

КАРКАС

ИНЖЕНЕРНО-БУДИВЕЛЬНА КОМПАНІЯ

**ШВИДКОМОНТОВАНІ БУДІВЛІ
З МЕТАЛЕВИХ КОНСТРУКЦІЙ**

тел./факс: (044) 492-94-94
www.karkas.kiev.ua

PROPERTY

TIMES

Професіонально о нерухомості

Телефонія від Голден Телеком –
найпростіший шлях до з'єднання



1 (52), 18 января 2005 года

Подписной индекс 09592

www.property.times.com.ua

Киевсовет –
бюджет принят!



Страница 3

Инвестирование в
недвижимость –
тенденции развития

Страница 8

Гостиница «Крещатик»
сменила владельца

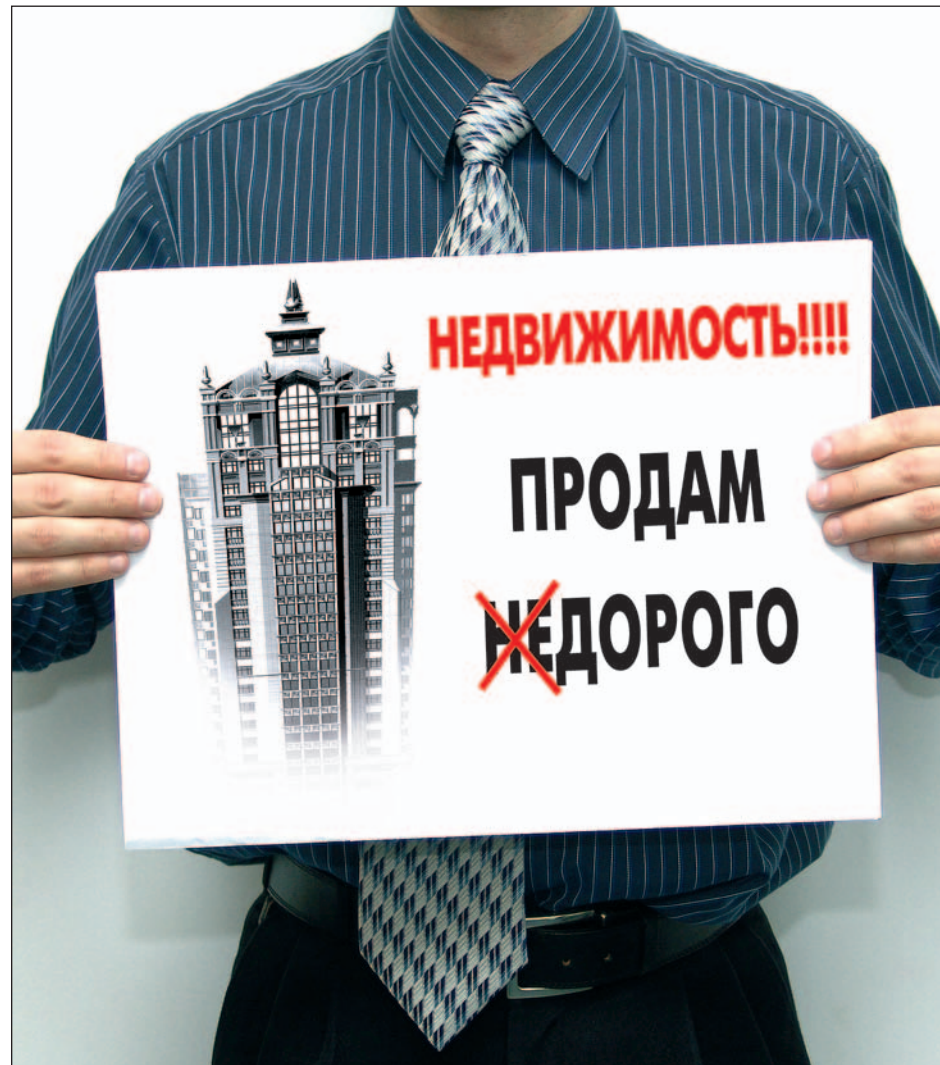
Страница 10

Жилой комплекс на
Виноградаре



Страница 12

Кадровый вопрос: кто на рынке в цене



По данным Госкомстата Украины, на рынке недвижимости работает около 49 тыс. малых и средних предприятий. В большинстве из них занято по 5–15 работников, что составляет около 500 тыс. человек. По приблизительным оценкам Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины (АСНУ), непосредственно в сфере операций с недвижимостью работает порядка 60–70 тыс. человек. Именно об этих специалистах (а не о строителях, инженерах, архитекторах и т. д.) пойдет речь в данной публикации. Ведь рынок недвижимости, развивающийся бурными темпами, продолжает испытывать непрерывную потребность в кадрах, причем не только рабочих и технических специальностей. Сегодня становятся востребованными и представители новых профессий, в которых ранее индустрия недвижимости и вовсе не нуждалась.

