

# Property & Finance

May 2017  
Issue 28

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEG

# 7 способов увеличить CASH FLOW

Насколько осуществима  
мечта поколения  
«миллениум»?

**Рынок недвижимости**  
Интервью  
с Максимом  
Багинским

**АВРОРА –  
жемчужина ГТА**

**Раздельное  
проживание**  
супругов  
в Канаде

**9 основных  
ошибок**  
при страховании  
гостей и туристов

Внимание  
Инвесторам:  
**СТУДЕНЧЕСКОЕ  
ЖИЛЬЕ**  
с обеспеченным  
доходом





## 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](mailto:PropertyAndFinanceGuide@gmail.com)

**Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт [www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://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](mailto:propertyandfinanceguide@gmail.com)

**w:** [www.propertyandfinanceguide.com](http://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.



MAY 2017

ISSUE 28

# CONTENTS



## INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** 7 способов увеличить CASH FLOW.
- 8** Обзор рынка недвижимости
- 16** Внимание Инвесторам:  
Студенческое Жилье с  
Гарантированным Доходом

## CONDO

- 12** Рынок недвижимости.  
Интервью с Максимом Багинским

## REAL ESTATE

- 14** Аврора – жемчужина ГТА

## INSURANCE & INVESTMENT

- 22** 9 основных ошибок при  
страховании гостей и туристов

## MORTGAGE & FINANCE

- 24** Азбука Ипотечного Кредитования:  
Насколько осуществима мечта  
поколения «миллениум» о покупке  
недвижимости?

## LEGAL ADVICE

- 10** Налог на ваше основное место  
проживания: из него можно извлечь  
выгоду, а можно и потерять
- 11** Организация Канадского бизнеса:  
законы и правила управления  
бизнесом в Канаде
- 26** Раздельное проживание супругов  
в Канаде

CONTENTS



## Премьера программы



### На канале **RTVi**

В субботу, 17 июня, в 9 часов утра  
Повтор: понедельник, 19 июня, в 23:00  
среда, 21 июня, в 16:00

### В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

Присылайте вопросы на e-mail: [RealEstateSecretTV@gmail.com](mailto: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 Lebowic  
Jewish Community Campus

Date: **June 19, 2017**  
Monday 19:00

В программе:

1. 5 Ways to Create and Increase Cashflow in Real Estate
2. How to Invest in Real Estate with 0% Down Payment
3. Investment in Multi-Units Real Estate from A to Z
4. How to protect yourself, in every real estate deal

## Choose the RIGHT STRATEGY!

Для резервирования мест звоните по телефону:

# 647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum



## Коммерческая и Инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ

**108 Акрв земли** в регионе **Kawartha Lakes**.

План межевания одобрен. Рассматривается  
продажа или партнерство для постройки.

**\$1,500,000**



**Офис в Sub-Lease на плазе около Starbucks  
в Thornhill Woods: 2549 Sq.Ft, \$9500/Мес (Всё вкл)**



**4-х спальный дом в Innisfil.**  
Отдельный вход в законченный бейсмент  
(сдан). Деревянные полы, бассейн на  
участке. 5 минут ходьбы до пляжа.

**\$649,000**

**Требуются участки и старые дома в северной части  
Торонто. Возможна быстрая покупка!**

Коммерческое здание в **Chatham, Ontario**.

Потенциальный **cap rate 10+**

**\$2,080,000**



**KIRILL PERELYGUINE**, Sales Representative

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

**HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC.,** Brokerage

Independently owned and operated

# 7 способов увеличить CASH FLOW

Когда инвесторы принимают решение приобрести дом с целью сдачи в аренду, то одним из главных факторов, на которые они ориентируются, является CASH FLOW, обусловленный инвестиционной недвижимостью.

В связи со стремительным ростом цен на недвижимость в Онтарио, становится все сложнее ее приобрести с положительным CASH FLOW. Тем не менее существуют различные способы, позволяющие увеличить CASH FLOW. Рассмотрим некоторые из них.

**1** Разделение дома на две квартиры, то есть создание дуплекса. В предыдущих статьях я не раз информировал о том, как это делается в различных городах Онтарио. На следующем семинаре, который состоится 19 июня, я расскажу вам об этом подробнее. Ниже приведены расчёты на базе реального дома, где вы можете увидеть, как отрицательное CASHFLOW увеличилось на \$600 в месяц.



	Single Family	Duplex
House price	\$479,900	\$479,900
Downpayment	\$95,980	\$120,000
Mortgage	\$383,920	\$383,920
Property Tax	\$3,885	\$4,300
Insurance	\$800	\$1000
Rent	\$1,850	\$2,500
Mortgage payment	\$1,516	\$1,516
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,906</b>	<b>\$1,957</b>

**2** Если у вас уже есть недвижимость, то по истечении срока mortgages, обычно это 5 лет, надо сделать рефинансирование опять на максимальный срок. В этом случае выплаты по mortgages уменьшатся, а рент, наоборот, вырастет из расчёта подорожания 2% в год. В результате отрицательное CASH FLOW станет положительным.

	Single Family	After 5 years
House price	\$479,900	unknown
Downpayment	\$95,980	\$95,980
Mortgage	\$383,920	\$338,139
Property Tax	\$3,885	\$3,885
Insurance	\$800	\$800
Rent	\$1,850	\$2,040
Mortgage payment	\$1,516	\$1,336
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,906</b>	<b>\$1,726</b>

**3** Многие банки позволяют пропустить в один из месяцев выплату по mortgages, это никак не повлияет на размер выплат по ссуде. Но это повлияет на сумму процента, которую инвестор выплатит в итоге. Также это изменит прибыль инвестора и, следовательно, увеличит сумму налогов, которую надо будет выплатить.

	Single Family	11 payments
House price	\$479,900	\$479,900
Downpayment	\$95,980	\$95,980
Mortgage	\$383,920	\$338,139
Property Tax	\$3,885	\$3,885
Insurance	\$800	\$800
Rent	\$1,850	\$1,850
Mortgage payment	\$1,516	\$1,389
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,906</b>	<b>\$1,780</b>

Но если вам необходимы деньги, чтобы создать положительный баланс, эта опция также может вам помочь. В некоторых особых случаях банки разрешают пропустить до 4-х выплат подряд один раз за мортгидж-период.

**4** Ещё одна стратегия - это сдача дома в аренду по комнатам, например, студентам. Многие инвесторы покупают дома в районах университетов. В последнее время многие строительные компании строят студенческие кондо. Часто эти компании предлагают гарантированную аренду и бесплатное управление в течение одного или двух лет. Как, например, проект в Ватерлоо.



**6** Увеличив первоначальный взнос и уменьшив при этом взятый мортгидж, вы увеличиваете CASH FLOW.

**7** Дополнительный доход можно также получить, сдав в аренду парковку, продав место для рекламы посредством сдачи в аренду крыши под солнечные батареи и так далее.



Condo price	\$585,880
Downpayment	\$117,176
Mortgage	\$468,704
Property Tax	\$6,680
Insurance	\$600
Rent	\$40,200
Mortgage payment	\$25,824
Maintenance	\$5,367

**5** Ещё один из способов поднять арендную плату - это улучшить что-то в доме, например, закончить бэйсмент или добавить ванную комнату.



Позвоните мне для бесплатной консультации по телефону 647 459 9459, если у вас уже есть инвестиция или вы только собираетесь стать инвестором.

Помните! Ваша жизнь - в ваших руках!



**ДО**



**ПОСЛЕ**



**Alex Moshkovich**  
Real Estate Broker  
c: 647-459-9459  
e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)  
*Royal LePage Terrequity Realty Inc.,*  
Brokerage  
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON  
416-496-9220

# Обзор рынка недвижимости

## Active Listings Increase in May

TORONTO, June 5, 2017 – Toronto Real Estate Board President Larry Cerqua announced that Greater Toronto Area REALTORS® reported 10,196 sales through TREB's MLS® System in May 2017 – down by 20.3 per cent compared to 12,790 sales reported in May 2016. Sales of detached homes were down by 26.3 per cent. Sales of condominium apartments were down by 6.4 per cent.

Active listings – the number of properties available for sale at the end of May – were up by 42.9 per cent compared to the lowest level in 15 years recorded in May 2016, but remained below the

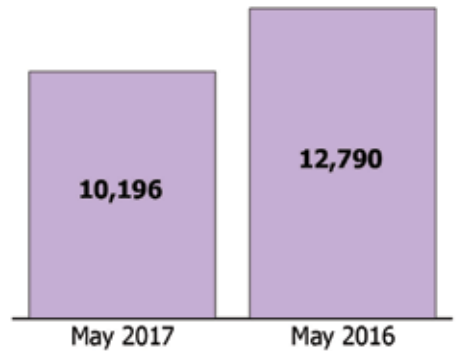
average and peak during that period. The number increased considerably for low-rise home types including detached and semi-detached houses and townhouses. Active listings for condominium apartments were down compared to May 2016.

“Home buyers definitely benefitted from a better supplied market in May, both in comparison to the same time last year and to the first four months of 2017. However, even with the robust increase in active listings, inventory levels remain low. At the end of May, we had less than two months of inventory. This is why we continued to see very strong annual rates of price growth, albeit lower than the peak growth rates earlier this year,” said Mr. Cerqua.

