



Поправки к Закону

Принят Закон Российской Федерации "О товариществах собственников жилья". Ситуация, складывающаяся в области реформирования жилищной сферы, получила организационно-правовое разрешение.

Избранная законодателем структура Закона ориентирует его пользователей на модель, уже достаточно хорошо известную отечественной законодательской культуре. Первый раздел Закона раскрывает основные понятия, которые в дальнейшем раскрываются в тексте. Давая определение товариществу собственников жилья, законодатель уже не ассоциирует его с понятием кондоминиум, как было это раньше (ст. 1 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики"), а именует формой объединения домовладельцев. Это ничто иное, как одна из разновидностей юридических лиц - некоммерческая организация. Ее характерная особенность в том, что она вправе заниматься предпринимательской деятельностью лишь при одновременном соблюдении двух условий: не иметь цели извлечения прибыли от своей основной деятельности и не распределять полученную прибыль между участниками.

Придан иной смысл понятию "кондоминиум". Теперь это латинское слово, что означает "соп" - совместно и "dominium" - контроль над долей в собственности, обрело свою российскую семантическую окраску. За категорией "кондоминиум" закреплено значение единого комплекса недвижимого имущества. В него входят жилое здание, прилегающий к зданию земельный участок и иные объекты недвижимости.

Следует обратить внимание, что в ранее действовавших нормативных актах основой комплекса недвижимого имущества являлся жилой дом. Теперь законодатель использует термин "жилое здание" - категорию более комплексную: квартирные дома, общежития, гостиницы, интернаты и т.д.

По закону членом товарищества собственников жилья

в пользу собственника

площади в квартире, установленной пропорционально площади его комнаты.

Интересны нормы закона, касающиеся земельных участков, на которых располагается комплекс недвижимого имущества. Как известно, аналогичные правила отсутствовали в ранее действующих нормативных актах. Что создавало неопределенность и отпугивало граждан от принятия более решительных действий по образованию товариществ собственников жилья. Теперь же в законе провозглашается, что земельные участки в существующей застройке, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в порядке, определенном Правительством РФ. Сверхнормативная часть земельного участка может быть продана или передана в аренду товариществу государственными органами исполнительной власти или органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Законом существенно расширены права товарищества. Наиболее значительно это проявилось в том, что товарищество отныне вправе иметь в собственности помещения в кондоминиуме, надстраивать и перестраивать объекты общего имущества или помещения, находящиеся в его собственности.

"Новости земельной реформы"

совет специалиста

Как избежать квартир с „темным прошлым“

Как избежать обмана при купле, продаже или обмене квартир отвечает юрист компании "Недвижимость Находки" Ольга Гурьянова.

При продаже квартиры есть опасность быть обманутым, остаться и без жилья, и без денег. При покупке или обмене добавляется другая возможная беда: приобрести собственность, можно впоследствии (самое страшное, что иногда срок практически не ограничен) ее лишиться. При чем отнимут ее у вас не бандиты с оружием в руках, а вежливые адвокаты. При помощи прокуроров и самого беспристрастного в мире народного суда.

Опасаться надо плохих и неграмотных советчиков, которые еще попадают в некоторых риэлтерских фирмах. Российское законодательство пока настолько несовершенно, а временами просто запутано, что иногда в нем очень сложно разобраться. В истории квартиры, особенно если она перепродается не первый раз, могут, например оказаться прописанными несовершеннолетние дети, чьи права когда-то могли быть ущемлены. Психически нездоровые люди, алкоголики или просто престарелые, которые теоретически, и часто практически, имеют в дальнейшем возможность отсудить жилье, мотивируя это тем, что не контролировали свои действия в момент подписания договора. Специалисты по недвижимости называют эти случаи "квартиры с темной историей". Потеряв таким образом купленную квартиру, вы своих кровно заработанных денег назад не получите. То же самое может произойти,

если когда-то на данной площади проживал человек, попавший в заключение или ушедший в армию.