От чистого истока

Еще 20–30 лет назад мало кто в СССР знал значение слова «риэлтор». Тогда для решения вопросов обмена жилья можно было обратиться к подпольно работающему маклеру. И здесь нельзя не вспомнить образ подобного «специалиста по недвижимости» из старого доброго кинофильма «По семейным обстоятельствам» – прекрасную актерскую работу Владимира Басова. Такой квартирный маклер, решающий жилищные проблемы советских граждан, должен был ориентироваться лишь в вопросах обмена квартир. В 90-е гг., по мере того как на постсоветском пространстве стали развиваться рыночные отношения, ситуация изменилась.

Продолжение на стр. 6

«Вынужденное» качество алюминиевого профиля

Страница 17

Объединение в ОСМД:
игра стоит свеч!

Понятие «кондоминиум» появилось у нас в 1994 г. Именно тогда в Харькове, впервые в Украине, провели эксперимент по объединению собственников жилья в кондоминиумы – общества совладельцев многоквартирного дома (ОСМД). Приватизация квартиры не решила всех проблем, поскольку собственность ограничивалась входной дверью. Что же касается обслуживания этого жилья, то деятельность (вернее, бездеятельность) ЖЭКов, естественно, перестала устраивать жильцов. Кооперативы, существовавшие ранее, находились в гораздо более выгодном положении. Ведь своим, пусть и мизерным, бюджетом они распоряжались сами и определяли необходимость и уровень качества тех или иных коммунальных услуг.

Продолжение на стр. 4

Жилая недвижимость –
активность рынка
снизилась

В декабре на Западе и Востоке Украины зафиксировано резкое уменьшение среднесуточного количества операций с недвижимым имуществом по сравнению с аналогичными показателями ноября этого же года, а количество сделок по недвижимости снизилось на 10–30%, сообщили в Министерстве юстиции со ссылкой на его главу Александра Лавриновича. По данным Государственного реестра сделок по недвижимости, держателем которого выступает Минюст, за этот период в южных областях количество сделок увеличилось на 10–15%. В частности, по словам А. Лавриновича, среднее количество операций с недвижимым имуществом в Ровенской области уменьшилось на 33% – с 52 в среднем в сутки в ноябре до 45 в начале декабря.

Продолжение на стр. 8

Кондоминиумы:
«за» и «против»

Кондоминиум или общество совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) – неприбыльная хозяйственная организация, состоящая из собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Целью ее создания является рациональное совместное содержание и управление домом в целом и придомовой территорией. На сегодняшний день жилье приватизировали порядка 85% населения, но жилищный фонд как был, так и остался бесхозным. Теперь он является собственностью территориальной общины, которая делегирует свои функции управления этим жильем ЖЭКам. А то, как управляют и распоряжаются этим имуществом ЖЭКи, всем хорошо известно, ведь они просто-напросто не заинтересованы в улучшении качества услуг.

Продолжение на стр. 9

Правила не терпят
«исключений»

Декабрьская сессия Киевсовета утвердила в первом чтении новую редакцию Правил застройки Киева, речь о разработке которых велась более 5 лет. До активизации действия нормативного документа еще далеко. Предстоит учесть замечания и предложения профильных комитетов горадминистрации, специалистов градостроительной и памятниковоохранной сфер, архитекторов-практиков, разработать градостроительную документацию и т. д. Насколько Правила застройки совершенны, позволят ли они навести порядок в сфере застройки столицы, облегчат жизнь инвестору? Ответить на эти вопросы мы попросили академика архитектуры Ларису Скорик.

Продолжение на стр. 11

Кондоминиумы: «за» и «против»

Продолжение.
Начало на стр. 1

ЖЭКи мало интересуются проблемами жильцов и состоянием домов, находящихся в их «распоряжении». В сложившейся ситуации собственники жилья (а также нежилых помещений) с целью улучшения содержания жилого и нежилого фонда, а также его сохранности и улучшения условий проживания могут создавать ОСМД.

Правовую базу для создания ОСМД составляют, в частности: Закон Украины «Об объединении собственников многоквартирного дома» от 29.11.2001 г., Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» от 19.06.1992 г., постановления Кабинета Министров Украины № 1521 от 11.10.2002 г. и № 572 от 08.10.1992 г., Закон Украины «О налогообложении прибыли предприятия», Закон Украины «О налоге на добавленную стоимость», Гражданский, Хозяйственный и Земельный кодексы.

