

Property & Finance

July 2017
Issue 30

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Barrie Innisfil Toronto

**Перестраивание
под ДУПЛЕКС**

как направление
инвестирования

НЬЮМАРКЕТ

для жизни и инвестиций

Реалити

рынка недвижимости

ОСТОРОЖНО – deal breaker!

TFSA – ваш путь

к обеспеченной старости
за счет государства!

**Банк повысил
процентную ставку.**

Что ждать в будущем?

**Особенности
раздела имущества**

в провинции Онтарио



От редактора

Здравствуйте, сегодня я представляю вам очередной выпуск журнала "Property and Finance Guide". Этот журнал содержит полезную информацию для тех, кто интересуется недвижимостью и финансами, хочет научиться зарабатывать деньги на инвестициях, получать нужные советы от экспертов и узнавать новые стратегии. Этот журнал также для тех, кто желает купить дом для себя, правильно застраховаться, получить информацию от ведущих экономистов и финансистов. Эксперты научат вас, как правильно обращаться с деньгами, чтобы заставить их работать на вас.

Это единственный финансовый журнал на русском языке. Здесь публикуются статьи специалистов Большого Торонто в областях финансов и недвижимости. Вы также найдете в нем, кроме коммерческих материалов и рекламы, множество некоммерческих статей о финансах и недвижимости. В этом выпуске немало важной информации для новых покупателей и продавцов, особенно в области финансирования покупки недвижимости. Это – уникальное в своем роде издание.

Журнал "Property and Finance Guide" распространяется в банках RBC, магазинах, включая Yummy Market, и русскоязычных центрах. Его читают жители Оквилла, Миссиссаги, Етобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюмаркета.

Мне всегда будет интересно узнать ваше мнение о журнале или какой-либо статье. Присылайте ваши вопросы и пожелания на электронный адрес: PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт www.PropertyAndFinanceGuide.ca

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Oksana Turuta

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

ADDRESS

691 Petrolia Road
North York, ON, M3J 2N6

t: 647-459-9459, 647-473-5050

e: propertyandfinanceguide@gmail.com

w: www.propertyandfinanceguide.com

f [www.facebook.com/groups/
PropertyAndFinanceGuide/](http://www.facebook.com/groups/PropertyAndFinanceGuide/)

Advertisers are responsible for the content and design of the advertising. The opinion of editorial staff may not necessarily coincide with opinion of authors of the published materials.



16



18

JULY 2017

ISSUE 30

CONTENTS



24

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Перестраивание под ДУПЛЕКС как направление инвестирования в недвижимость
- 8** Обзор рынка недвижимости
- 14** Попрощайтесь с плесенью и паразитами
- 16** Ньюмаркет для жизни и инвестиций

CONDO

- 18** Реалити рынка недвижимости

REAL ESTATE

- 20** Осторожно - deal breaker!

INSURANCE & INVESTMENT

- 24** Tax-Free Savings Account (TFSA) – Ваш путь к обеспеченной старости за счет государства!

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Азбука Ипотечного Кредитования: Банк Канады повысил процентную ставку. Что ждать в будущем?

LEGAL ADVICE

- 12** Бизнес в Канаде: юридическое лицо с неограниченной ответственностью
- 13** Что делать, если человек попадает в ДТП?
- 28** Раздел имущества в провинции Онтарио: Особенности

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 19 августа, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 21 августа, в 23:00
среда, 23 августа, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

Присылайте вопросы на e-mail: RealEstateSecretTV@gmail.com



THE OPPORTUNITY IS KNOCKING at DESIRABLE SOUTH END BARRIE!

ASSIGNMENT SALE



Asking price \$599,800.00

3 BDRMS, 3.5 Washrooms HOME TO BE BUILT. Great location at south west Barrie, walking distance to top rated elementary school, close to all amenities and HWY 400 access.

BONUSES AND UPGRADES:

FINISHED BASEMENT by the builder with recreational room and 3 PCS washroom, hardwood and porcelain on the main floor, Oak stairs with metal peaks, extended oak kitchen cabinets and more. Estimated Closing JULY 2017.

Anna Hvalov

Sales Representative

d. 647- 608- 5958

o. 416-496-9220

annahvalov@royallepage.ca

ROYAL LEPAGE

Terrequity Realty



FIRST FLOOR PLAN



SECOND FLOOR PLAN



BASEMENT FLOOR PLAN



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location: Joseph & Wolf Lebovic
Jewish Community Campus
11th Edition of Ontario Seminar

Book rooms for Seminar 2017-2018

September 14 th , 2017	January 18 th , 2018
October 12 th , 2017	February 15 th , 2018
November 16 th , 2017	March 22 th , 2018
December 14 th , 2017	April 26 th , 2018
	May 24 th , 2018

Choose the **RIGHT STRATEGY!**

Для резервирования мест звоните по телефону:

647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Коммерческая и инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ



✓ **НА ПРОДАЖУ:**

Земля, 40 акров в Niagara Region (16Ac - EP),
недалеко от Crystal Beach. **\$590,000**

Офисное здание в Chatham, ON. В процессе обустройства 12 квартир;
10 + Cap rate после завершения реконструкции. **\$2,080,000**

Помещение в Sub-Lease: ключевое расположение на центральной
плазе Thornhill Woods, рядом со Starbucks, идеально подходящее
для офиса, магазина или SPA

ПРИБЫЛЬНЫЕ БИЗНЕСЫ НА ПРОДАЖУ от \$50,000:

- картинная галерея • йога студия в северном Торонто
- несколько магазинов на продажу в Оттаве

**ВНИМАНИЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗЕМЛИ, КОММЕРЧЕСКОЙ
И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:**

если вы думаете о продаже - позвоните мне, я работаю напрямую
со строителями и инвесторами. Сократите ваше время пребывания на рынке!

KIRILL PERELYGUINE, SALES REPRESENTATIVE

Direct: **647-833-6542**, KPERELYG@GMAIL.COM

HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC., BROKERAGE

INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED

Перестраивание под ДУПЛЕКС

как направление инвестирования в недвижимость

Несмотря на то, что слово «дуплекс» у всех на слуху, люди вкладывают в него различный смысл. Некоторые считают, что это две квартиры, находящиеся рядом друг с другом, по мнению других, дуплекс предполагает раздельную сдачу квартир в смежных уровнях, кто-то уточняет, что речь идет о бейсменте и самом доме.

И все они правы. Дуплекс - это отдельно стоящий дом из двух квартир с отдельными входами, при этом расположение квартир не имеет значения.

Почему же этот термин сейчас все чаще слышен среди профессиональных инвесторов? А дело в том, что в последнее время стремительный рост цен на недвижимость серьезно затруднил получение прибыли на доме, который сдают для одной семьи. И в результате все больше инвесторов обращают свой взор на недвижимость для двух и более семей. Дуплекс - это один из видов такой недвижимости.



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДУПЛЕКСА ПО ОТНОШЕНИЮ К ОТДЕЛЬНОМУ ДОМУ

Плюсы	Минусы
Более высокая прибыль	Жильцы, возможно, более проблематичные
Вероятность полного простоя дуплекса ниже, чем дома на одну семью	Вероятность конфликта между семьями
Легче получить финансирование	Более высокие капитальные вложения

В каждом муниципалитете имеются свои нормы и требования для создания легального дуплекса, прежде всего, это обеспечение пожарной безопасности.

Возьмем для примера город Барри. Здесь еще в 2015 году данные правила были значительно упрощены, и теперь процесс создания легального дуплекса под силу любому, даже начинающему, инвестору.

РАССМОТРИМ ПРОЦЕСС СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА:

Этап	Стоимость	Требуемое время
1. Планировка будущего дуплекса	От \$600 до \$3000	Примерно одна неделя
2. Подача заявления и получение разрешения на конвертирование дома в дуплекс	\$135	Две недели
3. Утверждение плана перестройки нового дуплекса	От \$800 до \$1500	4 – 5 недель
4. Перестройка под дуплекс	От \$20,000 до \$40,000	5 – 6 недель
5. Инспекции муниципалитета города	Бесплатно	В ходе выполнения работ
6. Подача заявления и регистрация нового дуплекса	\$	1 – 2 недели

Как следует из приведенной таблицы, затраты времени для создания дуплекса составляют 13 – 16 недель, т.е. в среднем менее 4-х месяцев.

РЕАЛЬНЫЙ ПРИМЕР СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА В БАРРИ

Рассмотрим, как совсем недавно некое бунгало в Барри превратилось в весьма успешный дуплекс. Это был дом на два гаража, на первом этаже и в бейсменте имелись по две спальни, кухня и ванная, а в бейсменте - еще и отдельный вход. Инвестор приобрел дом за \$470,000, первоначальный взнос составил \$94,000 (20%). Ниже приводится дополнительная информация по данной сделке:

Налог на покупку - \$5,875

Услуги адвоката и инспекция - \$2,000

Выплаты по мортгиджу в месяц - \$1,466

Налоги в месяц - \$300

Страховка в месяц - \$70

Итого: в месяц - \$1,836

Предположим ситуацию, когда этот дом был бы сдан одной семье. В этом случае имеем: сдача в рент - \$1,850 - \$1,900;

Cash flow - \$14 - \$64

Если оценить эту инвестицию только с позиции cash flow, который весьма невелик, возникают серьезные сомнения в эффективности сделки. Однако это совершенно неверно, поскольку требуется всесторонний анализ процесса с учетом фактора времени. Итак, в расчете на 5 лет сумма взятого мортгиджа уменьшится на \$45,500, с учетом среднего роста цены дома 6% в год новая его цена достигнет \$629,000, т.е. увеличится на \$150,000. Принимая во внимание рост стоимости дома, выплату мортгиджа и cash flow, получим, что ROI от первоначальных вложений составит 204% или 41% в год.

Как видим, в целом это совсем неплохая инвестиция. Но настоящий инвестор хочет также обезопасить себя на любом рынке - как на растущем, так и на падающем. А это возможно только с помощью cash flow.

Давайте вернемся к нашему примеру перестройки дома в дуплекс. Наш инвестор, купив дом, сразу же включился в этот процесс, пригласив инженера, который подготовил чертежи будущего дуплекса. Эти чертежи были отправлены в муниципалитет, где утверждение плана перестройки заняло около 2-х месяцев. Поскольку закрытие дома при покупке происходит в среднем через 2 месяца, то при получении ключей инвестор уже имел на руках разрешение на строительство дуплекса. Более того, к этому времени определился клиент на верхний уровень, т.к. за месяц до закрытия инвестор начал его сдавать. В нашем случае рент составил \$1,450 в месяц.

