

Property & Finance

APRIL 2018

Issue 39

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Онтарио: ПРОЩАНИЕ С БУММОМ?

НЮАНСЫ ОФОРМЛЕНИЯ

моргиджа для
self-employed

ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДА -

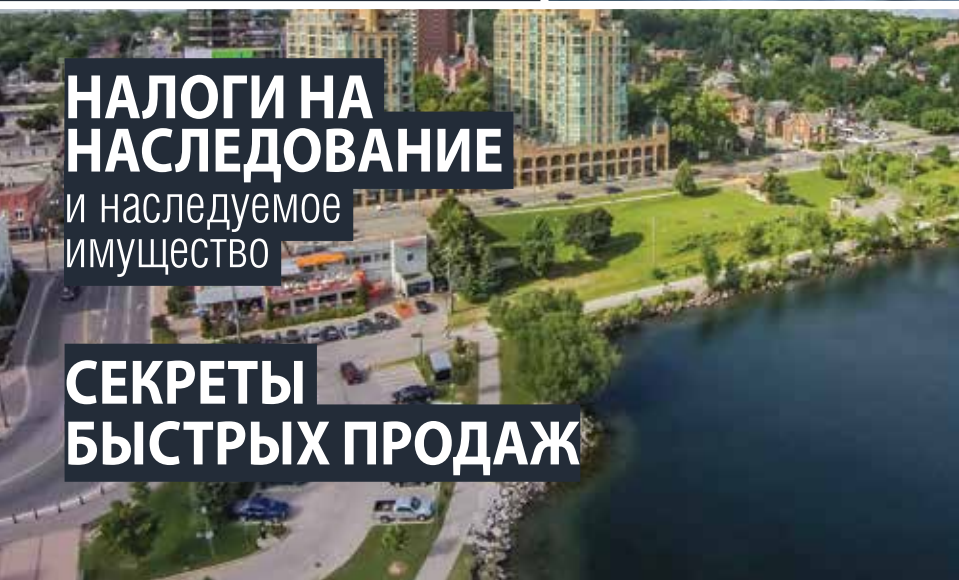
важнейший фактор
при инвестициях в
недвижимость



НАЛОГИ НА НАСЛЕДОВАНИЕ

и наследуемое
имущество

СЕКРЕТЫ БЫСТРЫХ ПРОДАЖ



14
стр.

AARON  SIGNATURE®
LUXURY • LEGACY • TODAY



От редактора

Здравствуйтесь, 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.



28



31

CONTENTS



12

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Онтарио: прощание с бумом?
- 8** Основы биржевой торговли: что нужно знать, чтобы выиграть в игру с нулевой суммой

INVESTMENT

- 14** Украшения: не ошибиться с выбором

CONDO

- 12** Планы развития города - важнейший фактор при инвестициях в недвижимость

REAL ESTATE

- 20** Секреты быстрых продаж - 3 шага до образцовой ванной комнаты

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Нюансы оформления мортгиджа для self-employed

LEGAL ADVICE

- 28** Налоги на наследование и наследуемое имущество

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

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

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



3 BDRMs Raised Bungalow with walk out basement for sale at desirable area in Barrie

Asking price \$579,900.00

Over 2400 sq. ft. of living space, open concept with over 9 ft. ceiling on both levels. 150k plus in renovations including, but not limited to travertine walls, bamboo flooring, the lower floor is exquisitely finished with 24x24 marble floors, home theatre dream elegantly designed with marble & travertine walls, fireplace & sound system.



Anna Hvalov

Sales Representative

Direct: 647-608-5958

Office: 416-495-4061

annahvalov@royallepage.ca



If Toronto Investor FORUM
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

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

May 24, 19:00

Создание пассивного дохода:

- 10 городов для инвестиции в Онтарио в 2018 году
- Финансовая защита за счет налогов
- Создание пассивного дохода без мортгиджа и жильцов

Choose the RIGHT STRATEGY!

Для резервирования мест звонити по телефону:
647 - 459 - 9459
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Investors Group™

Areas of financial planning my team is focusing on for my clients:

- ▶ **Business Planning** (incl. Trusts, Holding companies, etc.)
- ▶ **Investments** (incl. LIRA, RRSP, TFSA, RIF and etc.)
- ▶ **Retirement**
- ▶ **Mortgages**
- ▶ **Estate Planning** (incl. Wills, POA)
- ▶ **Insurance**
- ▶ **Tax Planning + Filing Income Tax** (personal & corporate)
- ▶ **Group Benefits and Group Pension Plans**

Truly your Financial Planning and Wealth Management Professional
Corporations, Non-Profits, Charities, Individuals

Alex TARAIEV
B.Fin., CPCA

Office: 416 491 7400
Ext.6620
alex.t@investorsgroup.com

www.linkedin.com/in/alexaraiev
 www.facebook.com/alexaraiev
 www.instagram.com/alex_taraiev

Investors Group Financial Services Inc.
www.investorsgroup.com

Онтарио: ПРОЩАНИЕ С БУМОМ?

Как известно, последние изменения на рынке недвижимости нанесли тяжелый удар по спекулятивным покупкам и продажам жилья. Это также, естественным образом, отразилось на многих инвесторах.

Тот период времени в течение последних двух лет, когда покупатели, не раздумывая, переплачивали за покупку жилья на разогретом рынке недвижимости, уже канул в Лету. Это произошло в связи с рядом охлаждающих мер, принятых правительством, а также с драматическими изменениями в правилах получения ипотечных ссуд.

Однако еще рано называть последнее снижение активности на рынке недвижимости обвалом. Ведь если рассмотреть процесс с учетом семи – восьми предыдущих лет, когда год за годом рост этого рынка ставил новые рекорды, то снижение цен за последний год не кажется столь уж критическим.

Давайте рассмотрим ситуацию по отдельным городам.

БЭРРИ

Это один из самых сильных инвестиционных рынков Онтарио. Продажи здесь упали на 45.9% по сравнению с рекордными продажами февраля 2017 года. Но, с другой стороны, средняя цена домов снизилась лишь на 2.1% и сейчас составляет \$480,483.



Цена	\$448,900
Аренда	\$1950
Расходы	\$1895
CASH FLOW	\$55
Уменьшение ссуды	\$645
Рост цены (6%)	\$26,900
Доход за год	\$35,300
ROI	39%

КЕМБРИДЖ

Еще один инвестиционный город, продажи здесь упали на 35.4%, а средняя цена домов в феврале 2018 года выросла на 2.3% по отношению к цене в феврале 2017 года и составила \$460,703.



Цена	\$567,900
Аренда	\$2400
Расходы	\$2340
CASH FLOW	\$60
Уменьшение ссуды	\$790
Рост цены (6%)	\$34,000
Доход за год	\$44,200
ROI	39%

ГАМИЛЬТОН – БУРЛИНГТОН

Здесь количество продаж в феврале 2018 года упало на 45.9% по сравнению с февралем 2017 года. Продажи кондо снизились на 28%, а остальных домов – на 42.8%. Однако средняя цена на кондо возросла на 4.5%, а на остальные дома – на 2.7%.