Основным документом, регулирующим взаимоотношения между отдельными собственниками жилых и нежилых помещений в доме, где создано ОСМД, является Устав объединения, именно этот документ регулирует механизм распределения полномочий и ответственности, согласования интересов всех собственников помещений.

Создание и регистрация ОСМД

Кондоминиум создается с целью улучшения содержания жилого фонда, обеспечения его сохранности, развития рыночных отношений в сфере предоставления жилищных услуг, улучшения качества жилищных услуг и т. д.

Для создания кондоминиума жильцы дома или нескольких соседних домов должны провести собрание и большинством голосов избрать инициативную группу. Группа, в свою очередь, должна провести ряд мероприятий по подготовке к созданию и регистрации ОСМД:

- составить список собственников квартир и нежилых помещений в доме;
- подготовить необходимые документы о доме и жильцах;
- подготовить проект Устава кондоминиума;
- подготовить учредительное собрание;
- подобрать кандидатов в правление кондоминиума;

провести информационную работу — цели и задачи создания кондоминиума, функции по управлению, обоснование финансовых основ деятельности, описать техническое состояние дома и доказать целесообразность создания в нем кондоминиума, ознакомить с положительным опытом уже созданных ОСМД.

Проведение Общего собрания предполагает: определение повестки дня собрания, времени и места его проведения; оповещение жильцов о проведении собрания; регистрацию участников; обсуждение повестки дня и ведение протокола.

Подготовка учредительного собрания (принятие решения о регистрации кондоминиума) включает: оповещение жильцов о проведении собрания (объявление, письменное уведомление); определение места и даты проведения собрания; подготовку документов для ведения собрания — проект протокола, проект Устава, список собственников помещений, список кандидатов в состав правления.

Документы, необходимые для регистрации кондоминиума:

- заявление о создании ОСМД (представляется в местный совет (в соответствии со Статьей 140 Конституции Украины));
- регистрационная карточка;
- Устав;
- протокол учредительного собрания;
- заверенные копии документов, устанавливающие право собственности на квартиру или нежилое помещение;
- список членов созданного кондоминиума;
- описание земельного участка;
- технический паспорт здания.

Порядок государственной регистрации объединения определяется Постановлением Кабинета Министров Украины № 1521 от 11 октября 2002 г. «О реализации Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома».

Если документы оформлены правильно, а учредительное собрание проведено с соблюдени-



ем всех норм, решение о разрешении создания кондоминиума должно быть принято в течение месяца после подачи заявления.

На следующем собрании участники ОСМД избирают руководящий состав кондоминиума, утверждают Положение о его работе и подают эти документы в органы местного самоуправления. Те же документы подаются в органы исполнительной власти, а также местные управления статистики, социального страхования, отделения Пенсионного фонда и Фонда занятости, в налоговую инспекцию. Органы разрешительной системы должны дать добро на изготовление печати, открытие счета и пр. Работать объединение совладельцев начнет только после решения всех этих вопросов. Как показала практика, походы по различным разрешительным органам и организациям могут продолжаться до 10–12 месяцев.

После регистрации объединение открывает свой счет в банке. Взносы жильцов (так называемая квартирная плата) поступают на счет этого объединения и расходуются исключительно на этот дом.

Управление и контроль

Высшим руководящим органом является Общее собрание; каждый собственник имеет право голоса, вес которого определяется соотношением принадлежащей ему площади к общей площади дома. ОСМД самостоятельно определяет все виды работ, которые необходимы для качественного управления и содержания дома и придомовой территории.

Также в ОСМД существует Правление кондоминиума, на которое возложены следующие функции:

- подготовка сметы, баланса кондоминиума и годового отчета;
- осуществление контроля над своевременностью уплаты взносов и платежей;
- заключение договоров с подрядчиками на выполнение работ и контроль над их выполнением;
- осуществление контроля над своевременностью уплаты взносов и платежей;
- распоряжение средствами кондоминиума в соответствии с утвержденной сметой;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности кондоминиума;
- периодический отчет на Общем собрании о выполнении финансового плана;
- созыв и организация проведения Общего собрания членов кондоминиума.

