

## КАК ЗАРАБОТАТЬ ПЕНСИЮ \$60,000 В ГОД ЗА 5 ЛЕТ, НЕ ВЛОЖИВ НИ ЦЕНТА!

ЭТОТ ОТЛИЧНЫЙ ИНВЕСТ ПРОЕКТ –  
HIGHLAND COMMONS

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ:  
КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ ДЕНЬГИ ЧЕРЕЗ AIRBNB ВО ФЛОРИДЕ





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, Этобико, 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

# Property & Finance Guide

## DIRECTOR

Alex Moshkovich

## EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

## DESIGN

Gala Vision

## MARKETING MANAGER

Gala Vision

## PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

## PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

**T:** 647-459-9459

**E:** [propertyandfinanceguide@gmail.com](mailto:propertyandfinanceguide@gmail.com)

**W:** [propertyandfinanceguide.ca](http://propertyandfinanceguide.ca)

[PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)

[PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)

[groups/PropertyAndFinanceGuide](https://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.



14



16

NOVEMBER 2021

ISSUE 72

# CONTENTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

**6** Как заработать пенсию \$60,000 в год за 5 лет, не вложив ни цента!

## CONDO

**10** Этот отличный инвест проект – Highland Commons

## FINANCE

**14** Хотите улучшить своё финансовое положение? Это легко с IK Financial!

## REAL ESTATE IN FLORIDA

**16** Инвестирование в недвижимость: как зарабатывать деньги через AIRBNB во Флориде

## INVESTMENT & REAL ESTATE

**20** Можно ли купить или продать дом без агента по недвижимости?

## FINANCE

**22** Коротко об оценке недвижимости: что должен знать заёмщик

## LEGAL ADVICE

**24** Tenant vs Landlord

## STATISTICS

**30** MARKET WATCH - OCTOBER

CONTENTS



YouTube

YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

**НОВОСТИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**SUBSCRIBE**

**DON'T FORGET  
TO LIKE & SUBSCRIBE**

AlexMoshkovich

**INSURANCE BROKER FOR ALL KIND OF  
INSURANCE PRODUCTS:**

- PERSONAL AUTO
- PERSONAL RESIDENCE
- RENTAL PROPERTIES
- INVESTMENT PROPERTIES
- COMMERCIAL AUTO
- LONG HAUL TRUCKING FLEETS
- COMMERCIAL BUSINESS
- GENERAL LIABILITY
- ERRORS AND OMISSIONS
- (PROFESSIONAL LIABILITY)
- BONDING
- LIFE INSURANCE
- CRITICAL ILLNESS INSURANCE
- DISABILITY INSURANCE
- GROUP BENEFITS INSURANCE

[WWW.LYONBUTLER.COM](http://WWW.LYONBUTLER.COM)

*Bela Kalininsky, R.I.B.(ONT)*

SENIOR ACCOUNT EXECUTIVE  
Lyon & Butler Insurance Brokers Ltd.

Tel: 416-913-0035 x112 Fax: 416-913-0038 Toll Free: 1-877-730-9915  
bela.kalininsky@lyonbutler.com 3100 Rutherford Rd., Suite 401, Vaughan, ON L4K 0G6

**TORONTO INVESTOR FORUM**

25 ноября, 2021 @ 19:00

**КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ  
в 2022 году на недвижимости?**

**Как купить дом во Флориде  
не вложив ни цента?**

[TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)

**FREE WEBINAR**



# Как заработать пенсию \$60,000 в год за 5 лет, не вложив ни цента!

Представьте себе простую и, весьма возможно, очень знакомую вам ситуацию: среднестатистическая семья в возрасте примерно 40 лет владеет домом стоимостью около \$1,200,000, который обременён мортгиджем \$300,000. Оба - он и она – работают нелегко (как, вероятно, и вы), чтобы погасить свой заём, и в семейных планах - выйти на пенсию в 65 лет, сохранив, по возможности, достигнутый уровень жизни. А теперь ответьте на вопрос: что общего между этой картинкой из реальной жизни и другой, сказочной, в которой незадачливый Буратино закапывает свои денежки на Поле Чудес?

Вы, безусловно, толковый и вдумчивый человек, если поняли две основные вещи:

1. Наша семья, как и обманутый Буратино, закопала свои денежки (только что не на Поле Чудес!);

2. Реальность их надежд на благополучную старость ничуть не больше той, что у Буратино вырастет дерево с золотыми монетами (хотя бы потому, что их небольшой RRSP не позволит этого). Ради справедливости отметим, что деревянного человечка можно хотя бы понять, ведь его обманули проходимцы. А нашу пару никто не обманывал!

Так что же делать ему и ей в данном положении? У меня есть для них (уверен, что и для вас) хороший, надежный и проверенный многолетней практикой, включая и мой личный опыт, ответ: «откопайте» свои деньги, заставьте их работать на вас – инвестируйте в недвижимость. Покупка домов для сдачи в аренду по-прежнему очень популярна среди инвесторов. Но у вас возник вопрос: будет ли это оптимальным вариантом в нынешней

ситуации из-за высоких цен на дома в Онтарио?

Тем не менее, все еще есть на рынке недвижимости дома, приносящие большой доход за счет их удорожания. Но при этом в условиях стремительного роста цен все сложнее найти недвижимость, обеспечивающую CASH FLOW. И сегодня об этом ни в коем случае нельзя забывать. Только реальный CASH FLOW защитит вас от любого поведения рынка, позволит сохранить вашу недвижимость до лучших времён.

Я с удовольствием хочу помочь вам принять правильное и, что не менее важно, осознанное решение этого вопроса, ибо настало время взять вам в свои руки заботу о вашем будущем благополучии. Для этого вернемся

и рассмотрим предложенный выше сценарий обобщенной средней семьи. Понятно, что в реальной жизни условия могут несколько различаться, но это, по существу, ничего не меняет.

## Стандартная стратегия инвестирования

Первое что нужно сделать нашей семейной паре это:

1. Рефинансировать свой дом. 80% LTV даст нашей семейной паре новый кредитное ограничение в размере \$900,000 то есть появилась новая кредитная линия в \$600,000 с

интересом 2.95 процентной ставки. Итак, у них появляются свободные \$600,000 и отныне принцип выплаты мортгиджа не будет главной целью их жизни: семейный дом стал источником средств для будущих инвестиций в недвижимость.

2. Инвестировать в первый дом. Я рекомендую сфокусироваться на 2-3х комнатных домах с бейсментом, пригодным для создания дополнительной квартиры. Такого плана дома стоят от \$750,000 до \$900,000 в зависимости от типа и размера дома. Возьмем для примера такой дом. Это 2-комнатное бунгало с двумя гаражами и законченным бейсментом, цена \$870,000.



Используя стандартную стратегию, вы теряете \$570 в месяц, но у меня для вас есть новейшая стратегия, обеспечивающая реальный CASH FLOW, но и не только ...

## Стратегия инвестирования в дуплексы

Этот же дом легко переделывается в дуплекс: 2-3-х комнатную квартиру на 1-ом этаже, который сдается за \$2,300, и в дополнение к этому перестраивается бейсмент под вторую квартиру. На это будет потрачено около \$60,000-\$70,000. Бейсмент будет сдан в аренду за \$1,750 после того, как строительство будет завершено. Рассмотрим новый расчет.

При этой стратегии вы уже получаете \$24,000 в год, с учетом выплаты мортгиджа. Если цена дома вырастет всего на 10%, то это означает дополнительную, пока, конечно, виртуальную прибыль, в \$100,000 (дом стал дороже). Таким образом, новый сценарий обеспечивает доход \$24,000 в год плюс рост цены, при инвестиции 0. То есть вы зарабатываете, используя чужие деньги, еще больше. Даже если цена дома не вырастет, то ваша прибыль составит \$24,000 в год. А если цена дома вырастет не на 10%, а на 20% или больше?!

