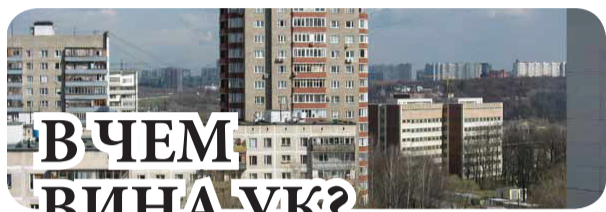


16+

# ЛЭНД

## НЕДВИЖИМОСТЬ

В НОМЕРЕ:



### В ЧЕМ ВИНА УК?



### Куда уходят наши деньги?



### Нам 20 лет! ЮБИЛЕЙ ЛЭНДА!

Актуальная тема

## В чем вина УК и что делать?

**Повышение тарифов, изменение схем оплаты, новые формулировки в квитанциях – все это вызывает у населения шквал негативных эмоций, направленных в сторону управляющих компаний. И мало кто задумывается о том, что управляющие компании – всего лишь верхушка айсберга – небольшая часть системы жилищно-коммунального хозяйства наряду с государственной системой ЖКХ и ресурсоснабжающими компаниями. Агентство «ЛЭНД недвижимость» вместе с директорами трех тольяттинских УК попытались разобраться, кто же все-таки виноват и, что в этой ситуации нам всем делать?**



**Арутюнян**  
Владислав Семенович,  
генеральный директор  
ООО «Управляющая компания № 1  
ЖКХ» г.о. Тольятти

**Владислав Семенович, в квитанциях появилась формулировка «общедомовые нужды». Что это такое?**

**Арутюнян В.С.:** Это разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой индивидуальных показаний счетчиков и нормативов. Раньше общедомовые нужды распределялись пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета и нормативам, а теперь пропорционально площади занимаемой квартиры. Если человек живет один в трехкомнатной квартире, как бы мало не потреблял он сам коммунальных услуг, общедомовые платежи он будет оплачивать в зависимости от метража своего жилья - это происходит в соответствии с формулой, утвержденной Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

Это же Постановление четко определило срок подачи показаний индивидуальных и общедомовых показаний - с 23 по 25

число ежемесячно. Если общедомовый прибор учета показывает 100 кубов, а жители дома сдали нормативные и индивидуальные показания на 95 кубов, то 5 кубов – это то, что делится на всех. Это - общедомовые нужды.

**Из чего складываются общедомовые нужды, как их проконтролировать, возможно ли сэкономить?**

**Арутюнян В.С.:** Работа лифтов, освещение подъезда, чердака, подвала, мытье подъездов, мусорокамер. Летний полив газонов, который осуществляется строго через старших по домам, под их контролем. Свет в доме поставлен на реле времени: светло - выключается, темно - включается. Если свет днем горит, надо позвонить диспетчеру и выяснить почему. Может это технологические работы, проводимые электриками, а может быть какой-то сбой. Круглосуточно свет должен только перед лифтом. Жильцы должны следить за этим сами и принимать своевременные меры, сообщать в управляющую организацию для своевременного устранения недостатков в работе оборудования дома с целью уменьшения общедомовых расходов коммунальных услуг.

**Собственники должны принимать более активное участие в жизни своего дома, стать соратниками управляющей компании?**

**Арутюнян В.С.:** Да, люди должны перестать быть просто потребителями услуг. Сейчас

создаются Советы многоквартирных домов, которые, к сожалению, ставят перед собой зачастую только одну задачу – контролировать УК. Но член совета многоквартирного дома, старший по дому – это не привилегия, а большой труд! Причем постоянный. Обходить территорию, проверять, общаться с жильцами, информировать управляющую организацию о возникающих проблемах, в общем, работать с ней в одной упряжке, принося пользу своему дому. Мы рады, когда есть такие помощники. Хорошо, когда эти люди имеют хотя бы минимальные экономические знания, что позволяет им разобраться в начислениях, платежах, движениях денежных средств.

**Владислав Семенович, что, на Ваш взгляд, нужно сделать, чтобы население перестало во всех своих бедах винить управляющие компании?**

**Арутюнян В.С.:** Необходимо улучшить правовую грамотность населения – разъяснять законы и подзаконные акты государства, которые принимаются в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Функции разъяснения законодательства в сфере деятельности управляющих организаций не входят, хотя мы этим постоянно занимаемся.

Разъяснением законодательства должны заниматься все заинтересованные структуры в сфере ЖКХ и муниципальные органы, и органы исполнительной власти субъекта, и контролирующие организации, и над-

зорные органы.

А самое главное, чтобы было единообразие в применении и исполнении законодательных актов государства, чтобы все управляющие организации, ТСЖ, строго соблюдали и исполняли Постановления Правительства РФ, в том числе Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. с новыми правилами предоставления коммунальных услуг населению. Тогда бы у населения было меньше вопросов и непонятных моментов при применении нового порядка начисления за коммунальные услуги.