Цены в Милтоне и в Миссисаге упали на 11.8% и на 9.5% соответственно.

Средняя цена домов в 416-й код зоне потеряла 18.6%, тогда как цена на похожие дома в 905-й код зоне снизилась на 17.8%.

Кондо и таунхаузы в Торонто ведут себя наилучшим образом: цена на кондо в 416-й зоне выросла на 10.7%, а в 905-й зоне – на 7.6 %.

Цена на таунхаузы в 416-й зоне возросла на 15.5%.



Также большую роль в недавнем росте цен на жилье сыграл новый LRT проект.



Нынешний 2018 год не подает никаких признаков замедления роста цен на дома в Оттаве. Дома продаются с множеством предложений и зачастую на \$15,000 – 20,000 больше запрашиваемой цены.



Цена	\$567,900
Аренда	\$3000
Расходы	\$2700
CASH FLOW	\$300
Уменьшение ссуды	\$790
Рост цены (6%)	\$34,000
Доход за год	\$48,280
ROI	43%

БОЛЬШОЙ ТОРОНТО

Очень серьезное падение цен в районе Большого Торонто имело место на дорогих рынках недвижимости. Например, в Оквилле средняя цена дома в феврале 2018 года составила \$920,000, что на 26.4% ниже, чем год назад.



РОСТ КАПИТАЛА

Одним из районов, сохранивших иммунитет к последним падениям на рынке недвижимости в Онтарио, является Оттава. Рост цен на недвижимость в Оттаве начался еще в 2017. К числу факторов этого роста относится покупка недвижимости иностранцами и инвесторами, которые видят в Оттаве лучшее соотношение между ценой дома и размером аренды: дом относительно дешевый, а аренда относительно дорогая.

Таунхаузы, которые продавались раньше по цене около \$300,000, сейчас стремятся к цене в \$400,000. Такой таунхауз сдается за \$1,700 – 1,900 в месяц.

В последнее время большое строительство развернулось в районе Канаты и окрестностях.

Продолжение на странице 10

ОСНОВЫ БИРЖЕВОЙ ТОРГОВЛИ: Что нужно знать, чтобы выиграть в игру с нулевой суммой

Запомните главное: биржа – это не казино, потому что:

- Казино дает возможность выигрыша не более, чем 50/50, и игра в казино – это в основном игра шанса, от вас абсолютно не зависящего. Также есть сочетания игры шанса с игрой умения. Это покер, блэк-джек, и прочие карточные игры. Игры умения и стратегии в казино отсутствуют в принципе. Если бы в казино можно было играть в шахматы или, скажем, в шашки на деньги, то большинство казино были бы разорены. И так:

- в казино невозможно потерять больше сделанной ставки
- казино открыто 24 часа в сутки
- количество игр ограничено, а правила никогда не меняются
- в казино невозможно продать или обменять на деньги то, чего у вас физически нет

А биржа? Она работает по строго описанным математическим теориям, а также по законам психологии, потому что это:

- **статистическая машина**, подчиняющаяся законам математики, статистики; большинство торгов на бирже сейчас осуществляется путем высокоскоростного алгоритмического механизма почти без участия людей (High Speed Algorithmic Trading) и другим математическим теориям (например, теория опционов Black-Scholes), описанным в литературе. Такой трейдинг немедленно убирает все возможности арбитража (безрисковой прибыли), и заставляет технический анализ работать очень часто ровно в противоположном ключе.
- **принятие многих решений**, значительно зависящих от человеческой психологии в равной мере, как и от теории вероятности, а также от новостных событий и связанных с ними ожиданий.
- **учет психологического аспекта** трейдинга, который очень важен - шансы на выигрышные трейды далеко не такие, как в казино: они могут быть меньше 5% и больше 99% в зависимости от типа торгуемого инструмента и стратегии. Да, как ни удивительно, есть финансовые инструменты, торгуя которыми при правильных стратегиях дает выигрыши в 99% случаев и прирост капитала до 350% годовых. Но вам об этих инструментах в банке не расскажут.



- на бирже можно потерять в разы больше, чем вы инвестировали (то есть, больше сделанной ставки)
 - биржа открыта только 6,5 часов из 24 и только 32,5 часа в неделю, то есть всего 19% реального времени. И это замечательно! Вы потом поймете почему!
 - У каждого финансового инструмента свои правила и стратегии, и эти стратегии в корне меняются от исходящих новостей или складывающегося типа рынка: идущего вниз (bearish), вверх (bullish), или нейтрального (sideways or neutral).
 - На бирже можно продать то, чего у вас физически нет, и получить за это.... деньги! И очень часто эти деньги никогда не придется отдавать, если вы правильно ведете торги! Но это – не приглашение на «халявные бабки». Биржа не любит «халявщиков», но очень щедро награждает умных и выдержанных трейдеров, которые хорошо выполнили свою «домашнюю работу» по подготовке к следующей торговой сессии.
- Что же нужно для того, чтобы успешно начать работать на бирже?
- Перво-наперво, нужно найти хорошего биржевого брокера. Я настоятельно рекомендую Interactive Brokers (www.interactivebrokers.com).

У этого брокера самая низкая комиссия по торговле акциями и опционами и самый низкий процент по маржевому займу. Плюс к этому, вы можете одалживать свои полностью проплаченные акции другим трейдерам под процент.

На втором месте – это канадский брокер Questrade (www.questrade.com). Он поддерживает торговлю как в TFSA and RRSP, так и в обычных брокерских счетах. Очень существенные недостатки этого брокера – огромные комиссии на торговлю опционами, которые выше, чем у Interactive Brokers по меньшей мере в... 10 раз, а также очень дорогие подписки на рыночные данные. Если этого мало, то требования иметь на счету \$25 000 для разрешения на торговлю некоторого рода опционами – просто труднo приемлемы.

Оба брокера поддерживают доллары США и канадские доллары. Я настоятельно советую всегда открывать парные маржевые счета в CAD/USD и класть в них минимум \$5000 при открытии. Таким образом, у вас сразу будет примерно от 20 до 25 тысяч долларов покупательской способности. Это очень много на начальном этапе. Торговать советую исключительно на американских биржах, так как многие акции на Toronto Stock Exchange не отличаются хорошей ликвидностью, а также набор хороших инструментов для торговли ограничен (мнение автора).

О биржевой торговле и сравнении с рынком недвижимости читайте в следующем номере.

Вопросы, касающиеся Trades, Private Mortgages Placements, Short Term Funding или частных ипотечных кредитов? Свяжитесь со мной: atychino@bell.net

Andrey V Tytchino
Real Estate,
Mortgage Agent, FSCO
Lic. № M16001510
c: (647) 234-5200
Dominion Lending Centre, Lic. № 12407
3075 14th Ave, Suite 208, Markham, ON. L3R 0G9

• Property & Mortgage Investments
in the GTA - Active Market Trading
of U.S.-based Stock & Options Portfolios



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



Gamble/Yonge \$899,900

Почти новый, 3х спальный townhouse, в самом востребованном районе Richmond Hill. \$\$\$ потрачены на улучшения, белая кухня с гранитными столешницами и порцелановой плиткой. Деревянные полы по всему дому, 2 полные ванны на 2ом этаже, законченный бейсмент, выход в гараж из дома!



