

## М О Т И В А Ц І Я

доцільності приватизації житла та схема післяприватизаційної експлуатації багатоквартирного будинку

Агенство нерухомості "Газда" в рамках Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", надає послуги по приватизації житлового фонду, що належить до повного господарського відання (або перебуває в оперативному управлінні) державної юридичної особи.

Відповідно до Положення Державного комітету України по житлово-комунальному господарству за № 60 від 5.11.92. "Про порядок видачі ліцензій на здійснення діяльності по оформленню та рестрації документів про право власності на квартири (будинки)" Агенство отримало таку ліцензію за № 904 від 8 червня 1993 року.

Агенство здійснює приватизацію житла по тарифах, які передбачені Фондом комунального майна при приватизації житла.

Дане пояснення пов'язане ще й з тим, що наше агентство-ріелтар пропонує схему післяприватизаційної експлуатації житла в м. Ужгороді.

Так, згідно законодавства та нормативних актів України про приватизацію житла громадяни приватизованого будинку, стають власниками не тільки своїх квартир, але й всіх жилих і службових приміщень. Таким чином на жильців покладаються обов'язки по утриманню та ремонту житла. Необхідні для цього кошти, нові власники будинку можуть отримувати і від здачі в аренду нежилих приміщень. Вони можуть надбудувати будинок, перебудувати квартири, будувати автостоянки, тощо. Порядок будівництва, утримання і ремонту регулюється договором між учасниками загальної власності.

Згідно нашої схеми на першому етапі всі жильці будинку (з допомогою агенства) приватизують своє житло і звертаються в міську управу про передачу багатоквартирного будинку в їх власність.

На другому етапі (після підтвердження міською управою приватизації будинку) створюється "кондомініум", як юридична особа за участю Агенства. Причому, до статутно фонду Кондомініуму, жильці вкладають свої приватизовані квартири. Агенство - вносить кошти.

Після цього АН "Газда" розробляє техніко-економічну підставу і виступає інвестором (або шукає такого) для ремонту, перепланівки і будівництва додаткових поверхів, добудов до будинку, тощо.

На третьому етапі відбувається укладення договору, (якщо не створена юридична особа) між зацікавленими сторонами про виконання необхідних робіт передбачених першим етапом даної схеми. Договір додатково може обумовлювати обладнання будинку:

- додатковою системою водопостачання;
- кабельним (спутниковим) телебаченням;
- охоронною сигналізацією;
- прально-прасувальним інвентарем;
- міні-АТС і т.д. і т.п..

В ході реалізації наміченого в середині кондомініуму може відбуватися переселення жильців (за їх бажанням) з перших поверхів на добудовані і здача в аренду звільнених приміщень.

Доцільність нашої схеми в наступному:

- для жильців - знімається "головна біль" по виплаті комунальних платежів, обладнанню під'їзді, облаштуванню прибудинкової території. Цілком ймовірно і одержання непоганих дивідендів за рахунок доходу від здачі в оренду нежилих приміщень. До того ж очевидно, 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 Агенства (в тому числі інвестора) - вигідне вкладення капіталу (за підрахунками Агенства окупується на протязі 2-2,5 років). Крім того, є можливість продати квартири розміщені на добудованих поверхах, а отже дещо вирішити житлові проблеми городян.



\* 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 аналогічний поняттю " Товариство (об'єднання) власників квартир у багатиквартирному будинку" (згідно Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду").

Агентство нерухомості "Газда"  
Адрес: г. Ужгород, ул. Минайська, 38-80/52  
тел. (031 22) 6-31-66; 6-30-54.