**Стряпчев**  
Александр Юрьевич,  
генеральный директор  
ООО «Управляющая компания № 2  
ЖКХ» г.о. Тольятти

**Александр Юрьевич, почему население, получая квитанцию по квартплате и видя очередное увеличение коммунальных платежей, выражает свое недовольство в адрес управляющей компании?**

**Стряпчев А.Ю.:** Потому что получают квитанцию именно от управляющей компании и мало кто задумывается над тем, что

управляющая компания – это не все жилищно-коммунальное хозяйство. УК - это обслуживание жилого фонда. К тарифам и коммунальным услугам мы не имеем никакого отношения. Наша ответственность ограничивается сбором денежных средств с населения за коммунальные платежи и перечислением их ресурсоснабжающим организациям. Более того, УК несет обязательства перед энергоснабжающими организациями по оплате услуг в размере 100 процентов. При этом бюджетные средства не гарантированы, законодательством не предусмотрено для управляющих компаний налоговых льгот в данной ситуации.

**Получается, что нет общих правил игры для всех участников этого рынка: населения, коммунальщиков, ресурсоснабжающих организаций?**

**Стряпчев А.Ю.:** Да. Взаимодействие между УК и населением строится на одних принципах, а между УК и ресурсоснабжающими организациями на абсолютно других, в рамках действующего законодательства. Управляющая компания не имеет реальных рычагов воздействия ни на население, ни на коммунальщиков. Несовершенство этой системы приводит к разбалансировке ситуации, что вредно для всех участников рынка. В частности, воспитывается поколение людей, которые позволяют себе беззаконно не платить квартплату, ссылаясь на закон. А ведь

### Новости

#### В Самарской области установлена новая мера соцподдержки

Законом Самарской области установлена новая мера социальной поддержки — ежемесячная денежная выплата на третьего и каждого последующего ребенка, не достигшего возраста трех лет в размере 7 109 рублей.

Как сообщает пресс-центр мэрии Тольятти, ежемесячная денежная выплата устанавливается на третьего и последующего ребенка, родившегося после 31 декабря 2012 года.

Право на данную выплату имеет один из родителей в семьях со среднедушевым доходом, размер которого не превышает сложившейся величины среднедушевого дохода в Самарской области.

#### Сумма «материнского капитала» в 2013 г. увеличилась более чем на 21 000 рублей.



С 1 января 2013 года размер средств государственной поддержки семей составляет 408 960 рублей 50 копеек. Об этом говорится в Федеральном законе от 03.12.2012 № 216-ФЗ «О федеральном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов» в статье 10 п.1. То есть сумма «материнского капитала» в 2013 года увеличилась более чем на 21 000 рублей.

Размер «материнского капитала» ежегодно индексируется.

#### Бесплатная приватизация жилья в России закончится 1 марта 2013 года

На вопрос о том, будет ли продлена после 1 марта 2013 года бесплатная приватизация, председатель Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, Павел Крашенинников ответил: «Нет. А смысл? Во-первых, у нас уже больше 80 % частного жилья. Мы обогнали всех. Мы раньше говорили, что нам надо как в Европе. Но там меньше 80 % частного жилья. Второе: у нас муниципалитеты перестали строить социальное жилье. Потому что, как только они вселили туда по ордеру, через два дня следует приватизация. Смысла строить муниципалитеты не видят», — добавил Крашенинников.

## Актуальная тема

если не поступают платежи от жителей, им неоткуда взяться и рано или поздно это приведет к коллапсу. Обанкротится одна управляющая компания, на ее место придет другая и ситуация повторится. Изначально все происходит из-за того, что законодатель не хочет решать проблемы в этой сфере. Существующие властные структуры только создают их дополнительно для всех участников рынка: начиная от лишних проверок и заканчивая выкачиванием в адрес управляющих компаний: «Куда девались деньги?». И не хотят видеть, что у управляющих компаний возникает еще один перекос - наличие бумажной прибыли: доходы за жилищные услуги начислены в полном объеме согласно утвержденным тарифам, но в результате отсутствия денежных средств по причине неплатежей населения и отвлечения их на расчеты за коммунальные услуги - жилищные услуги оказываются не в полном объеме, то есть доходы превышают расходы.

**Почему создается негативный образ УК, почему ее делают крайней?**

**Стряпчев А.Ю.:** Управляющая компания обеспечивает функционирование дома. Но поскольку это очевидно, никто это особо не замечает. Кто станет говорить: «Ах как хорошо, что нам вовремя горячую воду дали в батареи». Это считается само собой разумеющимся. И это правильно. А вот если хотя бы на пару дней воду дать опоздают, сразу крик вселенский: «Как

эта управляющая компания достала, деньги берет, а ничего не делает». Сферы ЖКХ у нас в обществе существуют и играют немалую роль... но освещаются сугубо «принижено». Это процесс, чем устранить реальные причины проблем. Существующую систему ЖКХ необходимо менять в корне. Главная задача, которая должна быть решена на государственном законодательном уровне - создать такие условия, в которых каждый будет обязан платить за то, что потребляет и у него реально не будет ни единого шанса увильнуть от этого.

**Александр Юрьевич, а сегодня кто платит за неплательщиков?**

**Стряпчев А.Ю.:** Жители должны четко знать: никто не платит за соседа! Неплательщики - это убытки управляющей компании. Если человек не платит, а ресурсы потребляет, то его долги множатся, с ресурсоснабжающими организациями расплачивается УК, привлекая заемные средства, либо складывается задолженность.

