

Газета для деловых людей

# ИНВЕСТОР

№159

*С надеждой на процветание*

Печатный орган агентства недвижимости "Млечный Путь", ул. Наваринская, 34

№ 159, июль, 2013

## Аренда офиса в р-не с/к «Водолей»



*Подробная информация на стр. 27*

## АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ В Р-НЕ УЛ. СОВЕТСКАЯ



Сдается помещение  
в р-не ул. Советская.  
Общая площадь -  
650 кв.м.

Дорогой ремонт,  
сигнализация,  
кондиционирование,  
вентиляция,  
автономное  
отопление.

*Идеально для  
устройства  
бизнес-центра,*

*банка, представительства, посольства,  
сервисного центра, магазина.*

Цена договорная

**Тел.: (067) 512-16-05; (097) 732-07-17**

## КВАРТИРЫ В ЭЛИТНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ НА УЛ. ГАГАРИНА



*Подробная информация на стр. 3*

**Жилой комплекс  
на ул. Гагарина  
состоит из  
5-этажного и  
4-этажного домов,  
объединенных  
общим двором.**

**К продаже  
предлагаются  
2- и 3-комнатные  
квартиры  
площадью от 75,6  
до 146,0 кв.м.  
Благоустроенная  
территория.  
Паркинг.**



## Анализ ценовых предложений на типовые квартиры в г. Николаеве на 1.07.2013 г.

Параметры кв-р	1-комн. Кв-ры			2-комн. Кв-ры			3-комн. Кв-ры		
	Тип_1	Тип_2	Тип_3	Тип_1	Тип_2	Тип_3	Тип_1	Тип_2	Тип_3
Общая площадь	29-31	32-34	35-42	40-43	43	48-54	53-62	57-69	63-68
Жилая площадь	16-17	16-17	16-21	26-30	27	29-34	35-44	37-43	37-41
Площадь кухни	5-6	7.5	7.0-8.5	5-6	7.5	7.5-8.5	5-6	7.5-9.0	7.5-10
Материал стен	к./ж-б	ж-б	к./ж-б	к./ж-б	ж-б	к./ж-б	к./ж-б	ж-б	к./ж-б
Кол-во эт. в доме	3-5эт	9эт.	9эт.	3-5эт	9эт.	9эт.	3-5эт	9эт.	9эт.
Планировка	-	-	-	Смежн.	Разд.	Разд.	Смежн.	Смежн.	Разд.

**Технические характеристики и параметры типовых квартир в г. Николаеве**

Тип\_1 - дома 60 гг.  
Тип\_2 - дома 70 гг.  
Тип\_3 - дома 80-90 гг

Тип/район	Центр	Соляные	Северный	ЮТЗ	пр.Мира	Промзона	Лески	Намыв
<b>Однокомнатные квартиры</b>								
Тип_1	23000	22000	***	22000	22000	22000	22000	***
Тип_2	25000	23000	***	23000	23500	22000	23000	24000
Тип_3	28000	25000	26000	26000	25000	25000	26000	26000
<b>Двухкомнатные квартиры</b>								
Тип_1	32000	26000	***	28000	28000	27000	28000	***
Тип_2	35000	31000	***	33000	33000	32000	32000	32000
Тип_3	38000	34000	34000	36000	36000	34000	35000	35000
<b>Трехкомнатные квартиры</b>								
Тип_1	38000	35000	***	34000	35000	34000	34000	***
Тип_2	42000	38000	***	38000	38000	37000	38000	38000
Тип_3	50000	42000	43000	45000	45000	41000	42000	42000

**Статистика цен на типовые квартиры (экв. долл. США)**

За базис принимались квартиры, расположенные на средних этажах и не требующие ремонта (среднее техническое состояние). При выборке не учитывались специфические факторы (месторасположение дома, чистота подъезда, общий вид прилегающих территорий, вид из окон, географическое расположение), а также ряд других факторов, повышающих или понижающих стоимость недвижимости.

Информация предоставлена Агентством недвижимости "Млечный Путь"

**Купим недорого 2-комнатную хрущёвку**  
в р-не площади Победы, пр. Мира.

**Тел.: 47-17-75, 36-80-05**

### ВНИМАНИЮ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЙ!!!

Реклама в газету "Инвестор" на будущий месяц принимается до 25 числа текущего месяца.

Газета "Инвестор" распространяется:



**Альянс предприятий "НОУ-ХАУ" -**

сервисное обслуживание офисов - от подписки до подбора персонала

г. Николаев, ул. Шевченко, 36/1, тел.: (0512) 47-20-03, 47-25-47, 47-17-77

## ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ

**Жизнь города:**

- ▶ Чем жил Николаев в июне. **Стр. 7**

**Актуально:**

- ▶ Построить жилье еще не значит получить прибыль. **Стр. 11**
- ▶ Как изменили бюджет города «в пределах имеющегося финансового ресурса». **Стр. 14**
- ▶ Регистрационная реформа провалилась. **Стр. 18**

**Финансы:**

- ▶ Некопеечное дело. **Стр. 19**

**Недвижимость:**

- ▶ Нотариат по единой цене. **Стр. 21**
- ▶ Аренда квартир 100 лет назад. **Стр. 23**

Коммерческая недвижимость Николаева

[www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

Газета "Инвестор", Учредитель (издатель): ООО Фирма "Млечный Путь". Печатный орган - ООО Фирма "Млечный Путь". Свидетельство о регистрации МК № 284 от 3.03.2000 г. Управления по делам прессы и информации Николаевской облгосадминистрации. Главный редактор: Мойсол А.П.; журналист: Мойсол П.Л., Щетинин Ю.В.; верстка: Кириш А.И. Адрес редакции: г.Николаев, ул. Наваринская, 34/8, e-mail: mlp@mksat.net.

Газета отпечатана в типографии ООО "Южполиграфсервис". Адрес: г. Херсон, ул. Доброхотова, 19-а; тел. (0552) 42-81-75, 46-61-33. Заказ № 1658. Тираж - 1500 экз. Печать офсетная. Объем 5 усл. печатных листов. Подписной индекс 23440. Часть тиража распространяется бесплатно.

Газета выходит один раз в месяц с 1 по 8 число текущего месяца. Объем рекламного материала определяется по усмотрению редакции. Перепечатка материалов запрещена. Ответственность за достоверность и правоту информации несут рекламодатели. Цена свободная. Общий тираж - 1500 экз.

# КВАРТИРЫ В ЭЛИТНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ НА УЛ. ГАГАРИНА

Предлагаются квартиры в новом жилом комплексе на ул. Гагарина в Корабельном районе Николаева (рядом с ЖК "Маяк"). Комплекс состоит из 5-этажного и 4-этажного домов изысканной архитектуры, объединенных общим двором. Создано ОСМД.

**У Вас есть возможность приобрести 2- и 3-комнатные квартиры площадью от 75,6 до 146 кв.м.**

Хорошая тепловая и звуковая изоляция объекта. Имеются места для подземного и надземного паркинга. Благоустроенная придомовая территория. Обширная зеленая зона для отдыха. Участок с элементами игровой площадки для детей, сосновая роща и место для барбекю. Экологически чистый район с хорошо развитой инфраструктурой.



**Двухкомнатная квартира (третий этаж) 101,2/40,6/28,8**

**Трехкомнатная квартира (первый этаж) 146,0/79,5/30,8**

**Трехкомнатная квартира (третий этаж) 133,4/83,2/22,1**

**Двухкомнатная квартира (второй этаж) 75,6/22,4/38,6**

**Подробная информация по тел.: 36-80-05, 47-17-75, а также на сайте [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)**

## Продаётся 2-этажный жилой дом на берегу реки



Цена договорная

Продаётся 2-этажный жилой дом, расположенный в Корабельном р-не на берегу Бугского лимана на земельном участке площадью 22,8 сотки. Общая площадь дома - 417,3 кв.м. Площадь первого этажа - 123,0 кв.м, площадь второго этажа - 115,7 кв.м, площадь мансарды - 66,7 кв.м, площадь цокольного этажа - 111,9 кв.м. Современный дизайн. Просторный обустроенный двор с бассейном. Перед домом пруд. Ландшафтный дизайн участка. Красивый вид на реку. Экологически чистый район. Закрытая набережная с индивидуальным въездом. Парковка напротив двора.

*Виртуальный тур по дому, а также фотографии и планировки смотрите на сайте [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua) (жилая недвижимость/ эксклюзивные объекты/ № 128)*

## Продаётся 3-комнатная квартира ("сталинка") на ул. Адмиральская

Продаётся трехкомнатная квартира на ул. Адмиральская. 2/3, кирпич, общая площадь - 84,9 кв.м. Добротный ремонт, встроенная кухня, индивидуальное отопление. Отличное состояние. Возможность увеличения площади до 183,6 кв.м.

Цена договорная



## Продаётся 5-комнатная квартира на ул. Набережная



Продаётся пятикомнатная квартира общей площадью 170 кв.м, расположенная в живописном месте на ул. Набережная, 4/5, камень. Два санузла + ванная, два балкона, эркер.



Цена договорная

*Виртуальный тур по квартире, а также фото смотрите на сайте [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua) (жилая недвижимость/ эксклюзивные объекты/ № 104)*

## Продаётся новый дом

в живописном месте с видом на реку Ингул. Общая площадь - 201,7 кв.м.

Подробнее: [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua) (объект № 108)

Тел.: 067-966-77-05 (Александр)

## Продаются три коттеджа в п. Харчатовка



Продаются дома 2009 г.п.; польские проекты; все коммуникации; без отделочных работ. Площадь каждого участка - 1200 кв.м (есть приватизационные документы).

Цена договорная

Тел.: (067) 553-83-77; (063) 021-21-20



## Продаётся 3-комнатная квартира ("сталинка") на ул. Адмиральская

Продаётся трехкомнатная квартира на ул. Адмиральская. 2/3, кирпич, общая площадь - 98,7 кв.м. Добротный ремонт, встроенная кухня, индивидуальное отопление. Отличное состояние. Возможность увеличения площади до 183,6 кв.м.

Цена договорная



## Продаются смежные земельные участки

для жилищного строительства в р-не Ленинского РОВД (ул. Скульптора Измакова). Общая площадь - 20 соток. Продаются вместе или по отдельности.

Цена - 653 000 грн. (за участок)

Тел.: 067-966-77-05 (Александр)

Информация о жилой недвижимости  
г. Николаева на сайте [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)

## Продаётся однокомнатная квартира на ул. Ульяновых (мкр. Северный)



Продаётся однокомнатная квартира, расположенная на ул. Ульяновых (мкр. Северный). 1/5, кирпич, высокий цоколь, 37,4/14,2/8,1, высота - 2,95 м, ремонт, встроенная кухня. Чистый подъезд. Окна выходят в уютный двор.

Цена - 228 000 грн.

## Продаётся 3-этажный жилой дом в Ракетном Урочище



Подробнее на [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)

Продаётся трехэтажный жилой дом, расположенный на ул. Рыбацкая в Ракетном Урочище. Общая площадь - 330 кв.м, два гаража, пристройка, подвал. Общая площадь земельного участка - 2317 кв.м. На участке также имеется жилая постройка общей площадью 145,9 кв.м. Есть летняя кухня, несколько хозпостроев, складское помещение площадью более 250 кв.м. Все коммуникации, дизель-генератор 30 кВт. Возможен подъезд грузового автотранспорта. Выход к реке.

Объект может использоваться как под жилье, так и под коммерческую деятельность.

Цена договорная

## Продаётся 2-этажный жилой дом на ул. Потемкинская



Подробнее на [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)

Продаётся двухэтажный жилой дом, расположенный на ул. Потемкинская, в районе парка им. Петровского. Общая площадь - 459,6 кв.м, площадь первого этажа - 179,1 кв.м, площадь второго этажа - 177,9 кв.м, площадь цокольного этажа - 102,6 кв.м. Площадь земельного участка - 863 кв.м. На участке также расположен двухэтажный гостевой дом общей площадью 175,6 кв.м с гаражом, сауной, хозпомещениями.

Объект может использоваться как под жилье, так и под коммерческую деятельность.

Цена договорная

## Аренда однокомнатной квартиры на ул. Советская



Сдаётся на длительный срок однокомнатная квартира на ул. Советская (р-н ДК Судостроителей). 6/6, 36/18/7, мебель, бытовая техника, хорошее состояние.

Цена - 2200 грн./мес.  
+ коммунальные услуги

## Продаётся участок для жилищного строительства в р-не гарнизона Леваневцев

Продаётся в р-не гарнизона Леваневцев земельный участок площадью 9 соток для жилищного строительства. Есть проектная документация на строительство двухэтажного жилого дома. На участке расположено отдельно стоящее здание общей площадью 112 кв.м со всеми инженерными коммуникациями.

Цена договорная

База жилой недвижимости  
Николаева на сайте



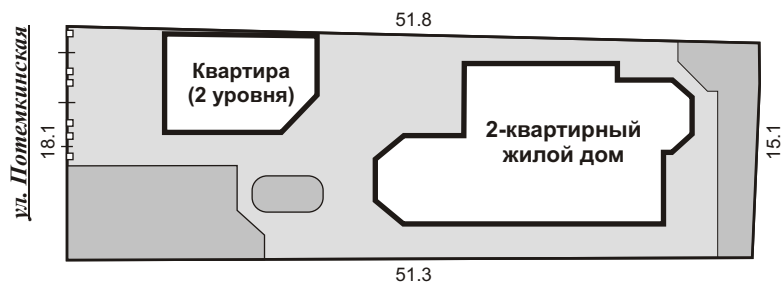
[www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)

## Продаются квартиры на приватизированном земельном участке в Центре

Продаются квартиры, расположенные на приватизированном земельном участке общей площадью 863,0 кв.м в центре города, на ул. Потемкинская. **Квартира №1** общей площадью 160,0 кв.м (первый этаж).

**Квартира №2** общей площадью 177,9 кв.м (второй этаж). **Квартира №3** общей площадью 133,6 кв.м (в двух уровнях).

Общий двор, гаражи, место для парковки авто.



Квартира №1 (первый этаж)



Квартира №2 (второй этаж)

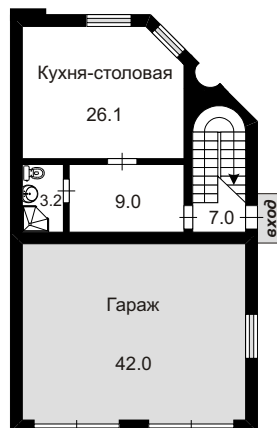


Цена договорная



Квартира №3 (два уровня)

Первый уровень



Второй уровень



# Чем жил Николаев в июне

**Представлен новый прокурор Николаевской области.** Приказом Генерального прокурора Украины прокурором Николаевской области назначен 34-летний государственный советник юстиции 3-го класса Андрей Курьсь, который до этого работал начальником Главного управления по расследованию особо важных дел Генеральной прокуратуры Украины. Нового прокурора области представил заместитель Ген-



прокурора Украины В. Белоус в присутствии руководства области, областных управлений МВД, СБУ, Миндоходов Украины, председатели апелляционного, окружного административного, хозяйственного судов. В. Белоус сказал, что «в Николаев пришел серьезный профессионал», и пожелал Андрею Станиславовичу успеха и поддержки со стороны руководства области. В ответ А. Курьсь сказал: «Для меня это большая честь, но для меня это огромная ответственность».

**Представлены начальник Главного управления Миндоходов Украины в Николаевской области Владимир Коломиец и начальник Николаевской таможни Артур Поляков.** В церемонии приняли участие глава облгосадминистрации Н. Круглов, начальник УМВД Украины области генерал-майор милиции В. Парсенюк, руководители других ведомств. Первый заместитель министра С. Дериволков рассказал о задачах, которые стоят перед ведомством, и пользе, которую ощутят на себе бизнес от работы нового министерства и его представительств на местах. Одним из главных приоритетов работы министерства является дальнейшая электронизация и использование современных технологий для упрощения процедур. Теперь таможня входит в состав и подчиняется непосредственно Министерству доходов и сборов Украины и его Главному управлению в Николаевской области.

**Кадровые ротации на предприятии морехозяйственного комплекса.**

Со вступлением в силу Закона Украины «О морских портах Украины» на территории самих портов вместо одного государственного предприятия, на которое ранее возлагались административные и коммерческие функции, теперь работает по два субъекта: филиал АМПУ и соответствующее государственное предприятие. Приказами Мининфраструктуры филиала ГП «АМПУ» исполняющими обязанности начальника администрация Николаевского морпорта назначен В. Иванов, начальника администрации спецморпорта Октябрьск - А. Егоров, директора ГП «Дельта-лоцман» - Ю. Харьков, который ранее был заместителем директора по регулированию движения судов и лоцманского обеспечения этого предприятия, а и. о. директора 19-го филиала ГП «Дельта-лоцман» - В. Шарабура.