## ЗАТРАТЫ НА ДОМ:

1. Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ)	Оплачивает арендатор
2. Налоги	\$330 в месяц
3. Страховка	\$120 в месяц
4. Выплаты по мортгиджу	\$2,580 в месяц
5. Выплаты по кредитной линии	\$450
6. ИТОГО ЗАТРАТЫ	\$3,570

## ДОХОД:

1. РЕНТ	\$3,000 в месяц
2. CASH FLOW	-\$570 в месяц



ЗАТРАТЫ НА ДОМ:

1. Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ)	Оплачивает арендатор
2. Налоги	\$330 в месяц
3. Страховка	\$120 в месяц
4. Выплаты по мортгиджу	\$2,580 в месяц
5. Выплаты по кредитной линии	\$620
6. ИТОГО ЗАТРАТЫ	\$3,650

ДОХОД:

1. РЕНТ	\$4,050 в месяц
2. CASH FLOW	\$400 в месяц

При этой стратегии вы уже получаете \$24,000 в год, с учетом выплаты мортгиджа. Если цена дома вырастет всего на 10%, то это означает дополнительную, пока, конечно, виртуальную прибыль, в \$100,000 ( дом стал дороже). Таким образом, новый сценарий обеспечивает доход \$24,000 в год плюс рост цены, при инвестиции 0. То есть вы зарабатываете, используя чужие деньги, еще больше. Даже если цена дома не вырастет, то ваша прибыль составит \$24,000 в год. А если цена дома вырастет не на 10%, а на 20% или больше?!

В нашем сценарии вы можете купить два дома. Значит, прибыль удваивается - примерно \$50,000 в год.



Таким образом, наша семья будет зарабатывать \$1,110 в месяц, при этом мортгидж будет уменьшаться на \$1,350 ежемесячно. Итого: \$2,460 в месяц. На рефинансируемые деньги можно приобрести еще один дом.

Так как кредитная линия позволяла, то можно было купить и два дома.

Резюме: наша пара получила годовой доход почти \$60,000, не вложив ни цента, и вдобавок, построила equity почти на миллион долларов.

Хочу вас заверить: я глубоко убежден в том, что для каждого человека можно построить и реализовать подходящую именно ему стратегию, которая позволит сократить срок выхода его на

ЧЕРЕЗ 5 ЛЕТ  
(ИНФЛЯЦИЯ 2%, РОСТ ЦЕНЫ НА 6%)

	дуплекс
Цена дома	\$1,340,000
Мортгидж	\$607,000
Аренда	\$4,470
Мортгидж в месяц	\$2,240
Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ)	\$0
Налоги	\$360 в месяц
Страховка	\$140 в месяц
Выплаты по кредитной линии	\$620
Итого затраты	\$3,360
CASH FLOW	\$1,110

Как вы видите, CASHFLOW существенно возрастает.

пенсию. Понятно, что у каждого складывается своя особая экономическая и финансовая ситуация, и разным инвесторам подходят разные районы для инвестиций. Нет проблемы: наша команда работает в GTA, Гамильтоне, Ошаве, Питерборо, Бэрри, Орилии, а теперь и во Флориде.

Суммируя вышесказанное, я предлагаю всем желающим свою помощь и для этого провожу бесплатные консультации по разработке индивидуальной стратегии, учитывающей все возможности и условия

финансирования инвестиций. Мы не просто покупаем дома - мы воплощаем мечту о финансовой свободе, а для этого нужен план. Воспользуйтесь моим предложением, назначьте со мной встречу ONLINE, и мы построим для вас оптимальный индивидуальный план!

[FreeMeetings.ca](#)

И помните: Ваше благосостояние и будущее Вашей семьи в Ваших руках!



Если вам интересна тема инвестиций в недвижимость или просто хотите узнать больше о недвижимости и финансах, то вам стоит обратиться к журналу “Property&FinanceGuide”. Дигитальный журнал находится на сайте:

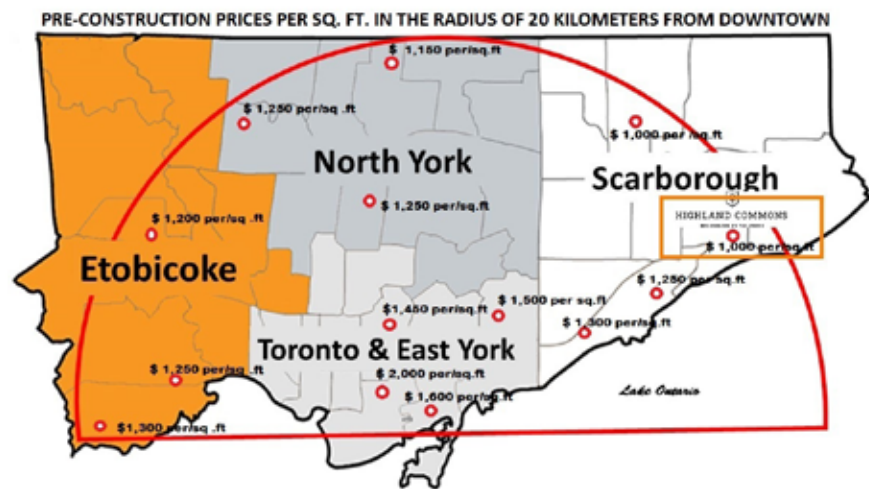
[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://www.PropertyAndFinanceGuide.ca)



Alex Moshkovich  
Broker of Record  
c: 647-459-9459  
e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)  
Royal LePaige Terrequity Capital  
Realty Inc., Brokerage  
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061



# Этот отличный инвест проект – Highland Commons



Мы очень внимательно относимся к выбору проектов для наших клиентов и выбираем именно те проекты, которые расположены в районах, где в ближайшее время мы ожидаем резкого поднятия цен. При выборе проекта для инвестиции мы не опираемся на общее подорожание рынка - основным двигателем роста цен в выбранных нами проектах является предстоящее существенное подорожание самого района, где будет строиться кондоминиум. Существует множество факторов, влияющих на изменение цен в районе, мы их тщательно изучаем, анализируем и, если приходим к выводу, что цены тут неминуемо пойдут вверх, то начинаем работать с этим проектом. Как правило, мы имеем доступ к проекту первыми, до того, как проект официально будет открыт к продажам. Это даёт возможность инвесторам, работающим с нами, приобрести лучшие квартиры в проекте, получить максимальную скидку и особые условия контракта, что в будущем существенно влияет на прибыль, которую получают наши клиенты.

Сегодня я хочу рассказать вам о новом выходящем в продажу проекте, который, по нашему мнению, будет очень интересен для инвесторов.

В самом начале ноября мы выводим в продажу первое здание в проеке [Highland Commons](#), который будет [строиться в районе](#), где в ближайшии годы

находится недавно построенный к [PanAmerican](#) играм великолепный спортивный центр, что также добавляет привлекательности этому микрорайону.

Транспортная доступность района уже сегодня отличная: недалеко от проекта сразу две станции поезда GO-это [Guildwood GO station](#) и [Rouge Hill Go station](#), время в пути от которых до [Union Station в даунтауне Торонто](#) около получаса. Жить при входе в крупный лесной массив, на берегу реки, недалеко от большого пляжа и еще иметь возможность оказаться в даунтауне Торонто чуть более, чем за пол-часа, стоит немало, но это лишь вершина айсберга привлекательности данного района для инвестров.

Дело в том, что кондоминиум-комплекс будет построен всего в 7 минутах ходьбы до [Scarborough кампуса University of Toronto](#), где на данный момент обучается около 15,000 студентов и всего 871 место для проживания студентов на кампусе. Стоимость одного места в общежитии на кампусе 11,140 долларов в год, а комфортабельного, современного жилья в непосредственной близости к университету практически нет. Кроме этого, совсем рядом Centennial College – Morning side campus, где также обучается очень большое количество студентов и практически нет мест в общежитии.

Все жители кондоминиума Highland Commons смогут использовать бесплатный shuttle bus, который будет постоянно курсировать между комплексом, университетом и станцией GO поезда.



Всё это делает будущий [Highland Commons Condominium](#) крайне привлекательным для аренды. Квартиры тут будут сдаваться молниеносно и по астрономическим ценам.

Но и это ещё не всё: строящееся продолжение линии [Eglinton LRT](#) в будущем будет иметь остановку прямо около университета, а в 10 минутах езды от проекта к 2030 году появятся сразу



[две станции метро](#). Планы по развитию района грандиозны, и в будущем он обрестёт большое количество жилой, торговой и офисной застройки. Поэтому войти в такой район на начальной стадии развития, когда цены ещё не успели убежать вверх, это просто получить клондайк для инвестров.