**Александр Юрьевич, какие перспективы выхода из ситуации, создавшейся в сфере жилищного обслуживания, Вы видите?**

**Стряпчев А.Ю.:** О перспективах выхода из сложившейся ситуации можно будет говорить тогда, когда, в первую очередь у законодателей, появится желание реально что-то сделать в этом направлении. Нужны за-

коны, четко регламентирующие взаимоотношения субъектов ЖКХ. При этом, права и интересы и жителей, и коммунальщиков, и поставщиков энергоресурсов должны быть соблюдены в равной степени. Не хотелось бы думать: что «заговаривать» проблемы в сфере ЖКХ, а не решать их, кому-то просто выгодно.



**Силивоненко Виктор Анатольевич,** генеральный директор ООО «Управляющая компания № 3» г.о. Тольятти

**Виктор Анатольевич, как быт в ситуации, когда с одной стороны, всем понятно, что тариф на содержание несправедливо занижен, а с другой стороны, многие люди еле тянут даже такую квартплату?**

**Силивоненко В. А.:** На содержание действительно выделяются очень маленькие деньги. По нашим подсчетам, чтобы похорошему работать, эту сумму надо увеличить в 4 раза. Собственники жилья на собрании дома сами могут поднять этот тариф и обсудить спектр услуг. Ждать, что такое непопулярное решение об увеличении тарифа

на содержание примут власти, не приходится. А значит, может возникнуть ситуация, когда управляющие компании не смогут обеспечить обслуживание и будут вынуждены сложить свои полномочия. Какие возможны выходы из создавшейся ситуации? Первое - это дифференцированный подход. Некоторым категориям граждан государство должно помогать субсидиями на оплату услуг ЖКХ, упрощать условия на получение этих дотаций. Второе - государство должно выполнить свои обязательства по капитальному ремонту всего жилищного фонда, переданного собственникам.

**Вы видите какой-то выход из создавшейся на рынке ЖКХ ситуации?**

**Силивоненко В. А.:** Мой прогноз самый пессимистичный. Без помощи государства ничего хорошего не получится. Если государство выполнит обещание и отремонтирует дома, то в дальнейшем будет реально копить средства на ремонт подъездов, кровли и т.д.

Удивительно, что государство само создало управляющие компании и само же льет на них потоки грязи. Это вместо того, чтобы выявить проблемы, несовершенства и решить их. В советские времена энергетики платили ЖЭКам за обслуживание систем, а сегодня мы не только не получаем вознаграждение за собранные коммунальные платежи, но еще и платим за них банковскую комиссию. Реальная ситуация очень сложная и хотелось бы это донести

до потребителя.

**Общедомовые советы, которые активно создаются в последнее время, чем-то могут помочь управляющей компании?**

**Силивоненко В. А.:** В то составе, в котором они существуют сегодня, - нет. Я считаю это профанацией. Из общего количества всех членов домов советов можно выделить единицы, приносящие пользу. В основной же массе, это несведущие в плане экономики и законодательства пенсионеры. Хотелось бы, чтобы в домовые советы входили грамотные, инициативные люди, прошедшие хотя бы базисное обучение. Не исключаю, что эти структуры когда-нибудь заработают как следует, но государство и местные власти должны уделить им внимание, обучить азам.

*P.S. Кто виноват и что делать? Не так легко ответить на эти риторические вопросы. Но пытаться найти виноватых, надо помнить, управляющая компания - не просто малая часть большой системы ЖКХ, но и, что самое главное, структура, ближайшая к населению. А чаще всего незаслуженно обижают тех, кто ближе, хотя именно с ними необходимо правильно взаимодействовать каждому.*



## Куда уходят наши деньги?

**Все мы каждый месяц получаем квитанции на оплату коммунальных услуг. Давайте разберемся - за какие услуги мы платим и куда уходят наши деньги? В колонке слева и под квитанцией Вы видите расшифровку строк - «Содержание и текущий ремонт». Как видите, в это понятие входит много видов работ, которые выполняет управляющая компания, чтобы наши дома содержались в чистоте, порядке и производился текущий ремонт. Из общей суммы на содержание и текущий ремонт идет ~19% квартплаты. На капитальный ремонт ~1%. В колонке справа - расшифровка оплаты за уже потребленные энергоресурсы. Размер оплаты рассчитывается по тарифам энергоснабжающих организаций. В общем объеме это составляет ~80% квартплаты.**

### Управляющая компания ~ 19% от платежа

**Напоминаем!** Минимальный тариф устанавливается органами местного самоуправления, изменяется собранием собственников жилья.

#### СОДЕРЖАНИЕ:

- вывоз мусора и твердо-бытовых отходов;
- обслуживание мусоропроводов;
- уборка придомовой территории и уборка лестничных клеток;
- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- удаление с крыш снега и наледей;
- техническое обслуживание и освидетельствование лифтов;
- техническое содержание конструктивных элементов, внутридомовых инженерных коммуникаций, силовой сети, общедомовых приборов учета;
- опрессовывание тепловых сетей;
- дезинфекция подвалов;
- аварийные работы;
- расходы на организацию работ, спец. одежды, инвентаря;
- расходы по управлению, административно-хозяйственные расходы;
- расчетно-кассовое обслуживание;
- услуги банков и других платежных систем, инкассация платежей;
- паспортное обслуживание;
- заработная плата управленческого персонала и рабочих;
- налоги.