Чтобы не попасть впросак, надо очень тщательно выбирать фирму, в которую вы собираетесь обращаться. Обмана, а также всех остальных неприятных ситуаций можно избежать, если обратиться в фирму, которая имеет лицензию на занятие именно этим видом деятельности. Если вдруг по вине такой фирмы клиенту наносится в результате сделки урон, а суд квалифицирует его претензии как правомерные, страховая фирма расплачивается с клиентом. Иными словами, профессионально работающая лицензированная компания гарантирует стопроцентную безопасность всем участникам купли-продажи при расчетах. А также доскональное изучение документов, исключающее возникновение недоразумений, например, судебных исков.

Чтобы не быть обманутым при покупке, продаже и обмене квартиры в Находке разумней всего обратиться в риэлтерскую фирму нашего города "Недвижимость Находки". На все интересующие вас вопросы ответят специалисты. Здесь дадут нужную консультацию и окажут помощь в оформлении сделки. Компания "Недвижимость Находки" имеет лицензию на этот вид риэлтерской деятельности, а значит дает гарантию на квартиры без темного прошлого.

Телефон отдела продаж 4-23-52

??? ВОПРОСЫ ??? ВОПРОСЫ ??? ВОПРОСЫ ???

Покупаю квартиру через агентство недвижимости. Хочу узнать, что делать в случае неудачной покупки?

М.П. п. Врангель

Вы должны проверить наличие у агентства лицензии на продажу жилых помещений. Если ее нет - отказывайтесь от покупки. Если же и при наличии лицензии возникли претензии, то на основании Закона РФ "О защите прав потребителя" вы можете предъявить иск.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме в 2-3-х экземплярах и подписывается сторонами. Он подлежит государственной регистрации, после чего считается заключенным. Кроме договора продажи составляется передаточный акт.

Существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является список этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Я имею приватизированную квартиру, но не живу в ней. Должна ли я платить за коммунальные услуги?

Валентина Щербак, г.Находка

На основании Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" регулирование оплаты коммунальных ус-

луг осуществляется местной администрацией. Платежи за технические услуги жилья предъявляются гражданам, являющимся нанимателями или собственниками жилья и оплачиваются ими независимо от факта проживания в квартире. Такие услуги, как водопровод и канализация, горячая вода и т.д. оплачиваются гражданами по месту проживания и пользования.

При временном отсутствии гражданина в месте постоянного жительства он освобождается от обязанностей по оплате услуг за вывоз бытового мусора, газ, водопровод, канализацию, горячее водоснабжение за весь период отсутствия, но в пределах срока исковой давности (статья 196 Гражданского кодекса РФ общий срок исковой давности устанавливает в 3 года) при условии документального подтверждения факта и времени.

Перерасчет по отоплению и жилищным услугам при временном отсутствии гражданина по месту жительства не производится. Основанием для перерасчета является справка, выданная домоуправлением по месту фактического проживания.

Если вы не пользуетесь коллективной антенной и радиоточкой, так как не проживаете в квартире, то вы должны подать заявление об их отключении. После чего отпадут проблемы и с оплатой за эти услуги.

Все свои вопросы вы можете присылать по адресу: Находка-22, а/я 19.

Лег тронулся, господу оценщику!

Государственная Дума Российской Федерации приняла в третьем чтении Закон "Об оценочной деятельности".

Специализированный информационно-консультативный бюллетень "Недвижимость Находки" поздравляет с этим событием всех оценщиков города. Наконец-то, ваша высокоинтеллектуальная работа почти узаконена. А стало быть, дела пойдут лучше.

Правда, дожидаться бы теперь утверждения сего Закона в Верхней палате парламента и президентской визы на нем.

Так что, удачи, тебе, и высокой оценки, оценщик!

Конференция с пакетом документов и фуршетом



На этой неделе, с 24 по 26 октября Российское общество оценщиков планирует провести в Хабаровске Дальневосточную научно-практическую конференцию. Ее организует Академия оценки, Международный центр оценки РОО, Комитет по управлению государственным имуществом Хабаровского края, Хабаровская государственная академия экономики и права, Дальневосточная торгово-промышленная палата и Хабаровское региональное отделение Российского общества оценщиков.