Продолжение на странице 10

Royal LePage Terrequity Capital Realty, Brokerage 416-495-4061 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, Ontario M2J 4G8

Rent To OWN Student Rental Multiunit Duplex Power of Sale Buy and Hold

WWW.REALESTATEFORCANADIANS.COM



5 СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В НЕДВИЖИМОСТЬ



ALEX MOSHKOVICH
BROKER OF RECORD / PRESIDENT
Direct: 647-459-9459

Эксперт по недвижимости на "RTVI"
Главный редактор журнала Property & Finance Guide
Организатор и руководитель Торонто Инвестор Форума

BUY | SELL | RENT 647-459-9459 TorontoInvestorForum@gmail.com

THORNHILL BARRIE HAMILTON NEWMARKET TORONTO RICHMOND HILL

Обзор рынка недвижимости

Market Continued to Adjust in July

Economic Indicators

Real GDP Growth ⁱ			
Q1	2017	▲	3.7%
Toronto Employment Growth ⁱⁱ			
June	2017	▼	1.1%
Toronto Unemployment Rate			
June	2017	▼	6.7%
Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth) ⁱⁱ			
June	2017	▼	1.0%
Bank of Canada Overnight Rate ⁱⁱⁱ			
July	2017	▲	0.75%
Prime Rate ^{iv}			
July	2017	▲	2.95%
Mortgage Rates July 2017			
1 Year	--		3.14%
3 Year	--		3.39%
5 Year	▲		4.84%

Sources and Notes:

i - Statistics Canada, Quarter-over-quarter growth, annualized

ii - Statistics Canada, Year-over-year growth for the most recently reported month

iii - Bank of Canada, Rate from most recent Bank of Canada announcement

iv - Bank of Canada, Rates for most recently completed month

Sales & Average Price By Major Home Type^{1,7} July 2017

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
2017						
Detached	556	1,878	2,434	\$1,304,288	\$910,348	\$1,000,336
Semi - Detached	169	414	583	\$869,227	\$636,844	\$704,207
Townhouse	212	762	974	\$707,269	\$581,541	\$608,907
Condo Apartment	1,345	495	1,840	\$532,502	\$418,191	\$501,750

Year-Over-Year Per Cent Change

Detached	-41.7%	-48.9%	-47.4%	8.5%	2.4%	4.9%
Semi - Detached	-39.9%	-38.1%	-38.6%	1.3%	8.0%	5.2%
Townhouse	-38.2%	-36.1%	-36.5%	20.7%	11.3%	13.5%
Condo Apartment	-28.3%	-36.5%	-30.7%	24.6%	16.6%	23.2%

TORONTO, ONTARIO, August 3, 2017 – Toronto Real Estate Board President Tim Syrianos announced that Greater Toronto Area REALTORS® reported 5,921 residential transactions through TREB's MLS® System in July 2017. This result was down by 40.4 per cent on a year-over-year basis, led by the detached market segment – both in the City of Toronto and surrounding regions. While sales were down, the number of new listings reported were only slightly (+5.1 per cent) above last year's level.

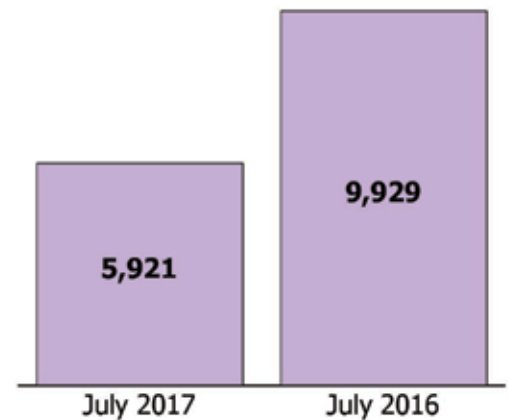
"A recent release from the Ontario government confirmed TREB's own research which found that foreign buyers represented a small proportion of overall home buying activity in the GTA. Clearly, the year-over-year decline we experienced in July had more to do with psychology, with would-be home buyers on the sidelines waiting to see how market conditions evolve," said Mr. Syrianos.

"Summer market statistics are often not the best indicators of housing market conditions. We generally see an uptick in sales following Labour Day, as a greater cross-section of would-be buyers and sellers start to consider listing and/or purchasing a home. As we move through the fall, we should start to get a better sense of the impacts of the Fair Housing Plan and higher borrowing costs," said TREB CEO John DiMichele.

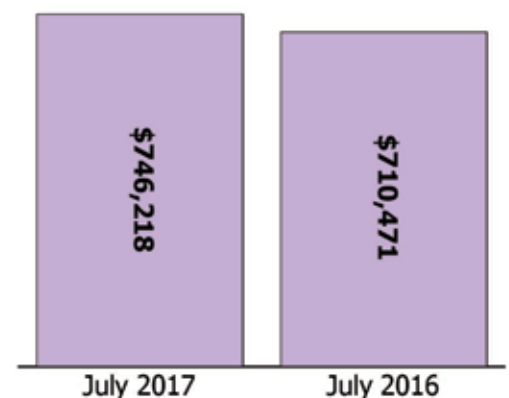
The MLS® Home Price Index (HPI) Composite Benchmark price was up by 18 per cent on a year-over-year basis. However, the Composite Benchmark was down by 4.6 per cent relative to June. Monthly MLS® HPI declines were driven more so by single-family home types. The average selling price for all home types combined was up by five per cent year-over-year to \$746,218.

"Home buyers benefitted from more choice in the market this July compared to the same time last year. This was reflected in home prices and home price growth. Looking forward, if we do see some would-be home buyers move off the sidelines and back into the market without a similar increase in new listings, we could see some of this newfound choice erode. The recent changes in the sales and price trends have masked the fact that housing supply remains an issue in the GTA," said Jason Mercer, TREB's Director of Market Analysis.

TREB MLS® Sales Activity^{1,7}



TREB MLS® Average Price^{1,7}



Year-Over-Year Summary^{1,7}

	2017	2016	% Chg.
Sales	5,921	9,929	-40.4%
New Listings	14,171	13,482	5.1%
Active Listings	18,751	11,346	65.3%
Average Price	\$746,218	\$710,471	5.0%
Average DOM	21	16	31.3%



ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Nina Timoshyna

Sales Representative



cell: 416-274-7367

- ПРОДАМ ВАШ ДОМ ЗА 30 ДНЕЙ ИЛИ МОИ УСЛУГИ БЕСПЛАТНЫ
- САМАЯ ОПЕРАТИВНАЯ КОМАНДА СПЕЦИАЛИСТОВ
- САМЫЙ НИЗКИЙ ПРОЦЕНТ ПО MORTGAGE!
- НОВЫЕ ПРОЕКТЫ CONDO ОТ СТРОИТЕЛЯ ПО ПРЕДПРОДАЖНЫМ ЦЕНАМ И С БОНУСАМИ В ЛЮБОМ РАЙОНЕ



NEWMARKET \$1,399,900

4x спальный, отдельный дом с гаражом на 2 машины. 3259 sq.ft. Самый престижный район, Upper Canada Mall. Backyard выходит на парк. Дом под постройкой, продаются документы.



Weldrick/Yonge \$1,399,900



Ravine! Ravin! В самом центре Richmond Hill, 2x этажный дом, полностью переделан, с большой кухней и 3 туалетами. Бейсмент квартира на 2 спальни, сдается.

RICHMOND HILL \$879,900

Modern town house на 3 спальни. Только закончили обновление. Все новое, нету ковров, кварц на столах в кухне и ванных, белая блестящая кухня, Молдинги, новые полы.



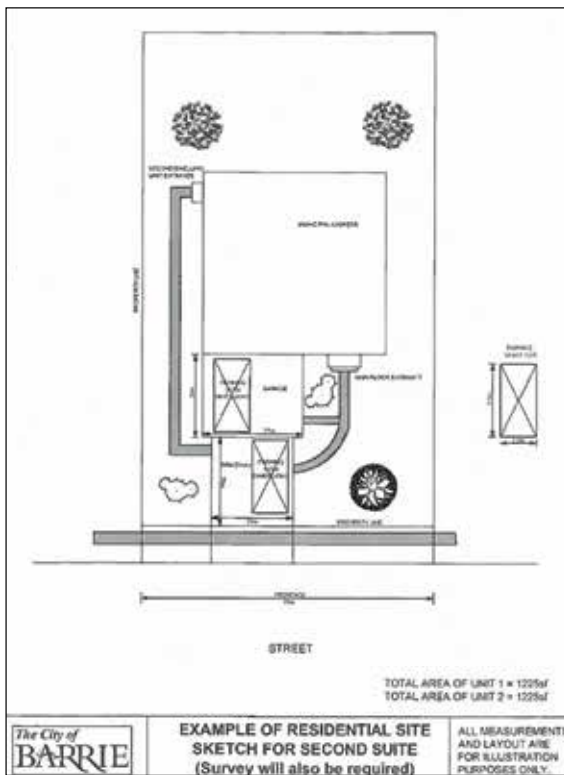
RICHMOND HILL \$2,499,000



Шикарный 4x спальный дом, построенный под заказ, в самом престижном районе. При постройке были использованы самые качественные материалы и работа. Все полы деревянные, дизайнерская кухня, гранит на столах, в доме есть лифт. Интерлок на фасаде и заднем дворе.



Продолжение статьи, начало на странице **6**



С получением ключей были начаты строительные работы, перестройка заняла 6 недель. Отметим, что все это время дом не пустовал и покрывал большую часть текущих расходов. По получении инвестором сертификата легального дуплекса бейсмент был сдан за \$1,100.

Таким образом, общая сумма ренты составила \$2,550, при этом ROI почти не изменился, т.к. рост прибыли сопровождался дополнительными затратами на реконструкцию. Однако инвестор добился cash flow \$715.

Предположим, что инвестор взял бы займы у банка всю требуемую по сделке сумму, то даже в этом случае его cash flow составил бы \$300, иными словами, инвестор, не вложив в дом ни цента, получил бы в месяц \$300 и погашение mortgages \$10,000 в год. Как вам это нравится?!

Наше агентство по недвижимости сделало десятки успешных дуплекс-проектов. Мы помогаем инвесторам и направляем их шаг за шагом в этом процессе. Если же инвестор не желает сам заниматься реализацией проекта, мы можем сделать это для него.

Мы проводим регулярные семинары для инвесторов, включая обучение различным стратегиям эффективных инвестиций.



Для записи на очередной семинар или для бесплатной индивидуальной консультации звоните по телефону 647-4599459, и мы с удовольствием встретимся с вами.

Запомните:
Если деньги не будут работать для вас, вы никогда не перестанете работать для денег.



Alex Moshkovich
Broker of Record
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com

Royal LePaige Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-496-9220

Assignment sale in prestige Wilshire area

\$1,998,000

Can be purchased by no residential (offer date before 21th of April)



Welcome To Premium Family Living In One Of The Best Neighbourhoods Of Thornhill. Prestigious Ventura French Immersion/ Wilshire And Westmount Schools In The Area. Over 4,000 sq.feet. This House Has Been Meticulously Maintained And Shows Pride Of Ownership. Custom Built 4+1 Bdrm Home Feature 9 Ft Ceilings in all levels And Hrdwd Floor Throughout. Great Layout With Large Living & Dining Room. Large Library On Main Floor. Professionally Finished Basement. Professionally Landscaped And Much More!



Alex Moshkovich

BROKER OF RECORD

647.459.9459

www.RealEstateForCanadians.com

211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8



Бизнес в Канаде: юридическое лицо с неограниченной ответственностью

В нашей предыдущей статье мы пришли к выводу, что инкорпорация будет наиболее выгодным и эффективным решением для многих предпринимателей. Зачастую наши клиенты упоминают «ограниченную ответственность» как одну из главных причин инкорпорации, так как, по их мнению, это защищает их личное имущество от потенциальных долгов и административной ответственности бизнеса.

