

1

Ваше Агентство, судячи з реклами, займається приватизацією. Специфічна діяльність це мабуть не тільки цікаво, але й не легко. З цього приводу таке запитання: Як ви "прийшли" до приватизації взагалі і житла зокрема ?

Так, дійсно з багатьох видів діяльності ми вибрали саме приватизацію житлового фонду. Цей вид діяльності і важкий, і відповідальний, і перспективний одноразово. А ще діяльність по приватизації потребує знань законів та нормативних актів; розуміння ситуації та врахування особливостей приватизації на Україні.

Що стосується приватизації житла, то таку можливість наше Агентство отримало дякуючи обласній держадміністрації та голові Фонду комунального майна м. Ужгорода пану Семберу С.В. Саме за клопотанням Фонду працівники Агентства пройшли навчання у Києві та отримали відповідний дозвіл на таку роботу.

Тому діємо ми виключно в рамках Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та на підставі Ліцензії Державного комітету по житлово-комунальному господарству на здійснення діяльності по оформленню та реєстрації документів про власності на квартири (будинки) за № 904 від 8 череня 1993 року.

Інтереси громадянина у відповідних органах влади та управління ми представляємо на підставі нотаріально завіреної довіреності встановленої форми.

Які ваші повноваження і можливості з приводу отриманої ліцензії по приватизації житла ?

Що стосується наших можливостей, то уже сьогодні ми готові до здійснення приватизації окремої квартири (будинку) за лічені дні. Адже згідно п.п.4,7, статті 8 уже згадуваного закону про приватизацію житла, юридична особа, що отримала вищевказану ліцензію, явля-

ється органом приватизації з усіма правами та компетенцією такого.

Однак, як з'ясувалось, вищевказана ліцензія на рівні місцевого органу влади (Ужгородської міської управи) трактується виключно як дозвіл (право) на діяльність по приватизації, а не уповноваження щодо здійснення такої діяльності. В даному випадку йде посилення на відомче положення "Про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян", затверджене наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству за № 56 від 15.09.92.

Вказана ситуація зберігає виключне монопольне право з відповідними наслідками. Більше того, одноосібним розпорядженням глави міської управи, житло розміщене у центрі м. Ужгороду закрито для приватизації, що є фактично порушенням уже згадуваного Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Такий стан справ в місті не сприяє швидкій приватизації державного житлового фонду, посилює соціальну напруженість серед населення, ускладнює взаємини між державними органами та недержавними юридичними особами.

Другими словами, добрі наміри керівників Фонду комунального майна міста, з метою демонополізувати та прискорити процеси приватизації житла на жаль поки що так і залишаються намірами.

Виходячи з вищевказаного ми і будемо свою роботу з конкретним громадянином. Серед позитивного треба відмітити і той факт, що наш клієнт приходив до нас тільки двічі. Перший раз для дачі нам відповідних повноважень та заключення договору; і вдруге за отриманням Свідоцтва про право власності на житло. Таким чином людина зберігає не тільки масу часу але й збувається ходіння по численних кабінетах установ та організацій причетних до приватизації житла.

Куди і коли повинні звертатись бажаючі, щоб приватизувати власне житло ?

Бажаючі приватизувати житло через наше Агентство повинні з'явитись в приміщення Агентства за адресою: вул. Минайська 38-80 (приміщення училища культури) кімната 52. З собою необхідно мати

документ що посвідчує особу громадянина.

Після з'ясування права громадянина на приватизацію свого житла, останній оформляє нотаріально посвідчену довіреність на наше Агентство. Після цього ми, уже з клієнтом, укладаємо договір, де обумовлюємо порядок, строки, обов'язки сторін та вартість послуг Агентства. Тоді ж усі повнолітні члени сім'ї, які прописані на житловій площі, що приватизується заповнюють заяву та підписуються.

Остання зустріч з клієнтом у нас відбувається при видачі йому Свідоцтва про право власності на житло.

Отже, майже всі необхідні формальності в органах, що займаються приватизацією житла, ми здійснюємо самостійно.

Який режим роботи вашого Агентства ?

Ми працюємо щоденно з 8 до 20 години (крім неділі); в суботу з 9 до 13 години. Крім того в м. Ужгороді зареєстровано філіал Агентства і ми ведемо пошуки приміщення з тим, щоб максимально приблизити послуги по приватизації житла до центру міста.

Ну такий спектр послуг, що надається вашим Агентством мабуть не по кишені більшості громадян. Отже, яка вартість ваших послуг по приватизації житла ?

Вартість послуг Агентства, як і суми, що отримують органи приватизації та організації причетні до аналогічної діяльності, через інфляцію не є сталою. З урахуванням того, що 95 відсотків роботи по приватизації ми здійснюємо силами своїх спеціалістів ціна безперечно вища від державної.

Але клієнт, якщо він готовий платити більшу суму за певні послуги і звернувся саме до нас, не втрачає, думаю, нічого. Скоріше він виграє у вигляді економії часу, нервів і т.д. Врешті-решт, є вибір, свого роду альтернатива, то чому це не добре навіть якщо дорожче ?

Треба пам'ятати і те, що нерідко життєві ситуації (як то відрядження, відпустка, інвалідність а то і старість) не дозволять

ють займатися приватизацією власного житла. В кінці-кінців ми чекаємо свого клієнта і звернення до нас справа виключно добровільна.