Воплощать проект в жизнь будет компания [Altreet developments](#) - компания, зарекомендовавшая себя как надёжный и качественный застройщик и уже построившая десятки великолепных проектов.

[Highland Commons](#) – это будет восьмизэтажный MidRise кондоминиум-комплекс, рассчитанный на 539 квартир различных площадей: от небольших квартир – студий до просторных трёхбедрумных квартир. 11 ноября в продажу выйдет первое здание проекта на 252 квартиры, а ближе к концу ноября - второе здание на 287 квартир. Amenities комплекса будут соответствовать уровню пятизвёздочных отелей, тут будет всё для суперкомфортной жизни, и в будущем Highland Commons, безусловно, станет жемчужиной этого микрорайона.

Кроме этого, для инвесторов очень важен ценовой диапазон проекта, а этот район находится в самом начале бурного развития, и цены на квартиры в этом проекте пока очень дипломатичные: они будут начинаться от 450 тысяч долларов, а 70% квартир будут продаваться по цене менее \$650,000.

Это поистине уникальное предложение для инвесторов, имы не сомневаемся, что проект будет продан молниеносно. Более подробную информацию о проекте можно найти на нашем веб портале [www.newGTAcondos.com](#). Там же можно оформить предварительную заявку на квартиру. Напоминаю вам, что все, кто отправляет предварительные заявки заранее при выходе проектов в продажу, имеют возможность выбрать квартиры первыми. Так что не откладывайте и отправляйте заявки как можно быстрее.

Этим вы существенно увеличиваете шансы получить понравившуюся вам квартиру.

В ближайшее время мы проведём онлайн презентацию проекта, и если вы зарегистрированы на портале [www.newGTAcondos.com](#), то вы получите приглашение на webinar на ваш имейл.

Не упускайте свой шанс очень выгодно вложить деньги в один из лучших инвестиционных проектов этого года.

Tel. 416-832-8343  
contact@newGTAcondos.com

[Maxim Baginskiy](#)  
Broker of Record, Right At Home  
[Realty Investments Group Brokerage](#)

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

Broker of Record  
Investment Advisor

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

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 Эсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

Developers  
Approved  
PLATINUM BROKER

ПРОВОДИМ ВЕБИНАРЫ  
ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.

РАСПИСАНИЕ ВЕБИНАРОВ, А ТАКЖЕ  
ИНФОРМАЦИЯ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ.

АРХИВ СТАТЕЙ И ТЕЛЕПЕРЕДАЧ  
НА САЙТЕ

NEWGTACONDOS.COM

Right At Home Investments Group Brokerage  
Head Office: 895 Don Mills Rd 206B-2 Toronto, ON M3C 1W3  
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 305,  
Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343





**Tal Sivak**  
Sales Representative  
t: 647.333.6673 e: tal@lifeinvestment.ca  
1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1  
Office: 416.495.4061



**Maryna Orzhekhovska**  
REAL ESTATE BROKER  
Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392  
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca  
1 Sparks Ave #11, North York ON M2H 2W1  
Office: 416-495-4061

**BARRIE**  
**HOT**  
**DEALS**

#### EAST GWILLIMBURY



Approx 2,700 Sqft With Bright & Spacious Open Concept Layout! 9 Ft Smooth Ceiling On Main Floor, Hardwood Flooring & Potlights Throughout. Upgraded Cabinet, Backsplash, Center Island & Granite Counter Top In Kitchen. Breakfast Area Walkout To Backyard.

#### NEWMARKET



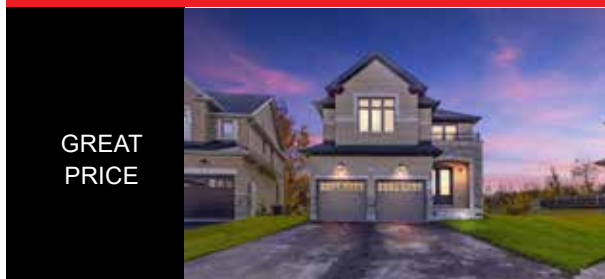
Bright & Spacious 3+1 Bedrm, 4Bath Family Home! Intelligent Layout W/ 2,400Sqft Living Space W/Luxury Upgrades Incl: High Ceilings, Upgraded Hw Fls On Main Fl, B/I Shelves, Dbl Door Entr, Electrical Fireplace, Modern Kitchen W/Island, & Pantry.

#### KING



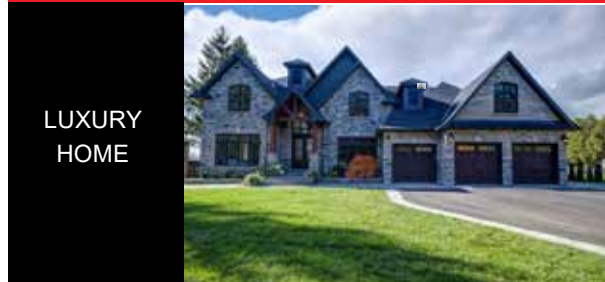
Ultimate Luxury Modern Home, 10Ft. Ceil On Main, 9Ft. Ceil On Upper & Basement, Custom Crafted Kitchen With S/S Appl, Granite Counter Tops. Hrdwd Floor Throughout. Over \$200K Spent In Extravagant Upgrades, Quite Neighborhood, Close To Hwy 400 & Shopping, Mins Walk To Go Train Station.

#### INNISFIL



Built In 2020, 2500+ Sf, 4 Bdrm 4 Wash, On Premium Pie Shaped Lot, No Sidewalk, Ample Of Parking, Lookout Bsm, 200Amp Panel, 9Ft On Main Floor, All Smooth Ceiling, 8Ft Premium Doors On Main, Hrdwd Flooring, 12"24 Floor Tiles, Quartz Countertops, Newly Paved Driveway (4+ Parking Outdoor, 2 Inside), New Sodding, Waffle Ceiling With Pot Lights

#### KING



Brand New Custom Built Luxury Bungalow-Loft With 4500 Sq Ft On Main & Upper Level/Loft. Set Back From Road W/Lavishing Trees & Landscaping. Magnificent Luxury With High Quality Build/Material, High Ceiling 12 Ft & 10 Ft, Crown Molding Through Out. Custom Build Kitchen W/Over Size Walking Pantry Overlooking Garden.

#### BARRIE



3 Yr New Hedbern Home Beautifully Updated & Shows To Perfection. Situation At The End Of The Cul De Sac, On A Landscaped Pie Shaped Lot. 9Ft Ceilings, Gorgeous Hardwoods & Ceramics & Updated Lighting Throughout

#### BARRIE, PAINSWICK \$749,900



Perfectly Located & Beautifully-Appointed Family Home! Beautifully Maintained Home In An Established Family-Friendly Neighbourhood Close To All Amenities & The Lake. Potential to Convert Into a Legal Duplex! Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Great Deal!

#### BARRIE, INNISHORE, \$799,900



Perfect 3+2 Bedroom Detached Home \* Premium 50X110Ft Deep Lot \* Combined Living/Dining \* Eat-In Kitchen W/S/S Appliances + Backsplash & Granite Counters \* Breakfast Area W/W/O To Yard! Potential to Convert Into a Legal Duplex! Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,700=\$4,100! Great Deal!

#### BARRIE, NORTH \$799,000



Attention Investors! Well Kept & Upgr Owner Occupied 3 B/R Bung W A Full Basement Walkout Boasting A 2 B/R Legal Registered 2nd Suite. Both Units Show Great! Loaded With Hdwd Flrs & Bright Windows + Each W Private Driveway. Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,550=\$3,750! Great Deal!

#### BARRIE, CITY CENTRE \$800,000



Gorgeous Legal Duplex Over 2750 Sq Ft Finished 3 Bedroom Up 2 Down Bedroom Down Is In A Great Location; Close To The Highway, Georgian College, Royal Victoria Hospital, And All The Amenities Barrie Has To Offer! Potential Rent: Upper 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,650=\$3,950!