RICHMOND HILL \$2,499,000

Шикарный 4х 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.



AURORA \$1,238,000

Совершенно новый, 4х спальный, отдельный дом, с гаражом на 2 машины. Очень много улучшений, высокая белая кухня, деревянные полы, 3 ванны на 2-м этаже, стальные приборы на кухне, очень удобная планировка!



NEWMARKET \$1,299,900

4х спальный дом, на хорошем участке, напротив парка, в самом востребованном районе. \$\$\$ вложены в улучшения. Деревянные полы, гранит на столах, высокая кухня, очень удобная планировка! Очень светлый, огороженный двор, бейсмент с высокими окнами!



BRADFORD \$669,900

3-спальный отдельный дом в самом удобном и востребованном районе. Hwy 400 & Plaza в двух шагах, рядом со школами и парками. Огромный участок, Walk Out basement, 2 полные ванны на втором этаже. Очень светлый и просторный!

Продолжение статьи, начало на странице **6**

Отдельно стоящие дома совсем недавно здесь продавались за \$450,000, а сейчас уходят за \$500,000. Рент на такие дома – от \$2,000 – 2,700.

Какой же вывод должны сделать инвесторы из всего вышесказанного?

Инвесторы при покупке дома на инвестмент нацеливаются на **CASH FLOW**. Для этого рекомендуется покупать недорогие дома в районах с высокой арендной платой.

Также среди инвесторов стало популярно в последнее время приобретать бунгало и конвертировать его в дуплекс. Кроме высокого **CASH FLOW** в таких домах есть дополнительный фактор, который требуется принять в расчет. Речь идет о поколении бумеров, которое в настоящее время выходит или уже вышло на пенсию и зачастую предпочитает селиться в домах на одном уровне. При этом вторая квартира может послужить источником дополнительного дохода к пенсии.

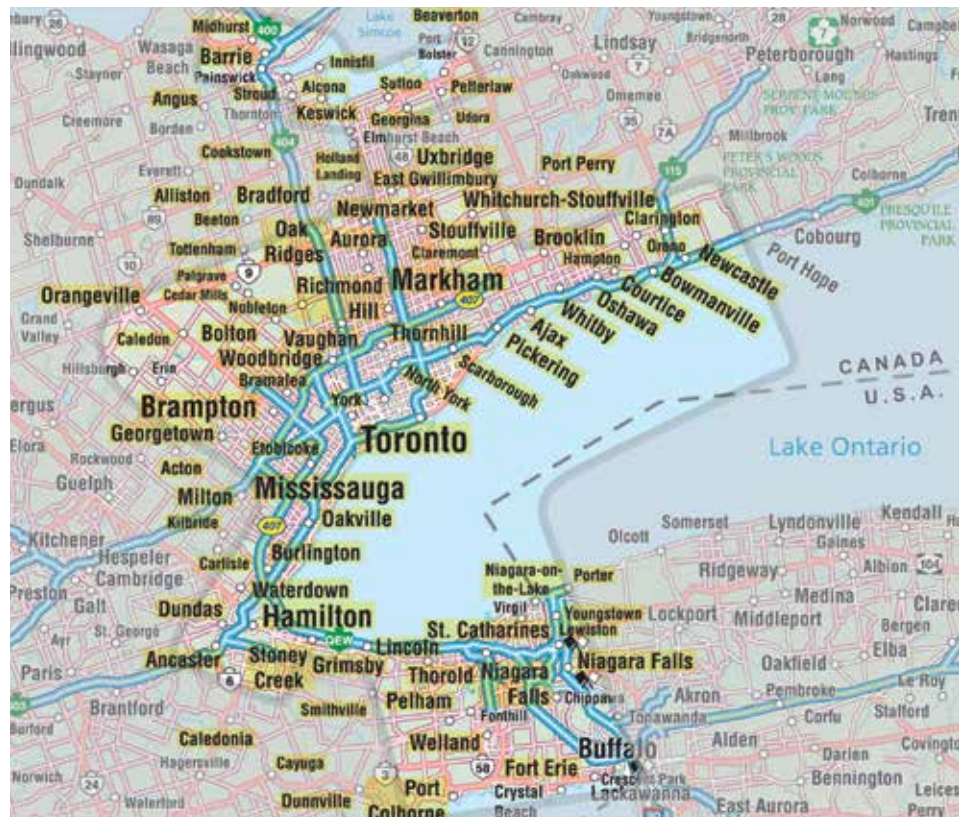
Наша команда купила сотни инвестиционных домов и помогла множеству инвесторов создать внушительный портфолио недвижимости. Также у нас за плечами десятки проектов по конвертированию домов в дуплексы.



Цена	\$435,00
Аренда	\$2200
Расходы	\$1900
CASH FLOW	\$300
Уменьшение ссуды	\$600
Рост цены (6%)	\$26,100
Доход за год	\$36,900
ROI	42%

Согласно прогнозам, значительный рост рынка труда и международная иммиграция будут и дальше оказывать давление на рынок жилья - как аренды, так и купли-продажи. В частности, федеральное правительство приняло план приема свыше 300 тыс. иммигрантов в год, а исследования показывают, что существенная часть этого числа въедут и останутся жить в Онтарио.

Примерно каждый третий из них поселится в районе Большой Золотой подковы Онтарио. Общий уровень пустующих площадей в Онтарио составляет 1,6%, что уже сейчас ниже национального уровня (3%).



Для бесплатной консультации, в ходе которой будет проанализирована ваша конкретная ситуация и построена индивидуальная стратегия, обеспечивающая вам достижение финансовой независимости, звоните по телефону:

647-459-9459.

Для записи на очередной семинар, который состоится 24 мая в 19:00 звоните по телефону 647-4599459, и мы вас зарегистрируем.

Запомните:

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



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

ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДА - важнейший фактор при инвестициях в недвижимость

За последнее десятилетие Торонто изменился до неузнаваемости, если вы посмотрите на фото Торонто десятилетней давности, то вряд ли вы узнаете сегодняшний город.

Занимаясь инвестиционными сделками с квартирами в Торонто, мы очень внимательно следим за планами развития города. Сегодня я хотел бы рассказать о некоторых крупных изменениях, которые произойдут в Торонто в ближайшие годы.

Касательно центра Торонто это: во-первых, глобальные изменения в восточной части города в районе соединения Don Valley Pkwy and Gardener Express way, тут начинается строительство **East Harbour** – огромного торгово-офисного комплекса, где будет построен самый большой в Канаде торговый центр East Harbour Mall, более десятка высотных офисных зданий, тут же будет организован новый транспортный узел Торонто East Harbour Transit Hub, где сойдутся сразу несколько линий GO Train, линия метро и множество автобусных маршрутов, соответственно, прилегающая территория начнёт обростать жилыми кварталами.

Вторым значимым для города событием стал выкуп земель **Lower Don Lands** компанией Google. Эти земли были экспропрированы городом около 30 лет назад, но по совокупности причин остались незастроен-



ными до сих пор, при этом это один из самых лакомых кусков земли в городе, непосредственно прилегающий к озеру Онтарио на востоке. В ближайшие годы эта земля превратится в Google Smart City. Тут будет построено большое количество офисной застройки, которую возведёт под себя корпорация Google и куда впоследствии переберётся головное отделение компании, занимающееся разработкой автомобилей-роботов, способных передвигаться без водителей.