В Канаде это опасное и потенциально катастрофическое заблуждение. К сожалению, многие наши клиенты понимают это слишком поздно, когда изменить что-либо уже невозможно, и им приходится расплачиваться за долги их бизнеса. По канадским законам, директора и менеджеры несут прямую личную ответственность за деятельность компании. В малом же бизнесе, где предприниматель является и директором, и менеджером в своей фирме, понятие ограниченной ответственности «превращается» в миф.

Законы в области налогообложения, защиты окружающей среды, трудового права, закон

о запрете отмывания средств и многие другие предусматривают юридическую ответственность директоров и менеджеров за деятельность компании. Более того, канадские суды рассматривают эти статьи законов как правила, а не исключения, часто присуждая многотысячные штрафы против директоров компаний. В дополнение к административной ответственности, канадские суды все чаще и чаще признают акционеров малого бизнеса лично ответственными за финансовые долги компании. Таким образом, «ограниченная ответственность» становится не просто формальностью, а опасным заблуждением многих предпринимателей.

Решение этой проблемы лежит в правильном понимании принципа разделения юридической ответственности между предпринимателем и компанией. Для защиты предпринимателя от ответственности компании, необходимы правильная структура бизнеса, подготовка и использование соответствующей документации и ведение бизнеса с разделением обязанностей предпринимателя, как части компании, и как частного лица.

Компания CBES предоставляет услуги по организации и созданию правильной структуры бизнеса и консультирует предпринимателей по вопросам потенциальных рисков бизнеса в Канаде. Мы принимаем все возможные меры для снижения юридической ответственности предпринимателей и создания правильного и эффективного разделения ответственности между компанией и бизнесменом.



Eugene Jakubov
Senior Consultant &
Managing Director
t: 647-569-2377
**CBES - Canadian Business &
Enterprise Services**
300 Supertest Rd., North York, ON M3J 2M2
e: info@cbes.ca | www.cbes.ca

ASSIGNMENT SALE *in Barrie!*

Only \$479,000
Closing in September



Move In Condition 3 bedroom, 3 bathroom and finished basement! Close To Everything, Schools, Shopping, Hwy Access, Linked Only By The Garage, Size 1270/1689 with with Over Sized Garage/Inside Entry And Double Driveway Fitting 4 Cars, Covered Front Porch, Walk Out To Large Deck, Roof June 2013 (Lifetime Warranty), Furnace May 2013. Potential rent \$1750 per month.



Alex Moshkovich
REAL ESTATE BROKER

647.459.9459

www.RealEstateForCanadians.com

Что делать, если человек ПОПАДАЕТ В ДТП?

LEGAL ADVICE

July 2017



Вопрос: Что делать, если человек попадает в ДТП?

Ответ: Отвечает Майкл Тейлор, Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui Professional Corporation. Самое важное в любой ситуации - стараться соблюдать спокойствие.

Часто человек сразу после ДТП впадает в состояние эмоционального шока и не всегда может принять правильное решение. Давайте рассмотрим ситуацию, когда вы попали в автомобильную аварию, находясь на перекрёстке, где с каждой стороны стоит знак ALL-WAY STOP. Это наиболее спорная ситуация в определении, кто виноват в произошедшей аварии.

Как нужно себя вести в таких случаях?

Правило 1: Убедитесь, что вы можете двигаться и самостоятельно выйти из машины.

Правило 2: Сразу же сфотографируйте расположение своего автомобиля и автомобиля, с которым вы столкнулись. Постарайтесь детально сфотографировать ущерб, нанесённый вашей машине.

Правило 3: Зафиксируйте страховую информацию водителя: сфотографируйте его водительские права и страховой полис.

Правило 4: Позвоните в полицию.

Правило 5: Поезжайте в Collision Center и сообщите им о случившейся аварии.

Правило 6: В тот момент, когда вы получили официальные бумаги от полиции и Collision Center, сразу же позвоните в вашу страховую компанию и сообщите им об аварии.

Правило 7: Обратитесь в юридический офис, специализирующийся на авариях и травмах, полученных в результате ДТП.

Часто страховая компания отказывает в компенсации из-за неверно заполненных документов или неточного объяснения ситуации. Поэтому вам необходима помощь квалифицированного юриста, который будет представлять ваши интересы и поможет вам в получении правильной и максимальной компенсации от страховой компании.



К вашим услугам Майкл Тейлор, Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui

Для бесплатной консультации на русском языке -

тел: 416-514-0123 ext. 501

СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ! С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ



Michael Taylor, B.A.
Managing Partner



Taylor, Baber & Mergui
Professional Corporation

Квалифицированные русскоязычные
канадские юристы с многолетним
опытом в судебных исках



Roman Baber, B.A., LL.B.
Partner / Lead Litigator

Компетентная помощь в:

- Дорожно-транспортных происшествиях
- Случаях получения травм в результате падения
- Возмещении расходов на реабилитацию и уход после травм
- Получении компенсации заработной платы, не выплаченной из-за потери трудоспособности

Не боритесь со страховой компанией самостоятельно
Оплата только в случае положительного завершения дела



www.tbalaw.ca
e-mail: mtaylor@inslaw.ca

1000 Finch Avenue West, Suite 400
Toronto, Ontario M3J 2V5

Tel: 416-514-0123
Fax: 416-514-1700

Попрощайтесь с плесенью и паразитами

Из собственного опыта могу сказать, что арендодатели не задаются вопросом о плесени и паразитах, пока сами не сталкиваются с этой проблемой на своей собственности. Если у вас еще нет опыта борьбы с паразитами, важно научиться, как справляться с ними, пока они не появились и проблема не выросла до крупных масштабов.

Плесень - что делать, если выяснилось, что она у вас появилась? Что делать, если жильцы заявляют, что плесень черная и они болеют от этого?

Во-первых, плесень - это спора, которая живет как внутри, так и снаружи помещений. Чтобы расти, спорам плесени нужны влажность, тепло и еда. Если избавиться хотя бы от одного из трех элементов, она расти не сможет.

Например, ванная комната после душа - в воздухе есть конденсация, комната теплая, и в комнате есть огромное количество поверхностей, на которых может начать расти плесень (одежда, дерево, гипсокартон и т.п.) Если вы держите комнату в таком состоянии и никогда не проветриваете, то тем самым вы создаете идеальные условия для роста плесени.

Во-вторых, важно знать, что плесень бывает разных цветов. Самой вредной из них является черная, но точный тип плесени не может быть определен без лабораторного исследования. Если вы решили, что хотите протестировать плесень, то существует огромное количество лабораторий, где это сделают за определенную плату. Достаточно пролистать «Желтые страницы», и вы быстро найдете несколько названий аккредитованных лабораторий в округе.

В-третьих, если ваши жильцы говорят, что болеют из-за плесени (например, респираторные заболевания), предложите им пройти медицинский осмотр. Часто бывает, что у человека есть более глубокие проблемы, которые вызывают ухудшение состояния здоровья.



Дети, беременные женщины и люди с любыми респираторными заболеваниями или вредными привычками (например, курильщики) сильнее подвержены заболеваниям. Точно это может быть установлено только врачом.

И последнее, если звонок по этой проблеме раздается от вашего жильца, расспросите его как можно подробнее о том, что происходит в помещении.

Это поможет вам в корне решить эту проблему. Примеры вопросов:

- Где находится плесень?
- Большой ли участок заражения? (Это определит масштаб очистительных работ)
- Курят ли люди внутри?

- Проветривается ли помещение, хорошо ли работает вентиляция и используется ли она?
- Много ли в доме растений?
- Консервируют ли они продукты в большом количестве?
- Сколько людей проживает в помещении?

Если вы решите избавиться от плесени самостоятельно, то вам поможет руководство от СМНС. В случае, если ситуация серьезная, следует нанять профессионала. Вам также стоит обратиться в местное подразделение общественного здравоохранения, это может быть полезным.

Вредители - насекомые и грызуны, они могут напугать людей сильнее, чем многие из живых существ.



Вредителей можно разделить на две группы: переносчики болезней и те, что доставляют дискомфорт. В большинстве случаев раннее обнаружение вредителей является ключевым моментом для их быстрого удаления. В случае с арендой, арендодатель рассчитывает на то, что жильцы вовремя сообщат о проблеме и будут кооперироваться в процессе ее решения. Однако некоторые жильцы будут ждать до последнего и не обратятся к арендодателю до тех пор, пока проблема не станет уже серьезной, что, в свою очередь, приведет к дополнительной головной боли. Но все поправимо.

Грызуны - крысы и мыши - селятся там, где они могут найти укрытие и стабильный источник пищи. Они являются потенциальными переносчиками заболеваний, поэтому реагировать на появление грызунов нужно немедленно. Проконсультируйтесь с компанией по контролю за паразитами, чтобы определить серьезность проблемы.

После того, как вы определите места расположения нор, бороться с грызунами самостоятельно несложно. Жильцы должны провести уборку и избавиться от всего, что мешает решению проблемы.

Первое, о чем я спрашиваю жильцов, это то, как они организуют и хранят свои вещи. Чтобы выжить, вредителям нужна еда, поэтому жильцы должны критически изучить все и определить, чем питаются мыши.

- Оставляете ли вы еду неубранной?
- Легко ли добраться до еды?
- Едите ли вы во всех комнатах дома?

- Когда в последний раз вы чистили гриль/плиту/кухонные шкафы?
- Мусор находится в контейнере, куда грызуны не могут добраться, или мусор хранится в простом пакете?
- Есть ли у вас домашнее животное? Где хранится еда животного?

Опираясь на данные вопросы, вы можете проконсультировать своих жильцов относительно хранения еды в специальных контейнерах, куда грызуны не могут пробраться, а также относительно того, где необходимо регулярно убираться, чтобы не привлекать такого сорта сожителей.

Постельные клопы - весьма выносливые существа. Обычно их можно найти в трещинах мебели и в различных расщелинах. Клопы - ночные жители. Самым надежным показателем наличия постельных клопов является укус на теле человека и образец самого насекомого. Существуют организации здравоохранения, которые предлагают бесплатные услуги по выявлению постельных клопов.

Постельные клопы обычно заносятся случайно, но они быстро размножаются. В тяжелых случаях заражения постельными клопами, чтобы полностью изжить паразитов приходится избавляться от вещей.

Совет: вы можете выгнать клопов из мебели и из-за плинтуса с помощью горячего воздуха из фена для волос! Постельные клопы не являются разносчиками заболеваний, поэтому они считаются тем видом

паразитов, которые просто доставляют дискомфорт. Однако клопы могут быть очень назойливыми и сильно вредить психическому здоровью и покою как жильцов, так и арендодателей!