период	исполнитель	Сальдо на	01.12.2012	4 943,12							
Декабрь 2012	ООО УК г.о. Тольятти	Начисление	Декабрь	4 651,08							
лицевой счет	адрес:	Оплата	01.12.2012	-4 943,09							
3001000000	б-р Луначарского, д. 9, кв. 000	Сальдо на	30.12.2012	4 651,11							
плательщик	проект. площадь кв дом (Жил/Снеж/прож)	Всего к оплате		4 651,00							
	3 78,7/51,1 18351,2 / 16 / 944,29										
Смирнов С.И.											
Услуга	Единица измерения	Норматив	Тариф, руб.	Кол-во	Начисления за месяц, руб	Перерасчет, руб.	Перерасч. за качество, руб.	К оплате, руб.			
Содержание и текущий ремонт	м2		17,74	78,70	1 396,14	0,00	0,00	1 396,14			
	м2		0,84	78,70	66,11	0,00	0,00	66,11			
Капитальный ремонт	м2		1,07	78,70	84,21	0,00	0,00	84,21			
Холодное водоснабжение	м3		12,72	9,00	114,48	0,00	0,00	114,48			
Водоотведение	м3		11,42	14,00	159,88	0,00	0,00	159,88			
Отопление	м2		19,05	78,70	1 499,24	0,00	0,00	1 499,24			
Горячая вода					548,25	0,00	0,00	548,25			
- хим. очищенная вода	м3		27,27	5,00	136,35	0,00	0,00	136,35			
- подогрев воды	Гкал		1 058,4	0,3892	411,90	0,00	0,00	411,90			
Электроэнергия					714,93	0,00	0,00	714,93			
- Электроэнергия (день)	кВт		1,89	335,00	633,15	0,00	0,00	633,15			
	кВт		0,94	87,00	81,78	0,00	0,00	81,78			
Объем потребления общедомовых коммунальных ресурсов		Начисление и перерасчет с учетом общедомовых коммунальных ресурсов									
Наименование ресурса	Предельно допустимое (по договору)	Расход, кубометры	Доля в площади (процент), %								
Хол. водоснабж.-е	3353,00	3446,91	-93,91	0,3183732	м3	12,72	-0,299	-3,80	12,83	0,00	9,03
Гор. водоснабж.-е	1876,00	1873,37	2,63	0,4284812	м3	109,65	0,0113	1,24	56,25	0,00	57,49
Водоотведение	5229,00	5320,28	-91,28		м3	11,42	-0,2877	-3,28	17,37	0,00	14,09
Эл.-я день	66272,00	82305,82	-16033,82	0,3183732	кВт	1,89	-51,047	-96,48	5,39	0,00	-91,09
Эл.-я ночь	19403,00	6500,71	12902,29	0,4284812	кВт	0,94	55,2839	51,97	1,13	0,00	53,10
Электроэнергия	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	25,23	0,00	0,00	25,23
				ИТОГО:		4 532,88		118,20	0,00	0,00	4 651,08

### Ресурсоснабжающие организации ~80% от платежа

#### Напоминаем!

- Плату за коммунальные услуги устанавливает государство. Ресурсоснабжающие организации, как производители коммунальных ресурсов, ежегодно доказывают государству свой тариф.
- Указанные суммы в течение суток перечисляются УК полностью на счета ресурсоснабжающих организаций:

#### ХОЛОДНАЯ ВОДА, ГОРЯЧАЯ ВОДА, ВОДООТВЕДЕНИЕ

- Автозаводский район: ОАО «ТЕВИС»;
- Центральный и Комсомольский районы: ОАО «Волжские коммунальные системы» - холодная вода, водоотведение; ОАО «Волжская ТГК» - отопление, горячая вода.

#### ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

- Автозаводский район: ОАО «ТЭК»;
- Центральный и Комсомольский районы: ОАО «Самараэнерго».

#### ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Мелкий ремонт многоквартирного дома и придомовой территории. Данная статья является накопительной. Текущий ремонт общего имущества проводится для устранения несущественных повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

#### КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

- Данная статья является накопительной. Денежные средства аккумулируются на лицевом счете дома;
- На основании решения общего собрания жильцов, собственники дома имеют право определить на какие нужды потратить средства.

# СРОЧНЫЙ ВЫКУП - долей - малосемеек - денег за 1 день: т. 42-15-11, 33-33-34 - квартир

ЛЭНД

2 | «ЛЭНД недвижимость»: ул. Дзержинского, 27а, офис 4, ☎ 42-15-11, 33-33-34

**У НАС ЮБИЛЕЙ**

**«ЛЭНД» - 20 лет на волне успеха!**



**Бетра Владимир Муколадович**, директор агентства «ЛЭНД недвижимость»

На сегодняшний день в Тольятти насчитывается около 900 (Девятисот!) участников рынка недвижимости, в том числе 590 агентств недвижимости, 24 индивидуальных предпринимателя и 278 физических лиц, частным образом занимающихся этим видом деятельности. О том, как удается работать в условиях такой жесткой конкуренции и не просто держаться на плаву, а быть на волне успеха, отметив 20-летний юбилей своего агентства, рассказывает директор «ЛЭНД недвижимость» Бетра Владимир Муколадович.