Земельный вопрос

Для оформления права пользования или права собственности на придомовую территорию необходимо:

- подать в местный совет заявление об оформлении правоустанавливающего документа на придомовую территорию. Этот надел передается ОСМД безвозмездно (ст. 42 Земельного кодекса Украины);
- заказать в специализированной землеустроительной организации, имеющей лицензию на этот вид деятельности, соответствующую

техническую документацию. С перечнем необходимых документов можно ознакомиться в местной госадминистрации или исполкоме местного совета. Эту услугу оплачивают совладельцы дома, стоит она от нескольких сотен до нескольких тысяч гривен;

- землеустроительную документацию ОСМД подает в местное управление или отдел земельных ресурсов;

- документы рассматриваются, выносятся решение о передаче ОСМД придомовой территории;

- на основании технической документации в местном органе власти изготавливается проект земельного отвода; на основании этого проекта определяются границы придомовой территории; составляется акт о закреплении этих границ;

- в местном совете или госадминистрации оформляется государственный акт на право собственности на земельный участок.

К придомовой территории относятся: территория под домом +1 метр по периметру, подъезды и тротуары, игровые и спортивные площадки, зеленые насаждения, стоянки, прочие территории и постройки хозяйственного назначения, связанные с эксплуатацией домов, — участки теплотрасс и т. д.

Плюсы ОСМД

Правовые преимущества ОСМД включают ряд моментов. В частности, появляются: структура, способная решать общие проблемы жильцов, отстаивать их интересы; реализация своих прав каждым владельцем квартиры или нежилого помещения на общие элементы дома, места общего пользования, придомовую территорию; непосредственное право собственников помещений на участие в управлении и содержании дома.

Преимущества в управлении довольно существенны. Каждый собственник имеет право голоса при принятии решений, принимаемых на общем собрании; может участвовать в назначении управляющего, бухгалтера и других кадров. Члены кондоминиума самостоятельно определяют виды и объемы работ, необходимые для качественного содержания дома и придомовой территории, участвуют в разработке и контроле выполнения правил проживания в кондоминиуме.

Финансовые преимущества:

- использование платежей владельцев именно на нужды того дома, где находится их квартира или нежилое помещение;
- все положенные льготы и субсидии жильцам сохраняются;
- ОСМД является неприбыльной организацией, поэтому не платит налоги на прибыль и на добавленную стоимость;
- возможность использования трудового вклада жильцов вместо квартплаты (взносов на содержание);
- получение дополнительных средств на содержание дома за счет сдачи в аренду объектов общей собственности;
- повышение стоимости квартир при продаже в данном доме;
- возможность получения кредита в банке

на проведение ремонта, установку приборов учета воды, тепла, газа.

Хозяйственные преимущества:

- возможность самостоятельно устанавливать тарифы на коммунальные услуги, хотя и по методике, утвержденной в «Программе реформирования жилищно-коммунального хозяйства Украины до 2010 г.» от 24.06.2004 г.;

- солидарность в решении неотложных хозяйственных вопросов;

- улучшения, связанные с содержанием дома, обеспечение его сохранности;

- наличие механизма воздействия на нарушителей внутренних правил;

- общее улучшение жилищных условий, а, следовательно, и увеличение стоимости жилья;

- обеспечение комфортных, безопасных условий проживания;

- отсутствие проблем при получении необходимых справок, оформлении документов на получение субсидии, принятии документов на выдачу паспортов, на регистрацию (прописку) и т. д. Председатель ОСМД имеет право заверить доверенности на получение пенсий, почтовых отправления, денег в банковских учреждениях;

- прямое взаимодействие с коммунальными службами по вопросам качественного предоставления услуг.

Недостатки ОСМД

Недостатков существенно меньше, чем видимых преимуществ. К ним можно отнести следующие аспекты деятельности ОСМД:

- в начале деятельности ОСМД расходы, связанные с такой формой собственности, могут быть достаточно высокими. Кроме «индивидуальных расходов» (связанных с собственной квартирой, офисом, магазином и т. д.), каждый владелец должен покрывать расходы, связанные с «общей собственностью»;

- нет четкого механизма привлечения прежнего собственника для участия в проведении первого после создания ОСМД капитального ремонта дома;

- возникает много проблем с оформлением земельного участка (придомовой территории);

- неравная экономическая конкуренция государственного и частного секторов в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства. При создании ОСМД государство как бы «забывает» о дотациях, субсидиях и компенсациях;

- ОСМД обязано отчитываться перед Государственной налоговой администрацией путем составления ежегодного отчета;

- отсутствует механизм реализации некоторых норм Закона об ОСМД;

- ОСМД выгодно, как правило, только в том случае, если объединяются жильцы нескольких домов.

Как мы видим, в большинстве случаев создание ОСМД выгодно собственникам помещений, равно как и государству, хотя бы потому, что вопросы покрытия затрат жилищно-коммунального сектора переносятся на плечи жильцов.

Юрий Брикайло,
юрист АК «Коннов и Созановский»