#### BARRIE, ALLANDALE \$875,000



Beautifully Updated Home With Legal Duplex Potential! Situated On A Large Lot Mins From Hwy 400! 3-Wide Driveway! Updated Kitchen With A Large Butcher Block Island, S/S Appliances, & A Subway Tile Backsplash! More! Potential Rent! Upper Apt. 4Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,350+\$1,600=\$3,950!

#### BARRIE, GROVE \$799,000



Legal Duplex Ideally Established Within A Great Neighbourhood. Main Unit Complete With An Eat-In Kitchen With A Walkout To The Back Deck, Living Room, A Dining Room With A Fireplace, And Three Bedrooms. Located Within Proximity. Upper Apt. 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,650=\$3,950!



# ХОТИТЕ УЛУЧШИТЬ СВОЁ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ? ЭТО ЛЕГКО С IK FINANCIAL!



В сегодняшней экономической ситуации заёмщикам намного сложнее вписаться в рамки требований традиционных банков, чем это было всего 2 года назад. Мы предлагаем таким людям оптимальное решение - проконсультироваться с нами, с лицензированными ипотечными специалистами. Мы работаем более чем с 50 кредиторами, предоставляющими выгодные условия для тех, кто хочет исправить свою финансовую ситуацию и начать инвестировать в своё будущее. Так, например, один из наших партнёров предлагает ссуды от \$4,000 до \$20,000 долларов и ипотечные кредиты до \$200,000 для владельцев недвижимости. Данный продукт идеально подходит тем, кто:

- ✓ имеет задолженности по кредитным карточкам;
- ✓ платит высокую процентную ставку по кредиту;
- ✓ хочет начать бизнес или инвестировать в своё образование;
- ✓ столкнулся с непредвиденными жизненными обстоятельствами, которые требуют дополнительных расходов.

Вам понадобится сделать несколько простых шагов, и вы получите финансирование, главными преимуществами которого являются:

- 48 часов от подписания ипотечного документа до поступления денег на банковский счет\*;
- нет необходимости нанимать юриста;
- наш партнёр оплатит оценку недвижимости (appraisal), если она требуется для утверждения кредита;
- принимаются самозанятые заёмщики или арендуемая недвижимость;
- гибкие варианты сроков и конкурентоспособные сборы за продление;
- минимальный кредитный рейтинг\*\*.

Вы готовы выйти на рынок недвижимости и начать подбор дома или квартиры? Сперва убедитесь, что вы получили предварительное одобрение или Pre-Approval. Прежде, чем отправить вас на поиски дома вашей мечты, мы рассмотрим ваши документы и проведём полный анализ вашей финансовой составляющей. Получить предварительное одобрение на ипотеку - это то, что должен сделать каждый потенциальный покупатель недвижимости перед началом поиска. Pre-Approval придаст уверенность как вам, так и риэлтору, с которым вы планируете работать. После получения предварительного одобрения вы узнаете, на какую сумму вы можете рассчитывать и на каких условиях, есть ли у вас возможность инвестировать в более чем одну недвижимость. Такое одобрение, как правило, имеет силу от 60 до 120 дней. Обычно этого времени достаточно, чтобы изучить рынок и найти недвижимость, подходящую вашим требованиям.

Но что же делать, если у вас уже есть



несколько кредитных задолженностей или ваш credit score не достаточно высок? У нас есть решения для каждой проблемы. Мы помогаем клиентам с ограниченными финансовыми возможностями улучшить их положение.

В нынешних условиях кредитования, когда процентные ставки находятся на рекордно низком уровне, сейчас

идеальное время для того, чтобы рефинансировать ипотечный кредит и, возможно, сэкономить тысячи долларов в год. Это позволит вам больше покрывать счет основной суммы вашей ипотеки, а не продолжать выплачивать процент банку.

Если вы заинтересованы в новых финансовых возможностях, то смело

переходите на наш сайт [ikfinancial.com](http://ikfinancial.com) и регистрируйтесь на бесплатный звонок с нашим специалистом.

\* Зависит от возможности заёмщика подписать ипотечные документы.  
\*\* При приемлемом соотношении LTV и debt service ratios.

INNA BOGDANOV  
Mortgage Agent  
c: 416.268.0004  
e: [Inna@ikfinancial.com](mailto:Inna@ikfinancial.com)

KATERINA MARKEVICH  
c: 416388.8153  
e: [Ketrina@ikfinancial.com](mailto:Ketrina@ikfinancial.com)

IK FINANCIAL INC.  
Premier Mortgage Centre Inc:  
License #10317

## For Your Home Financing Needs

### Contact Licensed Mortgage Agents

**INNA BOGDANOV**  
416.268.0004 | [Inna@ikfinancial.com](mailto:Inna@ikfinancial.com)

**KATERINA MARKEVICH**  
416.388.8153 | [Katerina@ikfinancial.com](mailto:Katerina@ikfinancial.com)



@ikfinancial ikfinancial.com

Premiere Mortgage Centre Inc. License #10317





# Инвестирование в недвижимость: как зарабатывать деньги через AIRBNB во Флориде

Для начала ответьте себе на несколько вопросов:

- Устраивает ли вас нынешний уровень ваших доходов?

- Не помешает ли вам дополнительный пассивный доход от \$3000 в месяц?

- Вы планируете купить недвижимость за рубежом, но не знаете, как начать с нее зарабатывать?

- Вы хотите приобрести дом для отдыха на море, но не знаете, как содержать его в ваше отсутствие?

Вот подсказка, которая поможет вам решить эти проблемы: краткосрочная

аренда по системе онлайн букинг. Самый знаменитый сайт AIRBNB, предлагающий арендовать жилье в частном секторе, продолжает бить рекорды. В этом году количество предлагаемых объектов на сдачу (дома, квартиры, комнаты, палатки и т. п.) превысило 5 млн. причём жилье сдается уже в 65 тысячах городах 191 страны мира. Многие владельцы недвижимости с помощью AIRBNB уже решили свои финансовые проблемы или копят деньги на достойную старость.

Однако, как любой бизнес, заработок в AIRBNB требует проведения определенной подготовки и последующего контроля как в online, так offline режиме. Так, например, вы хотите сдавать уже существующий дом/квартиру или только планируете покупку; нужно выяснить соответствующие законы штата и местных властей, так как short term rental business в Торонто или Майами это 2 большие разницы. Кроме того, местные власти могут потребовать регистрацию лицензии для ведения



бизнеса, и вы также можете облагаться местными налогами.

Подготовка дома или квартиры - самый важный этап. Чтобы ваш листинг стал популярным и выделялся из тысячи других, важна каждая мелочь, от цвета стен и размера картин до практичности мебели и дополнительных услуг. Дальше идет непосредственно подготовка и составление листинга, нужно также определить цену в зависимости от сезона. Когда вы описываете свое место, подумайте о том, что делает его уникальным для приезжающих гостей, как близко находятся транспорт, магазины, рестораны и т.д.

При составлении цены нужно учитывать текущую стоимость в своем регионе в сравнении с конкурентами на рынке. Составляем полное описание начинки дома, а также не забудем указать правила, которые нужно соблюдать в вашем доме (например, не курить, не шуметь после 23:00 и т.д.).

Особым пунктом идет описание дополнительных удобств. Чем больше комфорта предоставляет ваш дом для проживания, тем выше шанс, что у вас будет меньше простоев в аренде. Важно также знать стандарты AIRBNB для обеспечения пунктуальности и правильности общения с гостями, соблюдения обязательств по резервированию, требований по профессиональной уборке помещения. Для привлечения большего числа посетителей невозможно обойтись

без профессионально сделанных фотографий, желательно не менее 30-40 штук. Также очень важно постоянное обновление листинга.

И вот ваш профессионально подготовленный листинг готов, сайт начинает присылать вам первые заявки на бронирование, а дальше все зависит от правильного ведения вашего бизнеса. Здесь все важно и нет мелочей, от переписки с потенциальными гостями до получения положительных отзывов для быстрой раскрутки вашего бизнеса. Ну и конечно, каждый раз перед заездом новых гостей необходима профессиональная уборка и подготовка помещения. Если вы в состоянии заниматься этим сами - отлично, ну а если дом находится за тысячи километров, тогда вам не обойтись без местной property management компании, в обязанности которой будет входить уборка, подготовка и мелкие ремонты помещения. Если вас заинтересовал бизнес с Airbnb во Флориде, мы будем рады ответить на любые вопросы.