Эта конференция будет проходить по теме проблемы и практика оценочной деятельности в регионах Дальнего Востока и Восточной Сибири. Участникам будет предоставлена возможность обменяться опытом, высказать свои предложения по совершенствованию практики оценки.

В семинаре примут участие делегации от региональных отделений Российского общества оценщиков, специалисты в области оценки, научные сотрудники ведущих институтов дальневосточных регионов и представители краевых, городских администраций. Здесь прозвучат доклады по проблемам оценки земельной собственности, оценки и переоценки основных фондов и незавершенного строительства предприятий в предстоящем году. С вступительным словом выступит Президент Российского общества оценщиков г-н Артеменков.

Для того, чтобы принять участие одного желания мало. Необходимо заплатить еще 180 долларов. Что обеспечит пакет документов, обеды, культурную программу и фуршет.

Кому дано какое право?

Из лицензионной палаты администрации Приморского края пришел документ для обнародования его в средствах массовой информации Находки. Это список юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, занимающихся риэлтерской деятельностью в городе. Но только тех, кто имеет на то лицензионное право.

Напомним, что 1 сентября этого года вступило в силу постановление "О лицензировании риэлтерской деятельности на территории края", подписанное губернатором Приморья. Это означает, что работа с недвижимостью без лицензий не только запрещена, но и наказуема. К тому же любая безлицензионная сделка будет считаться недействительной. То есть, чтобы иметь гарантию на успех, необходимо знать к кому следует обращаться.

При сделках купли-продажи, дарения, обмена, мены жилых помещений, оценки. А также при расселении жильцов из коммунальных квартир и отселению жителей из домов, подлежащих реконструкции можно смело обращаться в ООО "Компания "Недвижимость Находки", ОАО "Городской центр недвижимости и оценки "Доверие", ТОО "НИЯ", ООО "Агентство по недвижимости" Восток Дом Сервис".

Сдать в аренду недвижимость, находящуюся в собственности юридических и физических лиц поможет вам на правах Закона только ООО "Компания "Недвижимость Находки". Кстати, эта единственная риэлтерская компания в городе, которая имеет такое право. Ни один арендодатель в лице находкинских предприятий и организаций не имеет лицензий на то, чтобы сдавать свои помещения в аренду. А стало быть, их сделки считаются незаконными.

Что же касается оценки недвижимости, то здесь в праве оказать услугу ООО "Компания "Недвижимость Находки", ОАО "Городской центр недвижимости и оценки "Доверие" и Вячеслав Ненашкин.