Ну и наконец, в центре Торонто появится свой центральный парк, который, как правило, есть почти во всех крупных мегаполисах мира. В Торонто это будет **Rail Deck Park** который протянется между Bathurst Street и Blue Jays Way. Это стало возможно благодаря переносу транспортного узла, которым сейчас является Union Station в East Harbour, что позволит избавиться от большого количества железнодорожных путей в самом центре города, оставшиеся уйдут в туннель, который пройдёт под Rail Deck парком. Сам же по себе Rail Deck Park станет излюбленным местом горожан, по аналогу Central Park в New York.



В северной части города, значимым событием стало окончание строительства ветки метро, которая дотянулась до пересечения Hwy 7 и Jane St в Vaughan, и наконец-то, у города высвободятся ресурсы для продолжения строительства линии метро, которая проходит по улице Yonge и в данный момент заканчивается на Finch Av. В ближайшее время начнётся строительство продолжения этой ветки.



Конечной станцией станет Richmond Hill Centre на пересечении Hwy 7 и Yonge в Richmond Hill, а на удлинённой на 7.4 км линии появятся промежуточные станции: Cummer, Steeles, Clark, Langstaff. Перехваточные терминалы с многоуровневыми парковками будут построены у станции Steeles и конечной станции Richmond Hill Centre, где также будет организован пересадочный узел с поезда GO.

Кроме изменений в транспортной инфраструктуре, хотелось бы выделить крупную застройку, которая начнётся в ближайшее время на территории Downsview Airport, на территории в 152 гектара, расположенной недалеко от пересечения Hwy 401 и Allen Rd, где планируется построить новый район, включающий в себя большое количество многоквартирных кондоминиумов, кондо-таунхаусов, офисов и всю необходимую инфраструктуру.

Всё эти изменения существенно повлияют на цену недвижимости, прилегающей к районам, в которых произойдут глобальные инфраструктурные изменения. Тем, кто планирует приобретение недвижимости для себя или с инвестиционными целями, самое время обратить внимание на эти районы. Мы уже долгие годы успешно работаем с инвесторами, помогая покупать им недвижимость в быстро поднимающихся в цене районах, тщательно выбирая проекты, в которые выгодно вкладывать деньги.



Именно это помогает инвесторам, работающим с нами, получать максимальную прибыль вне зависимости от состояния рынка. Звоните нам и приходите в наш офис, расположенный по адресу: 10376 Yonge St., Unit 306, Richmond Hill. Тут вы всегда получите много полезной информации относительно инвестиционных сделок с недвижимостью и её финансирования. Всегда будем рады дать вам дельный совет.

Maxim Baginskiy

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

«Секреты Недвижимости» на RTVI

и ведущий программы «Канадская Мечта»



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



Украшения – важная деталь образа: недорогая бижутерия или эксклюзивные ювелирные изделия влияют на наш внешний вид. Мы готовы поделиться некоторыми правилами, помогающими правильно подбирать украшения и создавать стильный образ.

УКРАШЕНИЯ: НЕ ОШИБИТЬСЯ С ВЫБОРОМ

СТИЛЬ И ЦЕНОВАЯ ПЛАНКА

Важно стилевое и ценовое соответствие между одеждой и украшениями: платье в этническом стиле предполагает этно украшения, черное кружевное платье - серьги в готическом или романтическом стиле. Спорт-шик смотрится с лаконичным ожерельем из пластика или металла. Изделия с бриллиантами не смотрятся с простым джемпером, а вечернее платье от Dior - с дешевой бижутерией.

НЕОЖИДАННЫЕ СОЧЕТАНИЯ И ГАРМОНИЯ ОБРАЗА

Иногда модные веяния позволяют создавать неожиданные образы, совмещая несочетаемое. Кутюрье и модные блогеры демонстрируют крупные кольца со стразами с джемперами, водолазками и рубашками. И мы рекомендуем включать в ваш образ солнцезащитные очки, которые не являются украшением, но это один из модных аксессуаров весны и лета.

ЕДИНСТВО СТИЛЯ

Если на вас несколько украшений, они должны обязательно сочетаться по цвету и стилю. Хотите носить множество украшений одновременно - стоит продумать образ, чтобы не выглядеть безвкусно.

Много колец на одной руке смотрятся, если выполнены в едином стиле - минимализм или этника.

РАЗНЫЕ ТИПАЖИ

Выбирая украшения, важно учитывать внешность. Крупные украшения смотрятся на людях с яркими чертами лица. Пышная леди вряд ли будет хорошо выглядеть в огромных бусах. Изящные украшения подходят людям с тонкими чертами лица. Если у вас длинная шея, можно позволить себе чокеры, короткие и длинные кольца, бусы. Обладательницам короткой шеи подойдут длинные украшения в сочетании с треугольным вырезом декольте. То же можно сказать и о серьгах: длинные и крупные лучше смотрятся на девушках с длинной шеей.

Крупные браслеты смотрятся на длинных тонких руках. Красивые длинные пальцы – повод для ношения ярких и крупных колец.



4664 YONGE STREET, (416) 229-4653

Бесплатная подземная парковка

www.aaronsignature.com

Qualitec Construction

FULLY INSURED AND LICENSED

ПРЕДЛАГАЕМ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛУГИ:

- Finish basement
- Перепланировка дома
- Кухни и ванные комнаты
- Отделочные работы "под ключ"
- Любые перестройки внутри вашего дома

www.qualitecconstruction.com

Роман **416.571.4646**

LUKEL ACCOUNTING SERVICES

- Corporation & Personal Income Tax
- HST, Payroll, Tax Planning
- Financial Statements - Compilations
- Financial Advice by Certified CPA Accountant
- Business Registration/Closing

Elena Lukyanovich
CPA, CMA

elena@lukelfs.com
www.lukelfs.com
647-261-6020
4646 Dufferin St, Unit #3

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО

ONLINE

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** В МЕСЯЦ

647-459-9459

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



**ЛУЧШЕЕ РЕШЕНИЕ
ПО ВАШЕМУ ВОПРОСУ**



MANULIFE ONE Bank

help you to pay your Mortgage

MUCH FASTER!

YOUR MONEY WORKING

FOR YOU EVERY DAY

BRINGING YOU 2.40%

ON YOUR

PERSONAL FUNDS.

НАТАЛЬЯ ПОПОВА

Insurance Broker, Mortgage Agent

Phone: 416-508-7877

**More...
more from life**

Вы можете ожидать большего
от DUCA Credit Union

- Низкие ставки по ипотечным кредитам
- Персональные сервис и консультации
- Широкий спектр решения ваших финансовых задач

Алина Медведева

Мобильный ипотечный специалист • DUCA Financial Services

Энергия и знания, которые помогут решить ваши финансовые проблемы

Call me at 416-859-6935

Or email me at

amedvedeva@duca.com

www.duca.com



*Conditions Apply

Your financial health is just
as important as your physical health.