Оказываем весь спектр услуг для ведения бизнеса во Флориде по системе short-term rental:

- подбор, покупка и подготовка недвижимости (включая получение лицензии, ремонт interior design and staging);

- составление и реклама листинга (фото и видео съемка, house manual,

продвижение и маркетинг);

- online booking (переписка с клиентами, ведение календаря, составление отзывов);

- property management (check-in, check-out, cleaning, check-up list, обслуживание дома, бассейна и газона, утилиты).

Для бесплатной консультации, перейдите по ссылке что бы забронировать себе время

[FloridaForCanadians.com](https://FloridaForCanadians.com)

И в заключение - рекомендация для всех желающих зарабатывать через AIRBNB: следуйте пословице "семь раз отмерь, один - отрежь". Раскрутка short-term rental дело небыстрое, но увлекательное и выгодное.





# GET VISIBLE NOTICED

**SAM A**  
PRINTING & DESIGN  
647.273.6070  
samacprinting.com  
samaprint.ca@gmail.com

- Branding and Corporate Identity
- Logo
- **Graphic Design** For Print, Web, Social Media
- Product catalog layout
- POS and Signage
- Banners & Trade show promo materials
- Corporate **print** materials
- Outdoor posters, banners, signs

- Product **Video** production & Editing
- **Web design** / redesign
- Visuals for winning Social Media Posts & Advertising
- **Social Media** Marketing

- Personal branding photography
- Product photography
- **Photography** For social media
- Product catalog photography
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography for websites
- Photography for advertising materials

*Results from experts*

**Z**  
Zotov - Fridman LLP  
Barristers & Solicitors

## REAL ESTATE LAW

- Purchases, Sales, Refinance
- Independent Legal Advice

## WILLS AND ESTATES

- Wills
- Powers of Attorney
- Estate Administration

## BUSINESS LAW

- Contracts / Leases
- Incorporation
- Business Purchase and Sale

## NOTARY AND COMMISSIONING

- Notarization of Documents
- Commissioning of Affidavits
- Statutory Declarations
- Travel Consent for Children

*We Speak Russian and Hebrew*

zotovfridman.com office@zotovfridman.com  
tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294 MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN

**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 Онтарии, 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

Как минимизировать  
налоги в **2021** году?

# STRESS FREE ACCOUNTING BOOKKEEPING INCOME TAX SERVICES

Personal Self-Employed Corporation Partnership

Romanna Borylo, CPA

**Acco TVX** CGA.ROBOR@GMAIL.COM CPA-ACCOTAX.COM 416.471.7568



# МОЖНО ЛИ КУПИТЬ ИЛИ ПРОДАТЬ ДОМ БЕЗ АГЕНТА ПО НЕДВИЖИМОСТИ?



Сегодняшний рынок недвижимости - один из самых динамично развивающихся за последнее время. При рекордно высоком уровне продаж во многих сегментах рынка мы наблюдаем многочисленные предложения, а иногда даже войны на торгах за дома в самых востребованных районах. Это заставило некоторых продавцов усомниться в необходимости прибегать к услугам агента. В конце концов, зачем тратить деньги на агента по недвижимости, если можно повесить во дворе объявление "Продается" и наблюдать за тем, как вокруг дома выстраивается очередь.

Некоторые покупатели также считают, что им лучше приобрести недвижимость без агента. Для тех, кто ищет преимущества, покупка без агента может показаться хорошим способом выделиться среди других и, возможно, даже получить скидку. Поскольку продавец платит комиссионные агенту, разве покупка без агента не станет более выгодным предложением?

Мы все любим экономить деньги. Однако, когда речь идет о вашем самом большом финансовом активе, отказ от профессионального представителя не всегда наилучший выбор. Узнайте,

перевешивают ли выгоды риски (и значительные затраты времени и сил) самостоятельной продажи или покупки дома, чтобы вы могли с уверенностью направиться к столу переговоров.

## ПРОДАЖА ДОМА БЕЗ АГЕНТА

Большинство домовладельцев, решивших продать свой дом без профессиональной помощи, выбирают традиционный вариант "Продажа от собственника" или прямую продажу инвестору, например, iBuyer. Вот что вы можете получить от этих вариантов.

Продажа от собственника (FSBO) Продажа от собственника или FSBO (произносится как fizz-bo) предлагает продавцам возможность самим назначать цену на свой дом и самостоятельно вести сделку, показывая дом и ведя переговоры непосредственно с покупателем или его или ее агентом по недвижимости. Хотя канадская статистика по FSBOs ограничена, согласно данным, собранным Национальной ассоциацией риэлторов США (NAR), в 2020 году около 8% домов были проданы собственником.

На активном рынке недвижимости с

низким уровнем предложения может показаться, что имеет смысл продавать свой дом самостоятельно. В конце концов, покупателей много, и один из них обязательно заинтересуется вашим домом. Кроме того, вы сэкономите деньги на комиссионных агенту по продаже и сможете сами контролировать ценообразование и маркетинг.

Однако одной из самых больших проблем, с которыми сталкиваются FSBO, является установление правильной цены на дом. Не имея доступа к информации о сопоставимых объектах недвижимости в вашем районе, вы можете в конечном итоге завысить цену на свой дом (в результате чего он зависнет на рынке) или занижить ее (потеряв тысячи долларов).

Даже в прошлом году, когда спрос превышал предложение, средняя цена продаж для FSBO была на 10% ниже средней цены домов, проданных с помощью агента по недвижимости. А на более сбалансированном рынке, например в 2018 году, дома FSBO продавались на 24% (или \$60,000) дешевле, чем недвижимость, представленная агентом. Это говорит о том, что, хотя вы можете думать, что

вы сами назначите цену и выведете свой дом на рынок более эффективно, на самом деле вы можете потерять гораздо больше, чем та сумма, которую вы заплатили бы агенту.

Без услуг профессионала в области недвижимости вам придется самим искать покупателей. Вам нужно будет собрать информацию для онлайн-листинга и подготовить такой маркетинг, который ожидают современные покупатели. Это включает в себя привлечение профессионального фотографа, написание объявления и разработку маркетинговых материалов, таких как листовки и почтовые рассылки, или найм копирайтера и графического дизайнера.

Как только кто-то заинтересуется вашим предложением, вам нужно будет обеспечить виртуальные показы и разработать протокол безопасности COVID. Затем вы должны запланировать личный показ (а в некоторых случаях - два или три) для каждого потенциального покупателя. Кроме того, вы будете самостоятельно оценивать предложения и определять их финансовую целесообразность. Вам нужно будет тщательно изучить все юридические контракты и условия и обсудить условия, включая те, которые касаются осмотра дома и процесса закрытия сделки.

Пока вы будете выполнять всю эту работу, вам, скорее всего, придется платить комиссионные агенту покупателя. Поэтому обязательно соизмеряйте потенциальную экономию со значительным риском и затраченными усилиями.

## IBUYER

iBuyers появились на рынке недвижимости Канады примерно в 2018 году, предоставляя продавцам возможность прямой продажи риэлторской компании вместо традиционного процесса продажи напрямую потребителю. iBuyer пропагандирует удобство и скорость, а также надежный, упрощенный процесс, который может быть привлекательным для некоторых продавцов.

Идея заключается в том, что вместо того, чтобы выставлять дом на продажу на рынке, домовладелец заполняет онлайн-форму с информацией о местоположении и характеристиках недвижимости, а затем ждет



предложения от компаний. Покупатель iBuyer ищет дом в хорошем состоянии, расположенный в хорошем районе - такой, который легко продать и который соответствует алгоритму компании.

Для продавцов, которым важнее скорость и удобство, iBuyer может стать привлекательной альтернативой традиционной продаже недвижимости. Это связано с тем, что iBuyers быстро оценивают недвижимость и делают предварительное предложение, не требуя ремонта или других условий.