Що стосується вартості послуг, то тут ми діємо на підставі затвердженого по Агентству тарифу цього виду послуг. Конкретна ж сума, яку платить клієнт (виключно у карбованцях), залежить від терміновості виконання замовлення та умов приватизації його житла. Причому в суму, яку ми отримуємо, входить вартість послуг: нотаріальної контори, інвентарбюро, житлово-експлуатаційних контор, та відділу по приватизації житла Фонду комунального майна міста, якими Агентство користується. З вищевказаними затратами та з урхуванням витрат Агентства (використання оргтехніки, оренда приміщення, вартість енергоносіїв, заробітна плата і т.д.) сума послуг Агентства по приватизації житла складає 80-110 тисяч карбованців.

Однак, як організація приватна, ми можемо "дозволити" собі здійснювати таку діяльність й за 10 тисяч карбованців. Послуги по приватизації житла саме за таку суму ми вже неодноразово надавали, правда лише пенсіонерам.

Видно, що справа ця для вас вигідна. Але чи вигідна приватизація житла для рядового жителя Ужгорода? Адже як власник він почне платити податок на власність. На власника житла "звалляться" усі питання утримання свого житла, його експлуатація і т.д....

Приватизація житла це справа скоріше невигідна, надзвичайно кропітка і відповідальна. Про це говорить бодай той факт, що мало хто із новоявлених суб'єктів підприємницької діяльності береться за цю справу. Як не як, а перепродувати сьогодні і легше, і вигідніше, і простіше. Приватизація ж, і особливо житла громадян не тільки складна, насамперед юридична, робота, але й у всіх на виду. Причому на виду, а отже і під контролем не тільки органів влади, але й громадськості. Ми це відчули з перших же днів роботи по приватизації житла. Які тільки нісенітнеці не складають про Агентство та "протиправну" нашу діяльність. Судячи по візитерах та авторах дзвінків до Агентства, сумнівів щодо авторів слухів і кривотолків

у нас немає. Можу сказати лише те, що якщо справи підуть так і далі то коло наших "знайомств" (в т.ч. й з різного роду контролюючих органів) розшириться неймовірно і буде нами оприлюднено, як досвід роботи з такими.

А якщо серйозно, то ми віддаємо собі звіт в тому, що в результаті нашої діяльності відбуваються зміни форми власності, тобто житло із державного фонду переходять конкретному громадянину. Більше того громадяни, що приватизували житло стануть його власниками з усіма правами і можливостями таких.

Що стосується вигідності приватизації для громадянина, то вона без сумніву вигідна. Ну насамперед бажаючим приватизувати житло треба знати, що вартість послуг (колишня квартплата) за приватизовану квартиру до введення гривни буде однаковою, як і за комунальне житло. При цьому не треба плекати ілюзій на рахунок того, що дотації на житло будуть вічними. Величезний дефіцит бюджету України це немала "заслуга" дотацій на утримання житла громадян. Таким чином питання світових цін за житло слідом за світовими цінами на енергоносії - питання близького майбутнього.

Однак, уже сьогодні, власник житла може на свій розсуд розпорядитись приватизованою квартирою (будинком) як то продати, здати в оренду, обміняти, поставити в заклад (іпотека) і т.д. Крім того власники квартир можуть об'єднатись і утворити кондомініум (не плутати із товариством жильців). Що стосується податку на нерухоме майно, то це загальнопринята світова практика. Однак у нас ні законодавчої бази ні механізму оплати податку на нерухомість ще нема.

Одним словом, ужгородець, що стане власником житла, стане не тільки багатшим, але й значно вільнішим.

Ви сказали про кондомініум, що це таке ?

Кондомініум - володіння нерухомістю, при якій жильці володіють не тільки окремими квартирами, але й місцями спільного користування в будинку (ліфти, коридори, горища, підвали, прибудинкова територія і т.д.). Термін подібний до поняття "Товариство (об'єднання)

власників квартир у багатиквартирному будинку" (згідно Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"). Однак кондомініум має значно ширші права і можливості.

Так, до статутно фонду кондомініуму, жильці входять своїми приватизованими квартирами. Сюди ж запрошуються і потенційні інвестори, які чи то грошима чи то допомогою в ремонті, перепланівці та будівництві додаткових поверхів, добудов до будинку, із задоволенням розділять майбутній прибуток жильців від комерційної діяльності кондомініуму. Що стосується останньої то вона можлива від обладнання в підвальних приміщеннях будинку прально-прасувальних міні-комплексів, від здачі в оренду приміщень, в т.ч. під житло і т.д. За виручені кошти можна не тільки утримувати будинок але й обладнати такий додатковою системою водопостачання, кабельним (спутниковим) телебаченням, охоронною сигналізацією, міні-АТС і т.д. і т.п..

Вищевказане є фактично вирішенням питання післяприватизаційної експлуатації житла. Крім того уже сьогодні кондомініум:

- для жильців-знімає "головну біль" по виплаті комунальних платежів, обладнанню під'їздів, облаштуванню прибудинкової території. Цілком ймовірно і одержання непоганих дивідендів за рахунок доходу від здачі в оренду нежелих приміщень. До того ж ймовірно, що вартість квартир в таких будинках буде вищою, ніж в звичайних а отже і конкурентноздатнішою;

- для міської управи - вирішується питання подальшої цивілізованої експлуатації житлового фонду міста;

- для потенційних інвесторів- вигідне вкладення капіталу (за підрахунками Агентства інвестиції окуповуються на протязі 2-2,5 років). Крім того, є можливість продати квартири розміщені на добудованих поверхах, а отже дещо вирішити житлові проблеми городян.