

Геннадий КАЛЁНОВ

ИНТЕРЕСНЫЕ ФАКТЫ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В последнее время в средствах массовой информации много публикаций о повышении стоимости электрической энергии, теплоэнергии, газа в странах ЕС, США, Великобритании и др. Мы знаем, что стоимость электроэнергии в странах ЕС «привязана» к стоимости газа. Мы знаем об используемых мерах экономии энергии, воды. Но это только маленькая часть тех правил и практик, к которым привыкли люди в странах Запада, странах Азии и о которых в странах СНГ известно лишь отдельным специалистам.



www.freepik.com

Между тем многие практики и правила настолько не похожи на наши, что интересно их хотя бы знать (а некоторые, возможно, использовать в будущем). Расскажем о некоторых из них.

Все многоэтажные жилые дома в западных странах похожи на наши — фундамент, подвал, стены и крыша. Но вот только собственники у таких домов совершенно разные. В основном это различные жилищ-

ные компании, как частные, так и муниципальные, которые владеют доходными и социальными арендными домами. Жилищно-строительные компании не только покупают такие дома для сдачи помещений в аренду, но и строят их сами. Некоторые страны устанавливают желаемый процент социальных арендных домов, например, во Франции это 20% (и мэры городов всячески должны содействовать их



www.kaknaladoni.de

строительству). Второе место в структуре городов занимают жилищные кооперативы (владелец дома-кооператив, а его члены владеют паем и правом арендовать квартиры кооператива). Жилищно-строительные кооперативы могут также строить многоквартирные жилые дома для себя. Кроме того, они выполняют важные социальные функции — строят и содержат клубы, бассейны, спортивные площадки и организуют отдых для детей, пенсионеров, инвалидов. Ну и третье место — у кондоминиумов (совместных домовладений).

У каждого многоквартирного дома в странах Запада, Азии (Китае, Турции) еще до его заселения, уже есть «правила дома», которые жильцы или собственники квартир обязаны соблюдать. К нарушителям применяются очень жесткие (по меркам Беларуси) санкции в основном в виде предупредительных и затем более крупных штрафов. В правилах кондоминиума очень точно и подробно указаны границы владения квартирой и границы общей собственности (в арендных домах и кооперативах — границы ответственности жильцов и собственника дома).

В англосаксонских странах объединение собственников квартир может быть в виде любой формы юридического лица, которые разрешены в штате или стране, — ООО, ОАО, АО, прибыльная либо некоммерческая корпорация, траст и т. д. Это связано с очень высокой стоимостью недвижимости, поэтому кондоминиум рассматривается как объедине-

ние домохозяйств с высокими доходами. В экономически развитых странах ЕС наоборот — практикуется внешнее управление с привлечением сертифицированных управляющих, а объединение собственников является особым видом юридического лица без административных работников, офиса и других затратных атрибутов. Это позволяет наладить управление любыми кондоминиумами, в том числе с небольшим количеством членов (квартир) с разным уровнем доходов домохозяйств.

В странах Запада есть такое понятие, как «ограниченный общий элемент кондоминиума». Например, крыша, лифты, фасад, подвал — это общие элементы, а те, которыми пользуются один или несколько собственников, — это ограниченные общие элементы, к которым относятся:

- входные двери в квартиры. Они конструктивно одинаковые, и менять их отдельный собственник квартиры не имеет права — все входные двери в квартиры обеспечивают запрооектированный микроклимат в доме, сохраняют тепло;

- окна квартир. Конструктивно и по цвету они одинаковые, обеспечивают запрооектированный воздухообмен и сохраняют тепло, являясь частью внешнего контура дома;

- внешняя часть лоджий квартир и балконов. Полное застекление лоджий и балконов запрещено (при таком застеклении влага оседает на лоджии, и грибок разъедает конструктивные элементы дома);

- покрытие пола в квартирах. Замена покрытия пола возможна, но должна соответствовать правилам дома. Например, правила многих домов запрещают устройство покрытия пола из ламината с целью предотвращения образования излишнего шума;

- кладовка на лестничной клетке или в подвале. Переоборудование кладовок, замена дверей запрещены.