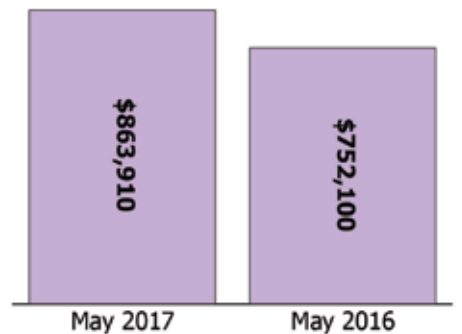
Selling prices continued to increase strongly in May compared to the same month in 2016. The MLS® HPI Composite Benchmark price was up by 29 per cent year-over-year. The average selling price for all home types combined for the TREB Market Area as a whole was up by 14.9 per cent to \$863,910. Year-over-year price increases were greater for condominium apartments compared to low-rise home types. This likely reflects the fact that the low-rise market segments benefitted most from the increase in listings.

“The actual, or normalized, effect of the Ontario Fair Housing Plan remains to be seen. In the past, some housing policy changes have initially led to an overreaction on the part of homeowners and buyers, which later balanced out. On the listings front, the increase in active listings suggests that homeowners, after a protracted delay, are starting to react to the strong price growth we've experienced over the past year by listing their home for sale to take advantage of these equity gains,” said Jason Mercer, TREB's Director of Market Analysis.

## TREB MLS® Sales Activity <sup>1,7</sup>



## TREB MLS® Average Price <sup>1,7</sup>



## Year-Over-Year Summary <sup>1,7</sup>

	2017	2016	% Chg.
Sales	10,196	12,790	-20.3%
New Listings	25,837	17,356	48.9%
Active Listings	18,477	12,931	42.9%
Average Price	\$863,910	\$752,100	14.9%
Average DOM	11	15	-26.7%

## Economic Indicators

Real GDP Growth <sup>i</sup>			
Q1	2017	▲	3.7%
Toronto Employment Growth <sup>ii</sup>			
April	2017	▲	1.6%
Toronto Unemployment Rate			
April	2017	▼	6.9%
Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth) <sup>ii</sup>			
April	2017	--	1.6%
Bank of Canada Overnight Rate <sup>iii</sup>			
May	2017	--	0.50%
Prime Rate <sup>iv</sup>			
May	2017	--	2.70%
Mortgage Rates May 2017			
1 Year	--	3.14%	
3 Year	--	3.39%	
5 Year	--	4.64%	

### 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 <sup>1,7</sup>

### May 2017

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
2017						
Detached	1,146	3,611	4,757	\$1,503,868	\$1,025,893	\$1,141,041
Semi - Detached	348	582	930	\$1,062,318	\$682,565	\$824,667
Townhouse	367	1,146	1,513	\$741,211	\$629,229	\$656,392
Condo Apartment	2,038	816	2,854	\$564,808	\$448,867	\$531,659

### Year-Over-Year Per Cent Change

Detached	-26.1%	-26.4%	-26.3%	16.6%	15.0%	15.6%
Semi - Detached	-14.1%	-27.1%	-22.7%	27.2%	16.1%	22.9%
Townhouse	-24.3%	-15.9%	-18.1%	18.0%	19.2%	18.4%
Condo Apartment	-4.3%	-11.1%	-6.4%	27.7%	29.0%	28.4%





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



## RICHMOND HILL \$2,499,000

Шикарный 4х спальньй 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.



## Assignment Richmond Hill

Oxford Hill Assignment Sale – Bathurst & Elgin Mills. 4 bdrms the "Rochester" Model – Semi Detached Home (2,410sqft). 9"/10"/9" Ceiling. Walk Out Basement. Upgrades for 30K are included in price. Location!!! The most desired Mill Pond Area. House located in one of Mill Pond's Newest Enclaves, surrounded by Multi-Million Dollar Homes. Only 76 Units subdivision! 2 mins walking to the pond. Area belongs to the Highest Rate Schools in Richmond Hill.

**\$1,200,000**

## RICHMOND HILL \$699,900



3х спальньй таунхаус возле Hillcrest Mall. Backyard выходит в парк. 1800sq.ft. законченный бейсмент, с выходом на backyard.



## NEWMARKET \$1,399,900

4х спальньй, 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.

## NEWMARKET \$748,900

3х спальньй semi-detached с законченным бейсментом. Обновленная кухня с гранитом и стальными приборами, ванны с кварцевыми столами, деревянные полы по всему дому, дек и огороженный бекярд.



# Налог на ваше основное место проживания: из него можно извлечь выгоду, а можно и потерять

Сезон оплаты персональных налогов 2016 года официально наступил. А согласно новым требованиям, без оплаченных налогов вы не сможете совершить сделку по продаже своей основной резиденции.

В то время пока большинство работников в сфере недвижимости просто отметили данные нововведения, тогда как бухгалтеры, которые работают с инвестициями в недвижимость, хотели бы поделиться несколькими мыслями, связанными с последствиями этих нововведений 2016 года.

## Первое обязательное декларирование:

Новым в 2016 году стало то, что вы обязаны декларировать продали ли вы свою основную резиденцию: (ДА) или НЕТ.

**1** В программе по подготовке налогов мы отвечаем на вопрос о том, продал ли клиент свою основную недвижимость в 2016 году (ДА или НЕТ).

**2** Если ответ ДА, то мы обязаны расписать план проведения сделки.



**3** И дать такую информацию, как, например, вырученная сумма от продажи, дата сделки и адрес недвижимости.

Звучит просто, но почему мы уделяем этому особое внимание?

Мы уверены, что таким образом Агентству доходов Канады легче мониторить продажи недвижимости, плюс это накладывает новое налоговое бремя на плечи тех, кто продает резиденцию. В большинстве случаев налогоплательщикам не о чем беспокоиться, потому как возможность продать свою недвижимость доступна всем.

Тем не менее недавнее дело в суде доказало, что Агентство доходов Канады пытается усложнить жизнь тех налогоплательщиков, которые хотят продать свою недвижимость.

Особенно теперь, когда им известны точные даты проведения сделки.

Судебные слушания - это также еще один способ увидеть изнутри, как АДК интерпретирует правила обращения с недвижимостью. Ниже мы выделили несколько фактов, связанных с одним из судебных дел, описали его последствия и ключевые меры, которые были предприняты.

- Супруга налогоплательщика являлась агентом по недвижимости, поэтому, как нам кажется, суд воспринимал их как профессионалов.

- CRA отметил тот факт, что налогоплательщик был вовлечен в несколько сделок, связанных с недвижимостью. Поэтому анализу подверглись сделки как из настоящего, так и из прошлого.

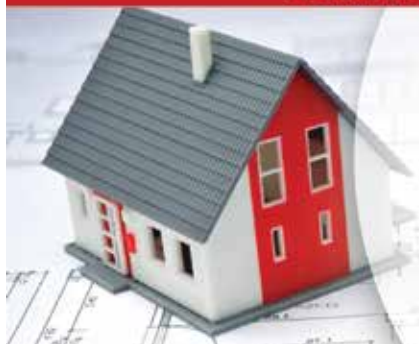
Продолжение статьи на странице 20



Royal LePage Terrequity Realty, Brokerage 416-496-9220 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



**ROYAL LePAGE**

Terrequity Realty, Brokerage

**ALEX MOSHKOVICH**

REAL ESTATE BROKER

Direct: 647-459-9459



Property & Finance

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

## СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ!

С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ



Michael Taylor, B.A.  
Managing Partner



Taylor, Baber & Associates  
Professional Corporation

PERSONAL INJURY AND  
COMMERCIAL LITIGATION

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

# Рынок недвижимости



## Интервью с Максимом Багинским

**- Максим, рынок недвижимости Торонто будоражат слухи о взрыве мыльного пузыря. В апреле и мае этого года многие столкнулись с проблемой при продаже домов, что мы уже не наблюдали несколько лет. Каково ваше мнение на этот счёт?**

- Я думаю, правильно начать с того, что происходило в начале этого года, тогда станет более понятно, что происходит сейчас. В феврале и марте этого года был очередной очень сильный виток в поднятии цен практически во всех сегментах недвижимости, и пока количество домов, выставленных на продажу, было не велико, цены продолжали расти. В начале апреля традиционно выходит на рынок большое количество объектов, это мы увидели и в этом году, при этом недвижимость, вышедшая на продажу в апреле, была выставлена по цене, ещё более высокой, чем то, что продано в марте.