**Стремительное развитие на Николаевщине альтернативной энергетики.** В Николаевской области реализуются проекты по внедрению альтернативной энергетики. Объем инвестиций в развитие альтернативной энергетики за I квартал текущего года составил более 1,4 млрд грн., что в 115 раз больше, чем в январе-марте 2012 года. Это обусловлено инвестированием в строительство солнечных электростанций. Как отметил директор департамента экономического развития, торговли и туризма облгосадминистрации М. Тульский, развитие солнечной и ветроэнергетики - это «максимально эффективное использование природного потенциала Николаевской области». Строительство объектов возобновляемой энергетики позволит не только получить дополнительные энергогенерирующие мощности для нужд региона, но и привлечь значительные инвестиции в местную экономику, создать сотни новых рабочих мест, развивать инфраструктуру и реализовывать важные проекты. По словам первого заместителя губернатора Г. Николенко, на территории Николаевщины сосредоточено около 10% всего ветрового потенциала Украины. Здесь начата реализация нескольких проектов альтернативной энергетики. Уже функционирует 15 ветроустановок по 2,5 мВт в парке «Очаковский», который объединяет два ветрополя в селах Дмитровка и Тузлы. Реализуются 3 проекта солнечных электростанций: Восход-Солар, Плутон-Солар и Нептун-Солар, которые находятся в Березанском, Казанковском и Вознесенском районах и в этом году будут введены в эксплуатацию. Два подобных проекта разрабатываются в Смигиревском и Первомайском районах.

**Приказом Министра внутренних дел В. Захарченко отстранен от занимаемой должности начальник УМВД Украины в Николаевской области В. Парсенюк.** Такое решение принято в связи с тем, что информация о нападении на местную жительницу Врэдиевки с участием работников милиции была предоставлена руководству МВД не в полном объеме, что не позволило быстро и объективно разобраться в ситуации и привело к беспорядкам. Временно исполняющим обязанности руководителя областной милиции назначен С. Поготов, первый заместитель начальника Департамента общественной безопасности МВД Украины.

**Визит чешской делегации в Николаев,** в состав которой вошло 16 представителей частного бизнеса, крупных промышленных компаний и банковских учреждений. Ее возглавил Чрезвычайный и Полномочный Посол Чешской Республики в Украине Иван Почух. В ходе официальной встречи заместитель председателя ОГА В. Луста отметил, что на территории области работают четыре украинско-чешские компании. Первый заместитель мэра Николаева Ю. Андриенко добавил, что городские власти готовы к налаживанию тесного сотрудничества с представителями чешских компаний. Представляя потенциал нашей области, директор департамента экономического развития, торговли и туризма облгосадминистрации М. Тульский в числе приоритетных проектов, где ждут инвестиций, назвал восстановление Ингулецкой оросительной системы, животноводство, развитие ту-



ризма и рекреационных зон. Особое внимание он обратил на альтернативную энергетику, которая дает базовый показатель по привлечению инвестиций на территорию Николаевской области. Иван Почух сказал, что делегация проводит встречи в регионах Украины, где планируют наладить экономическое сотрудничество. В сфере их интересов - энергетика, машиностроение, медицинская отрасль, агропромышленный комплекс, животноводство

и др. Чехи прибыли с целью поиска новых покупателей своей продукции и технологий: TATRA продвигает грузовики, TZB Orlov - модульные котельные, LECO Instrumente - лабораторное оборудование. Представитель Чешского экспортного банка презентовал продукты учреждения, общался с коллегами филиалов банков «Финансы и кредит» и «Південний». У николаевских сельхозпроизводителей интерес вызвала компания «Бруннтхаллер - ЧС», которая поставляет технологии и оборудование для крупных свиноводческих комплексов. У николаевских учреждений здравоохранения интерес был к «БМТ УА» и ОО «БТЛ - Украина», которые поставляют и обслуживают медоборудование. Во встрече приняли участие 48 предприятий и организаций Николаевщины.

#### **Что интересует американских бизнесменов на николаевской земле?**

10 июня первый заместитель губернатора Г. Николенко встретился с представителями Посольства США в Украине. Областная власть акцентировала внимание гостей на логистическом узле Николаева. «По инициативе Николаевской облгосадминистрации при министерстве инфраструктуры создана рабочая группа, которая занимается вопросами развития транспортно-логистического узла Николаевской области и, в частности, вопросами дноуглубления Южного Буга, без которого дальнейшее развитие морской и торговой отраслей просто невозможно. Наши порты планируют увеличивать перевалку грузов, и власть им будет в этом способствовать», - отметил Геннадий Борисович. В



ходе беседы выяснилось, что экономического советника посольства Дэвида Миле и дипломата экономического отдела Кристофера Греллера интересовали прежде всего агропромышленный комплекс и внедрение современных технологий. Г. Николенко отметил, что перерабатывающая промышленность, альтернативная энергетика и машиностроение - это три основных направления, по которым Николаевская область получает иностранные инвестиции. Дэвид Миле сказал, что на Украине много предприятий и организаций, с которыми хотели бы сотрудничать представители крупного бизнеса США. Он также выразил надежду на то, что эта встреча станет толчком для налаживания торгово-экономических связей между Никола-

евской областью и США. Г. Николенко передал представителям посольства информацию об экономико-промышленном потенциале нашей области и пригласил американских предпринимателей посетить Николаевщину, чтобы ознакомиться с потенциалом и определиться с возможными инвестициями в развитие экономики области.

#### **В Вене презентовали экономический потенциал области.**

По инициативе и при поддержке Посольства Украины в Австрии состоялся украинско-австрийский бизнес-форум «Украина. B2B платформа». Николаевскую область представляли президент РТПП Николаевской области И. Катвалюк, первый заместитель николаевского мэра Ю. Андриенко, директор Регионального фонда поддержки предпринимательства Николаевской области В. Евсев. На форуме отмечено, что австрийский опыт поддержки национального производителя признан одним из лучших в мире и имеет большую ценность для Украины на этапе модернизации отечественной экономики. Экономический потенциал и приоритеты внешнеэкономического сотрудничества Николаевской области представил президент Региональной торгово-промышленной палаты И. Катвалюк. Практической частью мероприятия стала кооперационная биржа украинских и австрийских участников форума, в ходе которой были установлены многочисленные деловые контакты.

#### **О перспективах сотрудничества Николаевской области и Карловацкой жупании Республики Хорватия.**

Делегация Николаевской области во главе с первым заместителем главы облгосадминистрации Г. Николенко посетила Республику Хорватия. Главной целью поездки было развитие межрегионального сотрудничества между Николаевской областью и Карловацкой жупанией. В прошлом году карловацкая делегация посетила наш регион и заявила о намерениях сотрудничать с представителями малого и среднего бизнеса. В ходе рабочей поездки николаевцы представили экономический и инвестиционный потенциал области, обсудили направления будущего сотрудничества. По результатам визита стороны достигли договоренности о расширении сотрудничества для реализации совместных экономических проектов. Как отметил Геннадий Николенко, «есть предварительные договоренности о налаживании сотрудничества между нашими территориями, в том числе и в вопросах энергоэффективности».

#### **Власти обещают реконструкцию железнодорожного вокзала «Николаев».**

Под руководством первого заместителя губернатора Г. Николенко состоялось расширенное совещание по развитию логистического узла в Нико-

лаевской области. Как заявил Геннадий Борисович, наша область получит значительные средства для реконструкции железнодорожного вокзала «Николаев» и электрификации участка Долинская-Николаев. При этом отметил, что «за один год такие крупные проекты реализовать невозможно». Главный инженер Одесской дороги И. Бойко сказал, что проект реконструкции железнодорожного вокзала разработан еще в 2009 году. Сейчас необходимо повторно получить и отработать технические условия, провести расчеты в ценах текущего года и отдать обновленный проект на экспертизу для того, чтобы в начале этой осени уже начать работы по рекон-



струкции данного объекта. Сметная стоимость проекта в ценах 2009 года составляла около 68 млн грн. На реализацию проекта, заказчиком которого является железнодорожный вокзал, в текущем году будет выделено 40 млн грн., что позволит реализовать первую очередь проекта, который предусматривает работы по восстановлению и сохранению помещений вокзала. По словам Г. Николенко, за последние годы Николаев имеет первый реальный шанс получить современный железнодорожный вокзал. Игорь Бойко отметил, что на электрификацию участка Долинская-Николаев в несколько этапов будет выделено более 900 млн грн. Главным вопросом - это отведение земельных участков для проведения линий электропередач.

#### **Результаты работы промышленности Николаевской области за январь-май 2013 года.**

По данным Главного управления статистики, в январе-мае текущего года объем промышленного производства в Николаевской области увеличился на 1,6% по сравнению с январем-маем прошлого года (в целом по Украине уменьшился на 5,2%). По величине индекса промышленной продукции среди регионов государства область заняла девятое место. Больше, чем за пять месяцев прошлого года, выпущено продукции предприятиями машиностроения (на 1,4%), произведено химических веществ и химической продукции, кожи, изделий из кожи и прочих материалов (на 8,4%), прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов) - на 10,3%, одежды (на 26,9%), бумаги и бумажных изделий (на 32,7%), добыто камня, песка и глины (на 37%). Снижение объемов



продукции произошло на предприятиях металлургического производства и производства готовых металлических изделий (на 6,9%), по производству электроэнергии (на 0,3%). Также меньше выпущено продукции предприятиями по производству пищевых продуктов и напитков (на 3,2%). Спад произошел в производстве молочных продуктов (на 9,5%), мяса и мясных продуктов (на 8,6%), масла и животных жиров (на 8,3%), хлеба, хлебобулочных и мучных изделий (на 1,9%), в переработке и консервировании фруктов и овощей (на 1,7%), мукомольно-крупяной промышленности (на 0,2%). Вместе с тем в производстве напитков получен прирост продукции на 1,9% за счет увеличения выпуска безалкогольных напитков на 9,2% и виноградного вина на 24,4%.

#### **Итоги работы Инспекции ГАСК в Николаевской области за январь-май 2013 года.**

За это время областной Инспекцией госархстройконтроля было зарегистрировано 444 декларации и 345 уведомлений о начале выполнения строительных работ, 624 декларации о готовности объекта к эксплуатации. Инспекция провела 70 плановых и 572 внеплановые проверки объектов строительства, в ходе которых выявили 224 объекта с нарушениями требований градостроительного законодательства и выдали 360 предписаний по устранению нарушений требований градостроительного законодательства, государственных стандартов, строительных норм и правил. Инспекция вынесла 289 постановлений о наложении штрафных санкций, из которых 220 на основании Кодекса Украины «Об административных нарушениях» и 69 на основании Закона Украины «Об ответственности за правонарушения в сфере градостроительной деятельности». Общая сумма наложенных штрафов составила 5429,063 тыс. грн.

**Ситуация в банковской сфере Николаевщины.** По информации Управления Нацбанка Украины в Николаевской области, на 1 мая в области действовали 611 финансовых учреждений (10 филиалов и 601 отделение), которые представляют 71 банк Украины. Прошлый год банковская система завершила с положительным финансовым результатом в размере 385,9 млн грн., и за первые четыре месяца 2013 года доходы превысили расходы на 115,6 млн грн. Наибольшую статью доходов составляют поступления от операций по кредитованию (61,3%) и комиссионные операции (17,5%). В кредитовании 39,6% - это физлица и 60,4% - юрлица. Из них сельскому, лесному и рыбному хозяйству - 17,3%, перерабатывающей промышленности - 17,3%, торговле - 15,4%, транспорту и связи - 4,1%, строительству - 2,2%. Средневзвешенная ставка составляла 21,5% годовых в гривне и 9,1% годовых в иностранной валю-

те. Банковская система области в текущем году на 80% покрывает потребность в ресурсах для осуществления кредитования за счет привлеченных в области депозитных средств (на 01.01.2012 - на 50%). На депозитных счетах 1333,1 тыс. клиентов к маю находилось 6162,0 млн грн., что на 206,3 млн грн. больше, чем по состоянию на конец 2012 года. Впервые за последние годы депозиты в иностранной валюте уменьшились на 68,1 млн грн. Доля депозитов в национальной валюте составила 58,4%, в иностранной валюте - 41,6%. Около 70% расходов учреждений банков области в текущем году приходится на уплату процентов по привлеченным средствам от физических и юридических лиц. По результатам 2012 данный показатель составлял 52%.

#### **Шесть центров первичной медико-санитарной помощи получили автомобили.**

13 июня секретарь городского совета В. Коренюгин вручил ключи от шести автомобилей заведующим центров первичной медико-санитарной по-



мощи. Почти 600 тыс. грн. выделили из местного бюджета для приобретения новых автомобилей, которые должны стать помощниками семейных врачей. Владимир Иванович поздравил всех медиков с наступающим профессиональным праздником и поблагодарил их за труд и самоотдачу, которую они приносят людям. До 1 августа автопарк центров первичной медико-санитарной помощи пополнится еще четырьмя машинами. Каждая машина укомплектована сумкой семейного врача, которая оснащена как медикаментами для оказания первой медицинской помощи, так и всем необходимым для забора анализов.

#### **За пять месяцев 2013 года в бюджеты всех уровней собрано 2292 млн грн.**

Об этом сообщило Главное управление Миндоходов в Николаевской области, причем 1 510,9 млн грн. собрано в государственный и 781,1 млн грн. - в местные бюджеты. Плановое задание по наполнению местных бюджетов выполнено на 100,1%, обеспечено 0,7 млн грн. дополнительных поступлений. По платежам, поступающим в местные бюджеты, наибольший прирост поступлений в сравнении с аналогичным периодом прошлого года обеспечен за

счет налога на доходы физических лиц - на 36,1 млн грн., платы за землю - на 4,1 млн грн., единого налога - на 22,5 млн грн.

#### **Оптимизация городских перевозок в Николаеве откладывается.**

Как сообщил заместитель мэра по вопросам транспорта, предпринимательства и связи Р. Васюков, в городе порядка 1400 машин на 96 городских автобусных маршрутах и 60 трамваев и троллейбусов, количество которых за последние два года увеличилось благодаря восстановлению. Схему оптимизации городских перевозок планируют обсудить с горожанами. Оптимизацию планировали провести летом текущего года, но отложили по причине предстоящих внеочередных выборов мэра. Как сказал Р. Васюков, «проводить какие-либо изменения в предвыборный период, мягко говоря, нецелесообразно». Оптимизация предполагает «уход от «коротких», менее 10 км, маршрутов в пользу «длинных», в отдаленные районы города (Большая и Малая Корениха, Матвеевка, Ракетная Роща и т.д.). Предполагается сократить количество маршрутов с 96 до 48-50. Приоритет отдается коммунальному общественному транспорту, особенно в вечернее время, когда «административным ресурсом частника не заставишь ездить». Большие надежды на троллейбусные маршруты №2,5 по проспекту Ленина, для чего потребуется 17-20 машин и еще 10 машин, чтобы обновить существующий парк. «В этом направлении мы сегодня и работаем», - сказал заместитель мэра. Для восстановления речных перевозок необходимы инвестиции ориентировочно в 10 млн грн. «Без серьезного инвестора в сфере речных пассажирских перевозок работать нельзя, а у частных предприятий нет желания приходить на этот рынок», - сказал заместитель мэра. Роман Александрович подчеркнул, что «вектор развития городского транспорта» «определит тот человек, который займет пустующее кресло городского головы». После его интервью «сошли с дистанции» маршруты №54 и 83. Зато увеличилась стоимость проезда в маршруте №8 до 2 грн. и изменилась его протяженность. Такая оптимизация не нашла поддержки у льготной категории жителей Намыва.