Однако за это удобство продавцам придется заплатить, как правило, гораздо более низкую цену, чем предлагает рынок, а также комиссионные, которые могут превышать комиссионные традиционного агента по недвижимости. Согласно исследованию, проведенному MarketWatch, затраты iBuyers в среднем на 11% ниже, чем при традиционной продаже, если учитывать и более низкую цену, и комиссионные. Другие исследования показали, что некоторые iBuyers взимают до 15% комиссионных и сопутствующих расходов, что намного больше, чем вы заплатите за комиссионные агента по недвижимости.

На горячем рынке это может означать, что вы потеряете десятки тысяч долларов, поскольку не сможете вести переговоры и упустите рост цен на жилье, вызванный низким уровнем предложения и повышенным спросом. Кроме того, в период экономической

неопределенности iBuyers становятся все менее надежными, о чем свидетельствует прекращение работы большинства платформ iBuyer в начале 2020 года. Как продавец, вы меньше всего хотите начать путь iBuying только для того, чтобы узнать, что корпоративный мандат обрубае вашу сделку на корню.

Если вы решили работать с агентом по недвижимости, вы все равно можете рассмотреть вариант с iBuyers. Таким образом, вы сможете воспользоваться дополнительными преимуществами быстрой продажи и в то же время получить защиту и безопасность от профессионала, ведущего переговоры от вашего имени.

(Продолжение читайте в следующем номере)



**Alex Slobidker**  
Real Estate Broker  
416.684.4982  
e: alex@slobidker.com  
1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

Mortgage Broker  
FSRA license # 12439  
DLC Your Mortgage Choice



# КОРОТКО ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ЧТО ДОЛЖЕН ЗНАТЬ ЗАЁМЩИК

Независимо от того, покупаете ли вы новый дом или хотите завершить рефинансирование текущей ипотечной ссуды, важно понимать роль оценки жилья и её влияние на ваш будущий заём.

После того, как вы подадите заявку, ваш кредитор может потребовать оценку, которая представляет собой просто беспристрастное определение аккредитованным независимым оценщиком рыночной стоимости имущества, которое ваш кредитор будет финансировать.

Когда вы покупаете дом, ваш кредитор хочет быть уверенным, что продажная цена дома точно отражает его состояние и район, и что вы не берете займы больше, чем стоит дом. Кредитор также хочет быть уверенным, что недвижимость соответствует его правилам кредитования.

Когда вы рефинансируете ипотеку для консолидации долга или для получения доступа к средствам для других нужд, оценка будет использоваться кредитором для определения суммы средств, которую вы можете занять, поскольку рефинансированию подлежит только установленная сумма - до 80% от оценочной стоимости вашего дома.

При переключении ипотечного кредита на нового кредитора при продлении, чтобы получить лучшую ставку или условия, требуется оценка для подтверждения стоимости собственности.

Для завершения процесса оценки, оценщик обычно посещает дом, чтобы получить необходимую информацию. Оценщик также проанализирует сопоставимые рыночные объекты и затем предоставит кредитору письменное заключение о стоимости недвижимости. Если оценочная стоимость достаточна и все остальные условия были выполнены, утверждение вашей ипотеки завершается. Стоимость



оценки часто перекладывается на вас - как правило, это часть ваших заключительных расходов.

Что для вас важно?

- Нередки ситуации во время торгов, когда покупатели платят больше, чем просят продавцы. Однако оценщик может определить, что недвижимость имеет более низкую стоимость, что повлияет на ваше финансирование и потребует от вас увеличения первоначального взноса от 5 до 20%.

- Горячий рынок жилья также означает, что оценщики очень заняты, поэтому будьте осторожны с быстрым закрытием. Возможно, не удастся провести оценку вовремя.

- Кредитор, а не вы является клиентом оценщика, поэтому оценка отправляется кредитору и обсуждается только с ним.

- Когда риэлтор дает вам оценку стоимости недвижимости, это не следует рассматривать как оценку для целей финансирования.

- Домашний осмотр - это не то же самое, что оценка. Осмотр дома часто является условием покупки и проводится для защиты покупателя. Квалифицированный домашний инспектор оценивает физическое

состояние дома и его основных систем, чтобы помочь вам определить, все ли в хорошем рабочем состоянии, а также какие ремонтные работы необходимы и когда.

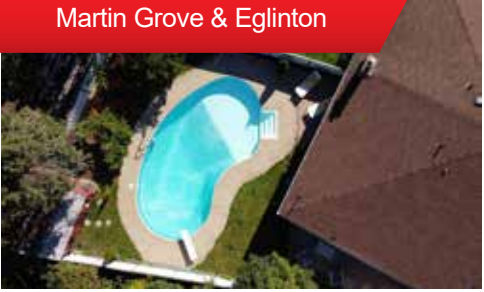
Итак, с учетом сказанного мы советуем вам связаться с нами в любое время, если у вас возникнут какие-либо вопросы относительно покупки дома, рефинансирования или перехода на продление. Важно заранее получить совет - задолго до процесса ипотечного финансирования, чтобы вы знали, чего ожидать и имели всю необходимую информацию для принятия оптимального решения.



Anastasiia Pestoniuk  
Mortgage Agent  
c: 647.702.9931  
e: anastasiia.pestoniuk@migroup.ca

Mortgage Intelligence Inc.  
Brokerage #: 10428  
420 - 2100 Derry Rd. W.  
Mississauga, ON L5N 0B3


FOR SALE



Martin Grove & Eglinton

Fully renovated bungalow with finished basement and pool

FOR SALE



2 bed plus den in Vaughan

1 year old 2 bed plus den, steps to GO station

FOR LEASE



Yonge & Eglinton, Toronto

SOLD OVER ASKING

2 years old E-Condo, direct access to subway, corner 2 bed plus den, 2 washrooms, big round-up balcony

FOR SALE




Bathurst & Steeles

SOLD

For Sale 2 bed plug big den, 2 parkings, lots of upgrades

2 storey townhomes in Ottawa



2 STOREY TOWNHOMES from high \$628,000

Closing in 12 months

FOR SALE



Nepean Ottawa

SOLD OVER ASKING

1 year old 3 bed 3 bath freehold corner townhome, lots of upgrades

FOR DETAILS PLEASE CONTACT



Vadim Svetlov

BROKER

DIRECT: 416.830.7129

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

OFFICE: 416.495.4061



# Tenant vs Landlord



В данной статье мы рассмотрим ситуации, когда Квартиранист выступает против Владельца.

Законом предусмотрена возможность подачи заявления в суд не только со стороны Владельца, но и со стороны Квартираниста. Квартиранист может подать заявление в следующих случаях:

- 1) Illegal entry.
- 2) Maintenance issues.
- 3) Harassment.
- 4) Locked out.
- 5) Changed locks/no keys.
- 6) Application for rebate.
- 7) Application for rent reduction.
- 8) Application to determine if the Landlord gave the notice in bad faith.

Рассмотрим все по порядку.

## ILLEGAL ENTRY:

Уважаемые Владельцы, вы должны помнить, что Квартиранисты также, как и вы, имеют права на личную жизнь. Несомненно, дом/квартира

принадлежит вам, но Квартиранист вам платит за право проживать и вести личную жизнь под крышей Вашего дома.

Необходимо уважать личную жизнь и закон. Для того, чтобы попасть в Вашу недвижимость, Вам необходимо за 24 часа передать Квартиранисту нотис, который можно прикрепить на дверь арендуемого жилья или послать по электронной почте. Хочу обратить Ваше внимание на то, что выдержать 24 часа – ОБЯЗАТЕЛЬНО. Так, если Вы передали нотис в 9 вечера сегодня, сообщая, что Ваш визит состоится завтра в 9 утра, это будет считаться нарушением. Каждый Ваш приход без предупреждения может быть использован против вас. Во-первых, Квартиранист имеет право вызвать полицию, во-вторых, имеет право вести учет всех Ваших визитов, чтобы подать иск на компенсацию, в-третьих, Вам могут выписать штраф, так как это считается нарушением порядка.