Количество домов, вышедших на продажу в апреле, было столь существенно, что превысило количество тех, кто был готов купить по таким ценам. Не забывайте, что усложнившиеся осенью этого года правила получения мортгиджей вынудили многих покупателей перейти с сегмент кондо-квартир. Ситуацию ещё усугубило то, что в последние несколько лет, купить что-то было

очень не просто, продать же наоборот - легко. Соответственно, люди, как правило, сначала покупали, а потом уже продавали. В настоящий момент большое количество людей попали в очень неприятную ситуацию: купили новый дом, для закрытия сделки необходимо продать свой, а он не продаётся, и они вынуждены сильно опускать цену, чтобы успеть продать. Именно они и толкают рынок вниз. Далее начинается снежный ком: потенциальные покупатели, видя, что цены падают, заняли выжидательную позицию, соответственно, тех, кто готов купить прямо сейчас, крайне мало. Кроме этого, введенные правительством новые меры, направленные на охлаждение рынка недвижимости, внесли некоторую панику. На мой взгляд, эффективность этих мер довольно сомнительна, но психологическое давление на покупателей они, безусловно, оказали. Всё вышесказанное привело к тому, что цены в явно переоцененных районах, таких как Richmond Hill и Vaughan, на сегодня просели примерно на 15%. В более отдалённых районах, где цены были адекватными, падения не наблюдается, но и продаж крайне мало.

**- Как вы думаете, приведёт ли сложившаяся ситуация к обрушению цен на рынке, какое падение цен может быть?**

- Давайте не обобщать весь рынок недвижимости. С рынком кондоминиумов ситуация диаметрально противоположная.

Всё распадается молниеносно, рост цен не остановился, нововведения несколько не повлияли на тот ажиотаж, который мы видели в этом сегменте последние восемь месяцев. Касательно домов и таунхаусов, ситуация, скорее всего, нормализуется осенью этого года. В ближайшие месяцы с большим дискаунтом будут распроданы дома тех, кто уже купил себе что-то новое и не имеет возможности закрыть сделку, не продавая свой дом, тех, кто занимался флипами и не имеет возможности держать недвижимость долго, и наконец тех, кто, опасаясь обвала, решили срочно продать. Остальные продавцы временно уйдут с рынка до окончания возникшей паники и нормализации ситуации. Количество выставленных на продажу домов через какое-то время упадёт, что сбалансирует спрос и предложения. В этом сегменте рынка в ближайшие годы мы вряд ли увидим подорожание, сопоставимое с тем, что мы видели последние 5 лет, но при этом я не ожидаю глобального обвала цен. Думаю, что рынок домов и таунхаусов, особенно переоцененных районов, входит в длительную стагнацию. Отдалённые районы, скорее всего, покажут лишь незначительный прирост цены в годовом эквиваленте.

**- Вы сказали, что скептически относитесь к мерам по охлаждению рынка, введенным в конце апреля, почему?**

- Я считаю, что все 16 пунктов, введенных правительством, имеют своей целью не решить проблему, связанную с тем, что жилья просто не хватает, а лишь собрать как можно больше денег в казну при помощи тех или иных налогов. Эта стратегия неоднократно применялась в других странах и приносила лишь краткосрочные результаты, а в более долгосрочной перспективе показывала даже отрицательный результат.

**- Что же, по-вашему, надо делать, чтобы мы имели стабильный, здоровый рынок недвижимости?**

- Существует лишь два пути, которые зарекомендовали себя положительно в подобных ситуациях:

1. Поднятие мортгидж-ставок
2. Резкое увеличение объёмов строительства.

И если первый вариант на данный момент в Канаде просто не возможен, так как экономика страны далеко не в лучшем состоянии, и поднятие кредитных ставок в такой момент равноценно самоубийству, то второй вариант - это именно то, что нам нужно. Один из пунктов, введённых правительством, подразумевает увеличение темпов строительства, но, к сожалению, всё это лишь на словах. В реальности мы видим дошедшие до абсурда сроки согласований. Также закрытыми для строительных проектов остаются огромные территории, не представляющие никакого интереса с точки зрения экологии, но при этом попадающие под юрисдикцию Conservation authority.

По моему убеждению, всё это связано лишь с одним - не желанием властей тратить бюджетные деньги на прокладку дорог и коммуникаций к неосвоенным землям. К сожалению, власти имеют своё представление, на что тратить бюджетные средства, а на что нет. Именно поэтому, уже в ближайшее время, мы столкнемся с многокилометровыми пробками, в которых люди будут проводить многие часы. Изменить это уже невозможно, об этом надо было задумываться 5-7 лет назад. Решение только одно: убирать бюрократические преграды и резко увеличить объёмы строительства. Спрос и предложения должны сами себя балансировать.

**- Вы сказали, что совсем другая ситуация с кондоминиумами. Почему продолжается рост цен в сегменте кондо-квартир, и что нас ждёт впереди?**

- В последний год по ряду причин спрос на кондо увеличился в разы, именно поэтому мы увидели более чем 30% подорожание в этом сегменте, но это всего лишь сбалансировало слабый 3-6% рост предыдущих лет. Так что кондо, в отличие от отдельно стоящих домов, лишь наверстало упущенное. Количество окончаний строительства уменьшается, а спрос продолжает расти. Тут основную роль сыграли последствия кризиса в сегменте кондо в 2011-2013 годах. В эти годы девелоперы испытывали серьёзные затруднения с продажами и, соответственно, не имели возможности заложить новые проекты. Проектов закладывалось очень мало. Сейчас как раз заканчивается тот период, который требуется для согласования этих про-

ектов, и они выходят в продажу, и их явно не достаточно. Именно поэтому правительственная программа, направленная на охлаждение рынка, тут не сработала. При выходе в продажу проекта на 300-500 квартир, желающих купить несколько тысяч. Девелоперы, естественно, пользуются этой ситуацией, и цены в даунтауне Торонто уже перевалили за 1000 за кв. фут. Увеличение выходов новых проектов ожидается к концу этого года и в следующем году, что должно сбалансировать спрос и предложения в так называемом сегменте pre-construction condos, и лишь через 2-3 года, к моменту окончания строительства этих проектов, вторичный рынок тоже стабилизируется.

**- Максим, вы в основном занимаетесь инвестиционными сделками, чтобы вы посоветовали инвесторам в сложившейся ситуации?**

- Все инвестиционные стратегии, которые я использую, основаны на подорожании рынка на 6% годовых, что является усреднённым процентом подорожания в Канаде за последние 40 лет. Правильное использование этих стратегий приносит инвесторам великолепную прибыль абсолютно без риска. К сожалению, те, кто занимался банальной спекуляцией и флипами в данной ситуации проиграют, войдя в эйфорию, сложившуюся в последние годы на рынке домов и таунхаусов, имевших подорожание в 20-30%, эти псевдоинвесторы, не смогут удержать недвижимость, купленную порой со 100% финансированием, и вынуждены будут продать с убытком. Тем, у кого есть возможность, я бы советовал на время сдать недвижимость в аренду и подождать нормализации ситуации. Для тех же, кто прислушивался к моим советам и всё делал правильно, ситуация абсолютно стабильна, и им волноваться нечего. Мало того, те, кто заранее рефинансировал свою недвижимость и имеют сейчас свободные деньги для инвестиций, очень хорошо на этом заработают.

**Беседу вела Ольга Макеева**

**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**

**Следующий семинар  
8 ИЮНЯ**

**Информация и  
регистрация на сайте  
WWW.INVESTCONNECT.CA**

Информация о новых проектах:  
**exclusive pre-construction condo deals**  
на сайте: [www.Remlis.ca](http://www.Remlis.ca)  
и на [www.Condodeal.ca](http://www.Condodeal.ca)

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

# Аврора – жемчужина ГТА

Здравствуйтесь, меня зовут Наталья Слобидкер! Я профессиональный full-time риелтор, 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 я расскажу вам об одном из самых престижных городов ГТА – Авроре.



## ДЛЯ НАЧАЛА НЕМНОГО ИСТОРИИ

В 1793 году вице-губернатор Джон Грейвс Симко отдал приказ продлить Yonge St. до Holland Landing. Дорога пролегла мимо тех мест, где сегодня стоит Аврора.

Первый дом в Авроре был построен в 1795 году на перекрестке Yonge and Catherine Av. В 1804 г. Ричард Мачелл открыл первый бизнес - стал первым купцом на перекрестке Yonge and Wellington, и место вскоре стало называться Machell's Corners (угол Мачелла). Первым управляющим этого места стал другой бизнесмен - Чарльз, который впоследствии и переименовал местечко в Аврору.

С постройкой железной дороги в 1853 году Аврора стала важным экономическим центром к северу от Торонто. Близость к сельскохозяйственным угодьям сделало Аврору процветающим промышленным городом.

Первая школа города была построена Джоном Мерритт, и была названа в честь известного местного врача Уильямса (G. W. Williams). Школа открыта и сегодня.



Исторически так сложилось, что в Авроре соотношение роскошных поместий к обычным домам гораздо выше, чем во многих других городах. Это, безусловно, ставит город в положение элитного, что не может не отражаться на **ценах на недвижимость и на темпах их роста.**

За последние несколько лет по уровню благосостояния населения Аврора догнала, а где-то и перегнала другие пригороды. **Уникальное месторасположение**, при котором север, юг, запад и восток ГТА равноудалены, дает городу многие преимущества. За какие-то 30-40 минут можно доехать как до даунтауна Торонто, так и до пляжей озера Симко. За это же время вы доберетесь до Миссисаги или Скарборо, в которых сосредоточено **большое количество рабочих мест.**

То есть, выбрав Аврору местом своего проживания, вы открываете перед собой двери практически во **все доступные расположения рабочих мест в ГТА.**



Вполне логично, что слово «Аврора» означает и утренний восход, и рассвет, начало дня. Ищете ли новое место для вашего бизнеса, или просто стремитесь к большему балансу в вашей жизни, Аврора может предложить вам то, что вы ищете, и многое другое.