Тараканы - они представляют более серьезную проблему, потому что, как и грызуны, являются потенциальными разносчиками заболеваний. Они приживаются там, где есть еда. Чтобы определить, с какими существами вы имеете дело и насколько серьезна проблема, при общении с жильцами задайте следующие вопросы:

- Почему вы думаете, что это таракан? Видели ли вы жуков или кал?
- Где вы их видели? Сколько? Эти существа размножаются быстро, поэтому об этом стоит спросить.
- В какое время дня вы их видели? Желательно, чтобы ответ был: вечером/ночью, потому что если это было в течение дня, вы имеете дело с заражением.
- Вы видели их внутри или снаружи дома?

Как избавиться от вредителей или предупредить их появление?

Важно знать, как избавиться от вредителей или предупредить их появление. Вы, естественно, можете заниматься этим самостоятельно, но это потребует много исследований и работы. Работа профессионалов будет стоить денег, но сэкономит вам время и силы.

Предупреждение появления постельных клопов очень просто: объясните жильцам, что не стоит подбирать использованную мебель или другие предметы без тщательной проверки. Что касается других вредителей: закрывайте норы, ведущие в дом, устанавливайте стандартные приспособления для контроля над вредителями, следите за тем, чтобы все доступы к еде были закрыты - все эти меры помогут уберечь свой дом от нежеланных зубастиков. Не забудьте напомнить жильцам, что после того, как кака-либо процедура по удалению вредителей была проведена, необходимо организовать тщательную санитарную уборку дома.

В конце стоит отметить, что информирование жильцов будет только на пользу им и вам, это даст вам уверенность в том, как говорить на данную тему, и облегчит решение каждой конкретной проблемы, если она возникнет.

Ньюмаркет для жизни и инвестиций

Продолжаем разговор о Ньюмаркете – прекрасном городе на севере GTA с развитой современной инфраструктурой, доброжелательными жителями, чудесными парками и великолепными видами, знаменитым Historical Downtown, самым крупным в районе госпиталем, спортивными комплексами и школами, двумя GO Stations и удобным транспортным сообщением.

По данным Statistics Canada 2016 Census of Population, численность населения Ньюмаркета составила 84,224 человека. За последние пять лет популяция выросла на 5.3%, в то время как в целом по Канаде процент роста составил 5% за тот же период. Средний возраст жителей – 39.7 лет. Основную часть населения, 57,850 человек, составляет возрастная категория от 15 до 64 лет. Дети до 14 лет - 14,835 человек, или 17.6%.

Ньюмаркет выбирают семьи с детьми, для которых приоритетами являются комфорт и уют вдали от городской суеты. Но в то же время город предоставляет все возможности для полноценного проживания, работы и отдыха.

За последние годы мы наблюдаем, как строятся новые районы, расширяются границы Residential Areas. Составляя практически одно целое с Авророй, Ньюмаркет тем не менее может предложить инвесторам недвижимость по более приемлемым ценам. Для сравнения – средняя цена дома в Ньюмаркете на сегодняшний день - \$798,000, в то время как в Авроре - \$1,000,000.

Активная застройка East Gwillimbury, расширяющая северную границу Ньюмаркета, также увеличивает инвестиционную привлекательность района. Важным фактором является и недавнее продолжение Hwy 404 на север до Keswick.

В августе прошлого года город анонсировал увеличение строительства кондоминиумов, что должно привлечь внимание людей, предпочитающих жить в апартаментах.

По данным статистики, Total Private Household – 28,675 владений. На данный момент среднее количество дней на рынке для продажи дома в Ньюмаркете составляет 22 дня, а соотношение selling to listing price – 98%.



И в заключение – наглядный пример для оценки возможной инвестиции.

Detached Home в Ньюмаркете, 3 bdr, 3 wsh, finished basement с отдельным входом, дом полностью готов под сдачу - \$650,000. Down Payment (20%) – \$130,000, дополнительные затраты - \$15,000. Всего вложено \$145,000.

Mortgage - \$2,105/месяц (30 лет, 2.7%)

Налоги - \$250/месяц

Страховка - \$80/месяц

Итого затраты - \$2435/месяц

Аренда: дом - \$1900/месяц
basement - \$950/месяц

Итого - \$2850/месяц

Cash Flow - \$415/месяц

Погашение мортгиджа - \$9,500 за год

Подорожание в год (6%) - \$39,000

Общий доход за год - \$53,480

ROI = 37%

Если у вас возникли какие-либо вопросы, я с удовольствием на них отвечу.



Eugene Tarakanov
Sales Representative
c: 647-999-9047

Right At Home Realty Inc., Brokerage
905-830-5018

e: etarakanov@yahoo.ca
www.rightathomerealty.com

Move to Barrie! Invest in Barrie!

Welcome to
Barrie

Alex Moshkovich

Broker of Record

Cell: 647-459-9459

e: TorontoInvestorForum@gmail.com | www.RealEstateForCanadians.com



Royal LePage Terrequity Realty Inc., Brokerage, 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J4G8, 416-496-9220

SOUTH BARRIE \$374,888



Lovely 3 Bedroom and 2 bathroom Town Home In South End Barrie, Great Curb Appeal and Large 2 Car Driveway. The Large Two Tiered Deck Including A Fully Fenced Yard & Shed, Master Bedroom W/It's Own Ensuite, Newer Appliances. New Roof & Furnace In 2015. Reverse Water Osmosis System.

2 UNIT HOUSE (not legal) \$479,900



Rare Opportunity!!!
Turn-Key Investment, Tenants Want To Stay! Main Level Features Open Concept Two Bedroom, One Bath. Lower Level Has Separate Entrance To Two Bedroom, One Bath. In-Law Suite With Oversized Windows (Non Legal In-Law).
Easy to convert to duplex with potential rent \$2500.

LEGAL DUPLEX \$539,900



Legal Duplex In Desirable South-End Neighbourhood!! Tens Of Thousands Of Dollar Spent In Renovations! Upper Level Features 3 Bedrooms, Full Bath & Own Laundry. Lower Level Boasts Large Above-Grade Windows, Full Kitchen & Bath, 2 Bedrooms & Own Laundry. Potential rent \$2600.

SOUTH EAST BARRIE \$599,900



Executive, 2-Storey Home In Desirable South Barrie. This 4 Bedroom, 2.5 Bath Home Features Hardwood And Ceramics Throughout Main Level; Gas Fireplace In Family Room; Separate Dinning Room And Living Room. Spacious Bedrooms; Master Suite Boasts 5 Pc Ensuite With Soaker Tub, No Rear Neighbours.

SOUTH EAST BARRIE \$579,000



4 Bed 2-car garage Home
In Desirable South East Barrie
Fully Fenced Rear Yard, On Lrg Corner Lot.
The Main Level Also Houses
A Formal Sep Dr, A Den Space Currently Being Used As An Office & 2Pc Bth.

SOUTH WEST BARRIE \$464,800



Located In A Central Area With A Short Walk To Shops, Schools, Parks & The Ardagh Bluffs. Sunny & Spacious Living Areas Are Well Appointed With Designer Decor. 3 Bedrooms Are Well-Sized. Fully Landscaped & Fenced With A Generously Sized Backyard.

Реалити рынка недвижимости

В последнее время у меня раздаётся много звонков, всех интересуют одни и те же вопросы: что будет с рынком недвижимости в ближайшее время и как он будет развиваться. Стоит ли продавать сейчас или подождать. Хорошее ли время для покупки, или стоит пока повременить.

В этой статье я попытаюсь описать то, что происходит с рынком недвижимости сегодня, и то, как я вижу развитие ситуации в дальнейшем. За 25 лет работы в области инвестиций в недвижимость я приобрёл опыт, позволяющий довольно точно оценивать ситуацию, и, если вы прочитаете архив моих статей на сайте www.remlis.ca, вы обратите внимание, что всё, что я описывал и предсказывал в своих публикациях в последние годы, точно попало в яблочко.

И так, как я вижу сегодняшнюю ситуацию, и что впереди. В конце апреля вышла правительственная программа по охлаждению рынка недвижимости, которая, по моему мнению, в действительности преследует две цели: предвыборный популизм и желание собрать как можно больше денег в казну в качестве налогов, и никаким образом не решает реальные проблемы рынка недвижимости в долгосрочной перспективе. К моменту выхода этой программы рынок, причём тут нужно чётко разделить два сегмента, так называемый freehold - отдельно стоящие дома и таунхаусы, и рынок кондо-квартир, так вот рынок freehold был в значительной степени перегрет, рынок же кондо-квартир был абсолютно здоров, и, более того, во многих районах недооценён. Видя эту ситуацию к моменту выхода новых правил, многие инвесторы, имеющие по несколько домов, уже задумывались о продаже. Паника, возникшая после публикации новых правил, только подтолкнула их к началу продаж. В итоге мы получили выброс на рынок большого количества домов, причём цены, по которым была выставлена недвижимость, опирались на показатели февраля - марта, когда средняя цена поднялась на 20% за 2 месяца практически повсеместно, и не отражали реальную стоимость недвижимости. Далее мы получаем ситуацию, когда продавцы начинают опускать цены, желая всё-таки продать недвижимость и опасаясь дальнейшего снижения цен.

Итог: те, кто собирался приобретать недвижимость, видят, что цены падают, уходят с рынка и занимают выжидательную позицию. В конечном итоге мы получаем мёртвый рынок с большим количеством предложений, падением цены на 15-20% от цен марта и полным отсутствием покупателей. То, что нововведения никаким образом не затронули сегмент кондо-квартир, говорит лишь об одном - реально меры не сработали, они лишь подтолкнули коррекцию в сильно перегретом рынке freehold. При том если оценивать ситуацию трезво, то никакого падения не произошло, цены просели на 15-20% от цены февраля - марта, при этом они всё равно приблизительно на 10% выше, чем прошлогоднии. Именно с таким рынком мы вошли в июль - традиционно самый спокойный месяц для рынка недвижимости.

Те, кто не смог продать дома, потихоньку снимают их с продажи и сдают в аренду, арендные ставки, следуя законам рынка, как правило, начинают расти в периоды коррекции цен, и это снова становится выгодно. Те инвесторы, кто смог продать, перекаладывают деньги в продолжающий расти рынок кондо-квартир, благо тут присутствуют все предпосылки дальнейшего роста, или же выискивают те дома, которые продаются гораздо ниже рынка, а такие предложения сейчас не редки, так как в очень сложную ситуацию попали те, кто занимался краткосрочными флипами, используя частные деньги и 100% финансирования, они просто не могут ждать и порой продают в убыток. Всё это не вечно, и в любом случае нормализация рынка наступит. Не думаю, что в ближайшие годы в сегменте freehold, мы увидим темпы подорожания, подобные предыдущим годам, но то, что в очень скором времени спрос нормализуется, и мы вернёмся к здоровому рынку, я абсолютно уверен.

Касательно успешных инвестиций, те, кто в прошлом году прислушался к моим советам и рефинансировал недвижимость с целью высвободить средства для дальнейших покупок, находятся в очень выгодной ситуации. Сейчас время покупателя и, обладая свободными средствами, можно найти очень выгодные дилы, ниже реальной рыночной стоимости. Это время продлится не долго, так что советую не откладывать покупку в дальний ящик. Опять же не надо заниматься банальной спекуляцией, все наши инвестиционные стратегии



основаны на среднестатистическом подорожании за последние 50 лет - 6% годовых, и именно правильное их использование позволяет инвесторам получать великолепную прибыль. Если вы заинтересованы в инвестиционных сделках с недвижимостью и хотите получить более подробную информацию, звоните и приезжайте к нам в офис в Ричмонд Хилле. Мы с удовольствием проконсультируем вас и подберём под вас беспроигрышную инвестиционную стратегию, позволяющую зарабатывать в независимости от состояния рынка.