**– Владимир Муколадович, вот уже 20 лет Ваше агентство недвижимости занимает ведущую позицию на рынке риэлторских услуг города Тольятти. Как Вам это удается?**

– Секрет прост. На протяжении всех 20 лет мы совершенствуемся, не стоим на месте. На сегодняшний день путем отсева и отбора, исключив некоторые прежние направления деятельности, агентство недвижимости «ЛЭНД» предоставляет населению именно ту услугу, которая наиболее востребована. Это риэлторско-финансовая услуга. К нам часто обращаются те, кому уже отказали в нескольких агентствах, потому что решение жилищного вопроса изначально требует вложения денежных средств на подготовку объекта к продаже, а именно, на оформление документов, на услуги адвоката, погашение задолженностей, командировки и т.д. Не каждое агентство недвижимости окажет такую услугу. Очень часто сами риэлторы говорят своим клиентам:

«Идите в «ЛЭНД», они Вам помогут!». Помогаем! Мы работаем по принципу «Единого окна». В нашем агентстве все организовано и до мелочей продумано так, чтобы нашим клиентам было удобно и комфортно с нами, чтобы они возвращались к нам вновь и вновь и рекомендовали нас своим знакомым.

**– Недвижимость – одна из сложнейших и непредсказуемых сфер деятельности. Как получается организовать все до мелочей?**

– Слово «организация» имеет два определения: во-первых, это группа людей, работающих совместно, во главе с руководителем и выполняющих определенные планы. Во-вторых, организация — это комплекс мероприятий или действий, направленных на получение оптимальных условий для достижения какого-либо результата, с привлечением наибольшей эффективности, производительности, качества оказываемых услуг. В этих двух определениях - основа нашего бизнеса. Мы с гордостью можем сказать, что на 100% соответствуем определению организации во всех смыслах. Агентство недвижимости «ЛЭНД» работает единой слаженной командой. Процесс продажи и покупки квартиры проходит под контролем высококвалифицированных специалистов с многолетним стажем работы, риэлторов, оформителей и опытных юристов. Каждый занят своим делом, каждый несет ответственность. Важно, что кроме личной, мы несем еще и коллективную ответственность.

**– Сегодня в Тольятти насчитывается около 600 агентств недвижимости. Оправданно ли такое большое количество для нашего города?**

– Агентства бывают разные и, более того, нужны разные. Одни занимаются земельными участками и загородной недвижимостью, другие – элитным жильем, третьи – нежилыми объектами, четвертые – арендой, пятые – только первичной недвижимостью, то есть новостройками. И это правильно, специализация позволяет более глубоко изучить тот или иной сегмент рынка и, следовательно, оказать потребителю более качественную услугу. Но, несмотря на то, что «агентства разные нужны, агент-

ства разные важны», 600 агентств – это гораздо больше, чем реально необходимо нашему городу. К сожалению, государство этот вопрос никак не регулирует, а раз революционного решения не получается, будем ждать эволюционного: надеяться на то, что со временем рынок недвижимости в стране и в нашем городе, пройдя все этапы, придет к своему совершенству.

**– Владимир Муколадович! Агентство «ЛЭНД недвижимость» не боится такой конкуренции?**

– Можно провести аналогию с магазинами. В магазине возле дома мы покупаем продукты на каждый день: хлеб, молоко, колбасу. А если нам надо принять гостей, то мы подходим к этой задаче со всей серьезностью и отправляемся за покупками со списком в лучший супермаркет. Так же и в сфере недвижимости. Простейшие сделки может провести и небольшая фирма. Сложные сделки не все любят. Для их проведения необходим огромный опыт работы, знания во многих сферах, привлечение большого числа грамотных специалистов, возможность финансового участия в сделке со стороны фирмы. Но далеко не каждое агентство недвижимости справится с тем, что делаем мы. Поэтому, конкуренция не боится, а даже приветствуем ее. В нашем сегменте можно выделить всего 5-7 фирм, а это нормальная здоровая конкуренция, которая даже необходима.

**– В нашей стране существуют профессиональные стандарты риэлторской деятельности?**

– Да, для того чтобы соответствовать этим стандартам нужно пройти сертификацию. Это - сложный процесс. К агентствам недвижимости предъявляются очень высокие требования: наличие и техническое оснащение офиса, 100% аттестация сотрудников, соответствие необходимым стандартам внутренней документации фирмы, многолетний опыт работы, обязательное страхование сделок. В городе Тольятти мы были первыми, кто получил сертификат в 2008 г. Подтвердили соответствие в 2010г., а в 2012г. получили новый сертификат.

**– Владимир Муколадович, понятно, что именно организация – реальный орган, отвечающий за сделку, а не частное лицо. Но**

**услуги частного наверняка стоят значительно дешевле?**

– Прежде, чем делать выводы, надо собрать информацию и проанализировать ее. Существует стереотип: товар у частного всегда дешевле, чем в магазине. Это заблуждение. По собственному опыту знаю, что шурупы на рынке стоят значительно дороже, чем в специализированных магазинах. Прежде, чем купить строительные материалы для ремонта, каждый из нас сначала досконально изучает рынок. Тем более это необходимо при сделках с недвижимым имуществом. Сравните цены и спектр услуг, предлагаемых частным риэлтором и серьезной фирмой, проанализируйте, и только после этого делайте свой осознанный выбор! И еще, ведь в вопросах недвижимости столько подводных камней и нюансов, надо знать многое и, главное - законодательство. Когда надо вылечить зуб, мы обращаемся в стоматологическую поликлинику, а вопрос самого дорогого, что у многих людей есть, недвижимости, вдруг готовы доверить частнику, а не организации. В случае неверного выбора, что Вас ждет? От получения не совсем желаемого результата сделки или его отсутствия и напрасной траты времени и денег, и до риска потерять квартиру.