#### **В общежитиях должны установить электросчетчики.**

Губернатор Н. Круглов провел совещание по решению проблемных вопросов общежитий коммунальной собственности Николаева. Он критически оценил работу КП «Общежитие» в последние годы, что привело к росту задолженности за потребленную электроэнергию. Николаевскому исполкому предложено внести на рассмотрение сессии горсовета вопрос о выделении целевых средств на изготовление проектно-сметной документации и установку индивидуальных счет-

чиков учета электроэнергии в комнатах общежитий. Ответственным определен директор «Общежития». Заместитель мэра - директор департамента ЖКХ В. Гайдаржи доложил о том, что городскими властями и руководством «Общежития» отработаны вопросы реконструкции и ремонта внутридомовых электрических сетей общежитий, а проектно-сметная документация изготовлена пока не в полном объеме. Секретарь горсовета В. Коренюгин сказал, что на сессию будет вынесен вопрос о выделении финансового ресурса для разработки документации и установки счетчиков в жилых помещениях общежитий. Владельцам приватизированных комнат предстоит напрямую заключать договоры с предприятием «Николаевоблэнерго». Руководство «Николаевоблэнерго» напомнило, что в соответствии с законодательством предприятие обязано принимать меры по принудительному взысканию задолженности с «Общежития». Напомним, что на август-сентябрь запланирована продажа акций «Николаевоблэнерго».

#### **Обзор решений 29-й сессии Николаевского горсовета, которая состоялась 27 июня**

**В Корабельном районе будет временное футбольное поле.** Федерации футбола Николаевской области разрешили заключить договор ссуды на использование части спорткомплекса детско-юношеской спортивной школы №5 (пр. Октябрьский, 253а/1) стадиона «Молодежный». Федерации футбола передали 14 336 кв. м в аренду на 49 лет для реконструкции стадиона «Молодежный». Секретарь горсовета В. Коренюгин сообщил, что по договоренности с главой Федерации футбола Украины А. Коньковым УЕФА предоставит футбольное поле с искусственным покрытием, раздевалками, местами для зрителей стоимостью 2,5 млн гривен. Для этого нужно решение горсовета.

**«Ушуйя» землю не дали.** Представители жителей микрорайона Сухой Фонтан пикетировали у здания горсовета из-за проблем с ночным клубом «Ушуйя». С трибуны сессии Л. Коваль зачитала их обращение к городской власти с требованием прекратить его работу из-за громкой музыки, которая не дает возможности полноценно отдыхать. Люди доведены до отчаяния. Миллиция сидит сложа руки, ссылаясь на то, что это частная собственность, куда нет доступа. И горожане сожалеют, что голодовали за нынешнюю власть. Секретарь городского совета В. Коренюгин напомнил, что клуб начал работу 16 мая. Он лично был в яхт-клубе и убедился, что находиться там невозможно. Представители заведения обещали еще до 1 июня построить стенку, которая бы уменьшила шумовой поток, но не выполнили свои обещания. Заместителю городского головы Р. Васюкову поручи-

ли принять всевозможные меры для того, чтобы привести режим работы заведения в соответствие с существующим законом. Депутат С. Исаков предложил отложить рассмотрение вопроса о передаче в аренду земельного участка ночному клубу до тех пор, пока не будут



устранены все нарушения. При рассмотрении земельных вопросов его предложение учли.

**Новое кладбище?** В. Коренюгин сообщил депутатам, что заместитель мэра - директор департамента ЖКХ В. Гайдаржи находится в Киеве. В Министерстве обороны Украины он решает вопросы о передаче 200 гектаров земли под кладбище в районе Капустяной Балки. Владимир Иванович сказал, что «вопрос очень серьезный» и «надо решить его за летний период». По его словам, «активную помощь в этом плане» оказывает депутат С. Ключ «за счет его там связей и знакомств».

**На ул. Дзержинского вместо незаконной автостоянки может появиться ярмарка.** На сессии горсовета в очередной раз рассмотрели вопросы размещения временных сооружений. Кому-то разрешили, а кому-то отказали. В числе последних оказалось размещение временных сооружений на ул. Колодезная. В. Коренюгин проинформировал депутатов о том, что заместитель мэра Р. Васюков сегодня занимается вопросом размещения ярмарки на ул. Дзержинского возле недостроя, где сегодня незаконно функционирует автостоянка.

**Прокуратура оспаривает, а решения горсовета действуют.** Начальник управления градостроительства и архитектуры А. Бондарь проинформировал депутатов, что его управление продолжает работу по подготовке решения горсовета о наложении моратория на размещение временных сооружений в Николаеве. При этом юридический департамент горсовета выступает против моратория. Директор департамента И. Смородинюк сказал: «Мораторий на все накладывать нельзя. Надо рассматривать по каждому сооружению отдельно». Департамент также высказывал свои возражения при согласовании решения горсовета «О временной приостановке рассмотрения заявлений на установление внешней рекламы». А. Бондарь сказал, что это решение горсо-

вета действует, но на него есть протест прокуратуры.

**Члену горисполкома не удалось получить разрешение на покупку земли возле рынка «Колос».** Депутаты рассмотрели заявления о проведении экспертной денежной оценки земельных участков, которые желают выкупить. Среди них было ООО «Побут сервис-плюс», которое планировало выкупить 6528 кв. м по адресу пр. Мира, 2и. Как сообщил депутат А. Жолобецкий, это пешеходные дорожки возле торгового рынка «Колос», где предприниматели построили торговые павильоны. Если землю продать, то бизнесмены могут их лишиться, как было ранее. За обществом с ограниченной ответственностью стоит член горисполкома А. Пелипас. Депутат предложил отказать А. Пелипасу. С третьей попытки депутаты разрешили делать экспертную денежную оценку земельных участков восьми заявителям, кроме ООО «Побут сервис-плюс».

**Суд запретил депутатам горсовета выделять землю в гарнизоне Леваневцев.** На состоявшейся сессии Николаевского городского совета прокурор города Ю. Палий доложил депутатам о проделанной работе в первой половине 2013 года. Отвечая на вопрос депутата С. Исакова, Юрий Васильевич сообщил, что прокуратура обратилась в суд относительно незаконного решения горсовета о предоставлении разрешения на отвод 15 земельных участков в гарнизоне Леваневцев. «Сейчас дело в суде. Это наша позиция, наше отношение к этому вопросу», - добавил он. При этом в повестке дня были вопросы о передаче этих земельных участков под строительство жилых домов. В конце дискуссии после неоднократных обращений С. Исакова начальника управления земельных ресурсов А. Мороз зачитал решение Хозяйственного суда Николаевской области, в котором указано «запретить Николаевскому городскому совету действия по утверждению проектов землеустройства» на ул. Леваневцев, 26. Не принято решение о разрешении составлять проект землеустройства на 32 земельных участках на ул. Лазурная, 11 на Намыве. Инициатором выступил А. Жолобецкий. Мотивировал это тем, что участки выделяются без учета лиц, которые подали в управление архитектуры заявления на получение земельных участков под строительство индивидуального жилья. Почему эти участки не пошли на аукцион? А. Мороз заявил, что согласно Земельному кодексу граждане получают землю без проведения аукциона. Депутаты рассказали, что управление архитектуры и градостроительства лишь регистрирует такие заявления, но списка очередности не ведет. Рассмотрение судьбы 32 земельных участков перенесли.

# Построить жилье еще не значит получить прибыль

**Парадокс: жилья не хватает, но жилье не покупают**

Такой можно сделать вывод, если проанализировать количество операций на николаевском рынке недвижимости.

Как отмечают специалисты недвижимости, сегодня в Николаеве строят жилье, хотя и не теми темпами, которые были ранее. При этом приоритет строители отдают коттеджам и домам малой этажности, а не многоквартирным домам. Почему произошла такая переориентировка, отчасти объясняет ответ руководителя предприятия «Николаевский ДСК» А. Шанайцы членам городской комиссии на вопрос, почему на предприятии возникла задолженность по заработной плате. Он сказал, что долги образовались из-за сложившейся ситуации со строительством жилья, «очень сильно упала покупательная способность».

Это подтвердил и заместитель директора АН «Млечный Путь» А. Мойсол. Сегодня в Николаеве квартиры практически не продаются. И не в последнюю очередь на это влияет экономическая ситуация в городе, низкая покупательная способность наших сограждан. К тому же в сравнении с прошлыми годами уменьшилась миграция, «мало приезжает людей, которые могли бы что-то купить, нет бывшего потока людей из сельской местности».

Директор АН «Комфорт» Е. Иванов отметил, что последние год-два число покупаемых квартир остается неизменным, в день оформляется один-два задатка, да и то не в каждом агентстве, но «в сравнении с докризисным периодом количество покупок сократилось на 40, если не на 50 процентов, да и продаваемое жилье бюджетное, маленькое, хиленькое».

То, что снизилась экономическая активность в городе, подтверждают другие предприниматели, а наиболее категоричные называли Николаев депрессивным.

Для горожан, которые не имеют жилья, квартиры всегда желанны. И об этом свидетельствует многотысячная очередь бесквартирных в горисполкоме. Многие горожане с великой радостью приобрели свое жилье в многоэтажных домах.

Однако построенные квартиры не востребованы, поскольку финансовые возможности бесквартирных не позволяют их покупать. Ведь согласно приказу

Минрегионстроя № 434 2012 года опосредованная стоимость строительства 1 кв. метра в Николаеве определена на уровне 5018 грн. Но зарплата большинства николаевских бесквартирных составляет в пределах 2000 гривен. Если «затянуть узел», то потребуются 3 месяца, чтобы заработать на покупку 1 кв. метра и за год наскрести на 4 кв. метра.

А. Мойсол констатировал, что сегодня «выпали» из спроса старые квартиры в центре города площадью 70-80 кв. м стоимостью 60-90 тыс. долларов. Раньше они были интересны средним бизнесменам, которые предпочитали покупать такое жилье через банковский кредит. Сегодня их доходы резко упали, и они не могут это позволить.

Да и вообще ипотечные кредиты для большинства горожан сегодня не доступны. Государственную программу «Доступного жилья» продекларировали, но не реализовали. Фактически лишь в середине марта подписали четыре первых в 2013 году кредитных соглашений в рамках госпрограммы, которые выдал «Укргазбанк». Тогда же «Ощадбанк» пообещал разработать коммерческую программу доступного жилья без ограничений по портрету заемщика. Больше информации не было. Зато в июне Кабмин дополнительно снизил уставный капитал Государственного ипотечного учреждения до 755,7 млн грн. из начальных 2,2 млрд грн. О провале госпрограммы свидетельствуют результаты. На 27 мая ведомство рефинансировало всего 200 ипотечных кредитов в общем примерно на 41,5 млн грн. (средний размер кредита - 207,5 тыс. грн). Это говорит о серьезных организационных и административных проблемах с таким видом кредитования. И даже увеличение количества денег в уставном фонде не поможет повысить число получивших квартиры.

Высокую цену жилья в новострое строители объясняли затратами на получение земельного участка для строительства жилья. Сегодня чиновники заявляют о бесплатном выделении земель-



ЖК «Солнечный»

ных участков под строительство доступного жилья. Но, к сожалению, те, кому и предоставляется такой земельный участок, не всегда имеют оборотные средства для строительства. Чиновники рапортуют о поддержке инициатив президента. А что на практике?

В апреле министр проверил начало строительства доступного жилья в Николаеве. А в мае горсовет разрешил подготовить техническую документацию на земельный участок под строительство многоквартирных жилых домов категории доступного жилья ООО «Гражданский Посад» на 15 488 кв. м на ул. Гражданская, 34.

Е. Иванов рассказал, что после кризиса выгнать коробку стало даже дешевле и это связано со снижением стоимости работы строителей. Далее стоимость квартиры будет зависеть от того, что заказчик хочет в ней видеть. Дороговизна определяется отделочными работами, материалами, которые поставляют из-за рубежа.

Не первый год остаются невыкупленными построенные квартиры в жилых комплексах «Солнечный», «Ривьера», не говоря уже об «Адмирале», где под окнами облгосадминистрации застыл кран в форме большого вопроса о достройке комплекса.

Когда возникают проблемы с реализацией, строители приходят к специалистам по недвижимости. Но не поздно ли?

Риелторы однозначно отметили: поздно!

А. Мойсол сказал: «Я видел проекты, которые начинали без такого сотрудничества и строили совсем не то, что надо». Он уверен, что сотрудничество риелторов со строителями необходимо еще на этапе проектирования жилого дома.

Классическим примером непродуманного коттеджного поселка назвал строительство индивидуальных домов на берегу Ингула за аэромобильной частью. Здесь нет общей идеи, нет системы, нет коммуникаций.

Многие риелторы говорят, что это пример, когда землю брали лишь для того, чтобы заработать на ее продаже. Здесь вообще и речь не идет о коттеджном городке.

**Заместитель директора УБ «Пивдень» А. Холодулькина** отмечает: «Попытки строительства «царских сел» привели к хаотичной индивидуальной застройке по принципу «каждый выживает в одиночку». На некоторые участки претендуют сразу несколько владельцев - чиновники в свое время напутали с госактами... Кто построился, хорошо помнит, как «вырывал» у города участок земли, тянул километры коммуникаций, согласовывал проект, строил в меру своих сил и фантазии. В результате - супердворцы и хижины вперемешку, грунтовка «до поворота» и систематически сгорающая проводка. А еще - бескрайние поля пустующих «участков с госактами под индивидуальное жилищное строительство»: «Перегон», Харчатова, Матвеевка. Их владельцы после подсчета ориентировочной стоимости строительства отложили свои планы на очень и очень неопределенный срок».

Когда без учета николаевской специфики начинают строить, то позже однозначно возникают проблемы с реализацией жилья.

Есть примеры и другого порядка. Из наиболее удачных коттеджных поселков риелторы называют «Сосновый бор». По словам Е. Иванова, сегодня продаются коттеджи, которые построены единым комплексом, где есть гараж, клумба, площадка для барбекю. Но это не десятки, а несколько рядом стоящих коттеджей в 2-3 этажа, каждый площадью в районе 150 кв. метров, причем в черте города. Есть и многоквартирные дома, которые востребованы горожанами. В их числе он назвал дом на Бугском бульваре. «Чем интересен дом на Бугском бульваре? Здесь и свой двор, и своя парковка, и охрана», - сказал Е. Иванов. Востребованы квартиры, которые построены на ул. Адмиральская, 33-а, где «стоит очередь, люди хотят».

**Директор УБ «Пивдень» И. Караман** рассказал, что строительство многоэтажного дома начала компания «Парадиз» на земельном участке на ул. Чкалова (пересечение с ул. 1 Слободская). Здесь квартиры будут востребованы, поскольку интересен сам район. К тому же здесь запланирована закрытая зона с охраной. Застройщик привлекает покупателей интересными условиями оплаты квартир.

А. Мойсол отметил, что в Николаеве есть лишь единичные примеры, когда изначально учитывались рекомендации тех, кто участвует в реализации квартир горожанам. Это дом на ул. Маршала Василевского, многоквартирный дом, который строится на улице Космонавтов (возле бывшего кинотеатра), еще несколько проектов.

В Николаеве сейчас востребовано жилье представителями властных структур, правоохранительных органов, таможни, бизнес-структур, топ-менеджеров, которые сотрудничают с местной властью. Это люди, имеющие стабильный доход.

Николаевские специалисты по недвижимости едины во мнении, что построить жилье - это половина большого дела. Но строить нужно жилье, которое не только желаемо, но и востребованно, т.е. будет покупаться.

«Если речь идет о покупателях с достатком выше среднего уровня жизни горожан, то они готовы приобретать дорогие квартиры, но, к сожалению, отсут-

ствующих работ на больших площадях могут быть использованы тонны песка и цемента. И это однозначно отразится на нижней квартире».

«Хорошие элитные квартиры нужны, но не во всем девятиэтажном доме. Люди с достатком вряд ли захотят жить в нем. Да и по инфраструктуре это сделать сложно, начиная от парковки автомобилей, когда в семье уже не одна машина», - считает Е. Иванов.

Сегодня парковка очень важна. Несколько лет назад хозяин гаража во дворе дома, где был кондитерский магазин «Белочка», начал его продажу с 16 тыс. долларов. Почему так дорого? Как рассказал владелец, он выяснил, что в доме 30 жильцов без гаражей и 15 из них уже готовы покупать за эту сумму.

«Почему есть эскадрон гусар, а нет дивизии? Да где же взять столько женщин и вина сразу? Поэтому построить огромный элитный дом для Николаева несколько проблематично», - отметил Е. Иванов.

Впоследствии квартиры большой площади на Намыве, на Водопроводной, в «Солнечном» начали делить. Даже развернули рекламу так называемых квартир-студий. То ли дело в нашем менталитете, то ли по каким-то другим причинам, но они не стали востребованными, хотя определенная часть и была выкуплена.

В «Ривьере» была изначально высокая цена одного квадратного метра, дошедшая до 7 тыс. гривен. Представителям инвесторов говорили об этом. Но они рапортовали о количестве построенных квадратных метров перед зарубежными хозяевами.