Напоследок я бы хотел кратко упомянуть один из наших новых инвестиционных проектов, который, на мой взгляд, принесёт инвесторам отличную прибыль. Мы начинаем продажи в этом проекте уже сегодня, приблизительно за 2 месяца до начала официальных продаж. Проект называется **MARINA TOWNS** и расположен в быстро растущем городе Orillia прямо на берегу озера Simcoe в часе езды от Торонто, в окружении прекрасного парка, с пляжем и спортивными площадками. Комплекс состоит из 70 таунхаусов и с одной стороны прилегает к причалу с более чем 100 парковочными местами для лодок. Двухэтажные таунхаусы имеют гараж, драйвей на одну или две машины, и свой двор. Кроме этого, в комплексе более 70 мест для гостевой парковки. Комплекс полностью freehold без месячной оплаты за обслуживание.

Это курортное место пользуется большим спросом у любителей отдыха на воде в летнее время и любителей зимних видов спорта зимой. Найти место в нескольких расположенных неподалёку гостиницах не так просто. Инвесторы, приобретающие таунхаусы в этом проекте будут, получать великолепную прибыль от краткосрочной аренды как в летний, так и в зимний месяцы. Наша компания заключила договор с застройщиком и будет осуществлять менеджмент сдающейся в аренду недвижимости, что позволит инвесторам получать прибыль, не занимаясь поиском арендаторов. Финансовая составляющая выглядит очень привлекательно. Неделя аренды таунхауса в подобных комплексах в этом районе стоит от 800 до 1,200 долларов, при этом резервации, как правило, необходимо делать за 3-6 месяцев до поездки. Кроме этого, мы имеем эксклюзивные права на первичную продажу проекта с существенными скидками и особыми условиями продаж. Стоимость таунхауса от 400 до 500 тыс. долларов, окончание строительства - лето 2019 года, депозит на VIP продажах составляет лишь 50 тыс. (10 – при подписании контракта, 20 тыс. через 30 дней и 20 тыс. через 60 дней) Кроме этого, возможно финансирование напрямую от девелопера проекта.

Более подробную информацию можно получить на нашем сайте WWW.CONDODEAL.CA и WWW.REMLIS.CA, или позвонив по телефону 416-832-8343



Member of CREA•OREA •TREB
20 ЛЕТ опыта работы с
инвестициями в недвижимость

**Maxim
BAGINSKIY**

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor

Эксперт программы
«Секреты
Недвижимости»
и ведущий программы
«Канадская Мечта»
на канале RTVI



NAME YOU KNOW AND TRUST

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pre-construction
Condo Projects

- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж, VIP SALES)
- Лучшие цены и условия продаж
- Минимальный первоначальный взнос
- Лучший выбор квартир
- Улучшенная отделка
- Подробный анализ инвестиции
- Высокая доходность. Полное сопровождение сделок: покупка > аренда > продажа
- Большая база Реэсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

Developers
Approved
VIP BROKER

ПРОВОДИМ СЕМИНАРЫ
ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ,
информация и
регистрация на сайте
WWW.INVESTCONNECT.CA

Информация о новых проектах:
exclusive pre-construction condo deals
на сайте: www.Remlis.ca
и на www.Condodeal.ca

Right at Home Realty Brokerage | 905-695-7888
300 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 3B1

Осторожно - deal breaker!

Часть первая

Здравствуйтесь,
меня зовут Наталья Слобидкер!

Я профессиональный full-time риэлтор, сертифицированный эксперт по переговорам, специализируюсь на предпродажной подготовке недвижимости, разработке стратегии продаж и сведению рисков операций с недвижимостью к минимуму.

Моя задача: минимум стресса - максимум выгоды при любой сделке с недвижимостью.

Сегодня моя статья может быть полезной как покупателям, так и продавцам.

Мы будем говорить о так называемых deal breakers – факторах, из-за которых человек может (а иногда и должен) отказаться от понравившегося ему дома.

Они могут быть объективными и субъективными, навеянными суевериями или городскими легендами. Всех их объединяет то, что наличие одного такого фактора может перечеркнуть все достоинства дома и послужить причиной отказа от сделки.

Учитывая мой крайне консервативный подход к покупке дома, а также принцип «надейся на лучшее, готовься к худшему», я всегда говорю своим клиентам, что дом надо покупать такой, который можно будет продать в случае необходимости. Даже на слабом рынке. Даже на следующий день после закрытия. Иногда скорость продажи даже важнее цены. В этом случае, дом, имеющий такой фактор, может стать якорем, который затянет вас в море проблем.

Итак, что же это за факторы?

ФАКТОР #1 - линия электропередач

Если она находится в пределах видимости, когда вы стоите на пороге дома или на заднем дворе – это может стать камнем преткновения для большого сегмента покупателей. Некоторые источники утверждают, что излучение, идущее от высоковольтных линий, канцерогенно, то есть способствует зарождению и развитию раковых клеток. Я не врач, я не знаю, правда это или нет.



Но я знаю, что очень многие бегут от таких домов, как от огня.

ФАКТОР #2 - близость к улицам с оживленным движением

Если въезд/вход в дом находится на оживленной улице, то, скорее всего, люди с маленькими детьми и/или с животными (или планирующие их завести), расценят это как потенциальную опасность и откажутся рассматривать его для покупки...

Если же задний двор дома выходит на оживленную улицу – это означает шум и выхлопные газы вместо «кусочка природы в городе», коим в идеале является задний двор дома в городской черте. **Очень многих людей этот фактор оттолкнет.**

Если вы уже владеете таким домом, я бы посоветовала посадить как можно больше деревьев вдоль забора, выходящего на трассу. Это и визуально скроет ее, и поглотит часть выхлопов от машин.

ФАКТОР #3 - плесень

Плесень может быть как видимой, так и скрытой за стенами/под полом. Но, даже если она не видна глазу, ее может выдать характерный запах. Или необъяснимый кашель и сухость во рту во время нахождения в доме, зараженном плесенью. К сожалению, проблема плесени намного глубже ее неэстетичного вида. Задумайтесь, 1 кв.м. плесени производит миллиарды спор в сутки, которые разносятся вокруг. А если плесенью поражены стены на протяжении месяца? Споры плесени можно вдохнуть, они оседают в лёгких, они всасываются через кожу и попадают в пищу.

Распространенным эффектом от плесени являются астма, пневмония, заболевания верхних дыхательных путей, синусит, сухой кашель, кожные высыпания, расстройство желудка, головные боли, носовые кровотечения. Я думаю, этого списка достаточно для того, чтобы люди бежали из такого дома сломя голову.

Если вы подозреваете, что в вашем доме есть плесень, не пытайтесь вывести ее «дедовскими способами».

Вызовите инспектора, специализирующегося на обнаружении спор плесени в воздухе, и в случае положительного результата его проверки, позвоните специалистам, которые дают гарантию на свою работу. Избавление от плесени однозначно пойдет на пользу вашей семье, а также избавит вас от потенциальных проблем при продаже. Также посоветуйтесь со специалистами и уточните, что могло привести к ее появлению, и исправьте это.

Зачастую проблема может быть вызвана плохой вентиляцией, и ее можно решить добавлением вытяжки или вентиляционной отверстия.



ФАКТОР #4 – «заклейменные» дома

Вы удивитесь, но даже в сегодняшнее высокотехнологичное время люди подвержены суевериям и страхам, как имеющим под собой основания, так и беспочвенными.

Например, подавляющее большинство людей не купит дом, в котором или даже рядом с которым было совершено убийство или самоубийство. Или про который ходят слухи, что в нем живет привидение... Или из которого пропал ребенок...

Не говоря о том, что 9 из 10 людей побоится иметь дело с домом, в котором когда-либо выращивали марихуану. Даже если все последствия этих действий были давно устранены, пятно «grow house» останется на таком доме навсегда.

Если вы продаете такой дом, вы обязаны известить потенциального покупателя обо всем том, что может расцениваться как стигма (клеймо).

ФАКТОР #5 - масляная цистерна для обогрева дома (oil tank)

Особенно актуальна эта тема для покупателей в Торонто. Потому что очень много старых домов все еще используют эти цистерны для обогрева дома.

К сожалению, в Онтарио одни из самых низких стандартов толщины стенок масляных цистерн. Что влечет за собой ряд проблем, решение которых **может стоить домовладельцу десятки тысяч долларов.**

Например, вы обнаруживаете, что не можете застраховать только что купленный дом, потому что многие страховые компании отказываются страховать дома, использующие такой способ обогрева дома из-за потенциальных экологических проблем. **А если нет страховки на дом, вам могут отказать в финансировании.** Следствием этого может оказаться судебный иск и потеря депозита.



Или вы можете обнаружить, что цистерна была зарыта, а ее извлечение может повлечь экологические проблемы, **устранение которых может стоить 30-40 тысяч и больше!!** Также возможны жалобы и судебные иски от соседей, чьи земли могут быть подвержены опасности из-за потекшей и/или захороненной цистерны.

Будьте крайне осторожны, если вы являетесь владельцем такого дома и собираетесь его продавать. Есть ряд процедур, которым вы обязаны следовать, чтобы потом не быть привлеченным к ответственности.

К сожалению, в пределах одной статьи невозможно осветить все потенциальные опасности и факторы риска как для покупателей, так и для продавцов. Я обязательно продолжу этот список в следующих номерах.

Но если вы не хотите или не можете ждать, если у вас есть вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость, или начать поиски новой, то звоните мне, и я с удовольствием вам помогу!

Наталья Слобидкер

416-333-7418

Real Estate, Sales Representative,
Top producer

Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified Staging Professional,
Pre-sale Renovation expert,
Upperside Real Estate

Фотографии, использованные в статье,
взяты с сайтов :
rus-img2.com, www.tofugu.com, kish.ca

Все, что вам надо - под одной крышей

Наталья Слобидкер
Real Estate Representative
Canadian Certified Staging Professional
Master Certified Negotiation Expert
Top producer 2014, 2015

ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

- профессиональная оценка дома
- разработка индивидуальной стратегии продаж
- предпродажный ремонт
- организация пространства и уборка
- стейджинг и декорирование

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

- подробный анализ районов ГТА
- полная информация по школам и транспорту
- демографические данные
- тенденции развития районов
- финансирование и услуги адвоката

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

- профессиональная оценка потенциала жилья
- подробный анализ тенденций рынка и районов
- классификация потенциальных tenants
- финансирование и услуги адвоката

Upperside Real Estate Brokerage

cell: **416.333.7418**

TOP HOMES **TOP DECOR**
www.TopHomes.ca www.TopDecor.ca



Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
416-496-9220

15 NORTH PARK RD \$49,000

BRIGHT
AND
SPACIOUS



Bright And Spacious South Exposed Suite With Great Split 2 Bedroom 2bath And Den In Prime Thornhill. Beautifully Upgraded W/ Engineering Hardwood Floor Throughout, Granite C-Top And S/S Appliances, Separate Formal Dining, Extra Large Balcony Make This Tremendous Value. Excellent Facilities.