You deserve the best care.

A trusted source for all your
financing needs.

As a Professional Financial
Advisor and Licensed Mortgage Agent,
I am the best practitioner to guide you
to good financial health and success.

BEST VARIABLE RATE:

prime -1.00 (2.45%) insured

5 years fixed 3.34% insured

* some conditions apply



ELENA KHOMOVYCH
MORTGAGE ADVISOR

Broker License 10680

Mortgage Agent License M10002588

Phone: 416 • 720 • 2460

www.mortgageedge.ca

bettermortgage4u@gmail.com

IT'S ALL ABOUT YOU!

Our Complimentary Services

Free Home Evaluation

The evaluation will include us visiting your house to create a list of upgrades, as well as, all of the pros and cons of your house. We will create a professional report that includes the suggested market value of your home. This report will contain information of the recent sales in the area, a comparable analysis with each recent sale transaction, the locations of comparable houses, the days on the market, as well as, all sold and current listings.

Free Professional Home Staging

Our professional stager will provide a free consultation on what needs to be done to increase the value of your house. The stager will prepare your home by providing accessories and rental furniture if needed to create a WOW effect. He will also provide a consultation for renovations such as choosing a paint color, lightings, and other small details.

Free Pre-listing Home Inspection

Knowing what is wrong with your house before you list it, gives you the opportunity to fix it so it does not become an issue for potential buyers. With this inspection you can avoid price renegotiations post home inspections.

Free 3D/HD Video Tours and Drone Aerial Videography

Our professional photographers and designers will create a website with all of the information about your property and neighbourhood. With new technologies we will create a virtual open house for potential buyers, and they will experience an open house from their homes. Drone Aerial Videography will be able to show your house from above so buyers can view the surrounding neighbourhood.

Superior Online & Social Media Exposure

Thousands of agents and potential buyers will have access to your listing through Realtor.ca, RoyalLePage.ca, brokerbay.ca, YouTube, Facebook, Kijiji, Instagram, and our newsletters.

Printed Media

We will advertise your property in local magazines and newspapers. We will design and print a feature sheet/booklet about your house and neighbourhood.

Full Service Team Working for You!

The Alex Moshkovich Team is an independent brokerage under the Royal LePage franchise. All our agents are high professional individuals who specialize in property sales and negotiations, home staging, renovations, and marketing. Your house will be sold by the entire team, not only one individual agent.

OUR ACHIVEMENTS:



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Anna Alexandrovski
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Darya Katkouskaya
SALES REPRESENTATIVE



Anna Hvalov
SALES REPRESENTATIVE



Gil Vaksman
SALES REPRESENTATIVE



Alona Bernadski
SALES REPRESENTATIVE



Shulamit Eshed
PROFESSIONAL STAGER





AMAZING INVESTMENT OPPORTUNITY in Ottawa

Over 2000 sq ft starts from \$320,000
 Only \$15,000 deposit!

Closing April - November 2019

DEPOSIT STRUCTURE:
 \$1,000 with an agreement
 \$7,000 in 30 days
 \$7,000 in 60 days

Call to reserve unit, very limited inventory



Vadim Svetlov
 Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
 Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
 Broker of Record

Cell: 647.459.9459
 Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
 Office: 416-495-4061



FOR SALE



CALL 647-459-9459

NEW OFFICE BUILDING

\$1,500,000

Brand New 3 Storey Office Building.
Currently Under Construction. 14 Offices/Meeting Rooms And Reception Area.
Opportunity To Design Your Own Office Building. Perfect For Lawyers, Doctors, Dentists, Accountants, Mortgage Brokers, Realtors, Travel Agents, Financial Services.



Just steps from
Oshawa
Family Court.



Секреты быстрых продаж - 3 шага до образцовой ванной комнаты

Здравствуйте! Меня зовут Наталия Слобидкер.

Я профессиональный риэлтор, дизайнер интерьеров и сертифицированный специалист по стейджингу. Именно о последнем я начала рассказывать в нашем предыдущем номере.

Мы говорили о том, что первое и главное правило - это расхламление, а второе – это максимальная деперсонализация (ваши привычки и уклад жизни не должны «читаться» посторонними людьми).

Третий шаг – это непосредственно подготовка пространства на показ, так называемый *showcasing*.

Я всегда провожу его в 2 этапа. Первый – мы придумываем как организовать то, что осталось от расхламления и находится в ежедневном пользовании, но не должно быть выставлено на всеобщее обозрение.

Это организовывается таким образом, чтобы в считанные минуты можно превратить дом в образцово-показательный.

После выхода журнала я получила массу писем, и среди них очень много просьб показать весь процесс пошагово.

Я решила продемонстрировать это на примере ванной, ибо они в большинстве своем похожи, и мои рекомендации могут применить большее количество людей. А тут как раз и заказ подоспел.

Вот как выглядела ванна в доме, когда я туда в первый раз пришла.

Туалетный столик (*vanity*) с кучей бутылочек, кремов, косметики, фен забыт на вешалке для полотенец, входная дверь с крючками и висящими на них вещами и полотенцами, органайзер для мелочей – на противоположной стене (его видно в зеркале). Обычная бытовая ванная комната.



К туалетному столику примыкает ванна, на которой лежит детская ванночка и вещи, в спешке брошенные хозяйкой утром перед работой.



Внутри шкафчика – бытовая химия и предметы гигиены.



Поговорив с хозяйкой я выяснила, что расхламлять тут особо нечего ибо всем, что на столешнице, она пользуется ежедневно. Так что мы сразу приступили ко второму этапу. Она любезно согласилась позволить мне использовать ее ванну для нашей цели и показать каждый этап процесса. Спасибо ей огромное.

Итак – второй этап – организация быта в период продажи. С учетом последующего декорирования, конечно. Поскольку неопытный человек может ошибиться в выборе цветов для декорирования, я решила пойти по беспроигрышному пути – сочетанию черного и белого.

В рамках эксперимента мы пошли в магазин, товары в котором может позволить себе человек с любым уровнем дохода – в Walmart.

Купили новый набор принадлежностей для ванной, личные и банные полотенца, а также корзины разного размера для организации предметов. Разложили все предметы со столешницы по функциональному признаку в две коробки, все содержимое шкафа – в одинаковые корзины, убрали фен и полотенце в ящик, перевесили органайзер с мелочами на внутреннюю сторону двери, ведущей в туалет, одежду убрали в шкаф.

Промежуточный вариант закончен. Вот что у нас получилось.

Обратите внимание – в шкафчике перед корзинами оставлено место для коробок, которые лежат на столешнице.

НО, даже если покупатели придут и хозяйка не успеет убрать коробки в шкафчик, все равно ванная имеет аккуратный вид и снаружи, и внутри.

Да, да, люди заглядывают в кухонные и ван-ные шкафы.



А теперь легким движением руки за считанные секунды ванна превращается образцово-показательную. Можно быть уверенным, что она не вызовет негативных ощущений у потенциального покупателя.



Обратите внимание: коробки, стоявшие на столешнице, теперь внутри шкафчика.

Ароматические свечи на серебряном подносе источают ненавязчивый аромат и выполняют роль цветового акцента.