Светлана АЛЕЩЕНКО

ПРЕДЛАГАЕМ К ПРОДАЖЕ ЧАСТНЫЕ ДОМА И КВАРТИРЫ НА ЛЮБОЙ ВКУС

Район	Этаж	Стена	Планир.	Комн.	Площадь к/ж/о	Балкон	Гор. вода	Теле-фон	Санузел	Цена
Квартиры гостиничного типа										
2-й Южный	1	кирп.	старая		7/26/42	нет	есть	нет	—	11000
Пограничная	4	кирп.	старая		6/17/30	нет	есть	нет	—	8400
Пограничная	4	панель	старая		5/12/30	есть	есть	нет	--	8500
Рыбный порт	5	кирп.	старая		6/12/--	есть	есть	нет	—	9500
Рыбный порт	4	кирп.	старая		6/12/30	есть	есть	нет	--	8500
Всего 24 квартиры										
Однокомнатные квартиры										
Арсеньева	1	панель	новая		9/12/32	нет	есть	нет	совм.	9000
Арсеньева	3	панель	новая		10/12/--	есть	есть	нет	совм.	12500
2-й Южный	1	кирп.	старая		--/18/32	нет	есть	есть	совм.	12500
Заводская	8	кирп.	новая		7/19/39	есть	есть	нет	совм.	10500
Пограничная	4	панель	новая		8/18/37	лоджия	есть	нет	совм.	12000
Пограичная	3	панель	новая		8/18/37	лоджия	есть	нет	совм.	12500
Пограничная	5	кирпич	старая		6/18/31	есть	нет	нет	совм.	11000
Северный	3	панель	новая		9/12/--	нет	есть	нет	совм.	8500
Северный	3	панель	новая		8/18/--	лоджия	есть	нет	совм.	11000
Всего 64 квартиры										
Двухкомнатные квартиры										
Арсеньева	5	кирп.	старая	смеж.	6/27/42	есть	есть	есть	совм.	13000
Бархатная	4	кирп.	старая	смеж.	6/28/47	есть	титан	нет	совм.	15500
2-й Южный	9	панель	новая	разд.	9/30/52	есть	есть	есть	разд.	19000
2-й Южный	3	кирп.	старая	разд.	6/26/44	есть	есть	нет	разд.	18000
Заводская	3	блочн.	улучш.	разд.	7/25/40	нет	есть	нет	совм.	16000
Ленинская	1	кирп.	новая	разд.	8/25/45	лоджия	есть	нет	разд.	16000
Ленинская	2	блочн.	улучш.	разд.	10/30/55	нет	титан	нет	разд.	16000
Пограничная	4	кирп.	улучш.	разд.	6/29/--	есть	есть	есть	разд.	17000
Пограничная	2	кирп.	старая	смеж.	6/28/--	есть	есть	есть	совм.	16000
Пограничная	2	кирп.	улучш.	разд.	6/28/42	есть	есть	нет	совм.	17000
Пограничная	4	кирп.	старая	разд.	6/24/42	есть	титан	нет	разд.	14000
Всего 121 квартира										
Трехкомнатные квартиры										
Арсеньева	3	кирп.	улучш.	разд.	6/42/63	есть	есть	нет	разд.	20000
Бархатная	5	панель	новая	разд.	11/37/63	2 балк.	есть	нет	разд.	23000
Заводская	3	кирп.	старая	см-разд.	6/39/51	есть	титан	нет	совм.	20000
Ленинская	2	блочн.	старая	см-разд.	6/35/51	нет	нет	есть	разд.	21000
МЖК	2	панель	новая	разд.	9/41/96	лоджия	есть	есть	разд.	27000
МЖК	1	панель	новая	разд.	10/50/--	есть	есть	нет	разд.	18000
Пограничная	5	блоч.	старая	разд.	5/38/59	есть	есть	есть	разд.	21000
Пограничная	2	блоч.	старая	см-разд.	6/36/56	есть	титан	нет	разд.	19000
Рыбный порт	4	кирп.	старая	смеж.	6/42/55	есть	есть	есть	совм.	24000
Рыбный порт	2	кирп.	старая	смеж.	6/41/--	нет	есть	нет	совм.	23000
Экспресс	1	панель	новая	разд.	12/38/68	нет	есть	нет	разд.	17000
Экспресс	5	панель	новая	разд.	12/38/68	есть	есть	нет	разд.	23000
Всего 185 квартир										
4-х и 5-комнатные квартиры										
Дзержинского	3	кирп.	новая	разд.	8/67/103	3 лоджии	есть	нет	разд.	41000
Экспресс	3	кирп.	новая	разд.	10/54/80	есть	есть	есть	разд.	42000
Всего 35 квартир										

ВЫ МОЖЕТЕ ПОЛУЧИТЬ ПОЛНУЮ ИНФОРМАЦИЮ О ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИРАХ ПО ТЕЛЕФОНУ 4-23-52.

Принимаем заявки на покупку любых квартир

**ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА
ОБ ОБЪЕКТАХ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ**

Наименование	Назначение	Адрес	Характеристики	Цена
1. Склад-холодильник	Обр-ка и хранение скоропортящихся товаров	п. Ливадия	Общ. пл. 1529 м ²	Договорная
2. Магазин "Стрела"	Пром., прод., товары	г. Находка, ул. Малиновского, 10	Общ. пл. 159 м ² . Сделан кап. ремонт в торговом зале	Аукцион
3. Незаконченное строительство Гостиничного Комплекса	Жилье, офис, гостиница	г. Находка, ул. Куйбышева, 1	Общ. пл. 500 м ²	600 000 000 рублей, торг уместен
4. Офисное помещение	Склад, магазин и т.д.	г. Находка, ул. Молодежная, 4	Общ. пл. 222 м ² . Отдельный вход	400 000 000 руб. (торг уместен)
5. Магазин "Северный"	Пром., прод., товары	г. Находка, ул. Кирова, 7	Общ. пл. 432 м ² . Удобно расположен	Договорная
6. Помещение	Офис, магазин, кафе	г. Находка, Находкинский проспект, 24	Общ. пл. 150 м ² . Центр города.	400 000 000 руб. (торг уместен)
7. Тепличное хозяйство	Сельскохозяйственное производство	с. Сергеевка	Большой земельный уч-ток, теплица	Договорная