Жизнь заставила их обратить внимание на реализацию квартир. При этом не стоит за-

бывать, что, уменьшая площадь построенных квартир, не стоит рассчитывать на первоначально запланированный экономический эффект от продажи квартир. Проекты с большими площадями квартир «забуксовали».

Ранее на пр. Ленина в Николаеве планировали на месте старого жилья построить микрорайон многоквартирных домов. Не получилось, поскольку, узнав об этом, в старых домах выросло количество прописанных. Не месяц и не год потребовались строителям «Адмирала» для решения вопросов по отселению горожан из старых домов на ул. Московская. Попытались решить эти вопросы по одной цене, а на практике она выросла в разы. И это отразилось на цене 1 кв. метра в новом комплексе.

Е. Иванов отметил, что сегодня ряд строителей признали, что не все их планировки оказались удачными, есть проблемы и с местом строительства. Как говорится, не нашли они золотой середины между этими двумя параметрами. Говоря о планировке, он рассказал, что



Так вручали ордера в ЖК «Ривьера»

тствует тот сегмент жилья, который они хотели бы купить. Такими покупателями востребован, как правило, центр города, а жилье чуть попроще - на проспекте Мира, Космонавтов. Их мало интересует район Соляных или Корабельный район», - сказал А. Мойсол.

По мнению специалистов по недвижимости, в ЖК «Солнечный» и «Ривьера» были изначально допущены просчеты в том, что начали не со строительства коммуникаций и объектов инфраструктуры, а жилых домов. Об этом говорили лицам, которые вели инвестиции. Они не прислушались.

Большие жилые площади могут быть финансово доступны лишь состоятельным горожанам. Но кто из них готов поселиться в квартире с перспективой на протяжении многих лет оборудовать свою квартиру и ждать, пока жилье оборудуют соседи?

Вы сделали ремонт квартиры и радуетесь. Но затем обнаружили какую-то паутинку на потолке. Оказывается, сделал ремонт ваш сосед этажом выше. При от-

двухкомнатную квартиру на третьем этаже в пятиэтажном доме на ул. Обсерваторная еле-еле продали за 25 тыс. долларов. «Ларчик просто открывается - вторая комната шириной 2,20 м и кровать становится только вдоль. И этаж хо-роший, и район нормальный, все хорошо, а что туда всунешь», - рассказал он. Зато однокомнатная квартира на проспекте Ленина площадью 36 кв. метров продается за 27-29 тыс. долларов.

Сейчас в городе ведется строительство нескольких комплексов домов малой этажности. Деньги вкладываются, но реализация такого жилья вызывает ряд вопро-сов.

Готовы ли селиться наши горожане в коттеджах за городом, где нет инфраструктуры, нет качественной питьевой воды, нет канализации, нет доро-г, их освещения, нет мага-зина?

В итоге получается, что мил-лионы долларов вкладываются в строи-тельство, но на экономику города они не работают. Ведь жилье не покупается, ничего не обустраивается, строители, стройматериалы не востребованы.

Отсюда можно сделать вывод, что, принимая решение о покупке квартиры, горожанин ориентируется в трех аспек-тах: качество товара (квартиры), цена, условия покупки.

Так какое жилье сегодня востребова-но в Николаеве?

Руководители УБ «Пивдень» считают, что николаевцами в данных условиях востребовано жилье экономкласса и жилье бизнес-класса. Экономкласс востребован молодыми семьями, государ-ством, а в долгосрочной перспективе - банками для отселения дол-жников. Это могут быть мно-гоэтажные дома типовых проектов, которые распо-ложены обязательно в районах города с развитой транспор-тной инфраструктурой, (Со-ляные, Северный, Корабель-ный район, ЮТЗ, Промзона, Намыв). В таких домах следу-ет строить квартиры одно-комнатные площадью до 45 кв.м.; двухкомнатные - до 55 кв.м. с балконом или лоджи-ей. Дома должны иметь авто-номное отопление (крышная котельная), современный лифт, широкие лестничные пролеты, детскую площадку у дома. В идеале такое жилье должно сдаваться в состоя-нии, уже пригодном для вселения (у-становлена сантехника, системы ото-пления, выполнена внутренняя отделка помещений).

Бизнес-класс востребован предпри-нимателями, топ-менеджерами, ком-мерческими структурами для разме-

щения иностранных специалистов. Это могут быть либо таунхаусы, либо за-крытые коттеджные поселки, причем та-унхаусы в центре города, а коттеджный поселок, который находится в город-ской черте или удален не более чем на



ЖК «Северная звезда»

20 км от города. Здесь метраж жилья составляет от 120 до 250 кв.м. Свобод-ная планировка. Сдача жилья в «стро-ительном» состоянии. При этом следует учесть обязательные условия: отлич-ные подъездные пути, закрытую тер-риторию, круглосуточную охрана, пар-кинг для жильцов и гостей, детскую и спортивную площадки, площадку-барбекю, озеленение территории, на-личие управляющей компании (свой ЖЭК), медпункт, сервис-центр. В кот-теджном поселке земельный участок должен быть в пределах 10-20 соток. При условии добросовестности испол-нения обязательств застройщиком буду-щий хозяин загородного особняка полу-чает в «одном флаконе»: готовый дом с

А. Мойсол отметил, что для людей с достатком выше среднего уровня вос-требованными являются квартиры пло-щадью 120-130 кв. метров в 3-6-этажных домах с гаражами и парковка-ми в центре города. Покупатели готовы платить по 800-900 долл. за 1 кв. метр. Жилье в многоквартир-ных домах на проспекте Мира, ул. Космонавтов дол-жно стоить ориентировочно 700 долл./кв. м. Востребова-ны однокомнатные квартиры площадью 35-45 кв. м., двух-комнатные - 55-65 кв. м, а трехкомнатные - 75-85 кв. м. «Это вариант для сохранив-шегося среднего класса горо-да, которому не доступны большие квартиры», - отме-тил он. Строящиеся квартиры должны соответствовать мет-ражом потребностям покупа-теля. К таким можно отнести пятиэтажный дом, который строится на улице Скорохо-дова возле ТЦ «КИТ». Здесь квартиры экономкласса.

Однокомнатная квартира площадью 39 кв. метров, а двухъярусная метражом 73-86 кв. метров. И цена от 5000 гривен. Строители могли бы предлагать поку-пателю завершенные квартиры, «чтобы можно было сразу зайти и жить, все бы-ло на месте, все действовало». Как ска-зал А. Мойсол, «далеко не все хотят де-лать ремонт, тратить на это время». Лю-ди покупают квартиры за 40-50 тыс. дол-ларов, а потом еще вкладывают 10-20 тысяч, чтобы сделать пригодными для проживания.

Его поддерживает И. Караман и в под-тверждение приводит опыт турецких строителей. Там за год выстраивают коттеджный городок и люди заселяются в пригодные для проживания квартиры экономкласса, а не на «поли-гон строительной фантазии и дизайна».

Е. Иванов считает, что от-делку квартир можно делать только под конкретного покупа-теля. Но их число ограни-ченно. «У покупателя квартир нет желания иметь проблемы с работниками, которые будут делать ремонт квартиры. Лю-ди хотели бы это делать за счет застройщика», - сказал он.

Все риелторы единогласно говорят, что для того, чтобы жилье покупалось, нужно поза-ботиться о внешнем виде до-ма. «Некрасивый дом сегодня не хотят покупать и продавать его будут годами. Для сегмен-та дорого жилья очень важна внешняя привлекательность дома», - подчеркнул А. Мойсол.

В итоге можно констатировать, что именно риелтор владеет информацией о том, какое жилье сегодня востребова-но в городе.



Так продают сами строители

участком земли, полный пакет правоу-станавливающей и технической доку-ментации; качественные коммуника-ции, хорошие подъездные пути, ухо-женную территорию, охрану и сервис-службу поселка. В идеале наличие со-бственной скважины и подстанции.

Стремятся ли строители к сотрудничеству с риелторами?

Е. Иванов рассказал, что на его агентство вышли представители компании, которая занималась строительством микрорайона Солнечный, с предложением «раздробить квартиры» во втором подъезде (в первом это сделали еще четыре года назад). Квартиры площадью 250-300 кв. метров должны стать такими, чтобы их могли покупать в Николаеве. Речь идет о перепланировке больших двухъярусных квартир на квартиры площадью по 50 кв. метров. Цена 1 кв. метра в них будет составлять в пределах 600 евро, что не намного выше себестоимости строительства.

А. Мойсол также отметил, что строители консультируются у них. Но дальнейшее сотрудничество тормозится по

причине «экономии», т.е. нет желания платить риелтору за их работу. «Строители до сих пор живут воспоминаниями докризисной эпохи, когда то, что они строили, продавалось без особых проблем. Образно говоря, повесил объявление на заборе - и можно продавать. Сегодня другая история», - отметил он. Строители привыкли платить за стройматериалы, за воду, за все что угодно, но только не за предоставляемые им услуги по продаже квартир. Многие продают по старинке, с ограниченной рекламой или вовсе без нее. Получается, что риелтор необходим строителям, чтобы запустить кампанию по продаже жилья. К услугам обращаются также в том случае, если у строителей некому заниматься продажей квартир, нет желания создавать отдельный отдел по

продаже квартир.

Не все руководители строительных организаций осознают, что продажа квартир - это искусство, которому нужно учиться, и не всем дано его освоить.

В дополнение этой темы И. Караман напомнил о том, что основная масса руководителей строительных компаний уже в возрасте. В работе с ними следует учитывать их менталитет, взгляды, которые трудно трансформируются в современных условиях.

Подводя итоги бесед с риелторами, можно отметить, что сотрудничество риелторов и строителей необходимо и его нужно налаживать для совместного развития экономики Николаева.

*Беседовал с риелторами  
Ю. Щетинин*

## Как изменили бюджет города «в пределах имеющегося финансового ресурса»

*Низы по-другому работать не могут, а верхи не позволяют*

На июньской сессии Николаевского городского совета депутаты приняли изменения в городской бюджет на 2013 год. Процедура не новая. Это делали и ранее, при наличии дополнительных поступивших средств в бюджет города. Но в этом году их не было.

26 июня проект решения горсовета обсудили на заседании горисполкома. Представляя его, заместитель мэра - директор департамента финансов В. Бондаренко проинформировала о доходной части бюджета за 5 месяцев текущего года. В казну поступило 618,931 млн грн., или 96,6% от плана. «**К сожалению, план не выполнили**», - констатировала она. Согласно плану бюджет недополучил 21,5 млн грн.

Секретарь горсовета В. Коренюгин заинтересовался поступлениями за аренду городской земли. Валентина Ивановна ответила: «У нас по земле есть проблема, как обычно по коммунальным предприятиям. Это 61-й завод, Черноморский завод».

Изменения предполагали увеличение расходов специального фонда - на сумму 3,325 млн грн. по бюджету развития города. В частности, управлению охраны здоровья перераспределили 2,1 млн грн. на приобретение помещений под семейную амбулаторию на ул. Дзер-

жинского, 516. Управлению физической культуры и спорта - 450 тыс. грн. на реконструкцию Центрального стадиона и 24,9 тыс. грн. на погашение кредиторской задолженности. Управлению образования - 1 млн 666 тыс. грн. на капитальный ремонт Первой украинской гимназии им. Н. Аркаса, школ, детских садов № 16 и 130. Управлению культуры - 240 тыс. на приобретение мест для зрителей в кинотеатре «Юность» и 120 тысяч на реконструкцию кафе под планетарий в детском городке «Сказка». Управлению архитектуры - 99 тыс. грн. на разработку детального плана территории, ограниченной улицами Лазурная, 60 лет СССР, Генерала Карпенко, Никольская, Б. Морская и береговой линией р. Южный Буг. Департаменту ЖКХ - 500 тыс. грн. на установку камер видеонаблюдения.

Таким образом, с одного направления деньги сняли и передали на другое, указав приоритеты бюджетного финансирования. Горисполком не возражал.



В. И. Бондаренко

Но на сессии В. Бондаренко внесла дополнительные предложения «в пределах имеющегося финансового ресурса». В итоге 2 млн грн. перебросили из субвенций за льготный проезд на электротранспорте на льготный проезд автотранспортом; 2 млн грн. дали на финансовую поддержку «Николаевэлектротранс» за счет остатка, который был на начало 2013 года; 500 тыс. грн. со строительства водной станции на Намыве передали «Николаевводоканалу» для ликвидации аварии коллектора в микрорайоне Намыв. Как отметил В. Коренюгин, глубина провала составляет 8 метров и «есть серьезная опасность экологической проблемы». Перебросили деньги на амбулатории (50 тыс. грн.), детсад №138 (95 тыс. грн.), капиталь-

ный ремонт жилого фонда (25 тыс. грн.), благоустройство города (50 тыс. грн.), содержание детско-юношеских спортшкол (60 тыс. грн.) и на выполнение депутатских полномочий депутатам (каждому по 38,9 тыс. грн.).

Чтобы получить представление о бюджете города, вернемся к февралю, когда В. Бондаренко сообщила руководству города о выполнении бюджета в 2012 году. По доходам - 1 618 171 872,22 грн. (на 372,3 млн грн. больше 2011 года), по расходам - 1 592 763 791,68 грн. (превысил на 353 млн грн.). А ведь 5 лет назад доходы бюджета были в 2 раза меньше - 835,5 млн грн.

Валентина Ивановна отметила, что основным источником наполнения бюджета остаются налоги на доходы физических лиц, которые составили 560,4 млн грн. (91,7% плана). Рост поступлений также обеспечили решения горсовета по увеличению денежной нормативной оценки земли, установлению местных налогов и сборов, упорядочению размещения малых архитектурных форм, внешней рекламы, изменению аренды коммунальной собственности.

Действительно, **плата за землю дала 137,5 млн грн.** (прирост 120,1%); земельный налог с юрлиц 35,9 млн грн. (109,9%) и физлиц - 1,48 млн грн. (202,9%); арендная плата с юрлиц - 82,6 млн грн. (123,5%) и с физлиц - 17,5 млн грн. (123,1%). Поступления **от продажи земли составили 10,078 млн грн.** Для сравнения укажем, что в 2008 году поступления по этой статье составили 27,3 млн грн.

**Единый налог** с юридических и физических лиц - соответственно 22,7 млн грн. (125%) и 47,9 млн грн. (120,8%). В 2008 году малый бизнес расплатился 29 млн грн.

Поступления **от арендной платы за пользование имуществом, находящимся в коммунальной собственности**, - 12,26 млн грн. (140,1%).

В 2012 году **максимальный рост** составили **административные штрафы, санкции** - 938,3%, что в денежном выражении составило 1,4 млн грн. В 2008 году бюджет получил по этой статье 37 тысяч гривен.

Представление о бюджете города дополнили на общественных слушаниях главные распорядители бюджетных средств.

В частности, **начальник управления образования А. Деркач** сообщила, что в Николаеве 160 учреждений образования. На их содержание было выделено

422 млн грн., что на 80 млн. больше прошлого года. Из этой суммы 78% средств - зарплата (средняя зарплата учителя - 2400 гривен). А финансирование других направлений шло по оста-

**культуры и спорта** - 24,9 млн грн. Начальник управления **Н. Раздобудько** сказал, что в прошлом году он увеличился, но в основном за счет роста зарплат и коммунальных платежей, которые составляют 90%. Около 3 млн грн. ушло на содержание Центрального стадиона и еще 5,8 млн грн. - на его реконструкцию.

Чиновники не обо всем могли рассказать на общественных слушаниях.

Периодически их дополняет Госфининспекция в Николаевской области. Еще летом 2012 года она информировала о нарушениях расходования бюджетных средств в управлении образования на сумму свыше 1,5 млн грн. (организация питания в дошкольных учебных заведениях, завышение стоимости транспортных услуг, проведение капитальных и текущих ремон-

тов, оплата труда, аренда имущества учебных заведений). Ревизоры даже ставили вопрос о закрытии счета управления образования.

Позже СМИ рассказывали о том, как за бюджетные деньги делают ремонт детских садов городские фирмы. И прокурор Ленинского района города А. Кафтанов подтвердил, что начато уголовное производство в отношении одного ООО по факту растраты бюджетных средств, которые были выделены на капитальный ремонт кровли детского сада № 67. Неправдивые данные в актах приема выполненных строительных работ составили свыше 78 тыс. гривен.