Семьи с детьми, скорее всего, заинтересует тот факт, что в этом городе средний рейтинг школ 7.5 и выше, а есть и такие, **рейтинг которых достигает 9,7.** Если в вашей семье есть подростки, то вам, наверное, будет важен факт развитой инфраструктуры транспорта, что позволит взрослым детям передвигаться самостоятельно в любом направлении.



Хочется еще отметить, что станция **GO** в Авроре имеет одну из самых больших, если не самую большую подземную стоянку с несколькими выездами, что **позволяет избежать пробок** при въезде-выезде в часы пик.



Тем, кто добирается до работы на машине, предлагается прямой доступ к шоссе **404** и **400**, менее 20 минут до трасс **401** и **407** - крупнейших скоростных автомагистралей Южного Онтаро.

Любителям развлечений город предлагает захватывающие события, которые включают уличные фестивали, комплексы отдыха первого класса, поля для гольфа и исключительную сеть магазинов и ресторанов. Здесь можно найти кухню на любой вкус и любой кошелек.

Аврора сочетает в себе благоприятную атмосферу маленького городка с преимуществами городского центра.

Его расположение на краю экологически значимых Oak Ridges Moraine добавляет красоты этой растущей городской общине.

**ПОДЫТОЖИМ, ВОТ 5 ПРИЧИН, ЧТОБЫ ВЫБРАТЬ АВРОРУ СВОИМ ДОМОМ:**

- 1** Вы окажетесь в хорошей компании. Жители Аворы благополучны и доброжелательны.
- 2** Здесь находится ряд передовых производственных компаний, в том числе Magna International.
- 3** Вы будете наслаждаться непосредственной близостью основных районов ГТА,

доступ к которым удобен и для тех, кто за рулем, и для тех, кто пользуется общественным транспортом.

**4** Вашим детям предлагаются отличные школы и все самые многообразные внеклассные занятия.

**5** Тут можно найти **недвижимость для самого разного бюджета** - от скромного таунхауса до роскошного поместья.

Если вы заинтересовались этим чудесным местом, или **вас интересует профессиональный анализ потенциала другого места, которое вы рассматриваете для жизни**, звоните мне.

Наталья Слобидкер  
416-333-7418

Real Estate, Sales Representative,  
**Top producer**

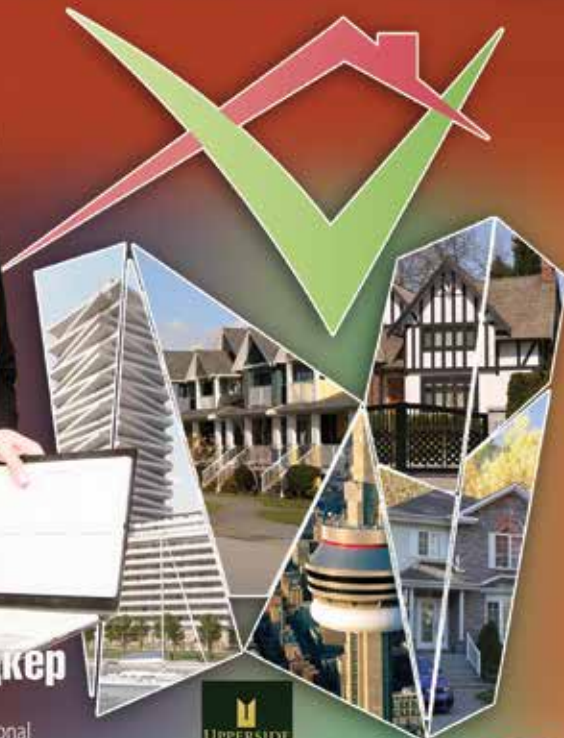
**Master Certified Negotiation Expert**  
Canadian Certified Staging Professional,  
Pre-sale Renovation expert,  
Upperside Real Estate

# 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

# Внимание Инвесторам: студенческое жилье с гарантированным доходом

Предлагаю вашему вниманию довольно редкий для сегодняшнего дня проект с Гарантированным Доходом. Ваша прибыль гарантирована компанией-застройщиком, которая совершенно бесплатно предоставляет услуги property management в течение первых двух лет с момента покупки, подыскивая вам жильцов, собирая с них плату и даже оплачивая возможные простои.

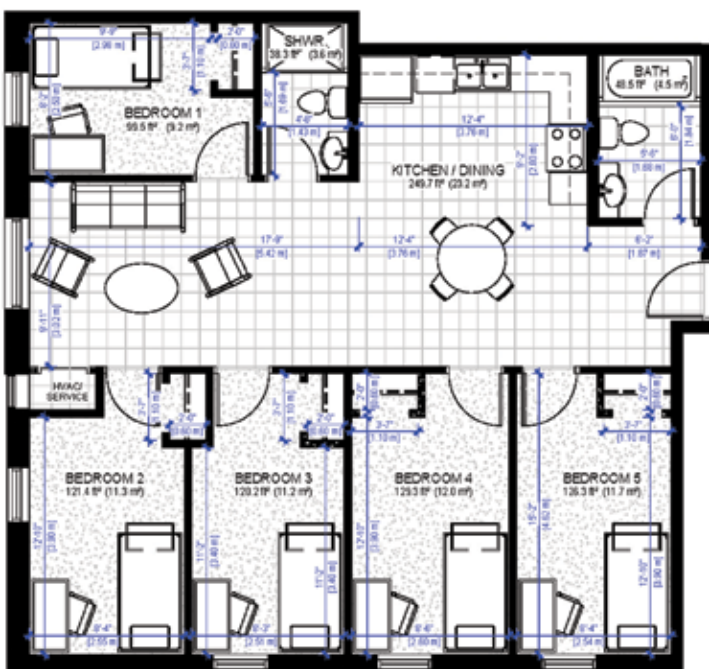
Два таких уже построенных здания располагаются в пешей досягаемости от университетов Wilfrid Laurier University, известного как ориентированный на обучение бизнесу и наукам, University of Waterloo, крупнейшего в Канаде университета, обучающего информационным технологиям и точным наукам, Conestoga College Institute of Technology and Advanced Learning, одного из крупнейших политехнических институтов Канады, и других учебных заведений города.

Всего в городе Waterloo обучается почти 100 тысяч студентов (58 тыс. full-time, 40 тыс. part-time), вознося его в ранг города с самой высокой концентрацией выпускников и студентов среди стран Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) – 51%.

Все вышеперечисленное, с учетом постоянного роста числа студентов в учебных заведениях Waterloo, гарантирует вашим инвестициям в студенческое жилье надежный и стабильный доход.

## OFFER SUMMARY

- FULLY FURNISHED 5 BEDROOM UNITS
- APPLIANCES INCLUDED
- NIGHT TIME SECURITY
- SMART-CARD OPERATED ON-SITE LAUNDRY
- PROFESSIONAL LANDSCAPING & SNOW REMOVAL
- 24/7 ON-CALL EMERGENCY MAINTENANCE SERVICES
- ON-SITE TENANT PARKING
- LAMINATED FLOORING IN KITCHEN, LIVING ROOM AND BEDROOMS
- CERAMIC TILES IN BATHROOMS, MAIN ENTRY, AND LAUNDRY ROOMS
- DAILY CLEANING OF ALL PUBLIC AREAS
- IMMEDIATE CLOSING E.g. 30 days – Latest August 28th, 2017
- TWO YEARS RENT GUARANTEE
- TWO YEARS FREE PROPERTY MANAGEMENT services
- CASH FLOW POSITIVE INVESTMENTS
- MORE THAN 10% EXPECTED ANNUAL RETURN on deposit
- CAP RATES AS HIGH AS 5%
- SHOWINGS AND TOURS AVAILABLE  
(Minimum 48 Hours Noticed Required)
- CURRENTLY BUILT AND FULLY LEASED SINCE 2009/2013







The Stephen Hawking Center at PI, Centre for International Governance Innovation, Academic Council on the United Nations System and UW's Institute for Nanotechnology and Institute for Quantum Computing

- 150 research institutions and more than four times the national number of patents per million population
- University of Waterloo: the largest concentration of math and computer science talent in the world, and operates the largest post-secondary cooperative program of its kind
- Wilfrid Laurier University: known for business, entrepreneurship, music, and political and applied science

**Developer**

Prica Group is a forward-thinking property development and construction management firm in the residential and commercial market. Over the last 10 years, they have accumulated an extensive and impressive portfolio of building projects, have grown into a thriving group of operating companies, and have earned a reputation of excellence with the track record to prove it. [www.pricagroupcm.com](http://www.pricagroupcm.com)

**Property Management**

KW4Rent builds and manages sustainable off-campus Waterloo student housing.