Дамы и господа!

Автомобиль доставляет не только радость, но и огорчения.

И если такой момент настал - помните:

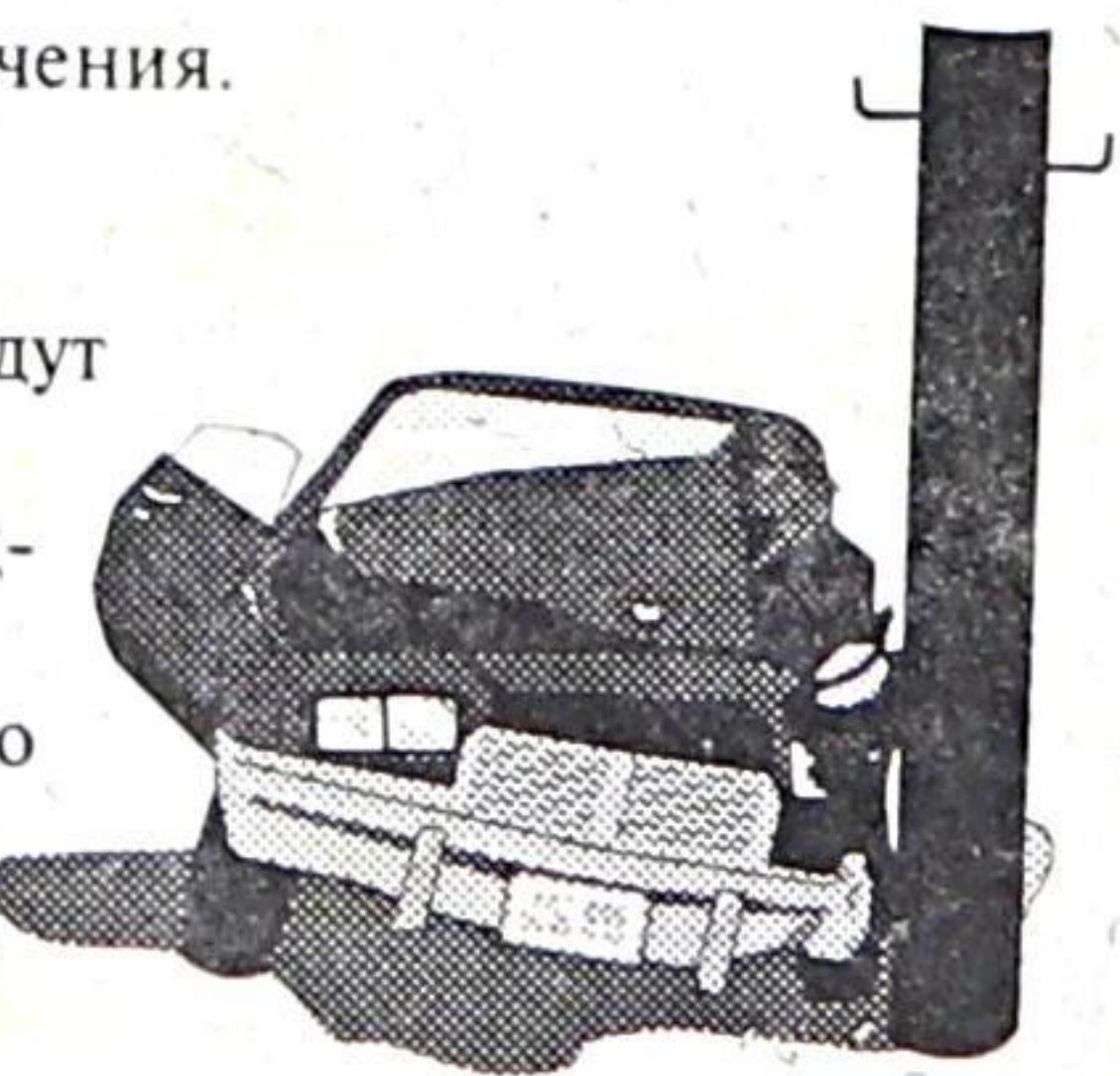
ООО "Недвижимость Находки" к Вашим услугам!