**– В любой организации всегда остро стоит кадровый вопрос, а у вас?**

– Начиналось наше агентство в

1992 году с 6 человек, сегодня у нас 29 специалистов. Штат за эти годы вырос, ведь законодательство меняется, работа усложняется, да и количество обращений в наше агентство постоянно увеличивается. Уверен, невозможно держать лишний штат или неуклюжего штатный: и то, и другое мешает работе. Основной состав нашего коллектива работает 15-20 лет, но несмотря на такой солидный опыт, все мы непрерывно продолжаем учиться. Участвуем в различных семинарах, бизнес-тренингах, и регулярно подтверждаем свою квалификацию.

Мы растим собственные кадры. Специалисты с опытом работы мы не принимаем принципиально. В других агентствах другие понятия и требования. Знания и хорошую подготовку наших кадров ценят и клиенты, и партнеры.

**– Значит, «ЛЭНД» гарантирует хороший результат любому обратившемуся за помощью?**

– Да. По-другому не работаем. Только с гарантией высокого качества!

На протяжении 20 лет к нам обратились за помощью тысячи тольяттинцев, мы гордимся этим и очень благодарны всем обратившимся за то, что из такого множества агентств люди выбрали именно нас!

И сегодня, мы будем рады помочь жителям нашего города решить жилищный вопрос, какой бы сложной ни была ситуация.



**Сертификат соответствия стандартам риэлторской деятельности**



**Полис страхования ответственности риэлторов**

☎ 42-15-11 **ЛЭНД недвижимость** ☎ 33-33-34

**ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ**

- Продажа и обмен жилья:**
  - любой сложности с максимальной выгодой для Вас и в минимальные сроки;
  - работаем со всеми сертификатами;
  - работаем со всеми банками.
- Срочно погашаем долги до продажи жилья:**
  - по коммунальным платежам;
  - перед банками, частными лицами;
  - в день обращения.
- Срочно выкупаем жилье:**
  - квартиры, малосемейки, доли;
  - деньги в день обращения.
- Помощь в восстановлении утраченных документов:**
  - на жилье (ордер, договор, свидетельство, и т.д.);
  - личные документы (паспорт, военный билет, св-во о рождении, и т.д.).
- Междугородный обмен**
- Выдаем аванс:**
  - на любые нужды, в день обращения.
- Сложная приватизация:**
  - оплатим долги по коммунальным платежам до приватизации;
  - восстановим утраченные документы;
  - подготовим документы от лиц в местах лишения свободы;
  - решим вопросы в судебном порядке по ранее прописанным и безвестно отсутствующим лицам;
  - оплатим стоимость оформления документов и судебные расходы.
- Помогаем решить проблемы:**
  - с управляющими компаниями;
  - с судебными приставами;
  - с кредиторами.
- Юридическая помощь:**
  - представительство в суде;
  - наследственные дела;
  - жилищные споры.

**КАК МЫ ДЕЛАЕМ**

- Проводим квалифицированные консультации** с разбором и анализом Вашей ситуации, с обязательным предоставлением всей информации из общегородской базы по недвижимости бесплатно. Выезжаем с консультациями на дом.
- Работаем по принципу «Единого окна».** Все услуги в одном месте. Вам достаточно заключить договор - и наши специалисты возьмут на себя все хлопоты, связанные со сбором, проверкой, оформлением и получением всех необходимых документов, подберут обмен и организуют сделку.
- Оказываем финансовую помощь клиентам.** Мы располагаем денежными средствами, помогаем клиентам решить финансовые проблемы. Клиент получает деньги в день, когда это ему необходимо.
- Работаем слаженной командой.** Процесс продажи и покупки квартиры проходит под контролем высококвалифицированных риэлторов с многолетним стажем работы, специалистов-оформителей и опытных юристов. Деятельность фирмы сертифицирована органом по сертификации брокерских услуг г. Самара.
- Мы работаем без предоплаты.** Подготовку документов к продаже мы начинаем сразу, все затраты и расходы наше агентство оплачивает из собственных средств. Это обеспечивает решение «квартирного вопроса» в короткие сроки. Расчеты с нами Вы производите после исполнения договора на основании прейскуранта, что обеспечивает прозрачность расчетов.
- Обеспечиваем безопасность сделки.** Деятельность агентства застрахована ОАО «СГ МСК». Офисы находятся под охраной ЧОП «КОКС», оборудованы системой аудио- и видеоконтроля.
- Осуществляем транспортное сопровождение бесплатно!** Мы сопровождаем клиентов к нотариусу, в отдел опеки, в регистрационную палату, в банк.

**ПОГАШЕНИЕ ДОЛГОВ** - по квартплате - перед банками до продажи и обмена жилья т. 33-33-34 - частными лицами **ЛЭНД**

«ЛЭНД недвижимость»: ул. Дзержинского, 27а, офис 4, ☎ 42-15-11, 33-33-34 | 3

**Взгляд в прошлое**

**“Перо невесомо, да подпись свинцова”**



Можно ли представить нашу жизнь без нотариуса? Едва ли. Законодательство предусматривает множество ситуаций, где участие нотариуса необходимо. У каждого человека, рано или поздно, возникает необходимость обратиться к нотариусу. Будь то заверение копий документов, удостоверение договора или оформление наследства.