Built for convenience, our student apartments for rent are near the University of Waterloo, Wilfrid Laurier University, Conestoga College and many local amenities which are within a short walk from your doorstep. Having been in the industry for over 10 years, we're your top choice in student rental / housing apartments in Kitchener / Waterloo.

**Deposit Structures**

**Standard & International**

- 1 \$20,000 on Signing
- 2 Balance Due on Closing

**Your hassle-free, fully-managed property investment with assured returns.**

- A two block walk to both University of Waterloo and Wilfrid Laurier University campuses, and a short transit ride to Conestoga College
- Short walk to an eclectic selection of amenities
- Recently constructed with high quality materials, finishes and workmanship
- 25 comfortable and spacious five-bedroom suites starting at \$580,880
- 100% leased since opened in September 2013
- Developer with a proven track record in the student housing market
- Population of 568,500 and one of Canada's fastest growing communities, expected to reach 742,000 people by 2031
- Top Ontario Investment Town 2009-2014 - The Real Estate Investment Network

**271 Lester St, Waterloo Suite 501**

Unit Price	\$	586,880.00
Down payment(25%)	\$	146,720.00
Rent	\$	40,200.00
Property tax	\$	2,877.60
Condo fees	\$	4,581.79
Total income	\$	32,740.61
Mortgage payment(2.5% @ 30 Year Amortization)	\$	20,834.52
Net cash flow	\$	11,906.09
Principle paid down	\$	10,000.89
Net return	\$	21,906.98
Annual return		14.9%
Cash Flow		8.1%
Capital Appreciation/Net return*5.53%	\$	32,454.46
ROI		37.1%

- Ranked 1st overall in FDI Magazine's Top 10 American Micro Cities of the Future (2011/2012)
- Named Canada's Best to Invest - Site Selection (2008)
- Waterloo is one of the top five Most Attractive Cities in Canada (2014)
- Canada's 10th and Ontario's 4th largest urban population (2014)
- 100% fiber-wired community
- Light Rail Transit (opens in 2017) - \$818 million LRT line connecting Cambridge, Kitchener and Waterloo
- 98,000 post-secondary students including 26,000 cooperative education students (58,000 full-time, 40,000 part-time)
- Highest proportion of college and university graduates among the Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) countries - 51% of the adult population has a post-secondary degree
- Home to leading global think tanks, including Perimeter Institute for Theoretical Physics,

- Conestoga College Institute of Technology and Advanced Learning: one of Canada's premier polytechnic institutes
- With over 58,000 full-time students attending UW, WLU and Conestoga College, approximately 20% live on-campus, and 80% require off-campus accommodations (live at home, private rentals, or student housing).

По всем вопросам, связанным с приобретением квартир в этих проектах, обращайтесь ко мне. Количество доступных юнитов ограничено.

**Yuriy Setko**  
Sales Representative  
c. 647-640-7557  
World Class Realty Point Brokerage  
e. [yuriy.realestate@gmail.com](mailto:yuriy.realestate@gmail.com)  
[www.HorseshoeRealEstate.com](http://www.HorseshoeRealEstate.com)

**Anna Alexandrovski**

Sales Representative

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



**75 NORTH PARK RD. \$369,800**

BEAUTIFUL  
HIGHER  
FLOOR



One Bedroom Suite View In One Of The Most Desirable "Fountains" Condo Buildings In The Thornhill City Centre. Great Location Just Minutes From Parks, Shopping, Promenade, Walmart, Shops And Restaurants At Disera, Public Transportation, Places Of Worship, Schools And Much More. Pool, Gym, Billiard And Games Room, Sauna, Hot Tub & Party Room.

**520 STEELES AVE. \$498,800**

SPACIOUS  
LUXURY  
CONDO



Enjoy Quiet And Convenient Lifestyle In A Spacious Luxury Condo 2 bedrooms and a den over 1,000sqft. Located In The Prestigious Thornhill Area. 9 Ft Ceiling, Large Windows, Hardwood Flr, New Granite Countertop, S/S Apps, Ensuite Bathrooms. Steps To Ttc, Yrt, Plaza, Centre Point Mall, Shops, And More! Walkout Patio, Fitness Centre, Guest Rooms, Concierge.

**7811 YONGE ST. \$473,000**

MOVE IN  
READY



Move In Ready, Beautiful 2 Bedroom South Facing Suite. Clean And Well Maintained With Laminated Flooring, Hunter Douglas Window Treatment, Kitchen With Pass Through. Laundry Room Has Extra Cabinets And Shelving Unit. Master Bedroom With Walk In Closet And Extra Shelving + 2 Pcs Washroom. 2 Bedroom Has Built In Double Murphy Bed And Desk Unit.

**100 PROMENADE CIRC \$729,000**

PERFECT  
LAYOUT  
AND  
DESIGN



Highly Desirable Promenade Park. Great West Views From This Penthouse Unit. Watch Sunsets From Your Balcony! Bright & Spacious 2 Bed+Den With Family Sized Eat-In Kitchen. 9 Foot Ceilings, Laminate Wood Flooring, Master Bedroom With Walk-In Closet & 3-Piece Bath. Walk To Promenade Mall, Schools, Shops, Grocery, Transit. Fantastic Building Amenities: Pool, 24 Hr Security, Guest Suites, Gym.

**50 DISERA DR. \$479,000**

VERY RARE  
AND  
LARGE



Large Corner 2 Bedrooms and 2 bath Unit Has A Functional Open Concept Layout, Huge Terrace And Laminate Throughout. Full Kitchen With A Breakfast Bar And Granite Counter Top. Well Maintained Building In A Quiet Location. Steps To Park, Schools, Library, Transit, Walmart, Promenade Mall And Close To Main Highways.

**50 DISERA DR. \$889,800**

RARE  
OFFERING!



Stunning & Spectacular Penthouse Suite 3 bedroom and 2 washroom At 50 Disera Dr! Dynamic, Nestled Location In One Of Premiere Bldgs In This High Demand Pocket Of Prime Thornhill! Unmatched & Unsurpassed Quality & Craftsmanship, Luxury Enhanced Penthouse Suite W/Custom Backsplsh, Chic Custom Strip floor.



## 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

**Innisfil**  
**HOT**  
**DEALS**



Don't Miss This One! 3 Bedroom All Brick End Unit Townhouse With Basement Walk-Out Across From Detached Homes!! Nothing To Do Here! Finished Top To Bottom & Tastefully Decorated! Backyard Oasis With Deck, Gazebo, Shed, Fire Pit & Fully Fenced! Walk To School, Shopping & Park! No Carpets on All 3 Levels! Rec Room With Electric Fireplace & 3 Piece Bathroom On Lower Level.



Wow Prime Innisfil Location! Beautiful 4 Bedroom 3 Bathroom Open-Concept House Located on Quiet Street. Close To Schools, Shopping Parks And The Beach. Master Bedroom With A Large Ensuite Is Sure To Impress. Fully Fenced Yard With Lovely Deck. Double Car Garage With Plenty Of Storage, No Side Walk and Much More.



This Fantastic End Unit Town Linked Only By Garage. Home On Large Premium Lot! The Bright Open Concept Main Floor Featuring, Kitchen With Breakfast Bar, Dining Area With Walk Out To Backyard Deck Makes This The Perfect Home For A Family Or Entertaining. Garage Entry Into Foyer. The Bright Fully Finished Basement Adds To Your Living Space. Upstairs Awaits Spacious Master Bedroom With 4Pc Ensuite.



Absolutely Stunning 3 Bdrm, Very Well Maintained Home. Just Under 5 Years Old, Located On A Quiet Crescent Built By Country Homes. Innisfil's High Demand Alcona Community. Beautiful Hardwood On The Main Floor & Ceramics. Oak Staircase. Formal Dining Room. Living Room W/Gas Fireplace. Eat-In Kitchen W/Espresso Cabinets Smooth Ceilings, Pot Light All Over Main Level, S/S Kitchen Appliances and Much More.



Just Minutes To The Lake, This Beautiful Fully Renovated on Extra Big Lot Featuring 4 Bedrooms, 2.5 Bathrooms, 2-Storey Features A Huge Fully Fenced Pool Size Lot W No Neighbours Behind. Spacious Eat In Kitchen With Loads Of Cabinetry & Walk Out To Large Deck. Sunken Cozy Main Floor Family Room With Gas Fireplace & Heated Floor. Oak Staircase. Beautiful Perennial Gardens. Laminate & Ceramics Throughout Main & Upper Levels.



Beautiful 4 Bedroom, 4 Bathroom In A Well Desired Family Based Neighbourhood. Potential For Extra Income!!! Already 2 Bedroom Apartment Formal Living & Separate Dining Room. Open Concept Kitchen, Breakfast & Family Room W/ Gas Fireplace. Generous Sized Bedrooms With 2 Ensuite Bathrooms. High End finishes Throughout the House. Walkout To Deck Backing Onto A Private Backyard. Close Proximity To Hwy 400 and All Major Amenities!

Окончание статьи, начало на странице 10



- Недвижимость представляла собой небольшую квартиру, в которую налогоплательщик и его семья временно переехали. Однако суд ему не поверил.

- Суд проанализировал счетчики воды, а также другие показатели, чтобы проверить наличие постоянных жильцов в квартире.