Грань между растратой бюджетных средств и «латанием дыр» в бюджете довольно скользкая, и для Госфининспекции всегда есть поле деятельности. В текущем году она основательно поработала в мэрии. 26 июня начальник отдела Госфининспекции в Николаевской области В. Данильченко, как он сам сказал, «попробовал коротко охарактеризовать полученные результаты» ревизии городского бюджета Николаева за 2010-2012 годы, завершённый период 2013 года. Нарушения имели место в горисполкоме, райадминистрациях, на предприятиях и в учреждениях коммунальной собственности. Это незаконная оплата труда, заниженная стоимость продажи недвижимости, завышенная стоимость ремонтно-строительных работ, незаключение договоров аренды земельных участков и коммунального имущества, заниженная арендная плата и т.д. Установили нарушений на 13,3 млн грн., в том числе приведших к потерям и/или недополуче-



В. И. Коренюгин

точному принципу. Например, на реконструкцию и ремонт учреждений затрачено 11 млн гривен.

**Начальник управления здравоохранения Л. Дергунова** сказала, что население города обслуживают более 7 тысяч медиков в 21 учреждении со 116 зданиями. Их бюджет - 262,5 млн грн. и 82% денег пошло на зарплату (средняя зарплата - 1677 грн.).

**Начальник управления культуры и охраны культурного наследия Лилия Заворотняя** отметила, что бюджет был на 17% больше, чем в прошлом году. Из 55,4 млн грн. 61,6% идет на зарплату. 12 млн грн. (19% бюджета) передали на содержание зоопарка. По словам его директора В. Топчего, это лишь половина от необходимого. Кроме зоопарка, есть еще 58 коммунальных учреждений куль-



Парк Победы сегодня

туры. Как сказала Л. Заворотняя, из года в год сокращается финансирование творческих процессов и в прошлом году на эти цели расходовали лишь 2,9 млн грн.

**Бюджет управления по делам физ-**

нию финансовых и материальных ресурсов на сумму 10,467 млн грн. По результатам ревизий возмещено/устранено нарушений почти на 5 млн грн. Ряд должностных лиц привлекли к административной ответственности, на других составили протоколы и передали в суд. В. Данильченко обратился к чиновникам с просьбой по возможности устранить замечания до передачи документов в правоохранительные органы.

При бюджете более 1,5 млрд грн. выявленные нарушения свидетельствуют об эффективном распоряжении финансами, хотя у горожан есть нарекания на состояние дорог, вывоз мусора, ремонт жилья и др.

Но и с такими выводами не согласились руководители управлений горисполкома, высказав фининспекторам свое мнение. Например, начальник управления земельных ресурсов А. Мороз сказал, что с 01.01.08 минимальная плата от аренды земли составляет 3%. Из 2715 существовавших договоров добровольно согласились поднять до этого параметра 2705 арендаторов. «Суд отказал по трем случаям в исковых требованиях горсовету относительно приведения договоров аренды в соответствие с законодательством. Без добровольного согласия арендатора никакие изменения в договоры аренды управление земельных ресурсов внести не может. Мы считаем, что это не является потерей бюджета, а тем более - нарушением со стороны городской власти», - сказал он. Управление не согласилось с претензиями, что не проводится анализ для недопущения задолженности за землю. А. Мороз указал, что только подразделения налоговой службы являются контролирующими органами, «другие органы не могут влиять на этот процесс». Управление подавало предложения контролирующему органу, но «позитивных последствий из этого нет».

Начальник управления по использованию и развитию коммунальной собственности В. Болотний не согласился с инспекторами в отношении претензионной работы. «Сегодня нет ни одного арендатора, который не охвачен нашим вниманием», - сказал он. Долг в 100 тысяч связан с приватизацией, и Виталий Владимирович объяснил это тем, что Госфининспекция «применила норму закона, которая вышла, скажем, так, сегодня, а мы произвели действия вчера». Управление подготовило исковое заявление к Госфининспекции и в судебном порядке будет отстаивать свою позицию.

Подводя итоги слушаний, первый заместитель мэра Ю. Андриенко сказал: «В данном случае я признателен финансовой инспекции за то, что они обрати-

ли наше внимание на ряд нарушений. Но тем не менее с обозначенными позициями я согласиться не могу». В чем виноват горисполком, если суды отказывают в исках? Если поднять арендную ставку «Интерфирмы» в парке Петровского, то арендатор уйдет и парк постигнет судьба парка Победы. «Всем нарушениям даны соответствующие объяснения, соответствующие пояснения. С чем-то согласились. С чем-то не согласились», - констатировал Юрий Георгиевич.

Следует отметить, что через городской бюджет проходят государственные субвенции, среди которых и компенсация за перевозку льготной категории пассажиров.

Транспортные услуги по перевозке льготников в Николаеве предоставляет Херсонская дирекция железнодорожных перевозок, Администрация речных портов, «Николаевэлектротранс» и три автопредприятия: «Орион-Авто», «Алан-Техно», «Евротранстехсервис». Хотя в городе работает 12 автопред-

грн., из которых «Алан-Техно» - 51 тыс. грн., «Орион-Авто» - 550 тыс. грн., а «Евротранстехсервис» - 1 млн 868 тыс. грн.

Почему так?

Официально говорили, что «Евротранстехсервис» перевозит много льготников. По словам депутата С. Исакова, «это три компании, имеющие отношение к депутатам городского совета». И действительно, к ним имеют отношение депутаты И. Шаповалова, В. Буркун, Ю. Антощенко. Но с мнением С. Исакова можно согласиться частично. Как говорят представители автопредприятий, они не заключали договоров с городской властью из-за специфической передачи денег из «одного коштика в другой».

Заместитель мэра Р. Васюков признавал, что «вопрос компенсаций, действительно, становится «больной темой» в части справедливого распределения этих средств между всеми участниками рынка». Директор департамента труда и социальной защиты С. Бондаренко «больную тему» объяснил тем, что не прописана методика расчета объемов компенсационных выплат за проезд льготников, а также механизм их возмещения предприятиям-перевозчикам. Каждый город принимает свои правила.

Депутатские комиссии поработали, и С. Бондаренко представил горисполкому «Положение о комиссии по вопросам распределения объемов компенсационных выплат перевозчикам за льготный проезд отдельных категорий граждан за счет субвенции из государственного бюджета». На заседании В. Коренюгин высказал претензии к директору департамента, указав, что «либо необходима командная работа, либо он найдёт в своем кармане 8 млн грн.». Как известно, с 15 июня предприятие прекратило работу на маршрутах №54 и 83, потребовав от городских властей компенсации на сумму 8 млн грн. Конфликт вышел на уровень облгосадминистрации, где Владимиру Ивановичу пришлось давать пояснения и он узнал позицию Сергея Николаевича.

Горисполком принял Положение, а комиссию возглавил заместитель мэра Р. Васюков, его заместитель - С. Бондаренко. Комиссия будет определять объем суммы компенсаций при помощи наблюдателей, но механизм подсчета льготников четко не прописан в документе.

На сессии обсудили «Порядок предоставления компенсационных выплат автоперевозчикам за льготный проезд отдельных категорий граждан за счет субвенций из государственного бюджета». Он должен был развязать клубок проблем финансирования компенсаций за перевозку льготников.



С. М. Исаков, Г. К. Рогов

приятий. В 2012 году предусматривалось более 26 млн грн. компенсаций, но не все они «доехали» из Киева. Зато известно, сколько и кому дали. «Николаевэлектротранс» - 23,2 млн грн., т.е. 98,3% от плана. Плюс 2,5 млн грн. выделили из городского бюджета на компенсацию бесплатного проезда школьников. Железнодорожникам - 0,77 млн грн. (90%), речникам - 0,5 млн грн. (83,2%). С автотранспортниками рассчитались на 56%, перечислив 980 тыс. грн., и остался долг в 800 тыс. грн.

Отметим, что новичок на рынке автоперевозок «Евротранстехсервис» при В. Чайке получил приоритеты. Его суммы компенсации в разы больше, нежели у «Орион-Авто» и «Алан-Техно» вместе взятых. Как сообщал департамент труда и социальной защиты горсовета (главный распорядитель денег на компенсацию льготной перевозки) в 2013 году на компенсацию за перевозку льготного контингента автотранспортом предусматривалось 2 млн 470 тыс.



С. Исаков отметил, что задача всех комиссий - «обеспечить прозрачность выделения денежных средств». В документе указано, что средства будут выделять комиссия с «учетом состояния выполнения качества предоставления услуг населению», а методики определения качества нет. «Это опять пример ручного управления», - сказал депутат и предложил эту фразу исключить.

С. Бондаренко отметил, что поправку о «качестве» внес депутат С. Паливода. Тот объяснил ее суть: «Наша задача не колеса, шины и сидения, а люди. И оплачивается качество предоставления услуг. Это деньги, чтобы не хамили ветеранам, инвалидам, вашим отцам и дедкам в маршрутках. И это есть рычаг. Если нахамят, пускай наблюдатели комиссии отодвигают от кормушки бюджетных денег тех, кто не очень приветствует ветеранов и инвалидов. Поэтому я на этом настаиваю».

Депутат В. Буркун предложил уточнить: субвенцию можно выделять только перевозчикам, которые работают в режиме общественного транспорта или также в режиме маршрутного такси и пригородного сообщения? Поддержав С. Исакова, он напомнил, что качество предоставления услуг определяется договором между автопредприятием и горисполкомом. Поэтому за нарушение нужно не только не допускать к получению компенсации, но и обслуживать население.

Заместитель мэра Р. Васюков уточнил, что в режиме общественного транспорта работают только три маршрута (№54, 83, 8 - ред.), и предложил субвенции распределять между всеми 96 маршрутами города при наличии договоров.

Порядок утвердили. Он начинает действовать с 01.07.13, хотя прозрачность так и не внес.

В СМИ неоднократно указывали, что на Украине произошло сращивание бизнес-интересов и чиновничьих интересов между отдельными транспортными предприятиями, контролирующими органами, транспортной инспекцией и отдельными руководителями управлений.

Николаевский журналист В. Чиченин писал: «Созданная при Владимире Дмитриевиче система управления городским хозяйством и обеспечения жизнедеятельности горожан была ориентирована, прежде всего, на него самого. Он был ее символом, вдохновителем и двигателем. Именно на него замыкались все формальные и неформальные связи, договоренности, компромиссы практически во всех внутригородских процессах, на основе которых принимались бюджетные решения и кадровые назначения. В результате система работала без особых сбоев, так как интере-

сы групп влияния на всех направлениях городской жизни были более-менее удовлетворены».

Можно вспомнить 2006 год, когда В. Чайка эмоционально заявил, что оставляет пост городского головы. Состояние, близкое к панике, охватило часть владельцев автобусных маршрутов города, поскольку с его уходом рушились налаженные связи.

Законодательство предоставляет большое поле деятельности для чиновника, который наделен правом подписи финансовых документов. Так было в советские времена, когда дефицитом были товары и материалы, на чем и «делали деньги». Сегодня дефицитом стали сами деньги, и на них «делают деньги». «Откаты» стали нормой работы с бюджетными средствами. Низы по-другому работать не могут, а верхи не позволяют.

Лоббирование также стоит денег. И об этом говорил мэр, бывший беспартийным.

Возвращаясь к теме бюджета, отметим, что показателем перспектив любого города является **бюджет развития**.



В последние годы он становится меньше, да и цифры не всегда реально раскрывают суть развития. Согласно статистическим данным, в строительстве суммы в гривне растут, а количество квадратных метров заморожено.

Не все запланированное в бюджете удается реализовать на практике.

Например, в 2012 году за счет бюджета развития в «Образовании» на капитальный ремонт планировали 8,9 млн грн., а сделали на 4,4 млн грн., из которых 2,4 млн грн. пошло на капитальный ремонт здания детсада № 143. Другим объектам достались «брызги шампанского».

На капитальный ремонт жилищного фонда планировали 16,6 млн грн., а использовали 12,3 млн грн. На строительство и реконструкцию объектов социально-культурной сферы и ЖКХ планировали 22,0 млн грн., а использовали 9,8 млн грн. (45%).

Бюджет города сформирован на основе программно-целевого метода, т.е. он предполагает выделение средств только при наличии конкретной про-

граммы. Но с прошлого года и он не гарантирует получение средств из бюджета города.

Так, на сессии директор КП «Общечитие» О. Солтис добивался, чтобы В. Бондаренко начала финансирование программы «Общечитие». По его словам, полтора года она бездействует. Валентина Ивановна рекомендовала ему «отработать с департаментом ЖКХ, чтобы эта программа начала работать».

Решение горсовета о выделении денег нередко блокируется в Госказначействе. В ходе сессии В. Коренюгин вновь напомнил коллегам, что «тяжело идет продвижение средств через казначейство».

Как сообщало «Зеркало недели», в 2012 году бюджет развития составлял 3,1% от общего объема доходов местных бюджетов городов Украины. Если учесть, что в Николаеве на 2013 год запланировали доходы в размере 1 584 495,693 тыс. грн., а поступления в бюджет развития - 80 661,0 тыс. грн., то бюджет развития составляет 5,1%.

Но реальна ли эта цифра, когда половина предприятий города работает с убытком?

Бюджет развития почти на 80% наполняется за счет единого налога. Ранее его активно наполняла продажа коммунального имущества и городской земли. В последнее время этот источник становится скуднее и перспективы его не оптимистичные. В 2012 году в сравнении с 2011 годом поступления от продажи земли уменьшились на 5,2 млн грн. (или на 34%) в результате уменьшения площадей проданных земель почти вдвое (в 2011 году - 46,2 га, в 2012 году - 23,3 га.).

Для решения социальных проблем города используют и внебюджетные средства, так называемых спецфондов. О них практически не рассказывают, да и возглавляют их некие «Фунты». В 2013 году при продаже земли СМП «Ника-Тера» порт заключил с городской властью договор социального партнерства о выделении 1 млн грн. на решение городских проблем. Первый транш в 250 тыс. гривен перечислили в спецфонд «Николаев-2000», о чем сказал В. Коренюгин на сессии, но не смог уточнить, кому и на что.

Власть неоднократно заявляла, что решению проблем горожан должны способствовать договоры о социальном партнерстве с инвесторами: желаешь землю - подписывай договор о соцпартнерстве. Но становится ли привлекательным инвестиционный климат города от таких решений? О новых инвестициях никто не сообщал.

В школах существуют свои фонды, которые пополняют родители, чтобы их дети могли получить аттестат. В вузах есть фонды, чтобы получить диплом. В боль-

нице «шагу не ступить» без уплаты добровольных взносов. Отношение к фондам неоднозначное, главным образом из-за непубличного расходования таких «пожертвований».

Из выше указанной статистики читатель может сделать вывод, что бюджет Николаева, как говорят сами руководители города, является «бюджетом проедания».

Наполнять бюджет всегда было просто, а в нынешних экономических условиях и еще сложнее. Пришло время задуматься над наполнением бюджета.

Секретарь горсовета В. Коренюгин уже обратился к работодателям с призывом: «Все без исключения рабочие места, созданные в нашем городе и на которых работают жители нашего общества, должны быть оформлены в соответствии с действующим трудовым законодательством». Но борьба с «зарплатами в конвертах» в определенной мере напоминает «борьбу с ветряными мельницами».

Малый и средний бизнес говорит, что он «финансово обессилен». И об этом

могут свидетельствовать сдаваемые в аренду и продаваемые объекты недвижимости.

Налоги крупных предприятий увели в Киев.

Городские депутаты также озаботились проблемами с наполнением бюджета.

На июньской сессии они обратились к Верховной Раде внести изменения в законодательство, увеличив до 50% отчисления в местные бюджеты от экологического налога. Депутат О. Крисенко сказал, что в 2012 году, когда в местные бюджеты поступало 50% экологического налога, городская казна благодаря этому налогу пополнилась 5 млн грн., а в 2013 году - 2 млн грн.

Еще одна депутатская комиссия предупредила бюджетные организации, которые арендуют коммунальную собственность, чтобы они «предусмотрели в 2014 году в своих бюджетах расходы на оплату аренды коммунального имущества города Николаева».

В Николаеве за символические 1-2 гривны арендуют 25 000 кв. м подразде-

ления ГАИ, прокуратуры, главного управления юстиции области, суды и т.д. Управления коммунальной собственности подсчитало, что это позволит пополнить бюджет на 4,5 млн грн., но при условии, что арендаторы согласятся продолжать аренду помещений коммунальной собственности на новых условиях.

Принятие горсоветом Правил благоустройства свидетельствует, что возлагаются надежды на «плодотворную и эффективную» работу инспекции по благоустройству горисполкома.