**Нотариус (лат. notarius - писарь, секретарь) - лицо, специально уполномоченное на совершение нотариальных действий, среди которых свидетельствование подлинности подписи на документах, верности копий документов, свидетельствование верности перевода документов с одного языка на другой.**

Обычно в литературе ссылаются на зачатки нотариата в Древнем Риме. Между тем не менее показательны факты, относящиеся к другим рабовладельческим государствам, в частности к древнему Вавилону.

В древнем Вавилоне (начало II тысячелетия до н.э.) с образованием частной собственности и простейшего гражданского оборота закреплению приобретаемых прав служили свидетели. Свидетель был основным лицом, оказывающим нотариальные услуги, пока не сложился обычай совершать сделки (купля-продажа, дарение, мена) в письменной форме. В памяти свидетелей закреплялось содержание обязательств по сделке, кото-

рое при необходимости воспроизводилось. С появлением письменной формы сделок свидетель уже привлекается не для подтверждения их содержания, а лишь для факта совершения сделки.

Сделки совершались в письменной форме на специальных глиняных табличках.

Изложение существа сделки на табличке обеспечивало долговременное хранение юридических документов, которые в таком виде дошли до наших дней. Забота о долговременности вызвала к жизни еще более гарантированную форму - таблички с конвертом: табличка с текстом посыпалась глиняной пылью и заключалась в глиняную оболочку, на которой еще раз повторялся текст и ставилась печать. Целью таких двойных документов было избежать подделок. Если текст на конверте внушал сомнение, то конверт удалялся, вынималась табличка, содержание которой могло совпадать или не совпадать с конвертом. Но в более позднее время таблички с конвертами не встречаются, что объясняется другим способом совершенным способом защиты от подделки - изготовлением двух идентичных документов, из которых каждая сторона получала по одному. Этот способ обеспечения сохранности документов применяется и в настоящее время в нотариальной практике.

Таблички хранились у их владельцев в сосудах, кувшинах, других хранилищах, образуя семейные архивы, по которым можно проследить участие в гражданском обороте целых семей. Вместе с тем частные документы хранились и в храмовых архивах, куда они помещались по просьбе их владельца в целях лучшей сохранности. Уже в древние времена ощущалась потребность хранения юридических документов в безопасном месте, хотя они и были составлены на таком стойком материале, как глиняные таблички или таблички с конвертами.

Потребность в закреплении гражданских прав обеспечи-

валась также строжайшим формализмом, сочетавшимся с исключительной краткостью и юридической сжатостью. Схема договора была следующей: объект (дом, раб, домашнее животное, серебро), имена сторон, их права и обязанности, свидетели, печать, дата.

Каждый совершающий сделку не знал, конечно, схему документа, сложившиеся формулировки, тем более что большинство населения было неграмотным. Табличку заполнял писарь, он же обладал необходимыми знаниями правильного оформления. Потребности гражданского оборота, даже примитивных рабовладельческих государств, вызывают к жизни необходимость в специалистах, к деятельности которых относится составление документов, обеспечивающих бесспорность приобретенных прав.

Однако первые нотариусы появились в Древнем Риме, во времена Римской Империи, которая была очень богата, из-за сбора налогов с покоренных земель, необходимо было четко определить стандарты документов, для того, чтобы уберечься от мошенничества. Называли их тогда табеллионами.

Табеллион мог стать свободный римский гражданин, обладающий правовыми знаниями, принятый в корпорацию табеллионов и утвержденный в должности префектом города.

После внесения документа, составленного табеллионом в судебный протокол, он приобретал характер публичного акта, после чего спор о подлинности этого документа становился невозможным.

В древней Руси нотариальные функции в известной степени выполняли подьячие. В XVI в. совершение ряда актов и сделок сосредоточивается в руках «площадных подьячих», составлявших документы на «Ивановской площади» в Москве и других городах.

Согласно Соборному уложению 1649 г. на дому позволялось совершать лишь некото-

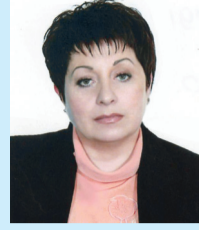
рые сделки: заем денег, хлеба; духовные завещания и др. Все же остальные «крепости» (так назывались акты, на основании которых переходило право собственности на имущество) составлялись подьячими и записывались ими в специальные книги приказа, за что взималась пошлина. Затем эти акты передавались в «Печатный приказ» для приложения государственной печати, чем и было положено основание непосредственного участия государства в совершении частных сделок. В отличие от домашних эти акты имели силу бесспорных, и «кто учнет ту крепость на суде лживить», тот всенародно подвергался «нещадному битью кнутом».

Петр I в целях борьбы со злоупотреблениями подьячих упразднил институт «площадных подьячих» и возложил совершение крепостных документов на крепостных писцов, которые были чиновниками в канцеляриях губернаторов, палат крепостных дел и юстиц-коллегии.

**В настоящее время в России к нотариусу предъявляются определенные правила: нотариус должен иметь высшее юридическое образование, быть гражданином РФ, пройти стажировку в государственной нотариальной конторе, иметь не менее года практики, пройти квалификационный экзамен, и иметь лицензию на свою деятельность. Кроме того, нотариусы перед вступлением в должность принимают присягу.**



**Вопрос-ответ**



**Островская Яна Борисовна, нотариус г.о. Тольятти т. 33-70-92 ул. Фрунзе, 3**

**Вопрос:** Мы всей семьей (5 человек) в 2012 году приватизировали квартиру. Договор приватизации подписали, а документы на регистрацию права собственности сдать не успели. Один из членов семьи умер. Как нам быть?