16 ELGIN ST \$549,900

IMMACULATELY
MAINTAINED



Immaculately Maintained, Sparkling Clean, Big Beautiful Ground Level 4 Bedroom, 2 Storey Apartment - Feels Like A Townhouse. Terrific Layout & Floor Plan Maximizes Living Space. Walkout To Private Patio. Quiet Nook Of The Treed Surroundings And Courtyard. Spotless Kitchen W/Custom Oak Cabinetry. Loaded With Storage. Hunter-Douglas Blinds. Huge Bedrooms. Upper Level Laundry.

7420 BATHURST \$49,900

AMAZING
VIEW



Gorgeous, open, Bright, And Spacious 2-Bedroom 2 bath and den Condo With Amazing View Located In Prestigious Promenade Towers. Desirable Layout With Separate Kitchen With A Window, Split Bedroom Plan For Extra Privacy And Large Solarium. Freshly Painted With Many Upgrades. Amazing Amenities.

100 PROMENADE CIRC \$639,000

'THE
VERSACE
MODEL'



'The Versace Model' 1,001 Sq Ft With 60 Sq Ft Balcony Built By Promenade Park! ~ Large 2 Split Bedroom Layout + Den, 2 Full Washrooms! ~ West Exposure! ~ Kitchen With Breakfast Bar And Granite Counters! ~ Amenities Include: Indoor Swimming Pool, Sauna, Gym, Party Room, And 24/7 Concierge Guest Suites!

110 PROMENADE CIRC \$575,000

GREAT
INVESTMENT



Already Has Aaa Tenant*Buy Today,Move In Next Year*Welcome Home To Royal Promenade By Menkes*Stunning Sub Penthouse 2 Bdrm and 2 bath Suite*Fantastic Open Concept Floor Plan Great For Entertaining*Gorgeous Gourmet Chefs Kitchen W/Stnls Stl Appl*Lots Of Counter Space*Custom Hardwd Flrs*Custom Lighting*Custom Window Treatments.

333 CLARK AVE W 1,049,000

RENOVATED
TOP
TO BOTTOM



This Stunning, Large 2 Bedrooms Condo, Has Been Renovated Top To Bottom With Quality Finishing's And Attention To Detail! With Approx. 1600 Of Total Sqft, This Designer Inspired Living Space Has It All! 9 Foot Ceilings, Custom Gourmet Kitchen, Quartz Countertops, Brand New S/Steel Appl, Custom Entertainment Unit, Smooth Ceilings, Designer Baths, Ac4 Premium Laminate Flrs, 50 Led Pot Lights, Coffered Ceiling, Wainscoting, Balcony, 2 Parking Spcs & Locker.



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-496-9220



\$439,000 Innisfil, Alcona

Brand New Townhouse. WOOW! Open Concept, 3 Bedroom Town. Fronting to Green Area, in Heart of Innisfil. Perfect Living Area Close To All Amenities, Shopping Mall, School and Also Close To Lake Simcoe. Perfect for First Time Home Buyers!!!



\$628,000 Innisfil, Stroud

Premium Lot 127' X 141' Conveniently Located 10 Min To The Lake, 10 Min To Highway 400 And 4 Min To Barrie Go Station. Main Level Features Living Rm, Dining And Kitchen. Upper Level Offers Master Bedroom With A 2 Pc Ensuite. 2 More Upper Bedrooms And A 3 Pc Bath. Finished Basement. Must See!!!



\$499,900 Innisfil, Alcona

Beautifully Kept 1275Sqft 3 Bed Detached Home Ideally Located Near Hwy 400, Schools, Shops and The Lake. Hardwood Flooring On Main Level. Plenty Of Natural Light. Spacious Kitchen with Dark Espresso Cabinetry. W/O From The Kitchen To A Large Deck & Fully Fenced Yard. Finished Basement with Separate Entrance. Just Move In.



\$642,900 Innisfil, Alcona

Premium Court Location For Your Family To Grow In The Beautiful Beach Community Of Innisfil . All Brick 3 Yr Old 4 Bdrm, 3 Baths Home. Spacious Master Bedroom W/Double Door Entry, W/I Closet And 4 Pc Ensuite. 2nd Level Laundry. Inside Entry From The Double Car Garage. Close To School And Shopping And A Short Drive To The Beach.



\$549,900 Innisfil, Alcona

Beautiful All Brick Raised Bungalow On A 50'X160' Landscaped Lot In Alcona. Breakfast Nook In Large Kitchen That Walks Out To Deck And Hot Tub. Formal Dining And Living Room With Gas Fireplace. Large Rec Room and Laundry Room. Lots Of Potential Here. Quiet Neighborhood Close To Schools, And Just A Short Stroll To The Beach.



\$785,000 Innisfil, Alcona

3 Year Old Corner Property With Huge Lot, Approx 2500 Sf, Fully Loaded With 9 Ft Ceiling on Main Floor, Grand Foyer, New Hardwood Floor, Oak Staircase, Gas Stove In Kitchen, Potlights, Moulding, Upgraded Hvac W/Air Exchanger, Owned X-Large Hot Water Tank, M/F Laundry Room, Fully Fenced Yard. Don't Miss This One!

Tax-Free Savings Account (TFSA) – Ваш путь к обеспеченной старости за счет государства!



Уважаемые читатели, эту статью я хочу посвятить очень важной для вас теме – пенсионным накоплениям. Первая ассоциация, которая возникает у каждого жителя Канады при упоминании о пенсии и накоплениях, за исключением государственных пособий – это, конечно же, RRSP – Registered Retirement Saving Plan. В кратце, RRSP работает следующим образом: государство дает нам возможность откладывать себе на пенсию определенную, зависящую от годового дохода, сумму, и мы получаем на отложенную сумму налоговый вычет, то есть возврат налога. При этом, чем выше у человека доход, тем больше возврат налога он получит. Ежегодный доход от инвестиций, сделанных в RRSP не облагается налогом, пока находится внутри программы, что также позволяет накопить и заработать на инвестициях существенно больше, нежели в инвестициях с ежегодным налогообложением. Звучит все очень хорошо, если бы не одно большое «НО». Когда человек выходит на пенсию, он обязан ежегодно вынимать деньги из RRSP в обязательном порядке (RRSP конвертируется в RRIF – Registered Retirement Income Fund). Минимум снятия устанавливается налоговой и рассчитывается по специальной формуле.

Все, что человек за год вынул из RRIF, прибавляется к его годовому доходу, и с этого, естественно, платятся налоги. Но и это – не самое страшное.

Если пенсионер получает небольшую государственную пенсию (например, по причине маленького трудового стажа в Канаде – что касается многих из нас, иммигрантов), то у него есть право на государственное пособие по прожиточному минимуму, которое дополняет его пенсионные выплаты до установленного государством уровня – GIS (Guaranteed Income Supplement). Так вот, главная беда заключается в том, что сумма, снятая за год из RRIF, уменьшает государственное пособие. Получается, что дополнительный доход от снятия из RRIF, на который человек полагался в будущем жить, работает в холостую – если бы его не было, пенсионер получал бы те же деньги в виде пособия от государства. Обидно до слез – нас и так в Союзе государство обдирало до нитки при первой же возможности, а тут мы сами, собственными руками, лишили себя пособия!

Это, конечно, не повод, чтобы не пользоваться RRSP вообще, но делать это нужно с умом, учитывая годовой доход и возраст человека.

Очень часто я встречаюсь с клиентами, которым RRSP был сделан без какого-либо анализа их конкретной ситуации (особенно этим грешат банки) – человеку до пенсии осталось 5-7 лет, а у него в банке RRSP на \$10000 или \$20000, и что с ним делать – не известно – забрать до пенсии – налоговая обдерет, не забирать – лишат пособия. Для таких случаев есть схема, с помощью которой можно постепенно свести RRSP к нулю до выхода на пенсию, и при этом не платить налоги со снятых сумм. Эта схема абсолютно легальна, хотя и сложна, и вовлекает в себя использование нескольких финансовых продуктов. Я не буду рассказывать о ней в своей статье, так как на это уйдет очень много места, если у вас похожая ситуация с RRSP – звоните – выход есть!!!

Теперь, дорогие мои читатели, о самом главном – о TFSA. Я специально уделил в начале статьи внимание RRSP, чтобы вы в полной мере поняли и ощутили, насколько мощным инструментом является TFSA.

Итак, с 2009-го года каждый житель Канады (permanent resident или citizen) достигший возраста 18-ти лет, может откладывать в TFSA до \$5000 в год. С 2013 года сумма увеличилась до \$5500, потом, в 2015 до \$10000, но с 2016-го снизилась до \$5500 (при участии нашего «горячо любимого» премьер-министра). В 2017 году суммарный лимит составляет \$52000 на человека при условии, что он уже жил в Канаде в 2009-м году. Лимит вклада не зависит от годового дохода, в отличие от RRSP, что является большим плюсом. Неиспользованный годовой лимит не сгорает, а переносится на будущее.

Ежегодный доход от инвестиций, сделанных в TFSA, как и в случае с RRSP не облагается налогом, но вклад в TFSA не дает права на налоговый вычет, то есть вы вкладываете те деньги, с которых налоги уже заплачены. Возникает логичный вопрос: «Зачем вкладывать в TFSA, если в RRSP можно еще и возврат налогов получить?» Ответ очень прост: главное достоинство TFSA состоит в том, что при снятии денег из TFSA ни прибыль, полученная внутри программы, ни

ваш изначальный вклад, не считаются доходом, не облагаются налогом никогда, и, как следствие, не влияют на размер пособий – ни пенсионных, ни детских, ни даже на пособие по безработице.

Многие люди не придают этому большого значения, но я считаю, что это огромное преимущество, потому что, с помощью TFSA вы можете обеспечить себе достойную старость, получая в полном размере положенную вам пенсию и пособие, а также имея хороший источник дохода от TFSA.

Возможно, некоторые из вас скептически отнесутся к такому заявлению, и я прекрасно понимаю почему. Многие специалисты в области финансов, как и сами клиенты, обходят стороной TFSA и отдают предпочтение RRSP по одной очень простой причине - очень низкая доходность инвестиций или отсутствие таковой. В большинстве случаев TFSA открываются в банках как обычный Savings Account, где банком начисляется мизерный процент или, наоборот, вкладывается в рисковые

фонды, после этого за вашими деньгами никто не следит, и часто вместо прибыли получается убыток.

Поэтому и отдается предпочтение RRSP, так как возврат налогов – это то, что человек получает гарантированно и процент тем выше, чем выше годовой доход. Пример: человек с годовым доходом в \$100,000, положив в RRSP \$10,000, получит возврат порядка \$4300, то есть, с неважно где сделанной инвестиции в RRSP, налоговая пришлет возврат 43%. Весьма высокая доходность - но это не заслуга инвестиции, а лишь следствие высоких налогов, которые мы платим. На фоне 43% возврата сегодня все дружно забывают о том дне, когда надо будет выйти на пенсию и платить налоги обратно со всей суммы.