Правда, не все инициативы чиновников и депутатов приносят экономический эффект. Об этом свидетельствуют двухлетние попытки заключения договоров сервитута для временных сооружений. Такая же участь может постигнуть владельцев «пополняшек».

Позволят ли принимаемые меры наполнить городской бюджет, покажет время.

Ю. Щетинин

## Регистрационная реформа провалилась

### Необходимо обновление нормативного поля

Пять месяцев назад вступил в силу новый порядок регистрации прав собственности. Пора сделать промежуточные выводы.

Как известно, официальным поводом для запуска новой системы послужили очереди, большая стоимость услуги и длительный срок оформления бумаг. В итоге реформаторы пообещали провести реформу, которая поможет привлечь инвестиции, упростит процедуру регистрации прав, сократит сроки и стоимость, а главное - не потребует из бюджета дополнительных средств.

Представлять какую-либо концепцию такого реформирования никто не собирался - просто депутаты приняли соответствующие законы. Так родилось правовое поле.

Претворяя принятый закон о регистрации имущественных прав в жизнь, Минюст принялся набирать кадры, искать помещения, налаживать с нуля систему и придумывать программный продукт под названием «новый реестр». Претенденты на должности регистраторов сдавали экзамен на знание Конституции, законов про госслужбу и коррупцию. Новый порядок регистрации в перечень не входил. Похоже, в Минюсте решили, что это для юристов с двухго-

дичным стажем не главное. Знания придут, тем более из таких легче лепить послушных исполнителей.

Поиск помещений и мебели привел назначенных начальников Укргосреестра к главам местных советов с просьбами отдать в аренду за символическую плату - одну гривну - помещения общин, то есть имущество жителей городов и сел. Где силой убеждения, где действуя и пожестче, желаемое Укргосреестр получил. Большинство отделений помещениями были обеспечены. При этом количество отделений Укргосреестра значительно превысило число «точек» предшественников - БТИ. С мебелью и оргтехникой сложнее: каждому начальнику сказали, что теперь это их проблема, хоть свое приноси. В итоге отделения подошли к началу работы в разных состояниях. Об этом разрешалось говорить неофициально. Слишком пристальное внимание депутатов и руководства страны было приковано к Укргосреестру и его готовности испол-

нять свои функции.

Самое главное таинство - программный продукт неизвестного происхождения «Государственный реестр имущественных прав». На запросы относительно его авторов ведомство не ответило. Это дает повод полагать, что здесь что-то нечисто. Возможно, найти ответ на этот вопрос сможет Счетная палата.

Новые правила начали действовать 1 января 2013 года. С первых же дней Укргосреестр стал раздувать штат. За четыре месяца до начала работы он привлек в помощь новых субъектов - нотариусов, запутав и без того сложную систему регистрации.

Сейчас можно уверенно сказать, что первоначальные цели реформы забы-



ты. Сроки оформления у регистраторов остались те же - 14 рабочих дней, и это в лучшем случае.

Повальные очереди бросали тень на ведомство, потому было решено поставить веб-камеры, которые транслируют минимальное количество людей в зале ожидания.

Подать документы в службу по-прежнему сложно. Занять очередь можно и в три часа утра, но система построена так, что нужно получить талончик. Дата может стоять с трехмесячным сроком ожидания - зато никто не создает очередь. Проблема решена. Никто не жалуется в прокуратуру или центральный аппарат - значит, все довольны.

Также служащие ведомств, принимая заявления, регистрируют их не в день приема, а только тогда, когда регистрируют предыдущие, нарушая установленный порядок.

Одно из самых слабых звеньев всей системы - кадры. Большинство регистраторов вообще не имели ничего общего с вопросами, связанными с землей и недвижимостью. Даже будучи юристами, они вообще не сталкивались с таким направлением.

Более того, таких специалистов не готовил ни один вуз. Кто же попал в списки регистраторов? Большинство из них - госслужащие юстиции или иных ведомств, кто мог без экзамена перевестись в новое ведомство. В итоге в ведомстве наблюдается большая текучесть кадров. Люди не задерживаются, поэтому лишь малое количество специалистов набирает практический опыт. Тем временем, по данным Минюста, обеспечение кадрами Укргосреестра - на уровне 92%, что якобы дает возможность нормально обслуживать клиентов.

Регистрация окончательно не забуксовала лишь благодаря специальным субъектам регистрации - нотариусам. Однако все может негативно обернуться именно для спасителей Укргосреестра: в законодательстве выявлены несо-

ответствия.

В первые месяцы работы нотариусы регистрировали имущественные права не во время оформления сделки, как ответил автору Минюст, а просто на основании обращения граждан в связи с тем, что их отсылали к нотариусу в Укргосреестре. Абсурд: орган, который должен проводить операцию, отправляет клиента к иным субъектам.

Самое плачевное для нотариусов начнется тогда, когда начнут совпадать площади объектов, по которым прошли сделки и права на которые они зарегистрировали. Неточное определение объекта является законным основанием для признания ее никчемной, что ведет в дальнейшем к автоматическому аннулированию прав. Если такое случится, первым в прокуратуру попросят нотариуса или регистратора. Эта проблема возникла из-за того, что Минюст и Укргосреестр исключили из процесса техпаспорта.

Самое важное: законность проведения регистрационных действий с выдачей выписок из реестра имущественных прав частными нотариусами - под большим сомнением. Речь идет о положении закона «Об административных услугах», где обозначено, что такие услуги могут оказывать лишь органы государственной власти и местного самоуправления. О том, что услуги регистрации являются административной услугой, также написано в указе президента.

Единственная польза от нотариусов - их обязанность проводить регистрацию за день. Насколько важен этот плюс и сколько придется выложить за такую операцию гражданам?

Новая система регистрации также не стала более дешевой. Регулирование стоимости услуг четко определено, это две квитанции: 120 грн. и 119 грн. с одного собственника.

Все намного сложнее у нотариусов. Расценки как не было, так и нет: кто сколько хочет, столько и назначает. На

запросы с указанием этих фактов Минюст отвечал странно. Это, мол, неправда: ведь они обеспечивают методическими рекомендациями нотариусов. При этом министр юстиции заявил о необходимости упорядочить цены нотариусов.

Интересным выглядит дополнительная функция нотариусов - поиск в старых реестрах. Эта услуга стоит 68 грн. за одно поисковое действие, то есть к 120 грн и 119 грн официальных платежей добавляется еще дважды по 68 грн. за поиск в двух реестрах.

Однако одно поисковое действие показывает не одного адресата, а весь список, что является несанкционированным доступом к персональным данным.

Что делать, чтобы этого избежать?

Задать еще один поиск и снять с заявителя еще два раза по 68. В итоге получается 511 грн. лишь официальных платежей, тогда как раньше это стоило 240 грн.

Если же процедуру выполняет нотариус, придется заплатить и за его услуги: от 1500 грн. до бесконечности - насколько хватит аппетита нотариуса и толщины кошелька клиента.

Хотя при принятии закона и говорилось, что дополнительных средств структура с бюджета не потянет, на ее содержание в первый год, когда она еще не работала, ушло более 200 млн грн. Сейчас уже съедены 150 млн грн, и на 2013 год просят еще 350 млн грн.

Не будет преувеличением сказать, что реформа системы регистрации недвижимости провалена. Терапия не поможет. Необходимо полностью обновить нормативное поле, минимизировать коррупцию и дать время для подготовки кадров. Иначе обозначенные проблемы останутся, а количество недовольных увеличится.

**Источник:**  
**«Экономическая правда»**

## Некопеечное дело

**Чем туже закручиваются гайки, тем больше появляется способов их ослабить**

**Д**ля крупных покупок украинцам осталось меньше трех месяцев. Уже в сентябре машину, квартиру или дачу за «нал» вам никто не продаст. Все расчеты на сумму свыше 150 тыс. гривен придется в обязательном порядке проводить через банковский счет. При этом нет никакой гарантии, что после сделки к участникам не явится налоговая служба с хрестоматийным вопросом: где деньги, Зин?

Попробуйте доказать недоверчивому

инспектору, что 250 тыс. гривен, за которые вы неделю назад купили «убитую» «гостинку» на Троещине, были честно отложены с вашей официальной зарплаты. А ведь она составляет почти 2 тыс. грн в месяц без учета налогов. Или же объясните, почему ваша дача сменила хозяина, а вы в налоговой декларации не указали дополнительный доход в размере 160 тыс. грн. А ведь доказательства имеются: банковские платежи хранятся в электронной базе не год и не

два.

Руководство Национального банка наконец-то определилось с лимитом для расчета наличными. После длительных совещаний планку установили на уровне 150 тыс. грн., сообщила на брифинге заместитель главы НБУ Вера Рычаковская. Напомним, что право ограничивать наличные платежи Нацбанк получил еще в прошлом году, однако до последнего времени введение такого ограничения оставалось под вопросом.

Эксперты (и сами представители НБУ) не столько сомневались в том, что введут «наличный рубезж», сколько не знали, какими размерами ограничится максимальная сумма расчета налогом. Звучали версии о двухстах, ста, пятидесяти и даже десяти тысячах гривен в день. Тем не менее банковский регулятор решил пока не нагнетать обстановку.

С точки зрения регулятора, ограничение привлечет в украинскую экономику деньги, хранящиеся «под матрасами», снизит привязанность экономики к доллару и сократит количество теневых операций. В результате ВВП должен вырасти, а поступления в бюджет - увеличиться.

Банкиры поддерживают нововведение. По их словам, за перечисление средств придется уплатить до 0,5% от суммы сделки при платежах в пределах одного учреждения, и от 0,5% до 1%, если деньги зачисляются на счет в другом банке. Конкуренция банков за эти средства должна уменьшить размеры комиссий.

«Ограничение в 150 тыс. грн большинство рядовых украинцев практически не заметят, - комментирует решение НБУ председатель правления банка «Хрещатик» Дмитрий Гриджук. - При этом объемы денег, которые легально обращаются в экономике, все равно возрастут. По мнению Нацбанка, это позволит влить в банковскую систему дополнительно порядка 15 млрд грн до конца этого года. Соответственно, финансовый рынок получит дополнительную ликвидность». Для простого народа слово «ликвидность» подразумевает множество плюсов, начиная от высоких процентов по вкладам и заканчивая доступным кредитованием.

«Уже осенью, как только ограничение НБУ вступит в силу, можно ожидать снижения наличных денег в обращении на 10-20%, - прогнозирует президент Украинского аналитического центра Александр Охрименко. - Прежде всего это приведет к росту остатков на корреспондентских счетах банков, а как результат на 2-3% снизятся ставки по кредитам. В будущем это шаг позволит снизить долларизацию экономики Украины ведь людям придется для совершения покупки переводить свои сбережения в национальную валюту. В целом же лимит на расчеты «налом» нужно было вводить уже давно. Если бы это было сделано еще в 2003 году, финансовый кризис - 2008 не был бы для страны таким разрушительным».

Пока для Национального банка на первом месте стоит не столько вопрос долларизации (хотя регулятор и не перестает искать способ прибрать к рукам валютные заначки украинцев), сколько

борьба с теневой экономикой и привлечение денег в банковскую систему. По словам Рычаковской, сегодня объем денег вне банков составляет порядка 214 млрд грн. Это в десять раз больше, чем сумма наличности, которой располагают банкиры. «Выведение хотя бы 5-10% из этой суммы в безналичные платежи - хороший источник для кредитования экономики и ускорения развития потребительского рынка. Есть результаты исследований, которые свидетельствуют, что уменьшение наличных расчетов даже на 1% дает 10% роста ВВП», - подчеркивает замглавы НБУ.

При этом многие аналитики сомневаются, что Нацбанк удовлетворится таким скромным результатом. «В течение года или максимум двух лет планка для расчетов наличными будет снижена до 50 тыс. грн», - полагает советник президента Ассоциации украинских банков Алексей Куш. По мнению эксперта, нынешнее ограничение можно считать компромиссом или, скорее, «пробным шаром» для испытания реакции народа.

источники дохода и прячут их от бдительного ока государства вовсе не от избытка фантазии.

Эксперты считают, что если ликвидность банковской системы и вырастет, то незначительно - ограничение в 150 000 гривен коснется лишь недвижимости, автомобилей, ювелирных изделий и товаров класса luxury. Также не стоит ожидать, что кредитные ставки резко пойдут вниз: их безумный размер определяется не столько отсутствием дешевых денег, сколько рисками кредитования в гривне.

Основная жертва ограничений - вторичный рынок недвижимости, на котором сделки проходят в основном в иностранной валюте. Первичный рынок недвижимости инициатива НБУ не затронет, поскольку оплата нового жилья и раньше проводилась в гривне, средства перечислялись на счета девелоперов.

Член Всеукраинского юридического совета Владимир Дон высказал мнение, что ограничение наличных расчетов



А вот в будущем, когда люди привыкнут к самой мысли об ограничении, лимит нужно будет обязательно понижать.

«Требования FATF, международной организации по борьбе с отмыванием денег, куда ниже планки, установленной НБУ», - дополняет исполнительный директор Фонда Блейзера Олег Устенко. Он напоминает, что в странах Евросоюза лимит по расчетам наличными составляет от 1 до 3 тыс. евро (в переводе на национальную валюту 10,5-31,5 тыс. грн). Поэтому для нашей страны в перспективе евроинтеграции будет логичнее стремиться именно к этой планке. С другой стороны, такое серьезное ограничение должно сопровождаться дополнительными действиями со стороны государства. В первую очередь, нужно ужесточить контроль нелегального трудоустройства и выплаты зарплат «в конвертах». Во-вторых, стоит подумать о мерах по повышению этих самых зарплат: ведь ни для кого не секрет, что наши граждане ищут «левые»

на Украине приведет к удорожанию сделок покупки-продажи недвижимости и автомобилей. «По словам заместителя главы НБУ Веры Рычаковской, ограничение выведет из тени сделки по покупке-продаже недвижимости, автомобилей, земли и пр. Согласно данному документу, меняется одна из основополагающих концепций Конституции Украины - презумпция невиновности. Получается, что все граждане, которые одновременно хотят потратить более 150 тыс. грн., автоматически причисляются к уклонистам, оптимизаторам и прочим преступным элементам. Кроме того, банки за свои услуги берут деньги. Таким образом, удорожание сделки по безналичному расчету вырастет на 2%», - отметил эксперт.

Он также сообщил, что, по мнению риелторов, такие меры внесут дополнительные сложности на рынок жилья. «Люди в основном держат сбережения в валюте. А это значит, что доллары или евро нужно будет конвертировать в национальную валюту, что ведет к дополнительным затратам. Также часто бывает, что сделка не состоялась, а деньги уже перечислены», - отметил В. Дон.

Эксперты говорят, что при сделках купли-продажи придется проводить двойную конвертацию, расходы на которую могут колебаться от 0,2% до 0,4% от суммы сделки. Но увеличатся не только расходы, связанные с участием банка - возрастут и риски сторон. Оформление купли-продажи предполагает одновременный обмен денег на документы. Минимизируя риск мошенничества, такой подход импонирует покупателям и про-

давцам. Теперь же возникнет разрыв во времени между переходом права собственности к покупателю и получением денег продавцом. Чтобы исключить этот риск, банки начнут предлагать «пакетные» услуги: в одном окошке подписываются документы на продажу и покупку валюты, перечисление и снятие гривны; банкноты передаются из рук в руки. Функции банка ограничатся копированием паспортов, распечаткой платежных документов. В качестве бонуса банк проверит купюры. За оказанные услуги надо будет заплатить от 0,5% до 1,5% от суммы сделки. Часть же сделок уйдет в тень.

Эксперты сайта DOM.ria.ua заявили: «Уже в сентябре - начале октября операции на рынке недвижимости приостановятся. Причиной остановки станет путаница с процедурами перевода денег от покупателя к продавцу». По их словам, НБУ предлагает несколько вариантов: перевод со счета на счет и использование депозита нотариуса, ведущего сделку, также регулятор якобы предложил выпустить особые пластиковые карты для расчета. По их мнению, удорожание операций по купле-продаже составит 1-3% от стоимости недвижимости из-за необходимости оплачивать открытие счета в банке, перевести деньги, обменять валюту (сейчас 85% операций на вторичном рынке

производятся в валюте). Немаловажным фактором является и то, что суммы свыше 150 000 гривен попадают под обязательный мониторинг и банк обязан сообщить данные в Госфинмониторинг, а более 60% потенциальных покупателей недвижимости не готовы обнародовать свои доходы. Единственным плюсом этого постановления для покупателя, по мнению экспертов рынка недвижимости, станет безопасность при расчетах.