- Суд нашел объявление о продаже недвижимости, а также все перекрестные ссылки, среди которых и опросник CRA, заполненный налогоплательщиком.

- Данный опросник был использован в качестве улики и повлиял на решение суда.

- Суд рассмотрел объявление о продаже недвижимости, в котором были указаны условия продажи, и все это не совпадало с историей, рассказанной налогоплательщиком.

Суд выступил в поддержку CRA и отказал налогоплательщику в освобождении от налога на основную недвижимость.

И хотя данное судебное разбирательство не является прямым последствием нового обязательного декларирования недвижимости, нам кажется, что теперь CRA может легко мониторить и облагать налогом деятельность в сфере недвижимости, как мы видели в примере выше.

**Последние размышления:**

Напомним, чтобы называться основной резиденцией, недвижимость должна быть заселена налогоплательщиком, супругой или детьми на постоянной основе как минимум в течение года.

В рассмотренном нами деле налогоплательщик не смог подтвердить этого: он не смог предоставить показания счетчиков на воду, и другие

доказательства его проживания в квартире также были неосновательными.

Что касается опросников CRA, мы считаем, что люди часто не придают им должного значения и заполняют их неаккуратно. В деле выше мы видели, что данный опросник был использован в качестве улики в суде, поэтому инвесторам следует заполнять этот опросник под строгим руководством профессионала.

Получив такой опросник, никогда не игнорируйте его, да и вообще, получив письмо от CRA, стоит обратиться за советом к профессионалу.



**Alex Moshkovich**  
Real Estate Broker  
c: 647-459-9459  
e: TorontoInvestorForum@gmail.com  
*Royal LePage Terrequity Realty Inc.,*  
Brokerage  
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON  
416-496-9220

# Организация Канадского бизнеса: законы и правила управления бизнесом в Канаде

Канада - это одна из наиболее дружелюбных для бизнеса стран. На население в 35 миллионов человек в Канаде зарегистрировано свыше миллиона компаний и частных предприятий. Но, несмотря на это, не только начинающие, но и даже опытные предприниматели сталкиваются с проблемами, касающимися законности ведения бизнеса, эффективного управления кадрами, правильного финансового и налогового планирования бизнес деятельности и многими другими и затрудняются найти ответы на эти вопросы.

В этой серии статей мы обсудим и разберем такие темы, как принятие решения о юридической форме ведения бизнеса, правильной организации внутренней корпоративной деятельности, важности создания и внедрения правил и инструкций для персонала вашей фирмы и многие другие темы, интересующие наших читателей и клиентов.

Как показывает опыт многих канадских предпринимателей, правильная структура бизнеса, внедрение внутреннего устава

компании, обучение персонала и соблюдение законодательных норм управления бизнесом, приводят не только к повышению эффективности работы компаний, но также и к существенной экономии ресурсов, времени и средств компании, обеспечению юридической защиты бизнеса и самих предпринимателей. Для многих наших клиентов, партнеров и читателей может стать сюрпризом тот факт, что в большинстве случаев по канадским законам инкорпорация и организация бизнеса как отдельного юридического лица с ограниченной ответственностью не защищает предпринимателей от личной ответственности за деятельность компании.

Зачастую канадские правовые и административные органы выносят решения о наложении личной ответственности за деятельность бизнеса на его директоров и менеджеров. Такие решения могут вылиться в многотысячные штрафы, конфискацию личного имущества и наложение различных юридических и административных наказаний на директоров и менеджеров компаний.

Мы предоставляем необходимую информацию и поддержку в принятии правильных решений и предотвращении таких ситуаций, при которых не только компании, но и сами предприниматели рискуют наложением различных юридических и административных санкций, потерей имущества и нанесением ущерба репутации компании и предпринимателя.

Для дальнейшей информации следите за нашими статьями и заходите на наш сайт [www.cbcs.ca](http://www.cbcs.ca).



**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@cbcs.ca](mailto:info@cbcs.ca) | [www.cbcs.ca](http://www.cbcs.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](http://www.RealEstateForCanadians.com)

# 9 ОСНОВНЫХ ОШИБОК при страховании гостей и туристов

«Где наша не пропадала!» - сказала наша и пропала...

Дорогие читатели, летом, в сезон отпусков, я хочу обратить ваше внимание на такую важную и неотъемлемую часть любого отдыха, как медицинская страховка для туристов (Travel Insurance). Конечно, собираясь в отпуск, мы всегда настроены положительно, думаем о предстоящих положительных впечатлениях, экскурсиях, море, вкусной еде и хорошей выпивке. И последнее, о чем хочется думать в такой момент, - это о том, что кто-то может в дороге заболеть или может произойти несчастный случай, и придется тратить внушительные суммы на лечение в чужой стране. То же самое касается и наших гостей – родственников или друзей, которые приезжают к нам в Канаду. Казалось бы, необходимость такой страховки (Visitors Insurance) очевидна, но зачастую, люди забывают о ней или просто не знают и не задумываются, что она нужна. В этой статье я хочу кратко затронуть основные ошибки, которых следует избегать при приобретении этих страховок.

**ОШИБКА №1:** Вообще не брать страховку. Надеяться «на авось» в такой ситуации – очень опасная затея. Стоимость пребывания в больнице в Канаде варьируется от \$2500 до \$6000 в сутки. В США – это еще дороже. Одно обращение к семейному врачу с элементарной болячкой – и вы уже должны \$200-300, не считая стоимости тестов и лекарств. Приезд к вам гостя, который в Канаде серьезно заболевает и попадет в больницу, может потянуть на \$30000-\$40000.

**ОШИБКА №2:** «Мы – молодые и здоровые, что с нами будет за неделю отпуска?» Кроме болезней, страховой полис покрывает несчастные случаи, которые могут произойти с абсолютно здоровым человеком в любой момент и на ровном месте. В июле позапрошлого года в Испании серфингист из Швеции неудачно проплыл мимо молодой россиянки и доской перерезал ей горло.



До этого момента она на здоровье не жаловалась. Стоимость Travel insurance для молодых людей просто копеечная – полис на неделю стоит не больше, чем AirCanada берет за багаж. А покрытие полис дает до \$5,000,000. Поэтому, экономить на этом просто глупо.

**ОШИБКА №3:** Пытаться сделать страховку, когда человек уже приехал. Для Travel Insurance – это невозможно, так как полис должен быть выпущен до отъезда из Канады. Для Visitors insurance – это сделать можно, но первые 72 часа с момента, как полис выпущен (а иногда и первую неделю), страховые компании стоимость лечения не покрывают, отсекая тем самым хитрейших представителей рода человеческого, которые говорят: «Ну, вот если заболеет, тогда и сделаем быстренько полис». Полис сделаем, только денег не получим из-за периода ожидания.

**ОШИБКА №4:** Ваш гость приезжает со своей страховкой, приобретенной в стране проживания. Если это страна того же уровня, что Канада – нет проблем. Но, если ваш гость (и это наиболее вероятно) приезжает из стран бывшего СССР, то лучше не экономить, и взять полис в Канаде. Есть уйма примеров, когда по таким «советским» полисам люди ничего не получали. Плюс, наличие канадского полиса в канадской больнице работает в вашу пользу. Один реальный пример из последних – турист из СНГ со своим доморощенным полисом покатался на лодке, упал и получил открытый перелом ноги в нескольких местах. Оказалось, что в полисе четко прописано исключение на травмы при катании на лодке.

В канадском полисе такого исключения нет. Теперь пригласивший должен больнице около \$30,000.

**ОШИБКА №5:** «У меня на кредитке есть страховка!» Многие кредитные карточки имеют такую опцию, но нужно очень внимательно прочитать весь полис и все исключения, которые там есть. Такой полис, в виду своей бесплатности, гораздо хуже, чем взятый отдельно. Более того, часто бывает, что условием его полноценной работы является приобретение билетов или путевки именно с помощью этой кредитки, а это не всегда бывает так.

**ОШИБКА №6:** Пытаться сэкономить на сумме страхового покрытия для гостей. Взяв полис с покрытием на \$10,000 вместо \$50,000, вы, конечно, сможете сэкономить пару десятков или даже сотен долларов (в зависимости от возраста гостей и срока их пребывания), но \$10,000 однозначно не хватит, если с гостем случится что-то серьезное, и он окажется в больнице. Тогда разница нежно ляжет на ваши плечи.

**ОШИБКА №7:** Пытаться снизить высокую стоимость страховки для приезжающих по SuperVisa с помощью выбора очень высоко-го личного участия (deductible) - \$5,000 или \$10,000.



Иметь высокое личное участие, чтобы сэкономить – не лучшая идея даже для обычной страховки, так как, при обращениях к врачу по несущественным проблемам, вы будете платить из своего кармана. Для SuperVisa application – это совсем плохая идея, так как были случаи, когда иммиграционный офицер отказывал в выдаче визы именно из-за того, что в полисе было очень высокое личное участие.

**ОШИБКА №8:** «Застраховем только детей, а мы потерпим, если что!» Делать страховку не на всю семью обычно не имеет смысла по двум причинам: во-первых, не всегда можно потерпеть, «если что» (смотрите выше пример с лодкой), а во-вторых, если делать страховку на семью – муж, жена, дети, то дети в этом случае страхуются бесплатно.