Так как TFSA не дает возврат налога, люди и не видят мгновенного эффекта от такой инвестиции и выбор делается в пользу RRSP. При наличии высокой доходности TFSA позволяет накопить к пенсии очень приличную сумму, которая, в зависимости от вашего возраста, может даже

конкурировать с вашей пенсией, но, вторюясь, не уменьшать ее размер.

Я предлагаю вам сделать инвестиции в TFSA или в RRSP с заранее определенной доходностью 8-12% годовых – этот процент заранее оговаривается в контракте, выплачивается ежемесячно и не зависит от колебаний курса акций, фондового рынка и прочих нестабильных факторов. Это позволит вам накопить к пенсии ощутимую сумму, свободную от налогов и не влияющую на размер пособия или государственных пенсионных выплат. Об этом подробно - уже при личной встрече.

Если вы не желаете терять время и деньги и хотите, чтобы ваши накопления начали приносить вам хороший доход уже сейчас, для записи на бесплатную консультацию звоните мне по телефону 647-328-2914.

Igor Goloborodov
Insurance and Mortgage Broker,
Butler Mortgage Corporation,
FSCO #12118



Igor Goloborodov

Financial Advisor

Request a
FREE CONSULTATION

today and get answers
to these questions

CALL
(647) 328-2914

If you are serious about your financial future
you should know the
ANSWERS to these four questions . . .

1. What **rate of return** do you have to earn to retire at your current standard of living?
2. How much do you **need to save** to be able to retire at your current standard of living?
3. Doing what you are currently doing, **how long will you have to work** to be able to retire?
4. If you don't do anything different now, how much will you have to **reduce your standard of living** at retirement?

**I can give you these answers
in less than 10 minutes.
When do you want to know?**



Азбука Ипотечного Кредитования:

Банк Канады повысил процентную ставку. Как это повлияет на ваши кредиты и чего ждать в будущем?

Целых семь лет Банк Канады оставлял свою ключевую процентную ставку без изменений или сокращал её до почти исторически низкого уровня, и, наконец, Банк принял решение повысить ставку на 0.25% до 0.75%.

Данная ключевая ставка определяет, под какой процент банки обычно одалживают друг другу деньги. На практике изменение ключевой ставки переносится на потребителей посредством соответствующих изменений процентных ставок (ставка Прайм, коммерческих банков) по различным финансовым продуктам.

И вот как повышение процентных ставок может отразиться на разного вида займах канадцев:

1 Мортгиджи

Канадцы, имеющие ипотечный кредит с плавающей ставкой, практически сразу ощутят на себе данное повышение. Оно составит дополнительные \$12 в месяц за каждые \$100,000 мортгиджа, начиная со следующего за повышением месяца.

Для обладателей фиксированного мортгиджа ничего не изменится до окончания срока их договора.

2 Кредитная линия под залог недвижимости (Home equity lines of credit – HELOC)

Канадцы, использующие свои дома в качестве источника денег, предоставляя недвижимость в виде залога, могут столкнуться с мгновенным увеличением обслуживания долга, так как большинство таких займов имеют плавающую процентную ставку.

С учётом наиболее распространённой ставки по типичному HELOC (Прайм + 0.50%), данное повышение означает дополнительные \$21 в месяц за каждые \$100,000 долга на кредитной линии, полученной под залог жилья.

3 Кредитные карточки

Кредитные карточки обычно используют фиксированные ставки. Хотя данная фиксированная ставка может быть высокой, она не увеличится вместе с овернайт ставкой центрального банка.

4 Кредитные линии

Сильнейшее влияние на себе (после обладателей мортгиджей) от повышения ставок Банком Канады ощутят заёмщики с кредитными линиями.

Этот сектор примет на себя удар, так как кредитные линии связаны с прайм-ставкой, а прайм-ставка чаще всего увеличивается, когда центральный банк повышает процентные ставки.

Ставки по кредитным линиям возрастут вместе с последним повышением ставки Банком Канады, поэтому обладателям данного кредитного продукта стоит убедиться в том, что они смогут выдержать влияние такого изменения и продумать стратегию скорейшей выплаты высокого долга.

5 Студенческие кредиты

Правительственные студенческие займы не требуют платежей первые шесть месяцев после окончания учёбы, хотя проценты за этот период накапливаются. Ставки в данном случае могут быть как фиксированными, так и плавающими.

В любом случае, все канадцы, которые скоро начнут выплачивать свои студенческие кредиты, ощутят на себе влияние повышения. Те, у кого плавающая ставка, столкнутся с её увеличением. Тем временем, обладатели фиксированной ставки будут вынуждены подписывать договор по более высокой ставке, чем могли бы до этого.

6 Автомобильные кредиты

Обычно кредиты такого плана идут с фиксированной ставкой, хотя некоторые канадские банки предлагают и плавающую.

Если ставки продолжат расти, это может привести к повышению месячных платежей в будущем и повлиять на то, какие автомобили канадцы покупают.

7 Сберегательные счета

Обладатели сберегательных счетов могут извлечь пользу из более высоких ставок. Повышение овернайт ставки приводит к соответствующему повышению процентов по сберегательным счетам. Однако банки не всегда полностью «отдают» вкладчикам процент повышения.

Несмотря на повышение, процентные ставки по сберегательным счетам всё ещё остаются низкими. Существуют большие сомнения в том, что рост ставок заставит канадцев увеличить объёмы своих сбережений, используя традиционные сберегательные счета.

Возможная смена общего настроения

Интересным является тот факт, что далеко не все экономисты одобряют июльское решение о поднятии ставок. Некоторые представители правительства Джастина Трюдо также обеспокоены тем, что Банк Канады, возможно, поспешил с повышением ставок, так как более высокая стоимость кредитования может непреднамеренно привести к спаду.

Хотя Трюдо и Министр финансов Билл Морно традиционно отказались комментировать

кредитно-денежную политику, некоторые члены правительства считают, что Полоз поспешил с подъёмом ставок. Данная озабоченность появилась на фоне мировых предупреждений о том, что эра исторически низких процентных ставок сделала потребителей более уязвимыми к повышениям, чем когда-либо.

В экономике, которая в большой мере полагается на потребительские расходы для поддержки роста со времён рецессии 2008-2009 годов, уровень задолженности населения сегодня находится на беспрецедентно высокой отметке.

Стоит заметить, что г-н Трюдо сталкивается с потенциальным политическим провалом от любого повышения. Группа жителей Канады, которая наиболее загружена кредитами, совпадает с его основным электоратом.

Некоторые считают, что Полоз все же может оказаться прав. Если Канада набирает темпы, то данный рост скомпенсирует растущие ставки.

Тем не менее, если Полоз выбрал неудачное время, это приведёт к сокращению потребительских расходов, и у канадской экономики будут серьёзные проблемы. По мнению одного представителя правительства, высказавшегося на условиях анонимности, низкая инфляция и усиление позиций канадского доллара говорят о том, что Полоз мог не вовремя начать цикл повышений.

Повышение ставок может быть настоящей проблемой для некоторых потребителей, которые привыкли к жизни от месяца до месяца, от зарплаты до зарплаты, с крайне низкими процентными ставками.

Если вы оказались в непростой финансовой ситуации и чувствуете, что вам тяжело платить мортгидж и кредитные карточки - не ждите до последней минуты, обратитесь к нам за советом или для реструктуризации долгов и снижения месячных выплат!

Кроме того, мы всегда готовы проанализировать вашу ситуацию и помочь выбрать между фиксированным и плавающим процентом.



Michael Tuichenetskiy, Denys Derzhavets
Mortgage Brokers, AMP
Northwood Mortgage Ltd. Lic.#10349
2180 Steeles Ave W., Suite 204, Concord, ON, L4K 2Z5
1-855-761-7001

MORTGAGES

**Михаил
Тульченецкий**
Mortgage Broker, Ph.D., AMP

**Денис
Державец**
Mortgage Broker, AMP

**ЗВОНИТЕ
БЕСПЛАТНО**

2180 Steeles Ave W. Suite 204
Concord, ON, L4K 2Z5

1-855-761-7001

www.MORTGAGELEGKO.com



С нашим mortgage легко!

Постоянные эксперты программ: MIX TV (канал Rogers 20)
"Радио Плюс" (AM1430)



Northwood Mortgage Ltd.

Lic #10349, 7676 Woodbine Avenue Suite 300, Markham, ON L3R 2N2

2.05% (P - 0.90%) VARIABLE

Minimum mortgage amount applies, based on funded mortgage size. OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime=2.95% as of July 12, 2017, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Раздел имущества в провинции Онтарио: Особенности

Раздел имущества в провинции Онтарио не так прост, как люди привыкли считать. Иногда люди ошибочно полагают, что каждый совместный объект имущества или долг состоящих в браке супругов рассматривается отдельно и разделяется поровну. Однако законодательство в провинции Онтарио отличается более глобальным подходом к разделу имущества в том плане, что согласно ему состоящие в браке супруги имеют право разделить поровну увеличение чистой стоимости активов друг друга со дня заключения брака до дня его расторжения.

На данный момент это законодательство не распространяется на пары, не состоящие в официально зарегистрированном браке.

Что касается официально состоящих в браке пар, необходимо определить, какие объекты имущества и обязательства имел каждый из них на дату заключения брака и на дату начала раздельного проживания. После определения чистой суммы, она именуется чистым семейным имуществом. Тот супруг, сумма чистого семейного имущества которого больше, должен отдать второму супругу такую сумму денег (или объектов имущества, равную причитающейся сумме в денежном эквиваленте), при которой суммы их чистого семейного имущества станут равными. Такая выплата называется уравнивающим платежом.

Имущество и долги каждого лица, зарегистрированные на его имя, остаются его/ее имуществом или долгами, если не будет оговорено иное.

УДЕРЖАНИЯ

Согласно Закону «О семейном праве», при расчете суммы вашего чистого семейного имущества вы можете вычесть стоимость активов, которыми вы владели на дату заключения брака. Например, если на дату заключения брака у вас было вложение стоимостью 10 000,00 дол. США, а на дату начала раздельного проживания его стоимость составила 20 000,00 дол. США, при расчете уравнивающего платежа вам бы пришлось разделить, только те 10 000,00 дол.

США разницы, которая прибавилась за время брака. Единственным исключением из этого правила является семейный дом. Если на дату заключения браком вы владеете домом и проживаете в этом доме до дня начала раздельного проживания, вы не можете высчитать стоимость этого дома на дату заключения брака. Тем не менее, если на дату заключения брака вы владели домом, который стал или был семейным домом на то время, но был продан до даты расторжения брака, вы получите вычет.

ИСКЛЮЧЕНИЯ

Согласно Закону «О семейном праве» любые объекты имущества, которые вы унаследуете или получите как подарок от третьего лица в течение брака, исключаются из расчета вашего чистого семейного имущества при условии, что они хранились отдельно и существуют на дату начала раздельного проживания.