## MAINTENANCE ISSUES:

Многие из вас прописывают в договорах, что Квартиранист ответственен за поломки или должен платить первые \$50-\$100 за ремонт. Такие договора не действительны перед лицом закона, поскольку Ваша прямая обязанность поддерживать в надлежащем состоянии сдаваемое в аренду жильё. Исключением является ситуация, когда Квартиранист ПРЕДНАМЕРЕННО сломал что-либо. Но это надо ещё доказать в Борде. Итак, Владельцу обязан поддерживать жильё и appliances в должном рабочем состоянии. Иначе, нужно отметить, это рассматривается как весьма серьёзное нарушение со стороны Владельца, и судьи очень внимательны к Квартиранистам в части Maintenance Issues, даже если на рассмотрении иск по неуплате рента. Т.е. Квартиранист на суде может поднять свои неразрешённые вопросы, связанные с Maintenance Issues, даже если не он подавал заявление.

Рекомендуется Владельцам посещать

сдаваемое жильё раз в 3-4 месяца (напоминаем про необходимость подачи нотиса за 24 часа). Если же Квартиранист позвонит в середине ночи и пожалуется на течь в потолке, то это уже рассматривается как АВАРИЙНАЯ ситуация, при которой нотис не требуется. Каждый Владельцу должен помнить, что все жалобы должны быть предоставлены Квартиранистами в письменном виде, и Владельцу должен разрешить проблему within the reasonable time. Для каждой проблемы reasonable time может быть разным, от пары часов до нескольких недель.

Однако, если Квартиранист решит искать справедливости в Борде, то Борд будет рассматривать только те поломки, которые произошли за последние 12 месяцев до подачи прошения и о которых Владельцу был уведомлён, но ничего не предпринял.

## HARASSMENT:

Очень многие Квартиранисты любят «пугать» Владельцев подачей иска в суд за harassment. Иногда это действует, и испуганные Владельцы начинают переживать, что скоро к ним явятся приставы и их посадят в тюрьму, или будут выписаны большие штрафы...

Может быть, а может и нет. Для начала надо разобраться, что такое harassment. Harassment – это поведение, которое не приветствуется другим человеком



по отношению к нему. Другой человек должен оповестить о том, что ему/ей это неприятно.

Владельцу приходит в сдаваемое жильё каждый день на протяжении пяти дней. Квартиранист говорит, что это harassment, и он подаст в суд. Вопрос: для чего приходит Владельцу? Если из праздного любопытства, то да, — это harassment. Если все эти пять дней Владельцу проводит ремонтные работы по устранению какой-либо проблемы, то это не harassment. И если при втором варианте Квартиранист

не впустил Владельца или станет вызывать полицию, то у Владельца есть все права и основания подать заявление на выселение Квартираниста за препятствование выполнению Владельцем своих обязанностей по закону.

В следующей статье мы рассмотрим оставшиеся причины, когда Квартиранист может подать в Борд на Владельца.

Мы оказываем услуги, связанные с конфликтами между Квартиранистами и Владельцами.



По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к  
**EVP Legal Service**  
**416-8544957**  
*The Art of Defending Your Interests*



Elina Vasilyeva  
Paralegal  
с: 416.854.4957  
EVP LEGAL SERVICE







**Alex Slobidker**  
Real Estate Broker

Cell: 416.684.4982 Office: 416.495.4061  
e: alex@slobidker.com

1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

**\$869,999**

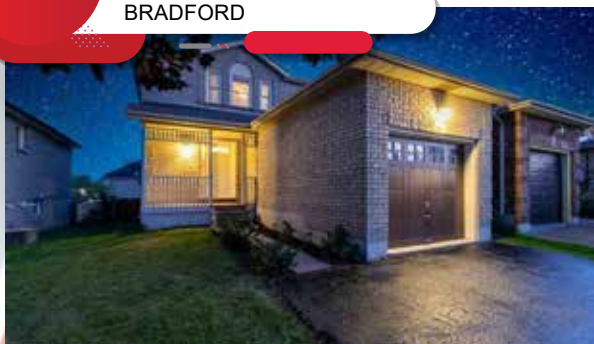
EAST GWILLIMBURY



Rare Large Lot Backing On The Forest In Holland Landing! Welcome To This Fabulous Open Concept Layout W/ Oversized Family Rm. Gas Fire Pl & Stylish Kitchen. Extra Deep Driveway Hold 10+ Cars! 24X24 Double Garage

**\$829,000**

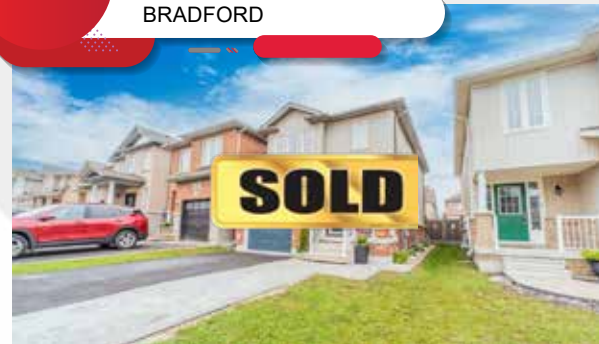
BRADFORD



Charming 2-Storey 3+1 Bedroom Home Nestled On A Quiet Street. Fenced Backyard With Private Tiered Deck, Vegetable Garden, Mature Trees, & Full Driveway. Inside Discover A Warm Open Concept Family/Dining Rm W/ Large Windows, & W/O To Deck.

**\$932,000**

BRADFORD



Beautiful 3 Bdrm Family Home Situated In One Of The Most Desirable Neighbourhoods In Bradford! Bright & Open Concept Layout Move-In Ready. Access To Garage From Main Floor, W.S.S. Apps, Quartz Counter Top, Backsplash

**\$930,999**

TORONTO, YONGE/SHEPPARD



Gorgeous, Spacious, 1650 Square Feet And 9' Ceilings, Sun-Filled Penthouse Suite In The Heart Of North York!  
3 Bedrooms, 3 Bathrooms, And A Large, Open Balcony. Just Move In And Enjoy!



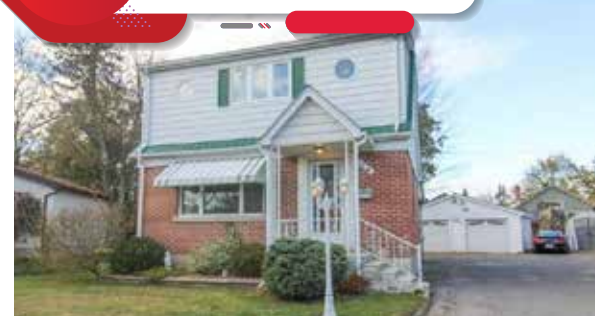
**Alex Lvinskyi**  
Sales Representative

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061  
e: lvinskyi@hotmail.com  
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1

peterborough  
**HOT  
DEALS**

**\$399,990**

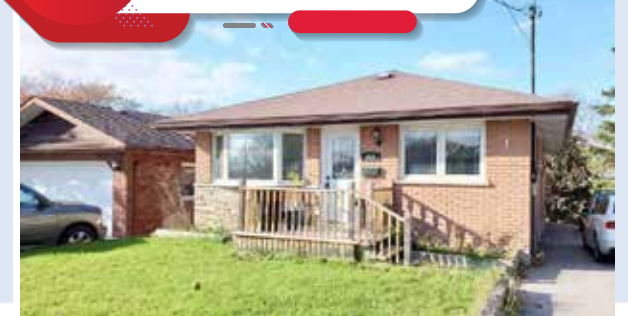
PETERBOROUGH



3 Bedrooms 2 Baths. Great investment opportunity! Main Level Bedroom W/ Walk-Out To Deck, 4Pc Bath. Upstairs You'll Find Two Good Sized Bedrooms With Walk-In Closets And 3Pc Bath. Lower Level (W/ Separate Entrance) Offers Recreation Room W/ Bar, Laundry Room & Workshop.

