на помещения право собственности не зарегистрировал. Чтобы зарегистрировать право собственности на помещения после раздела жилого дома, якобы нужен диск. Разбираемся в ошибках, которые допустил тот, кто составлял иск и представлял интересы клиента в суде.

Ошибка 1: клиенту заменили право общей долевой собственности на общую совместную, что практически одно и то же, но у клиента была задача вообще уйти от долей.

Ошибка 2: выделить в натуре следующие помещения... Это означает, что М и Г суд фактически определил порядок пользования конкретными помещениями. Мы знаем, что есть право владения, пользования и распоряжения. В данном случае суд определил только право пользования, которое в Росреестре не регистрируется.