Например, если во время брака вы получили подарок в сумме 10 000,00 дол. США по гарантированному инвестиционному сертификату, а на дату расторжения брака его стоимость составила 20 000,00 дол. США, вся сумма 20 000,00 дол. США исключается из расчета вашего чистого семейного имущества. Как и в предыдущих примерах, есть особые условия, касающиеся семейного дома. Если вы инвестировали указанные 10 000,00 дол. США по гарантированному инвестиционному сертификату в семейный дом или иной объект имущества/долг, находящийся в совместном владении, вы уже не сможете требовать такого исключения.

СЕМЕЙНЫЙ ДОМ

По закону семейный дом рассматривается особым образом. Право владения семейным домом по закону отличается от права собственности. Закон «О семейном праве» предусматривает, что каждый из состоящих в официально зарегистрированном браке супругов имеет

право владения семейным домом или право проживать в нем до тех пор, пока они не достигнут иной договоренности в соглашении о раздельном проживании или пока суд не вынесет приказ об исключительном владении. Семейным домом могут считаться несколько домов, часто сюда же относятся летние дачи или туристические объекты.

Как упоминалось ранее, на данный момент такие условия разделения применяются только в отношении супругов, состоящих в официально зарегистрированном браке на дату начала раздельного проживания. Пары, состоящие в гражданском браке, не имеют права на получение уравнивающего платежа, но могут иметь право на выплату от их партнера в гражданском браке возврата их прямого или непрямого вклада в принадлежащее им имущество. Такие требования называются требованиями в отношении доверительной собственности.

СРОК ДАВНОСТИ

Требование касательно уравнивания чистого семейного имущества должно быть официально заявлено (в рамках судебного иска) в течение двух лет со дня расторжения брака или в течение шести лет со дня начала раздельного проживания (в зависимости от того, что произойдет ранее). Если вы не подали судебный иск, ваше требование может быть признано не имеющим исковой силы за давностью.

Что касается требований в отношении доверительной собственности между партнерами в гражданском браке, тут тоже существуют сроки давности. В этом отношении вам следует проконсультироваться у юриста и подать иск как можно скорее, чтобы избежать истечения срока давности.

- Все виды сделок с недвижимостью: покупка, продажа и рефинансирование
- Завещания и наследство • Нотариальное заверение
- Представительство в судах • Разводы и семейное право
- Регистрация и сопровождение компаний
- Юридические услуги в Украине и США

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

Адвокат Евгений Данканич

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: 416-939-5615

www.legim.ca

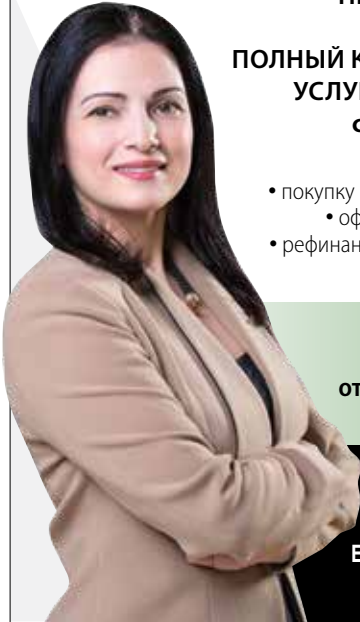
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



Евгений Данканич - опытный канадский адвокат, также ведущий дела в Украине и США, арбитражный судья, постоянный советник в Парламенте по правовым вопросам, гарантирует качество ведения дел любой сложности, индивидуальный подход и гибкие цены.

SV — THE LAW OFFICE OF — S. VALIYEVA

Sabina Valiyeva, LL.B., LL.M.
REAL ESTATE Lawyer



ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ
УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
сделок с недвижимостью
в Онтарио, включая:

- покупку и продажу (жилой и коммерческой)
- оформление ипотек /ссуд (mortgages)
- рефинансирование • оформление передачи права собственности (title transfer)

Высокий профессионализм,
конфиденциальность,
ответственность за результат и
особое отношение к клиенту.

Tel: (647)952-0827

Fax: (647) 795-4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com

Web: www.valiyevalaw.com

Акция 10% скидка НА ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ*
* при оформлении продажи и покупки в нашем офисе.

АЛЕКС ФРИДМАН

Адвокат – Нотариус

Член Коллегии Адвокатов Онтарио и Израиля

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ В ТОРОНТО И В ИЗРАИЛЕ

- Сделки с недвижимостью
(покупка, продажа, рефинансирование)
- Наследство и завещания
- Оформление доверенностей
- Справки об отсутствии судимости из Израиля
- Нотариальные услуги
(при необходимости выезд на дом)
- Востребование документов
из госучреждений Израиля
- Перевод документов
- Справка о нахождении
в живых для Израиля



655 Sheppard Ave. W. (Bathurst & Sheppard) Toronto ON M3H 2S4

T: 416-665-9090 C: 647-261-9080



Buzaker Law Firm
PROFESSIONAL CORPORATION

**Valeria
Buzaker**



Barrister & Solicitor, Notary Public

Канадская и Израильская лицензия адвоката

- Регистрация бизнеса и корпораций
- Продажа, покупка и рефинансирование недвижимости
- Иммиграция • Завещания
- Составление контрактов и договоров
- Нотариальное заверение
- Знание множества языков:
English, עברית, Русский, Français, España, Română

Buzaker Law Firm Professional Corporation

180 Steeles Ave. W., Suites 223-225, Thornhill, ON. L4J 2L1

e: info@vblegal.ca | www.VBLegal.ca

t: 905-370-0484

1000 Finch Ave. W.
Suite 800, Toronto

MLK Law



**Марьяна
Лернер Клайн**

Адвокат-нотариус

Мы сэкономим
ваше время и деньги
**ЭФФЕКТИВНЫМ
ДОСТИЖЕНИЕМ
ВАШИХ ЦЕЛЕЙ.**

We act for you in: - Real Estate

- Wills & Estate

- Corporate Commercial

- Estate Administration

- Immigration

647.784.6377

www.mlklaw.ca



**Alexander
Guzovski**
M.B.A.

Financial Advisor

Insurance Lic# 11120307
Mortgages Lic# M12002094



- Mortgages • Insurance
- Business Loans
- Registered Plans

Direct: (647) 986-7058

Bus: (416) 640-2600

e: avguzovski@gmail.com

www.ftic.ca

7250 Keele Street., Suite # 422-A,
Vaughan ON. L4K 1Z8
("Home Improve" Centre)

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

скидка
5%



ПЕРЕВОЗКИ

ДОМ • КВАРТИРА • ОФИС
GTA • Canada • USA

ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА
мебели, бытовой техники, пианино,
джакузи, бильярдных столов,
батуты, аквариумов, gazebo,
спортоборудования

СКЛАДЫ (STORAGE) ОТ 1 ДНЯ
ВЫВОЗ МУСОРА

УПАКОВКА, УБОРКА, РЕМОНТ МЕБЕЛИ,
ПРОИЗВОДСТВО МЕБЕЛИ НА ЗАКАЗ и др.

416-77-00-995 (24x7)

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО



Единственное в Канаде
ежедневное
информационно-
музыкальное
онлайн радио
на русском языке

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ

Аппликации
для мобильных телефонов
для прослушивания радио
можно бесплатно скачать
с нашего сайта

WWW.MEGAPOLIS.CA

Рекламное объявление
В РАЗДЕЛЕ
Classifieds от **\$45**

647-459-9459

В МЕСЯЦ

Эксклюзивное предложение - только для наших читателей!



Лучшее русское ТВ
по уникально низкой цене

\$9.99



100 каналов прямого эфира +
запись эфира за **2** недели

Получить тариф можно только, позвонив по телефону

eTVnet.com

+1 (855) 251-6545
(ежедневно, с 9 до 23)

We Specialize in
MORTGAGES
FOR INVESTORS

- CMP #1 Ranked Mortgage Broker in Ontario in 2014
- CMP #2 Ranked Mortgage Broker in Canada in 2014
- Our team has over 50 years combined experience
- Specialized programs for Investors and their Tenants

Let us help build your portfolio.
Contact Igor Goloborodov today.

647-328-2914

www.investinmortgage.com

igor.goloborodov@butlermortgages.com



**Предоставляем
финансирование:**

- First time home buyers
- Self-employed
- Investment properties
- Transfers from other lenders
- Mortgage refinancing



Диана Дружаева

Mobile Mortgage Advisor

Cell: 647 835-0934

Work: 647 468-7382

diana.drujaeva@cibc.com

*All mortgages are subject to credit approval. Conditions and restrictions may apply.
CIBC Cube Design & "Banking that fits your life." are trademarks of CIBC.



**Zhanna Pack
Professional
Corporation**

Accounting | Tax | Advisory

INCOME TAX

CORPORATIONS • SELF-EMPLOYED

Zhanna Pack, CPA, CMA

Сертифицированный бухгалтер

416-570-0294

647-430-9810

- Полное бухгалтерское обслуживание для корпораций
- Notice To Reader Financial Statements
- Регистрация бизнесов и корпораций
- Консультации по банкротству и Consumer Proposal
- Налоговое планирование для бизнесов и корпораций

www.packcpa.ca | zhanna@packcpa.ca
www.rozvytok.ca | zhanna@rozvytok.ca

**ПЕРВАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ
БЕСПЛАТНО** 4949 Bathurst St, Unit 219
(Bathurst / Finch)



Юлия Житкова

АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

647-404-6508

www.homes4faircommission.com

juliahomes@outlook.com



Julia Jitkova
SALES REPRESENTATIVE

**Прекрасно отремонтированный
дом в центре Торонто**



Отдельностоящий "сразу после ремонта" дом на тихой туниковой улице, расположенной в 0,5 км до будущего легкого метро, 3 спальни и ден, 2 кухни & 3 полных ванные комнаты, 2-х комнатная квартира в подвале с отдельным входом, новый фасад и свежий ландшафт сзади, отремонтированная дека, закрытое переднее крыльцо, новая крыша и окна, новые 3 наружные двери, новые ламинатные полы и обновленный паркетный пол, прачечная с фронтальной загрузкой на 1 этаже. Высочайшее качество работы!

\$760,000

**Экологичный
отремонтированный дом
на востоке Торонто**



Замечательный недавно отремонтированный семи-дом с 3 + 1 спальнями и 1 + 1 кухнями. Экологичный высокоэнергетический эффективный дом с системой Smart Home System. Абсолютно новые 7 Energy Star S/S оборудование, печь, А/С, насос, подогреватель горячей воды. Современная кухня, паркет и каменная плитка, красивые потолки, дубовые лестницы, новые окна и двери. Огромный подвал с отдельным входом. Новые забор и обновленный задний двор.

\$699,000

improve

Canada's largest home improvement mall



Grand Opening

Weekend event
April 29th & 30th



IMPROVE will change the way you shop for your home improvement solutions. Whether you're upscaling, downsizing, creating additions or

simply looking for that perfect piece, find out why over 350 innovators in home improvement call IMPROVE home. Become inspired discovering each

store's choices of styles. Choose from amongst 38 different categories at IMPROVE, to fulfill all your personal home improvement dreams.

improvecanada.com



7250 Keele St. / Mon.-Sat. 11am - 6pm / Sun. 12pm-5pm (Tues. closed)