**ОШИБКА №9:** брать Visitors Insurance полис в компании, где он дешевле за счет того, что покрытие считается не на каждого человека, а на всю семью. Обычно аргументом продающего такой полис является фраза: «Ну какой шанс, что вы все заболаете, и вам не хватит покрытия!» Расскажите это людям, которые всей семьей попали на автомобиле в аварию. В этом случае и полного покрытия едва хватает.

Чтобы избежать всех ошибок и правильно подобрать полис, подходящий именно вам, 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?**



# Насколько осуществима мечта поколения «миллениум» о покупке недвижимости?

Рекордно высокие цены на недвижимость, похоже, не отпугивают поколение «миллениум» от их мечты о собственном доме, хотя и делают молодых канадцев более осторожными (а иногда и более креативными), когда речь заходит о покупке жилья.

Недавнее исследование показало, что почти 40% канадцев возрастом от 18-ти до 34-х лет планируют приобрести недвижимость в следующие два года, даже несмотря на сильное беспокойство о перегреве рынков Торонто и Ванкувера.

С учётом пика горячего весеннего сезона многих интересует вопрос, стоит ли сейчас покупать жильё или лучше обождать в надежде на грядущее охлаждение.

«Одной из основных причин, по которым покупатели первой недвижимости (first-time buyers) в какой-то момент откладывают данное решение, представляет собой стоимость жилья», - говорит Николь Уеллс из Royal Bank of Canada, ссылаясь на своё недавнее исследование покупательских намерений. «Умный покупатель-новичок думает, сможет ли он позволить себе этот дом в будущем», - заявляет она.

Опрос RBC, результаты которого были опубликованы в апреле до того, как в Онтарио приняли решение бороться с 33%-ым годовым ростом цен в Большом Торонто, также показал, что главной причиной откладывания покупки стала вера в последующее снижение цен.

Поколение «миллениум» также массово обращается к альтернативным методам увеличения капитала и разделению стоимости, чтобы пробиться на рынок. Некоторые, к примеру, совершают совместные покупки – данное явление пока не имеет чётких доказательств, однако такие ситуации действительно случаются. Другие покупают недвижимость с намерениями сдавать часть жилья в аренду: как долгосрочно, так и на короткие периоды.

В отчёте Altus Group указывается, что среди канадцев моложе 35-ти лет, проживающих в Торонто, Ванкувере, Калгари и Монреале, 15% сдавали часть жилья на краткосрочной основе. Представители поколения «миллениум» в данных городах, у которых также был мортгидж, сдавали часть жилья на короткий срок в 22% случаев.

Хотя краткосрочная сдача в аренду не поможет вам квалифицироваться на большую сумму ипотечного кредита, так как данные средства не могут считаться доходом для кредитных целей, они всё же могут облегчить жизнь домовладельцам, испытывающим нехватку наличных.



По словам Дуга Портера, главного экономиста Банка Монреаля, с учётом текущих жестких правил получения мортгиджей, растущих цен и потенциально более высоких процентных ставок, молодому поколению действительно приходится крайне нелегко. Почти три четверти канадских домовладельцев заявили, что им будет трудно выплачивать свои мортгиджи, если сумма платежей вырастет более чем на 10%. Об этом говорят результаты нового исследования банка Manulife.

По данным отчёта, 38% респондентов заявили, что они начнут испытывать финансовые трудности, если ипотечные платежи увеличатся на 1%-5%. Тем временем 20% уверены, что смогут выдержать повышение на 6%-10%, а 14% респондентов заявили, что любое увеличение будет для них проблематичным. По словам 22% участников опроса, они смогут выдержать повышение платежей на 11%-30%, а оставшиеся 7% затруднились ответить на данный вопрос.

Здесь важно заметить, что 10%-ый скачок мортгидж-платежей может стать результатом повышения процентных ставок всего на 1%.

Опрос показал, что 45% домовладельцев поколения «миллениум» (возрастом от 20-ти до 35-ти лет) столкнутся со значительными трудностями внесения платежей в течение трёх или менее месяцев, если основной кормилец в семье внезапно потеряет работу.

Данное поколение не готово к таким финансовым неожиданностям из-за недостатка финансовой грамотности и стремительно растущего долга. Эта группа столкнулась с наиболее высоким ростом своей ипотечной задолженности, чем любое другое поколение до этого.

Так почему же они всё равно активно собираются выходить на рынок недвижимости?

Это всё тот самый страх упустить свой шанс. В случае Торонто и Ванкувера он резко усилился в последнее время. Однако в долгосрочных перспективах стоит заметить, что рынок недвижимости движется в одном и том же направлении уже около 15 лет. В таких городах, как Ванкувер или Торонто, люди стали более креативными в вопросах деления жилого пространства и платы за него, и вскоре ожидается усиление этой тенденции.

«Появляется всё больше ситуаций, когда в одном доме проживает несколько поколений», - говорит Дуг Портер. «Такое явление очень распространено в Европе. Езжайте, например, в Германию, и вы поймёте, что нас ждёт в будущем. Там всё больше людей снимают жильё в аренду, а дома становятся активами нескольких поколений, которые никогда не покидают семью».

**ВНИМАНИЕ! СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ПОКУПАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ ВПЕРВЫЕ ИЛИ ПЛАНИРУЮЩИХ ВОЗОБНОВЛЕНИЕ (RENEWAL), ИЗМЕНЕНИЕ (REFINANCING) МОРТГИДЖА ДЛЯ РЕМОНТА ИЛИБО ЛЮБЫХ ДРУГИХ ЦЕЛЕЙ:**

\$1,000 на покрытие расходов при оформлении мортгиджа с командой мортгидж брокеров [mortgagelegko.com](http://mortgagelegko.com)! Подробности и условия квалификации по телефону 1-855-761-7001

**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

**\$1,000 для покупающих впервые  
или рефинансирующих мортгидж!\***

**ЗВОНИТЕ  
БЕСПЛАТНО**

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

**1-855-761-7001**

**www.MORTGAGELEGKO.com**



*С нашим мортгиджем 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

**2.39%-5 YRS FIXED, 1.80%-VARIABLE\*\***

\*OAC, Limited time offer, not valid with any other offer or promo. Reimbursed upon closing toward legal or closing costs. Call for details.

\*\*Special Promo/ Minimum mortgage amount applies, based on funded mortgage size. OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime=2.70% as of May 24, 2017, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

# Раздельное проживание супругов в Канаде



## Вы имеете намерение раздельно проживать от своего супруга (своей супруги)?

Если да, ниже изложены некоторые важные факты и информация, касающиеся раздельного проживания в Канаде. Мы рассмотрим несколько общераспространенных заблуждений о раздельном проживании и поможем понять, что такое Соглашение о раздельном проживании и что оно должно включать в себя.

**Во-первых**, в Канаде действительно не существует такого понятия, как «раздельное проживание супругов по решению суда». Считается, что вы раздельно проживаете на законном основании, как только вы и ваш супруг (ваша супруга) решили «раздельно проживать». Однако термин «раздельное проживание супругов по решению суда» обычно используется для соглашения, которое составляется между супругами в момент их раздельного проживания.

**Во-вторых**, не существует временных ограничений относительно раздельного проживания, и развод никогда **автоматически** не произойдет после или вследствие раздельного проживания. Собственно, вы можете проживать раздельно от вашего супруга (вашей супруги), не подавая заявления на развод. Единственной законной причиной для развода является то, что один из супругов желает вступить в новый брак.

Чтобы подать заявление на развод в Канаде, вы сначала должны раздельно прожить один целый год. Единственным исключением из этого правила является то, что вы подали заявление на развод по причине супружеской измены или жестокого обращения.

Существуют три веских причины для развода в Канаде, и каждая из них изложена в федеральном законе о разводе и подробно рассматривается на нашей странице касательно развода.

## Год раздельного проживания

Как отмечалось ранее, в Канаде не существует временных ограничений относительно раздельного проживания. Тем не менее, если вы проживаете раздельно с целью подачи заявления на развод, вы должны раздельно проживать от супруга (супруги) как минимум один целый год. Вы можете начать процесс подачи заявления на развод в день, когда вы уже проживаете раздельно, однако суд не примет решения о разводе, пока не пройдет целый год.

Если в течение одного года раздельного проживания вы и ваш супруг (ваша супруга) возобновите отношения, такое возобновле-

ние отношений не повлияет на ваш годичный период раздельного проживания, если вы не возобновите отношения на период, или несколько периодов, превышающий 90 дней. Целью этого закона является предоставление возможности супругам попытаться и попробовать сохранить свой брак, не откладывая бракоразводный процесс в случае безрезультативных попыток. Если вы действительно восстановили отношения на период 90 дней, или превышающий 90 дней, а в дальнейшем снова решили раздельно проживать, вы должны снова раздельно прожить один год, прежде чем получите развод.