**\$499,900**

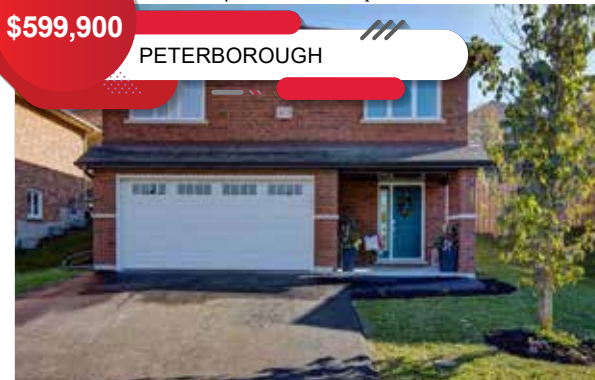
PETERBOROUGH



4 (3+1) Bedrooms 2(1+1) Baths. Do you Want To Build A Basement Apartment? A Side Entrance... And A Walkout?! With This 3 Bedroom Bungalow, You Can Do Exactly That. First-Time Home Buyers Wanted. Investors Wanted. Plazas And Shopping To The Right. Green Space And Jackson Creek To The Left.

**\$599,900**

PETERBOROUGH



All Brick Bungalow Is Spotless With 3 Bed (2+1) And 2 Full Baths. The Basement Has In-Law Suite Potential With A Bedroom, Full Bath, Family Room, Wet Bar And 2 Entrances. The Attached 2 Car Garage Has Additional Closet Space And Built-In Storage.

**\$599,900**

PETERBOROUGH



Two-Bedroom Brick And Vinyl Bungalow Situated In The East End Of Peterborough. The Main Floor Features A Great Room With A Gas Fireplace. The Large Master Bedroom Has A Walk-In Closet And 4Pc Ensuite Bath. Unfinished Basement Is Well Planned For Large Rec Room, Bath, 2 Bedrooms.

**\$689,900**

PETERBOROUGH



4 (3+1) Bedrooms 2 (1+1) Baths. Location Is A 10+ Large Family Home Sits On One Of Peterborough's Most Sought After Neighbourhoods. Great Footprint With A Dbl Car Garage. Large 3 Bedrooms. Large Living Room With Fireplace. Finished Bsmt With Family Room W/Fireplace, Spare Room That Makes A Great Office Or Spare Bedroom, Laundry & Cold Rm.

**\$799,900**

PETERBOROUGH



5(3+2) Bedrooms 3 Baths. Wonderful Custom Brick Home On A Huge Lot! 3 Bdrms And An Open Concept Main Floor Living. Gas Fireplace Viewable From Both Dining And Living Areas. Huge Recreation Room In Basement With Sauna!! Walk Out To Back Deck. Fantastic 2 Bdrm Bsmt Suite, Ceramic And Laminate Flooring, High Ceilings Above Grade Windows, And A Massive Eat-In Kitchen





The **AlexTeam**  
Moshkovich



*Alex Moshkovich*  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



*Shelly Blank*  
REAL ESTATE BROKER



*Alex Slobidker*  
REAL ESTATE BROKER



*Serge Walton*  
SALES REPRESENTATIVE



*Anna Alexandrovski*  
REAL ESTATE BROKER



*Maryna Orzhhevska*  
REAL ESTATE BROKER



*Vadim Svetlov*  
REAL ESTATE BROKER



*Maria Borisova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ilnar Akhmedjanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yulia Samsonova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Tal Siyak*  
SALES REPRESENTATIVE



*Mariya Ustymenko*  
SALES REPRESENTATIVE



*Anna Fomina*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maxim Ness*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ron Hovich*  
SALES REPRESENTATIVE



*Alex Lvinskiy*  
SALES REPRESENTATIVE



*Antonina Dohot*  
SALES REPRESENTATIVE



*Marianne Svetlov*  
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own



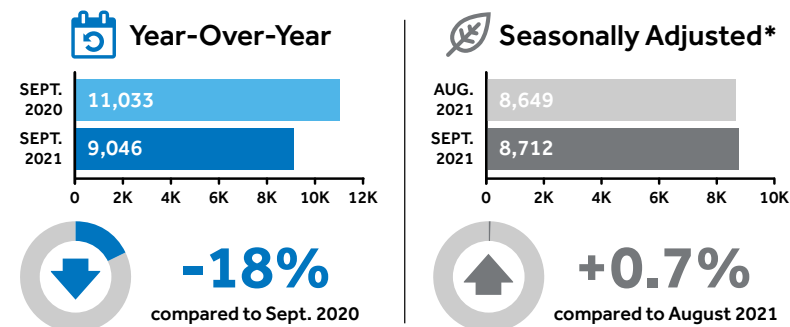
# Market Watch by the Numbers

September 2021



## **SOLD!** Total Residential Transactions

There were 9,046 sales in September 2021, down by 18 per cent compared to September 2020. On a seasonally adjusted basis, TRREB MLS® Sales were up by 0.7 per cent compared to August 2021.

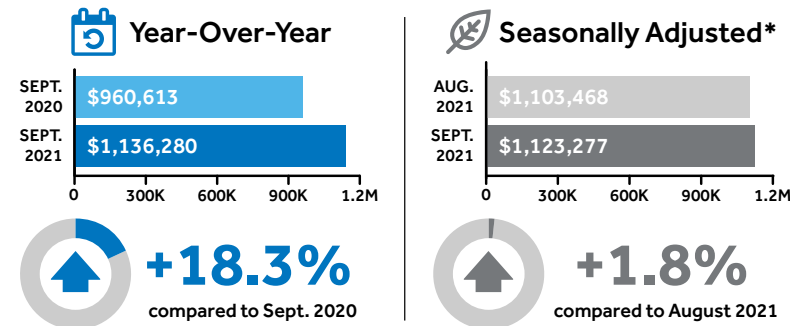


“Housing was a key issue in last month's federal election. Ontario provincial and municipal elections are on the horizon in 2022. Much of the heavy lifting happens at the provincial and local levels, which should be an important topic for debate during the upcoming elections.”

— John DiMichele, TRREB CEO

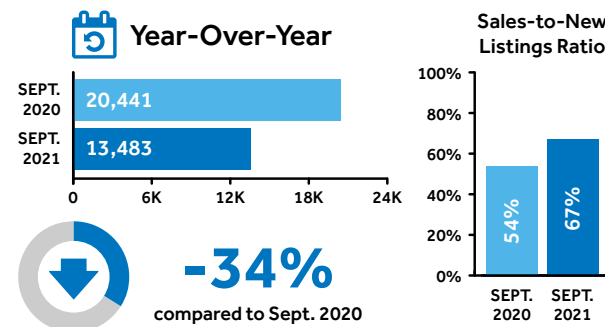
## **\$** Average Selling Price

The average selling price in September 2021 was \$1,136,280 up by 18.3 per cent year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was up by 1.8 per cent over August 2021.



## **FOR SALE** Total New Listings

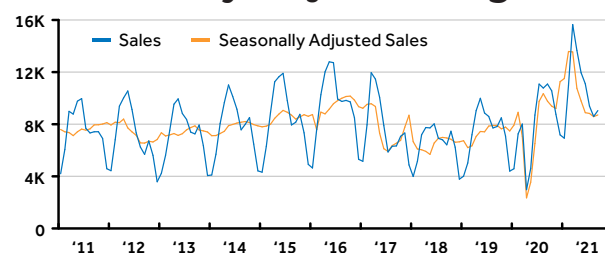
There were 13,483 homes listed in September 2021, down by 34 per cent year-over-year.



“With new listings in September down by a third compared to last year, purchasing a home for many is easier said than done. The lack of housing supply and choice has reached a critical juncture.”

— Kevin Crigger, TRREB President

## Seasonally Adjusted Figures



### What is Seasonal Adjustment?

Seasonality refers to a monthly (or quarterly) pattern that occurs in roughly the same manner from one year to the next, e.g., sales are highest in the spring and lowest in the winter each year.

\*Preliminary seasonal adjustment undertaken by CREA. Removing normal seasonal variations allows for more meaningful analysis of monthly changes and underlying trends.

Brought to you by **GTA REALTORS®** and **TRREB's MLS® System**



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

# Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

## DISCUSSION GROUP

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

По поводу размещения рекламы в журнале - звоните

### 647.459.9459

## Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: **CapitalRealtyBrokerage.com**

- Power Of Sale
- Pre-construction projects
- History of recent sales
- Your home evaluation

Royal LePage  
Terrequity Capital Realty Inc.,  
Brokerage

1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1



Direct: **647-459-9459**

Office: **416-495-4061**

CapitalRealtyBrokerage@gmail.com