Если лимит для расчетов «живыми» деньгами будет снижен стремительно и быстро, богатые покупатели и продавцы дорогого имущества будут использовать несколько довольно простых способов обойти ограничение. Квартиры и автомобили будут продаваться либо по заниженной стоимости, либо на условиях короткой рассрочки на три-четыре дня.

«Например, при покупке недвижимости на вторичном рынке официально цена квартиры, дачи или дома будет меньше 150 тыс. грн. Остальную сумму участники сделки оговорят между собой в приватном режиме, о ней никто не узнает», - поясняет президент Союза специалистов по недвижимости Украины Александр Рубанов.

На первичном рынке жилья даже не придется что-то придумывать. «Застройщики и так часто предлагают покупателю оформить беспроцентную рас-

срочку, при этом за ним остается право погасить задолженность в любые удобные сроки. Таким образом, люди просто будут заключать договор рассрочки, выплачивая сумму не сразу, а в течение нескольких дней», - говорит менеджер по продажам одной из новостроек столицы.

Варианты подобной рассрочки сейчас рассматривают в брендовых автомобильных салонах, а также в магазинах и бутиках, которые торгуют товарами из сегмента luxury. «Как правило, мы не используем в своей работе этот способ продаж», - утверждает сотрудник крупного автосалона Луганска. - Только если рассрочку по партнерской программе дает производитель. Но сегодня наши маркетологи и юристы уже занимаются разработкой пакета документов для короткой беспроцентной рассрочки от салона. Продукт должен быть запущен к новогодним праздникам».

В общем, чем туже в нашей стране закручиваются гайки, тем больше появляется способов их ослабить. Главное, чтобы людям не пришлось применять эти способы при покупке новой микроволновки.

*По материалам интернет-изданий подготовил Ю. Щетинин*

## Нотариат по единой цене

**О ситуации, которая привлекла внимание Минюста**

Невзирая на то, что в разгар кампании по передаче нотариату полномочий по регистрации недвижимого имущества и сделок с ним чиновники и сами нотариусы в один голос уверяли, что изменений в тарифах за оплату нотариальных услуг не ожидается, они все-таки произошли, причем не в лучшую для потребителя сторону. Основной массив изменений пришелся на долю частных нотариусов, которые не преминули взвинтить цены за оказание своих услуг.

Так, государственная регистрация (в регистрационном центре) права собственности на недвижимое имущество обойдется в семь необлагаемых минимумов доходов граждан (119 грн) с каждого собственника. А за ту же услугу, оказанную частным нотариусом, клиенту, согласно проведенным «Судебно-юридической газетой» исследованиям, помимо пошлины, придется заплатить от 1,5 тыс. грн (Голосеевский р-н) до 3,5 тыс. грн (Деснянский р-н).

Такая ситуация не могла не привлечь внимание Министерства юстиции. В ходе общественных слушаний министр юстиции А. Лавринович отметил, что сего-

дня на Украине отсутствует единая система исчисления размера платы за услуги, которые предоставляются нотариусами, что приводит к установлению в регионах разных тарифов на одинаковые услуги. Как указал министр, это не соответствует требованиям ст. 24 Конституции, устанавливающей равенство граждан в своих конституционных правах.

Меры по уравниванию в правах и обязанностях государственных и частных нотариусов изложены в законопроекте Минюста «О внесении изменений в Закон Украины «О нотариате» относительно регулирования платы за совершение нотариальных действий». Авторы законопроекта предлагают реанимировать нормы законодательной инициативы №10433 от 07.05.12, предписывающие



введение ставки нотариального сбора за предоставление дополнительных услуг государственными нотариусами при осуществлении ими нотариальной деятельности. В исчерпывающий список дополнительных услуг, охватывающий 22 направления, вошли такие услуги, как, например, удостоверение договоров, доверенностей и завещаний; вы-

дача свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов; проведение описи имущества физического лица, место пребывания которого неизвестно; наложение и снятие залога; отчуждение недвижимого имущества; заверение подлинности подписи; совершение исполнительной надписи. Размеры ставок и порядок уплаты нотариального сбора, а также льготы по его уплате будут определяться Кабинетом Министров Украины, а средства, поступающие от уплаты, направляться в Государственный бюджет.

Отметим, что согласно действующей редакции Закона «О нотариате», большинство указанных услуг охватываются понятием «дополнительные услуги, не связанные с совершением нотариальных действий», а их стоимость устанавливается главными управлениями юстиции в АРК, областях, Киеве и Севастополе.

Минимальный размер платы за совершение нотариального действия частным нотариусом предполагается определять исходя из того, что она не должна быть меньше ставки государственной пошлины, взимаемой государственным нотариусом за совершение аналогичного нотариального действия, и размера нотариального сбора за предоставление связанных с таким нотариальным действием услуг. Максимальный размер платы за совершение нотариального действия частным нотариусом будет состоять из минимального размера, увеличенного на размер нотариального сбора.

С такой позицией профильного министерства категорически не согласны ученые-эксперты аппарата Верховной Рады, ранее раскритиковавшие законопроект № 10 433. В частности, в их заключении говорилось, что запрет на снижение стоимости услуг частных нотариусов ниже минимального порога является нелогичным, а ограничение ценового диапазона - необоснованным. Сомнительным выглядит и предложение о разделении платы на государственную пошлину за совершение нотариальных действий и нотариальный сбор за предоставление услуг, связанных с совершением нотариальных действий. Поскольку снижения размера государственной пошлины в проекте не предполагается, это приведет к росту общего размера оплаты услуг, что не соответствует задаче проекта по минимизации расходов потребителей нотариальных услуг. Также не до конца продуман перечень услуг, связанных с совершением нотариальных действий, на базе которого предлагается исчислять нотариальный сбор. Например, в него включены действия, которые не являются обязательными при совершении нотариального действия. Это может привести к навязыванию отдельным категориям потребителей необязательных нотариальных услуг, что противоречит идее проекта.

Напомним, что еще в 2011 г., когда предложения о внесении изменений в закон о нотариате были на стадии разработки, директор департамента нотариата, банкротства и функционирования центрального удостоверяющего органа Министерства юстиции Е. Чижмарь в одном из своих интервью обратил внимание на проблему очередей в государственных нотариальных конторах, вызванных высокой стоимостью услуг частных нотариусов. Среди других причин, обусловивших необходимость реформирования закона о нотариате, представители Минюста и Нотариальной палаты называют «латинизацию» украинского нотариата, что подразумевает устранение государственного нотариата и предотвращение конкуренции в рядах нотариусов.

При этом сами нотариусы указывают на то, что при определении оплаты за совершение того или иного нотариального действия необходимо учитывать таковую фактор, как важность дела. В частности, при совершении договоров и иных сделок в отношении недвижимости, исходя из профессиональной ответственности нотариуса перед сторонами, закономерным является повышение оплаты в зависимости от стоимости соответствующего имущества. Это повышение объясняется ростом профессионального риска. Такой подход нотариуса к определению суммы вознаграждения за свою работу является обоснованным, поскольку за выполнение своих профессиональных обязанностей нотариус несет полную материальную ответственность.

Также следует обратить внимание на то, что значительную часть рабочего времени нотариуса занимают консультации, направленные на предотвращение правовых конфликтов. Поскольку эта услуга нематериальна, измерением ее оплаты является потраченное время, поэтому ее довольно трудно оценивать. Определение оплаты с учетом времени, затраченного на подготовку к совершению нотариального действия, является актуальным, например, при ведении наследственного дела, когда трудно, а иногда и невозможно определить заранее все необходимые шаги, следовательно, и необходимые для выполнения такой работы ресурсы.

Частные нотариусы призывают чиновников обратить внимание на то, что согласно действующему закону о нотариате они находятся не в равных условиях с государственными нотариусами. Так, государственные нотариальные конторы содержатся за счет госбюджета, тогда как деятельность частных нотариусов отнесена к независимой профессиональной деятельности и оплачивается самостоятельно, тем более если исходя из принципов, декларируемых странами латинского нотариата (в содружество которых стремится Украина), гонорары, получаемые нотариусом, должны быть не только справедливыми,

но и достаточными. В таком случае становится очевидно, что достаточность в отношении частных нотариусов должна определяться в привязке к ценовому диапазону аренды недвижимости в месте расположения конторы, а никак не к минимальной заработной плате.

По мнению И. Емельяновой, первого заместителя министра юстиции Украины, ограничение тарифов на нотариальные услуги является правильным подходом при переходе на модель единого латинского нотариата, учитывает опыт стран, в которых действует такая модель. Тарифы, представленные в законопроекте, рассчитаны исходя из средней суммы тарифов на нотариальные услуги, установленные в разных регионах Украины. Более того, тарификация не раз обсуждалась совместно с Нотариальной палатой Украины. В ходе этих обсуждений было установлено, что данные тарифы являются достаточными для ведения нотариальной деятельности, а также покрытия всех расходов, обусловленных этой деятельностью. Следует понимать, что тарифы не разрабатывались для государственных или частных нотариусов. Первоочередной задачей, поставленной перед нотариатом, является переход на частный нотариат, который, безусловно, будет происходить постепенно.

Д. Журавлев, замдиректора - начальник управления нотариата и финмониторинга департамента нотариата, банкротства и функционирования центрального удостоверяющего органа Министерства юстиции Украины отметил, что сегодня оплата частного нотариуса регулируется ст. 31 Закона Украины «О нотариате» (оплата услуг производится по договоренности сторон) и Указом Президента «Об упорядочении взимания платы за совершение нотариальных действий» от 1998 г. (частные нотариусы взимают плату не ниже ставки государственной пошлины). Законопроект предлагает несколько иную формулу расчета тарифов. Если мы говорим о том, что Украина перенимает латинскую модель нотариата, мы должны упорядочить тарификацию нотариальных услуг.

С. Лютый, вице-президент Нотариальной палаты Украины, сказал, что законопроект после согласования и доработки будет выноситься на рассмотрение Верховной Рады с тем, чтобы четко установить перечень услуг, связанных с совершением нотариальных действий. К таким услугам предлагается отнести удостоверение договоров, доверенностей, завещаний, принятие мер по охране наследственного имущества, оформление наследства, выдачу свидетельств о праве собственности, проведение описи имущества и другие нотариальные действия. Ни частные, ни государственные нотариусы никоим образом не будут ограничены в своих правах и интересах. «Мы готовы всячески поддерживать данную законодательную инициативу», - сказал он.

Частные нотариусы считают, что оплата за нотариальные услуги нельзя рассматривать как устоявшееся явление. Следует учитывать материальные и нематериальные затраты, место действий частного нотариуса (крупный город или райцентр), что связано с оплатой аренды помещения, выплатой зарплаты сотрудникам, охранные мероприятия, иные затраты.

#### Международный опыт:

**Германия.** Оплата услуг немецкого нотариуса строго регулируется положениями т. н. порядка расчетов (KostO Kostenordnung), разграничивающего правовые области, в которых действует нотариус.

**Франция.** Стоимость услуг нотариуса установлена государством и зависит от суммы сделки. Эти услуги облагаются налогом на добавленную стоимость, которая составляет 19,6%.

**Италия.** Нотариус является представителем свободной профессии и поэтому вправе устанавливать собственные тарифы. Однако стоимость услуг должна быть соотнесена с адекватным их выполнением и профессиональной этикой.

**Чехия.** Услуги государственных нотариусов дешевле, чем частных, поскольку частный нотариус, в отличие от государственного, должен быть коммерчески застрахован и финансовую отве-

тственность за него в случае неисполнения обязательств несет страховая компания.

**Россия.** Цены нотариальных услуг являются фиксированными и не подлежат самостоятельному изменению. Вместе с тем льготы на тарифы нотариальных услуг для юридических и физических лиц, предусмотренные законодательством о налогах и сборах, распространяются на таких лиц при совершении нотариальных действий как в государственной нотариальной конторе, так и частным нотариусом.

По материалам  
«Судебно-юридической газеты»

## Аренда квартир 100 лет назад

### Купил недвижимость - получил право голоса

Понятие «доходный дом» для лютого петербуржца - сугубая достоивщина: спрятав топор в петельку под пальто, Родион Раскольников идет из своего доходного дома в доходный дом старухи-процентщицы, тогда как на самом деле доходный дом и жизнь в нем - едва ли не самый важный элемент всей бытовой истории города с середины XIX века вплоть до 1918 года.

В доходных домах жил весь Петербург. По статистике, в начале XX века 98% жилья в столице сдавалось в аренду. Остальные 2% - это не только квартиры домовладельцев и дворников, но и деревянные дома из одного или двух этажей на городских окраинах, которые в Петербурге, вопреки легенде о каменном строительстве со времен Петра I, еще в конце XIX века составляли половину всех городских зданий. Владельцами больших доходных домов в подавляющем большинстве были физические лица.

Большинство петербуржцев, за исключением очень богатых и очень бедных, меняли квартиры практически ежегодно. Весной с них съезжали, вывозя семейства на дачу, а осенью снимали новые. Состоятельные горожане могли позволить себе сохранить за собой квартиру на лето, а малоимущие не снимали дач.

Дача была экологична, хотя такого слова тогда еще не придумали. Окружавшие плотным кольцом центр города заводы и канализационные стоки, сливавшиеся прямо в воду (отчасти поэтому, например, идея засыпать Екатерининский канал, ныне Грибоедова, кажущаяся сейчас кошунственной, тогда была вполне популярна), гнали горожан на природу. Но главное - дача стоила де-

шевле квартиры семьи среднего петербуржца даже с учетом ежедневных поездок главы семейства на работу и обратно.

Дачная эпопея - важный элемент городской жизни. Сначала нужно было найти дачу. Никакого booking.com в помощь искателям не было. Потенциальные дачники приезжали на станции, где их поджидали крестьяне на телегах, чтобы везти показывать сдающиеся дома. Везли, разумеется, к своим.

Описание дачной жизни было любимым и самым легким хлебом тогдашних сатириков. «Дачным часам никто не верит. Живут по поездкам, по пароходам, по мороженщику и по чиновникам, - писала Тэффи, давая социологический срез петербургских дачников. - Вот длинная улица, упирающаяся в вокзал. На ней - два ряда дач. Перед утренним девятичасовым поездом в одном из окошек каждой дачи появляется встревоженная физиономия и следит. Появилось вдали облачко пыли...

- Кто? Кто? - пронесится по всей улице.

- Нет, это еще только полковник, - спокойно говорят одни. Но рыжий чиновник с кривой кокардой, живущий по полковнику, срывается с места и, прихватив портфель, бежит на вокзал.

Завидев его, начинает колыхаться толстый акцизный и, засунув два бутерброда в карман пальто, выползает на доро-



гу. По акцизному живут два учителя, по учителям - дантист, по дантисту - банковский чиновник, по банковскому чиновнику - студент-репетитор, по студенту - музыкальная барышня, по барышне - конторщик в желтых башмаках, по конторщику - докторшин жилец, по жильцу - господин с двумя мопсами. Раз случилась катастрофа: полковник проспал...»

Съезжая с квартиры на дачу, надо было вывозить мебель. Часть ее отправлялась на склады - ждать возвращения хозяев в город. И тут тоже подстерегали опасности.

- Послушайте, я не допущу вас укладывать мебель. Вы пьяны.

- Эх, барин, попробовали бы вы из города по шоссе сюда мимо трактиров и пивных ехать, так тоже напились бы.

Такой диалог с ломовиком, приведенный в колонке юмора одной из городских газет, судя по частоте шуток на эту тему, был для современников весьма злободневен.

Осенью надо было обходить дома в поисках квартиры. Сначала объявления о сдаче вывешивались на дверях домов, к концу XIX века появились специальные

газеты и агентства. Квартиры показывал дворник, выполнявший функции управдома. Если жилец был небогатым и квартиру искал недорогую (дворовую и на последних этажах), то бегать приходилось порядочно.

Такая мобильность населения имела свои плюсы: горожане селились в пределах пешеходной доступности места работы. Благодаря этому вплоть до появления трамвая в 1907 году Петербург, насчитывавший к тому моменту более 1,5 миллиона жителей, обходился без системы общественного транспорта.

Это расселение имело и еще одно следствие: хотя районы города делились на фешенебельные и рабочие, даже в самых элитных домах были сравнительно недорогие квартиры - во дворах и на последних этажах. Вопреки навеянным ленинградскими коммуналками представлениям о доходных домах как о нескончаемых коридорах с рядами дверей, около половины всех квартир в начале XX века были одно- и двухкомнатными.