В заключение, раздельное проживание от супруга (супруги) не всегда означает, что вы должны проживать по разным адресам. Раздельное проживание означает, что вы и ваш супруг (ваша супруга) должны жить раздельно. Простейшим способом доказать суду, что вы раздельно проживаете – это жить по разным адресам. Если вы не имеете возможности раздельно проживать по разным адресам (по причине финансовых средств, детей и т.д.), вы можете проживать по тому же адресу, что и ваш супруг (супруга), и считаться, что проживаете раздельно. В такой ситуации суд потребует, чтобы супруги подтвердили, что, даже если они жили по одному и тому же адресу, они больше не жили в качестве супругов. Такая процедура является сложной, и обычно требуется юридическое представительство.

*Продолжение в следующем выпуске журнала.*

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

*Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.*

## Адвокат Евгений Данканич

**Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB**

Tel: 416-939-5615

[www.legim.ca](http://www.legim.ca)

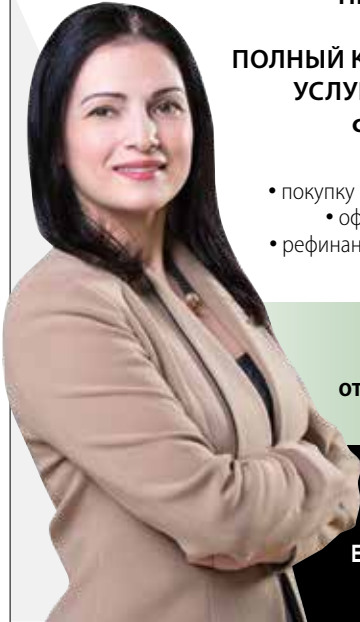
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



**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](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com)

Web: [www.valiyevalaw.com](http://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](mailto:info@vblegal.ca) | [www.VBLegal.ca](http://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](http://www.mlklaw.ca)

# Bayview Hill ORTHODONTICS



**Dr. Seema  
Sharma-Sayal**  
BSc, DDS, D. Ortho  
Orthodontist

**905.23.SMILE  
(905.237.6453)**

[www.BayviewHillOrtho.com](http://www.BayviewHillOrtho.com)  
9665 Bayview Ave, Suite 6  
Richmond Hill, ON, L4C 9V4

# CURSIVE HOME INSPECTION MADE ACCURATE

**CERTIFIED & INSURED  
HOME  
INSPECTOR  
Алексей Ревичев**

**HONOR  
GUARANTEE**



**416-268-4755**

[www.yourhomeinspection.ca](http://www.yourhomeinspection.ca)



Right at Home Realty  
Inc., Brokerage

Experienced in Residential,  
Commercial Real Estate,  
Residential & Commercial Lease,  
Business, Investment Properties,  
Property Management



Hamilton,  
Burlington, Ancaster,  
Stoney Creek,  
Flamborough

**ВЕРА  
ВАСИЛЬЕВА**  
Broker

905.637.1700 905.518.9881

severra@cogeco.ca  
5111 New St, Burlington, ON.

# 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

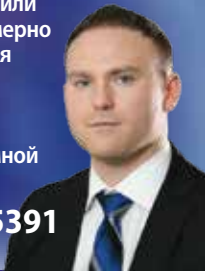


[WWW.MEGAPOLIS.CA](http://WWW.MEGAPOLIS.CA)

## Lecker & Associates EMPLOYMENT AND DISABILITY LAWYERS

Если Вы, или кто-то  
из ваших знакомых был уволен,  
подвергнут издевательствам,  
дискриминации со стороны  
работодателя или  
был неправомерно  
лишен пособия  
по нетрудо-  
способности,  
можете  
связаться со мной  
по телефону:

**416.223.5391**



**Jordan Reiner**  
B.A., M.A., LL.B.

Hullmark Corporate Centre  
4789 Yonge Street, Suite 514 North York, ON M2N 0G3

## КРИМИНАЛЬНЫЙ АДВОКАТ Кристоф Преображенский



В УГОЛОВНОМ СУДЕ  
ВЫ НАСТОЛЬКО ХОРОШИ,  
НАСКОЛЬКО ХОРОШ  
ВАШ АДВОКАТ.

**c: 416-580-1408**  
**e: preolaw@bellnet.ca**  
**t: 647-891-9776 (на русском)**



## 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

## Continuum HEALTH SERVICES

**Dr. Sergei Naoumov**

Chiropractor  
Registered Acupuncturist

- CHIROPRACTIC
- PHYSIOTHERAPY
- MASSAGE THERAPY
- ACCUPUNCTURE
- LASER THERAPY
- SPORT INJURIES
- REHABILITATION

**416-937-3643**

4801 Keele St., Unit 63  
North York, ON M3J 3A4

## FTIC Finance, Tax and Insurance Co-ordinators

**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](http://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,  
батутов, 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)**

## Premier Care Physiotherapy You deserve premier care



PELVIC HEALTH  
PHYSIOTHERAPIST

**Mary Kazem**

Tel: **905.237.7174**

11685 Yonge St. Unit A106,  
Richmond Hill, ON, L4E 0K7

## IVERIA PAINTING.COM

OUR SERVICES:

- Industrial
- Commercial
- Interior/exterior
- Deck & patio staining
- Spray applications
- Epoxy floors & garages
- Flat roof thermo-plastic protection
- Heavy power washing
- Plastering
- Stucco removal
- Drywall repairs
- Sandblasting

**416-618-3734**

e: iveria\_canada@yahoo.com

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

Banking  
that fits  
your life.



**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**

**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**

# Assignment sale in South East Barrie, Fall 2017

## \$698,000



Golony Park Homes Came With A New Project In High Demand Area Of Barrie Close To Go Train, Lake, Parks, Trail, Golf Courses Shops And More. Bedford Estates Community Project Model G - 1806 Sq Ft On A Corner Lot. Great Family Start In 3Bdr And 3.5 Bathroom House, Master With 4Pc Ensuite And W/I Closet, Loft On A Second Floor. Full Bathroom On A Main Floor And Powder Room In A Basement.



**Alex Moshkovich**

REAL ESTATE BROKER

**647.459.9459**

[www.RealEstateForCanadians.com](http://www.RealEstateForCanadians.com)

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



# Move to Barrie! Invest in Barrie!

Welcome to  
**BARRIE**

**Alex Moshkovich**

Real Estate Broker

Cell: 647-459-9459

e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com) | [www.RealEstateForCanadians.com](http://www.RealEstateForCanadians.com)



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

## BARRIE, SOUTH WEST \$469,000



Family Friendly Area Offers This Spacious Raised Bungalow Semi! 3 Bedrooms Up With Open Concept Kitchen, Living Room, 4 Pc Bath And A Walk-Out To Deck From Master Bedroom. The Lower Level Has It's Own Separate Entrance, Open Concept Rec Room, 2 Bedrooms And A 4 Pc Bath. Laundry Is Shared And Has Separate Entrances For Both Levels. Possible rent \$2500

## BARRIE, ALMOST NEW \$749,900



Amazing 2700Sqft Grandview Home In A Highly Sought Se Barrie. 10Min Walk To The Beach. 4 Large Bedrooms With Loads Of Closet Space. Master Br With Walk In Closet & 5Pc Ensuite. Main Flr Family Room With Gas Fireplace. Custom Made Kitchen W/Granite Counter Tops & Matching Granite Backsplash. In Built Ss Appliances. Designer's Light Fixtures & Custom Window Coverings. Double Car Garage W/Inside Entry, No Side-walk For Extra Parking Space & Thousands In Upgrades

## BARRIE, LEGAL DUPLEX \$525,000



1X3 Bedroom Suite, 1X2 Bedroom Suite. Many Improvements Incl. Recently Reno'd Upper Level - Kitchen, Bathroom, All Flooring Redone, Recently Painted. W.O To 8Ftx20Ft Deck, Private Yard. No Neighbours Behind.. Furnace(2015).. Walk To Area Amenities. Loads Of Parking, Bus Nearby & Go Station.

## BARRIE, END UNIT \$399,900



Excellent Investment Opportunity Or Buy It For Yourself! End Unit Town Home In South East Barrie. Minutes To The Go Station. This Home Features Three Large Bedrooms, 3 Baths, A Finished Basement And Large Yard. Vacant Possession Possible.

## BARRIE \$394,900



Interesting Layout In This Spacious 1550 Sf Townhouse. Exceptional Sized Master Bedroom Is Like A Private Hideaway. Laundry Is Conveniently Located On The 2nd Floor. Ceramic Floors Through Lobby, Kitchen And Baths, Kitchen Has Walkout To Deck And Fenced Yard. Longer Garage With Inside Access Access. New Roof (2016).

## BARRIE, SOUTH EST \$699,900



Location, Location, Location... This Beautiful 2 Storey Home Has It All. Sought After Area In The Heart Of Barrie, Close To All Amenities; Bus Routes, Shopping, Schools And Go Station. This Home Features A Completely Separate Entrance With Uni-Lock Walkway Into A Fully Finished Walkout Basement Featuring; 2 Bedrooms And 1 Bathroom With A Nice Open Concept Layout... Amazing In-Law Potential!!! Backyard Garden Oasis Awaits Your Enjoyment!

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](http://improvecanada.com)



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