Кроме этого, есть правила и для имущества собственников (арендаторов) квартир. Например, межкомнатные двери квартир могут быть разными по цвету, использованию материалов, но они обязательно должны быть герметичными, противодымными — в целях безопасности при распространении пожара.

Радиаторы отопления в квартире являются имуществом собственника квартиры

(трубы отопления — общим имуществом), но собственник квартиры имеет право, при необходимости, заменить радиатор, однако на точно такой же, как демонтированный.

Для продажи своей квартиры (в кондоминиумах многих стран ЕС) ее собственник обязан спросить и получить согласие управляющего, который и является исполнительным органом объединения собственников. Без согласия управляющего нотариус не регистрирует сделку (эта обязанность собственника обычно прописана в правилах дома). А в англосаксонских странах такой собственник является декларантом (обязан составить публичную декларацию о продаже своей квартиры).

Оплата за жилищно-коммунальные услуги в странах Запада, а также многих странах Азии осуществляется авансом в первых числах месяца. Очень часто используются депозитные приборы учета поставляемых ресурсов (в прибор вставляется специальная карточка, на которой должны быть деньги). Если деньги заканчиваются, поставка ресурсов прекращается. Налог на недвижимость платят все собственники квартир, в том числе если квартира единственная. Чтобы получить субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг, необходимо предоставить справку об отсутствии в собственности недвижимости и автомобилей (в противном случае необходимо их продать и погасить задолженность).

Владелец дома (если кондоминиум, то это все собственники квартир) отвечает за любой ущерб третьим лицам на земельном придомовом участке. Так как этот ущерб может быть значительным, собственник страхует риски (в кондоминиуме сумма страхования распределяется на всех собственников квартир). В случае повреждения здания, окон, фасадов, кровли от стихийных бедствий, пожара ущерб покрывает владелец (если кондоминиум, то это все собственники квартир), поэтому этот вид страхования также входит в пакет для оплаты расходов.

В случае завершения эксплуатации многоквартирного дома-кондоминиума (аварийный, поврежден без возможности восстановления) члены кондоминиума обязаны оплатить стоимость утилизации дома, а также расходы по содержанию земельного участка до перехода прав владения одному собственнику.

За что собственники квартир и арендаторы могут получить штраф в Австрии, Германии:

- если громко хлопнул дверь автомобиля во дворе после 19:00 (предупредительный штраф — 15 евро);
- если бросил окурки из окна автомобиля (штраф — 50 евро);
- если неправильно припарковал свой автомобиль на территории кондоминиума;
- за езду по тротуарам на велосипедах и электросамокатах (штраф — 25 евро);
- неуважительное обращение к соседям с использованием нецензурных слов (высунутый язык — 150 евро, махание ладонью перед лицом соседа — 1000 евро, в целом — до 2000 евро и повторно — выселение с принудительной продажей квартиры);
- если не соблюдаешь время тишины (в будние дни — с 13:00 до 15:00 и с 22:00 до 7:00, в субботу — с 19:00 до 8:00, в воскресенье и дни религиозных праздников — круглосуточно), например, громко захлопнул окно квартиры — штраф от 25 до 5000 евро;
- за увеличение арендной платы до более чем 120% от местного уровня (штраф — до 100 000 евро);
- если не по инструкции осуществляешь сбор и размещение отходов (например, не закрыл за собой на ключ помещение для сбора отходов во дворе, сложил пластик в контейнер для стекла и т. д.) — штраф до 500 евро;
- если справил нужду на придомовом участке (штраф — от 60 до 150 евро + возмещение ущерба);
- за неубранные собачьи экскременты (штраф — 500 евро);
- если выплюнул жвачку на асфальт, плитку или газон (штраф — 75 евро);
- если гости твоей квартиры громко разговаривали, шумели в подъезде дома (штраф — 50 евро);
- за неочищенный тротуар на придомовом участке (штраф — от 500 до 10 000 евро для владельца, а для кондоминиума сумма делится на всех его членов);
- за кормление диких голубей (штраф — от 25 до 5000 евро);
- за неучастие в переписи населения (штраф — 5000 евро);
- за «продажу» адреса — предоставление прописки для фиктивного проживания (штраф — 50 000 евро).