Учтите, что в ваннных помещениях с ярко выраженным характером, этот прием использования черно-белой гаммы может не сработать, так что будьте осторожны.

Если вы хотите, чтобы я осветила какие-то вопросы, или у вас есть комната, в которой, вам кажется, что-то лучше бы изменить, но вы не знаете что – пишите мне на info@topdecor.ca

Наталья Слобидкер
416-333-7418

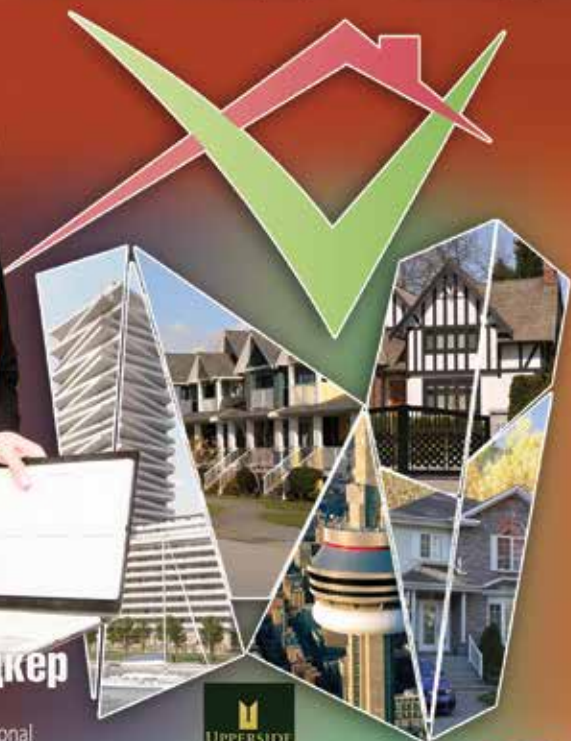
Real Estate Sales Representative,
Top producer 2014-2017
Platinum award winner 2016, 2017
Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified-Staging Professional
Pre-sale Renovation expert
Uppside Real Estate

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 продажи
- 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

cell: **416.333.7418**

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

UPPERSIDE REAL ESTATE
Uppside Real Estate Brokerage





Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

NORTH PARK RD. 460,000

SPACIOUS
LAYOUT



Gorgeous 1 bedroom + Den Features 2 Bathrooms With An Open Concept, Spacious Layout And Stunning Unobstructed Views Of Thornhill Green Park.

ANTIBES DR. \$540,000

DESIRABLE
N/E EXPOSURE



3 Bedroom, 2 Full Washrooms. Renovated Corner Suite. Unobstructed Desirable N/E Exposure. Solarium Replaced With Huge Living Room + Dining Room.

ANTIBES DR. 475,000

GREAT
LOCATION



Enjoy A Large And Bright 2 Bedroom And 2 Bathroom East Facing Condo Suite. Great Location Close To Shopping, Community Center And Steps Away From TTC Access.

CLARK AVE. \$620,000

MULTI-LEVEL
TOWNHOME



Multi-Level Townhome. 3+1 Bedroom and 2 Bathroom Gorgeous High Ceiling Living Rm With Wood Floors & Walkout To Fenced Yard. Formal Dining Room. Eat-In Kitchen With Window & Laundry Area.

FISHERVILLE RD. \$509,000

PRIVATE
PARK



South Facing Large Condo 2BDR & 2 Bathrm With Potential To Be Converted To 3 Bedroom. Nice Overview From All Windows Of The Landscaped Private Park.

PROMENADE CIRC \$800,000

PROFESSIONALLY
RENOVATED



Absolutely Stunning Completely Professionally Renovated From Top To Bottom, 2 bedroom and 2 bathroom Approx. 1450 Sqft Corner Unit + Large Balcony Facing Greenery, Panoramic Views, Tons Of Storage Space.



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: 416-495-4061

BARRIE
HOT
DEALS

Barrie, North \$579,000



Legal Duplex ! Great location in Barrie's Country Club estates. These units have been completely redone- fully equipped with Fridge, Stove, Washer and Dryer. Tons of storage and closet spaces. 2 Bedroom+1Bathroom on each Level. Potential Rent (\$1600+1350+\$2950)

Barrie, Holly \$450,000



Adorable and Affordable! All brick bungalow in a prime location, just steps from the Essa Road Smart Center Plaza, within Walking Distance to Schools and Parks. Potential To Convert it into a Legal Duplex. Upper Level 2Bed+1Bath and Lower Level 1Bed+Den+1Bath and Collect Rent of (\$1,550+\$1,150=\$2,700). Great For First Time Investors!!!



Barrie, Innishore \$539,500

Meticulously Maintained Raised Bungalow Located in Barrie's desirable South End. Minutes to 400 highway for an Easy Commute. Numerous recent upgrades. Potential To convert it Into a Legal Duplex. 3Bed+2Bath and 2Bed+1Bath and Collect Rent Of (\$1750+\$1400=\$3150) Great Cash Flow To be Collected!

Barrie, North, \$560,000



Registered Second Suite Dwelling In Family Friendly Neighbourhood. Close To Hwy 400, College, Shopping And Schools. Front Unit Features 3Bedrooms+1 Bath And Laundry. Bright Rear Unit Has 2 Bedrooms+1 Bath With Laundry. Good Tenants In Place, They Pay (\$1399+1250=1649)



Barrie, North \$534,900

Located in the desirable North end of Barrie, Close to Major Amenities like Schools, Parks, Georgian Mall, Restaurant and Etc. Potential to convert it into a Legal Duplex. Upper Unit 2 Bedroom+2Bathroom and Lower Unit 2 Bedroom+1Bathroom. Potential Rent (\$1,650+1,350=\$3,000). Great Deal!



Barrie, Wellington \$799,000

Attention Investors! Legal Triplex Property, Huge Lot 90*169Ft / Appx 4000Sqft Living Space In Central Barrie. Three Separate Units, One 4Beds Unit, Two 2Beds Units. All Units Are Fully Occupied With Great Long Term Ten)With Gross Rent Of \$3800 Monthly Income! Don't Miss Your Opportunity!

Richmond Hill, for Rent



Brand New Condo
2 bedroom, 2 washroom
condos for rent
at Yonge & 16th Ave.,
Richmond Hill.
Starts from \$1990

Richmond Hill



4 bed + comp loft
semi-detached
at Bathurst & King,
Richmond Hill.
BEST PRICE in the area.

Richmond Hill \$1700



Brand New 1+ den
in Richmond Hill,
1 washroom, functional
layout, facing
future-built park.

Ottawa



New Construction Projects
TOWNHOMES
start from \$320,000
DETACHED
start from \$409,990

Oshawa Townhome \$440,000



Assignment sale! UC Towns. Tribute communities. Closing - May 2018. Lots of upgrades. 3-storey, 4 bdrms, 2.5 whrm. 1785 sq ft. Elev A-3. Great Location!!! University of ON Institute of Tech, Durham College. 5 minutes drive to HWY 407. Great for first time buyers/investors.