Квалифицированные специалисты эксперты-оценщики произведут расчет:

- остаточной стоимости автотранспорта для оформления наследства, дарения, купли-продажи;

- стоимости ремонта и потери товарного вида транспортного средства для возмещения ущерба потерпевшему виновным лицом.

Ждем Вас ежедневно с 9 до 17 часов по адресу: ул. Пограничная, 6. Офис 320. Телефон 4-23-52.



Недвижимость Находки
- ЭТО ВАША НАХОДКА

Может быть это то, что Вы ищете?
покупка и продажа квартир, офисов и магазинов;

помощь в приватизации квартир;
оценка имущества движимого и недвижимого;

посреднические услуги по аренде нежилых помещений;

топографические и геодезические работы;
автоэкспертиза при ДТП, стихийных бедствиях;

оценка, переоценка машин, оборудования, оргтехники.

И все это можно сделать быстро и без особых хлопот?

ДА!

Потому что этим занимаются ПРОФЕССИОНАЛЫ.

Наш адрес:

Пограничная, 6, офис 320,
тел. 4-23-52, 5-61-44.

Лицензия ПК № 0001358 от 4 марта 1996 г., выданная лицензионной палатой Приморского края.

Лицензия ГК 005465 от 18 июля 1996 г., выданная главным государственным инспектором по геодезическому надзору г. Хабаровска.

Если Вы желаете быть в курсе всех происходящих изменений на рынке недвижимости нашего города, то специализированный информационно-консультативный бюллетень "Недвижимость Находки" - это Ваша находка. Чтобы не пропустить ни одного номера, позвоните по телефону 4-23-52 и компания "Недвижимость Находки" обеспечит Вам регулярную и своевременную доставку.



ЧАСТНОСТИ

ПРИНИМАЕМ ЗАЯВКИ на расселение многокомнатных, коммунальных квартир. Телефон 4-23-52.

КУПЛЮ 3-комн. квартиру в р-не Рыбного порта новой планировки не 1-й и не 5-й этаж. Телефон 5-61-44, спросить Александра.

КУПЛЮ 2-комн. кв-ру новой планировки в р-нах от 1 уч-ка до Центральной площади с балконом, не 1-й эт. Телефон 4-23-52, спросить Алексея.

КУПЛЮ 1-комн. кв-ру с балконом до 8500\$. Телефон 5-61-44, спросить Алексея.

ПРОДАЕТСЯ 2-этажный кирпичный коттедж с гаражом в цокольной части общей площадью 285 кв.м. Телефоны 4-17-10, 5-61-44.

ПРОДАМ 1-комн. кв-ру по ул. Ленинской очень удобно под офис. Телефон 5-61-44, спросить Андрея.

ПРОДАЕТСЯ капитальный гараж в р-не центральной котельной **ИЛИ МЕНЯЮ** на автомобиль. Обращаться: Пограничная, 34-42.

ВОЗЬМУ В АРЕНДУ утепленное складское помещение 200 кв.м. Телефон 5-61-44.

ВСЕ, ЧТО НЕОБХОДИМО для ремонта и строительства деревянного дома: обрезные и необрезные пиломатериалы в ассортименте, брус, половая лага, стропила, бруски различного сечения. Принимаем заказы на изготовление пиломатериалов. Обращаться: Угольная, 59. Телефон 5-61-44.

ОКАЖЕМ ПОМОЩЬ в организации любых ремонтно-строительных работ. Телефоны 5-61-44, 4-23-52.