**Ответ:** В соответствии со ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входит принадлежавшее наследодателю на день открытия наследства имущество. Право собственности на недвижимое имущество возникает с момента регистрации права в Росреестре. Поскольку в данной ситуации право собственности зарегистрировано не было, наследникам умершего необходимо обратиться в суд с заявлением о включении в состав наследства 1/5 доли квартиры. Получив решение суда о включении в состав наследства указанной доли, наследники вправе обратиться к нотариусу за оформлением своих наследственных прав и получить свидетельство о праве на наследство по закону на 1/5 долю умершего. Далее останется только зарегистрировать возникшее право в Росреестре.



**Милуков Алексей Анатольевич, юрист по жилищным вопросам**

**Вопрос:** Продали квартиру, переехали в срок, все как указано в договоре. Через 2 месяца объявился покупатель и требует кадастровый паспорт и наши старые свидетельства, которые нам отдали в «репалате». Имеем ли мы право отказать ему? Он грозит подать в суд.

**Ответ:** После продажи квартиры вы обязаны только передать квартиру в оговоренном в договоре купли-продажи состоянии. Больше никаких документов вы никому не обязаны передавать. Кадастровый паспорт на квартиру можно заказать в МФЦ за 200 руб. Ваши старые свидетельства также оставьте у себя, покупателю они точно не нужны и покупатель не имеет права требовать такие документы.



**Гулериану Андрей Леонидович, заместитель председателя Тольяттинской городской коллегии адвокатов № 117**

**Вопрос:** С какого момента начинается срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки к договору купли-продажи недвижимости?

**Ответ:** В соответствии со ст. 181 ГК РФ течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Таким образом, для фиксации момента исполнения сделки, по сути, необходима фактическая передача недвижимости приобретателю, доказательством которой по форме будет акт приема-передачи или иной определенный договором документ.

**Задавайте все интересующие Вас вопросы по телефонам 42-15-11, 33-33-34 или присылайте на e-mail: lend-dz27@mail.ru**

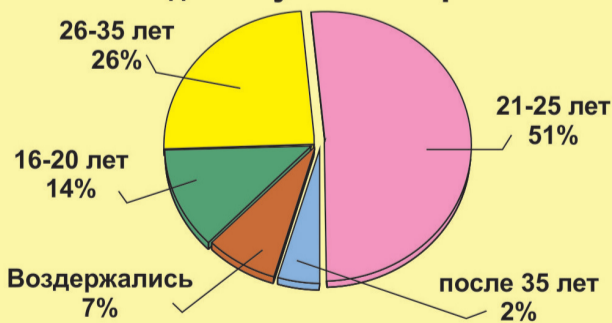
**Это интересно**

Брачный возраст - установленный законом минимальный возраст вступления в брак.

В 2012 г. в среде правоведов активно обсуждалась идея повысить брачный возраст до 21 года, чтобы защитить юношей и девушек от раннего венца. А если подростки все же стали родителями, несмотря на взрослые запреты, возможно, их чадо надо брать под опеку старшим. Ведь сами родители в сущности еще дети.

«Минюстом России не осуществлялась работа по подготовке поправок в Семейный кодекс РФ и, соответственно, не рассматривается возможность увеличения минимального брачного возраста в России до 21 года», - сообщили в пресс-службе Министерства.

**Какой возраст вы считаете оптимальным для вступления в брак?**



В России в 1714 году Синод установил брачный возраст для женщин в 13 лет, для мужчин - в 15 лет. В начале XVIII в., во времена Петра I, действовал брачный возраст: для юношей - 20 лет, для девушек - 18. Кодекс законов о браке, семье и опеке 1926г. установил общий брачный возраст в России 18 лет, который предусмотрен п. 1 ст. 13 Семейного кодекса РФ и в настоящее время.

Сегодня возможность вступления в брак до 16 лет предусмотрена законами 11 субъектов РФ: в Вологодской, Владимирской, Калужской, Московской, Ростовской и Самарской областях разрешается снижать брачный возраст до 14 лет, в Тверской, Мурманской и Рязанской - до 15 лет, в Новгородской, Орловской областях и Башкирии - без ограничений.

Минимальный разрешенный законом возраст вступления в брак	МУЖЧИНЫ		ЖЕНЩИНЫ	
	Возраст	Процент	Возраст	Процент
Венгрия	18	16	16	16
Польша	18	16	16	16
Англия	16	16	16	16
Франция	18	15	15	15
Германия	21	16	16	16
Турция	17-22	17-20	17-20	17-20
Япония	18	16	16	16
Китай	22	20	20	20
Индия	21	18	18	18
США	14-18	13-17	13-17	13-17
Канада	14-16	12-16	12-16	12-16
Аргентина, Колумбия, Перу	16	14	14	14
Венесуэла, Парагвай, Чили, Эквадор	14	12	12	12
Египет, Алжир	18	16	16	16
Нигерия, Кения	16-18	9	9	9
Австралия	18	16	16	16

**ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН ЖИЛЬЯ**

**т. 42-15-11, 33-33-34**

**ЛЭНД**