Vaughan \$898,800



1 Year New 3 Bedroom
2-Storey Townhome in a
New Exclusive Community
In Upper Thornhill.

Thornhill HOT!!!



1 year new 2 bedroom, 2 bath
corner unit condo in Bathurst
& Centre. 9 ft ceilings, up-
graded kitchen, big balcony,
Lots of natural lights. 1 park-
ing and 1 locker included.



FOR DETAILS PLEASE CONTACT:



Vadim Svetlov

Sales Representative
Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

Direct: **416.830.7129**

Office: **416.495.4061** Fax: **416.496.2144**



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, M2J 4G8, 416-495-4061



SHARON, COMING SOON

Brand new. Sharon Village By Fernbrook! Spectacular Eco Friendly 2343 Sq Ft 4 Bedrooms & 4 Bathrooms With Many Upgrades Fantastic Open Concept Layout In The Popular Sharon Village Community. Minutes To The 404 And Amenities.

RICHMOND HILL, 1BD CONDO COMING SOON



Heart Of Richmond Hill. New huge 1 Bdr. 9 Ft Ceiling. Modern, Open Concept Kit W/Stylish Choice Of Colours, Granite Countertop. Large Balcony. Great Practical Layout. Excellent Amenities. Close To Hillcrest Mall, Shopping Plaza, Hospital, Library, Wave Pool, Schools, Parks & More.

BARRIE, TOWNHOUSE \$399,000



Renovated Townhome On Quiet Family Court Close To All Amenities. 3 Full Bathrooms, Finished Basement, Laminate, Ceramics. Can be rented for \$1700

RICHMOND HILL \$1,599,000



Huge 4,200 sq. feet of finished space, Ravine lot, Totally renovated, Apartment in Walkout Basement. 4+2 bedrooms, 2 kitchens, office on mail level, professionally landscaped.

SOUTH WEST BARRIE \$489,900



Gorgeous House In One Of The Greatest Neighbourhoods Of Barrie, Newly Build Large Deck. Just Freshly Painted With A New Laminate Flooring In A Basement And New Fixtures Thru All The House. Roof Has Been Done June 2013 (Lifetime Warranty), Furnace May 2013. Can be rented for \$1800.



UPPER WEST SIDE \$1,698,000

10' CLNGS M. FLR, & 9' ON 2ND & BSMT. \$ BEDROOM AND LOFT, 3 BATHROOMS UPSTAIRS. CALL FOR DETAILS.

Азбука Ипотечного Кредитования:

**НЮАНСЫ ОФОРМЛЕНИЯ
МОРТГИДЖА ДЛЯ self-employed**

В последнее время к нам в офис все чаще обращаются клиенты с прекрасной кредитной историей, солидным первоначальным взносом и стабильным финансовым положением, но с одной и той же проблемой – банк, в котором они обслуживаются уже много лет, отказал им в выдаче ипотечного кредита. Как вы уже, наверное, догадались, всех этих людей объединяет то, что все они являются предпринимателями (self-employed) или владельцами собственного бизнеса!

С 1 января 2018 года даже наемным работникам стало гораздо сложнее квалифицироваться при оформлении мортгиджа из-за введения так называемого стресс-теста, что уж говорить о self-employed. Если у вас стабильная работа с зарплатой или почасовой оплатой, которую можно документально подтвердить, то вам, при заполнении заявки на получение мортгиджа, просто необходимо предоставить письмо от работодателя и приложить к нему последнюю квитанцию о начислении заработной платы (paystub) и/или форму T4. А вот если вы self-employed, то вашу заявку будут оценивать, исходя из заявленного дохода (stated income), который гораздо сложнее подтвердить. В данном случае может понадобиться гораздо больше документов, как например: личные налоговые декларации, финансовые отчеты корпорации, контракты, банковские выписки со счетов бизнеса и другие финансовые документы, подтверждающие прибыльное функционирование вашего бизнеса как минимум за последние 2 года.

Проблема заключается в том, что у тех, кто работает на себя, обычно нет достаточного количества документов, подтверждающих их доходы, поэтому банкам приходится проводить более тщательную проверку, чтобы обезопасить себя от повышенного риска. Категория заёмщиков, работающих на себя становится все более многочисленной в последнее время, так как все большее количество канадцев пробует себя на этом поприще, плюс новые технологии делают различные операции более доступными для малых бизнесов. Однако банки относятся к таким клиентам с большой осторожностью. Сегодня финансовые институты при оценке доходов потенциальных заёмщиков, работающих на себя, анализируют среднестатистические показатели в той индустрии, к которой принадлежит заёмщик. Проводится более тщательное исследование истории рабочей занятости клиента и его предыдущего опыта и заработков.

Заявленный им доход должен быть правдоподобным и соответствовать средним цифрам указанной индустрии, типу бизнеса и сроку пребывания в этой индустрии. Банки проверяют налоговые декларации таких заёмщиков более скрупулёзно и осторожно, фокусируясь на списанных расходах, а также на том, чем объясняется несоответствие между указанным в заявке доходом и данными в отчётах Канадского Налогового Агентства (Canada Revenue Agency - CRA). Сегодня банку необходимо понимать и спрашивать у клиента-предпринимателя: «Каким образом ваш доход превратился из заработанных \$90,000 в \$40,000 в вашей налоговой декларации? Предоставьте нам всю необходимую документацию, чтобы понять, какие расходы были списаны».

Далее представлены некоторые советы по успешной подаче заявления на получение ипотечного кредита. Для тех, кто работает на себя, получение мортгиджа – дело не самое лёгкое. Однако есть несколько способов сделать этот процесс более простым:

Следите за своей кредитной историей: хорошая кредитная история – это одно из первых требований, предъявляемых сегодня банками к работающим на себя. Избегайте появления записей в вашей кредитной истории от коллекторских компаний – часто безопаснее оплатить задолженность, даже если вы с ней не согласны (особенно телекоммуникационным компаниям), а потом разобраться с кредитором через менеджмент или независимого регулятора.

Подкопите на более крупный первоначальный платёж (downpayment): минимальный первоначальный взнос для self-employed без подтверждения дохода сегодня составляет 10% от стоимости приобретаемой недвижимости. Чем больше будет ваш первоначальный взнос, тем спокойнее будет банк, выдающий вам мортгидж, да и на страховке от дефолта вы сэкономите многие тысячи долларов!

Приведите свои финансы в порядок: за пару месяцев до подачи на мортгидж по возможности выплатите свои долги по карточкам и линиям. Коэффициент обслуживания долга является ключевым фактором в оценке вашего заявления.

Подготовьте всю необходимую документацию: имейте на руках полные налоговые отчеты как минимум за два последних года, которые показывают ваш общий зарегистрированный доход, налоговые выплаты и списанные расходы.

Также необходимо предоставить соответствующие налоговые декларации, полученные от CRA. Будет необходима ваша лицензия предпринимателя, свидетельство о регистрации (для корпораций), регистрация плательщика налогов (HST) и финансовая документация, подтверждающая стабильный приток денег в ваш бизнес. Часто сегодня требуются банковские выписки с вашего бизнес-счета за последние 6 месяцев, контракты с клиентами и рабочие документы, чтобы продемонстрировать источники дохода. Предоставьте подтверждение вашей бизнес-активности – веб-сайт, образцы рекламных материалов, недавние оплаченные счета по бизнес расходам. Всё это поможет убедить банк в том, что ваш бизнес функционирует и приносит доход.

Продемонстрируйте стабильность и устойчивость: финансовые институты предпочитают заёмщиков, которые уже давно ведут бизнес, который уже проверен временем и обладает необходимым опытом в своей сфере деятельности. Если вы начали свой бизнес относительно недавно – имейте на руках доказательство того, что вы не новичок в данной индустрии. К примеру программист, который недавно перешел на контракт или открыл свою фирму, может предоставить рекомендательные письма и формы T4 от предыдущих работодателей, подтверждающих его специализацию и уровень доходов. Это же относится и к жилищной истории. Банкам не слишком понравится, если окажется, что за последние два года вы жили в 10-ти разных местах. Вам необходимо продемонстрировать стабильность во всём.

И, конечно, лучшим советом всегда остаётся следующий: начните готовиться к получению мортгиджа заранее. Поговорите с мортгидж-профессионалом – пускай он оценит вашу ситуацию наперёд. Чем больше у нас информации про вас и ваш бизнес, тем больше различных вариантов мы сможем вам предложить!

И не отчаивайтесь, если ваш банк, который вы поддерживаете на протяжении многих лет, отказал вам в выдаче кредита – опытный мортгидж-брокер, возможно, не только организует вам финансирование, но и поможет сэкономить тысячи долларов на выплатах по ипотечному кредиту.



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

ПРИГЛАШАЕМ

SPRING BBQ

для **Self-Employed**
от компании
MortgageLegko

**Денис
Державец**

Mortgage Broker
AMP

**Михаил
Тульченецкий**

Mortgage Broker
Ph.D., AMP

12 МАЯ
2 pm - 5 pm

ресторан-паб "THE BARREL"
2180 Steeles Ave West, Concord

В неформальной обстановке мы обсудим все доступные
сегодня для предпринимателей программы
финансирования недвижимости, а также
угостим вас пивом с сосискам
и шашлыком!

**Обязательная регистрация на сайте www.mortgagelegko.com
или по телефону 1-855-761-7001**

НАЛОГИ НА НАСЛЕДОВАНИЕ и наследуемое имущество (часть 1)



В случае смерти человека, первоочередной задачей является оплата его долгов, причем долги должны быть оплачены до того, как родственники умершего смогут получить какие-либо деньги или имущество, оставленные в наследство.

К другим возможным расходам относятся расходы на похороны, судебные издержки и другие административные расходы, возникающие в процессе оформления имущества умершего. Помимо этого, может возникнуть

необходимость осуществления других имущественных расходов, не предусмотренных при жизни покойного, например, внесение оплаты за оформление завещания и налогов по инвестициям.

3 вида общих имущественных расходов

1 Оплата за оформление завещания

В случае смерти человека исполнителю завещания зачастую требуется подтверждение (для предоставления в финансовые учреждения, правительственные учреждения, и др.) того, что такой исполнитель действительно является лицом, уполномоченным представлять имущество покойного. Официальное утверждение завещания - это процесс судебного подтверждения такого факта. Процедура официального утверждения может быть платной, при этом стоимость официального утверждения завещания может быть достаточно высокой, в зависимости от провинции, где вы проживаете. В Онтарио сборы (официально именуемые «налог на управление имуществом») достигают почти 1,5% от стоимости имущества.

Общая стоимость имущества - это стоимость всех активов, принадлежавших умершему человеку в момент смерти, в том числе:

- недвижимость в Онтарио (за исключением обременений)
- банковские счета
- инвестиции (например, акции, облигации, доверительные единицы, опционы)
- транспортные средства и суда (например, легковые автомобили, грузовые автомобили, катера, автомобили повышенной проходимости, мотоциклы)

- все имущество умершего, владение которым осуществлялось от лица другого человека
- все другое имущество, вне зависимости от места размещения, включая:

- o товары
- o нематериальное имущество
- o деловые интересы, а также
- o страхование, если прибыль проходит через имущество, например, при отсутствии других названных бенефициаров, за исключением «Имущество».

Активы, которые умерший имел до смерти, но не в момент смерти, например, страхование, выплачиваемое названному бенефициару, активы, в которых предусмотрена совместная собственность с правом наследования в случае смерти одного из владельцев, а недвижимость за пределами Онтарио, не включаются в стоимость имущества.

2 Налог на прирост капитала

Считается, при смерти человек теряет все капитальное имущество. В вашем имуществе должна быть предусмотрена необходимость оплаты налога на прирост капитала.

3 Налог на сберегательные планы с защитой от налогообложения

Зарегистрированные планы, такие как RRSP (Зарегистрированный план пенсионных сбережений) и RRIF (Зарегистрированный фонд пенсионных инвестиций), могут быть переведены в план вашего супруга/супруги без взимания налога. Если у вас нет супруга/супруги, такие сбережения полностью облагаются налогом при вашей смерти.

Продолжение в следующем номере журнала.

DANKANYCH
LAW GROUP practicing in association

- 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

Евгений Данканич

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: (416) 939 5615, (905) 597 4276

www.legim.ca

201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON L4K 2L7

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.



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.

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

BUSINESS FOR SALE

Asking price \$75,000



МАГАЗИН Русской Книги

Центральное месторасположение,
рядом русский продуктовый магазин!

Хороший доход, большой ассортимент товаров:
(книги, диски, сувениры)

**ХВАТИТ РАБОТАТЬ НА КОГО-ТО,
НАЧНИТЕ РАБОТАТЬ НА СЕБЯ!**

Звоните: 647.459.9459



Vadim Svetlov
Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459
Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



assignments



Townhouse in Richmond Hill for sale \$1,290,000

2,418 Sq ft, 4 stories with ground floor only partially under ground.
3 + 1 bedrooms, 3 full baths + 1 powder room. Living room stretches over 1st and 2nd floor with large aluminum windows top to bottom.



Brand New modern townhouse in Lebovic community \$1,149,000

10 feet on main floor, 9 feet on other floors, lot of upgrades, 2,168 sq.feet



Maryna Orzhekhovska

Sales Representative

Cell: 647.989.4545

e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca

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

Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich

Broker of Record

Cell: 647.459.9459

Email: torontoinvestorforum@gmail.com

www.RealEstateForCanadians.com

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

Office: 416-495-4061





*Invest in Gold
and Silver Bullion*



- ♦ Coins
- ♦ Currency
- ♦ Collectibles



Protect Your Estate

Call Us!
(416) 229-4653
inquiries@aaronsignature.com

VISIT OUR STORE
4664 Yonge Street
Toronto, ON. M2N 5M1

www.aaronsignature.com

ВАС ИНТЕРЕСУЮТ ДОМА В БЭРРИ?

Вы знаете, что большинство домов в Бэрри
выставляются в базе данных Бэрри МЛС.

ПОДПИШИТЕСЬ НА РАССЫЛКУ!

MOVEINVESTBARRIE.COM



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459 Email: torontoinvestorforum@gmail.com

www.RealEstateForCanadians.com

211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