Арендатор квартиры заключал с домовладельцем договор, ничем принципиально от нынешнего не отличающийся. При этом имел право, не спрашивая разрешения хозяина, сдавать отдельные комнаты в субаренду. Подписав договор на определенный срок, он должен был оплачивать квартиру (даже если съезжал раньше) или искать основания для его досрочного расторжения - например, если в соседних квартирах селились публичные женщины, соседство с которыми уважаемый человек позволить себе, понятное дело, не мог.

Впрочем, истребовать долг с неплательщика домовладельцу было тяжело. Фактически он мог только наложить арест на находящееся в квартире имущество, так как победа над арендатором в суде в практическом смысле ничего не давала.

В последние годы империи жильцы и хозяева квартир стали даже создавать свои профсоюзы: «Общество домовладельцев», «Общество квартиронанимателей в Петрограде» и т. д. Но развиваться этот процесс не успел. И для одной, и для второй стороны издавались специальные журналы, в которых давались советы, как обмануть друг друга.

Стоили квартиры в начале XX века от 150 (однокомнатная) до 3000 рублей в год (11 и более комнат). Университетский профессор зарабатывал в год 2000-3000 рублей, командир полка - 3000-4000, низкоквалифицированный рабочий - 200-300 рублей.

Престижными районами считались примерно те же, что и сейчас, за исклю-

чением Петроградской стороны, которая до строительства в 1903 году Троицкого моста была из-за своей плохой транспортной доступности глухой окраиной.

Помимо платы домовладельцу, квартиронаниматели должны были еще выплачивать в казну квартирный налог, который зависел от стоимости квартиры. Минимальный составлял 5 рублей в год, а максимальный платили арендаторы квартир, стоивших дороже 6000 рублей (10%). Домовладельцы тоже платили такой налог за свою квартиру плюс налог за дом.

Барские квартиры от шести и более комнат занимали наиболее состоятельные горожане. Квартиры для среднего класса - служащих, людей свободных профессий и чиновников невысокого ранга - в 3-5 комнат (стоили 500-1000 рублей в год) составляли порядка 40% всего жилого фонда. К началу XX века практически все они были оборудованы водопроводом, канализацией и электричеством. При ухудшении материаль-

цов. Кстати, считалось, что по доходности с квадратного метра такое жилье было выгоднее барских квартир, что вполне логично.

В 1910-х годах в Петербурге началось доленое строительство. Создавались Товарищества постоянных квартир, члены которых покупали землю и финансировали стройку. Как правило, это были дома на Петроградской стороне, интенсивно застраивавшейся в то время. Практически все построенные тогда дома сейчас являются архитектурными памятниками.

Когда в России в период Великих реформ Александра II появилось реальное местное самоуправление, квартиронаниматели не получили права в нем участвовать. Логика состояла в том, что управлять городом должны те, кто связан с ним хозяйственными узами и имеет в нем либо бизнес, либо недвижимость. Снимающий барскую квартиру на Невском князь или университетский профессор права голоса не имели, а малограмотный купчик средней руки избирал и избирался. Просвещенные члены общества, не знавшие еще, что «голосуй - не голосуй - все равно ...», вынуждены были покупать какие-нибудь хибары на окраине, чтобы только получить право голоса.

Это досадное недоразумение исправили только в 1903 году, распространив право голоса на наиболее состоятельных квартиронанимателей, плативших квартирного налога не менее 33 рублей (то есть снимавших квартиру дороже 1000 рублей). Однако и эти граждане не были довольны своими квартирами. Перед выборами в городскую Думу в 1912 году «Петербургский листок» изображал следующий диалог двух обывателей:

- Вы баллотируетесь как квартиронаниматель?

- Как квартиропроклинатель: и сыро, и холодно у меня!

Так что жалобы на ЖКХ можно считать славной петербургской традицией. Квартиронаниматели, кстати, представляли либерально настроенных избирателей, а домовладельцы - консервативных.

После большевицкого переворота распределением жилищной площади и взиманием квартплаты стали заниматься новые власти, хотя окончательно недвижимость была национализирована только в августе 1918 года декретом «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах».

**Источник: «Город-812»**





### Аренда офисов в Бизнес-Центрах г. Николаева [www.ofis-v-nikolaeve.com](http://www.ofis-v-nikolaeve.com)



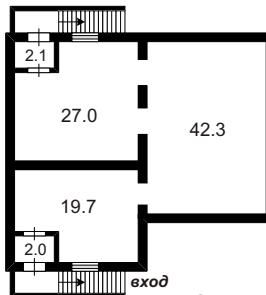
**Бизнес-Центр "Дормашина"**  
(Центральный район) -  
офисы: 15 кв.м, 26 кв.м, 53 кв.м,  
72 кв.м по договорной цене.

**Бизнес-Центр "Космос  
Плаза"** (Ленинский район) -  
20 кв.м, 37 кв.м (2-комнатный),  
42 кв.м, офисный блок 60 кв.м.

**Бизнес-Центр  
"Шевченковский"**  
(Центральный район)  
Офисы 24 кв.м, 31 кв.м.  
Аренда конференц-зала.

**Тел.: 067-515-30-82, 067-512-34-94**

### Аренда нежилого помещения на ул. Колодезная

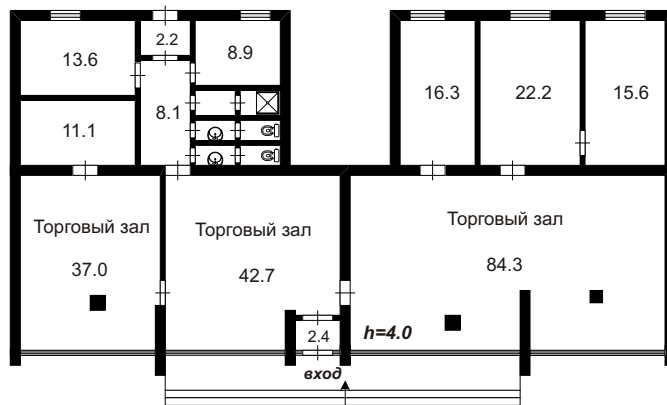


Сдаётся нежилое помещение общей площадью 93 кв.м, расположенное в цокольном этаже 2-этажного здания на ул. Колодезная (р-н ул. Дзержинского). Отдельный вход. Евроремонт, автономное отопление. Все коммуникации.

Цена - 5000 грн./мес.

### Аренда нежилого помещения на ул. Генерала Карпенко

Сдаётся нежилое помещение общей площадью 273,4 кв.м, расположенное на ул. Генерала Карпенко. Все коммуникации. Три торговых зала. Парадный вход с ул. Генерала Карпенко. **Отличное предложение для устройства магазина, кафе, салона красоты, медицинского учреждения и пр.**



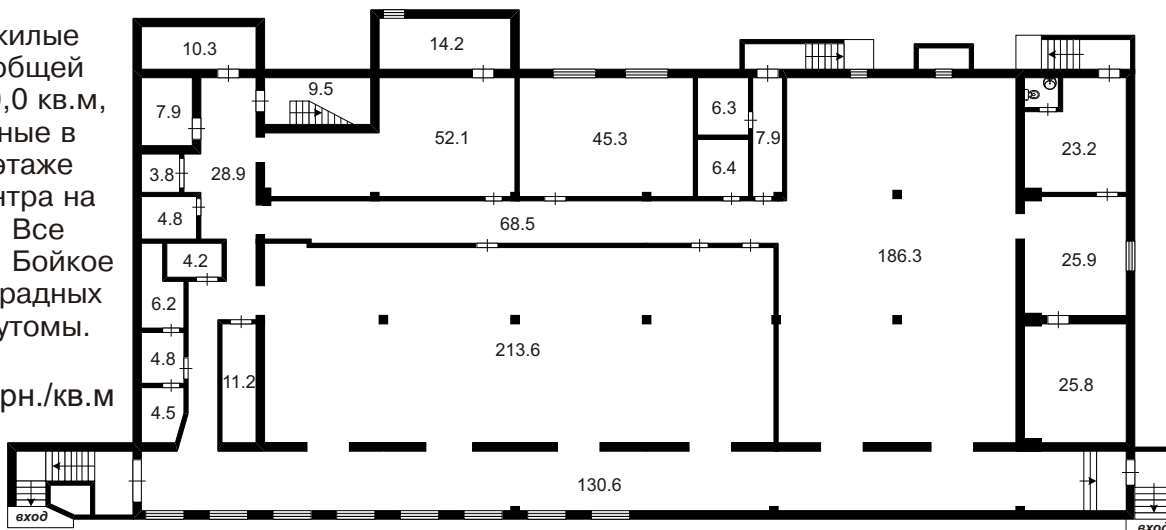
ул. Генерала Карпенко

Цена договорная

### Аренда помещений в торговом центре на ул. Бутомы

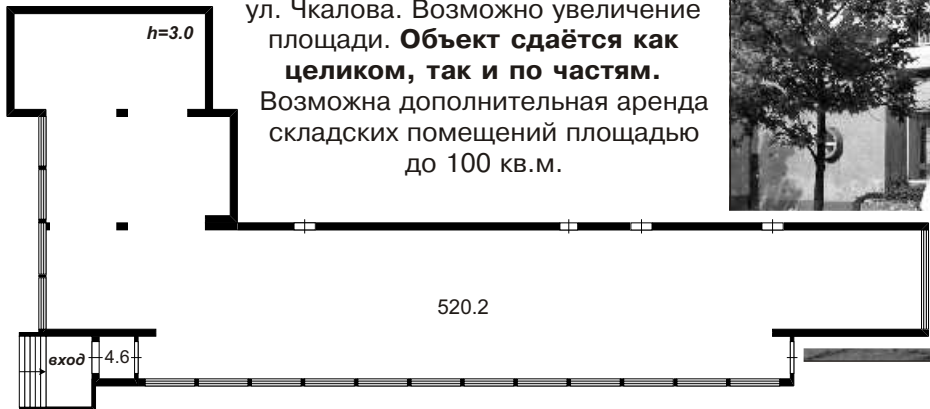
Сдаются нежилые помещения общей площадью 890,0 кв.м, расположенные в цокольном этаже торгового центра на ул. Бутомы. Все коммуникации. Бойкое место. Два парадных входа с ул. Бутомы.

Цена - от 35 грн./кв.м



## Аренда магазина в Центре, на ул. Чкалова

Сдаётся нежилое помещение общей площадью более 520 кв.м, расположенное в центре города, на ул. Чкалова. Возможно увеличение площади. **Объект сдаётся как целиком, так и по частям.** Возможна дополнительная аренда складских помещений площадью до 100 кв.м.

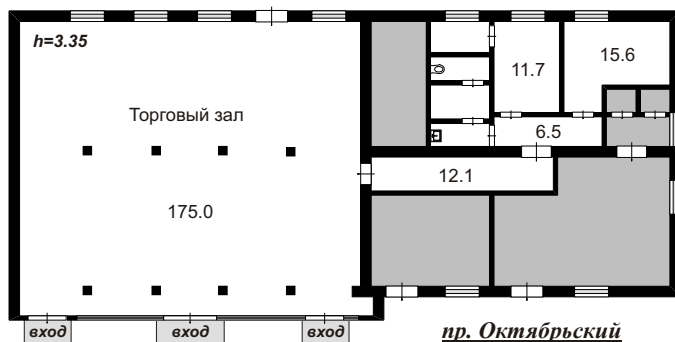


Цена договорная

## Аренда магазина на пр. Октябрьский



Сдаётся магазин общей площадью 220 - 240 кв.м, расположенный на пр. Октябрьский (район кинотеатра «Юность»). Торговая площадь - до 180 кв.м, три парадных входа, один из которых оборудован автоматически открывающейся дверью. Большие витрины, ремонт. Есть складские и офисные помещения. **Отличное предложение для размещения автосалона, магазина мебели, одежды, стройматериалов и пр.**



Цена договорная

## Аренда/продажа кафе на пр. Ленина



Сдаётся или продаётся кафе, расположенное по адресу: пр. Ленина, 69 а. Общая площадь - 137,0 кв.м. Все коммуникации.

Цена договорная

Тел.: 067-553-83-77

## Продаётся ОФИС 30 кв.м

ул. Московская, 81. Фасад. Евроремонт. Можно под магазин.

Тел.: (050) 318-33-58

Информация о недвижимости Николаева на сайте [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

## Аренда магазина на пр. Октябрьский



Сдаётся магазин на пр. Октябрьский, в р-не кинотеатра «Юность». Площадь торгового зала - 20,3 кв.м. Отдельный парадный вход.

Цена договорная

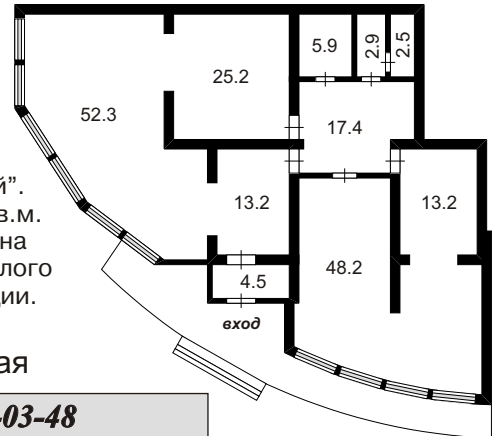
## Аренда офиса в р-не с/к "Водолей"



Сдаётся офисное помещение, расположенное на пр. Октябрьский, в районе спорткомплекса "Водолей".  
Общая площадь - 185,3 кв.м.  
Помещение находится на первом этаже нового жилого дома. Все коммуникации.  
Парковка.

Цена договорная

**Тел.: 050-318-03-48**



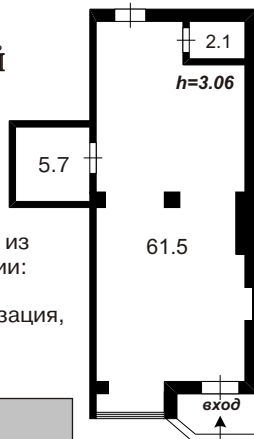
## Продажа/аренда нежилых помещений в ЦЕНТРЕ

Сдаются или продаются нежилые помещения общей площадью 69,3 кв.м, расположенные по адресу: ул. Адмиральская, 21/4.

Первый этаж одноэтажного здания из силикатного кирпича. Коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефон, сигнализация, централизованное отопление.

Цена договорная

**Тел. м. (067) 553 83 77**



## Продажа или аренда помещений в ТОРГОВО-ОФИСНОМ ЦЕНТРЕ напротив зоопарка



Угол пр. Октябрьский - ул. Чкалова.  
3 этажа. Площадь этажа - 450 кв.м.

**Продажа/аренда I этажа - от 60 кв.м,  
II и III - от 100 кв.м.**

Парковка на 35 мест.  
ОБЪЕКТ СДАН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ!

**Тел.: (050) 318-33-58, [www.ugs-n.com.ua/sale](http://www.ugs-n.com.ua/sale)**

## ВНИМАНИЮ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЙ!!!

Реклама в газету "Инвестор" на будущий месяц принимается до 25 числа текущего месяца.

## Продажа магазина на ул. Садовая



Площадь первого этажа - 550 кв.м.  
Площадь подвала - 450 кв.м. Есть рампа.

**Тел.: м. (067) 713 62 01; 58-46-43**

## Продажа имущественного комплекса на ул. Большая Морская



**1. Магазин (214,4 кв.м), склады (502,0 кв.м) и гараж-мастерская (70,3 кв.м).**

Адрес: ул. Большая Морская, 30а. Площадь участка - 4,7 сотки.

**2. Дом** (общая площадь - 256,5 кв.м, жилая площадь - 87,4 кв.м, хозяйственной - 98,0 кв.м). Адрес: ул. Большая Морская, 30в. Площадь участка - 7,4 сотки.

Цена - 3 420 000 грн.

Подробнее [www.mlp.com.ua/cgi-bin/base\\_kom/dop.cgi?cod=1018](http://www.mlp.com.ua/cgi-bin/base_kom/dop.cgi?cod=1018)

**Тел.: 050-813-17-81, 37-78-70**

## Продаются 4, 5-й этажи в админздании



Продаётся действующий офисный центр (р-н 13 Линии).  
Общая площадь - 1535,7 кв.м.  
Евроремонт, телефонизация, автономное отопление, кондиционирование, пожарная

сигнализация, видеонаблюдение.

Цена - 1650 грн./кв.м

Тел. (067) 512 27 33

## Агентство недвижимости МЛЕЧНЫЙ ПУТЬ

Торговые операции  
со всеми видами недвижимости

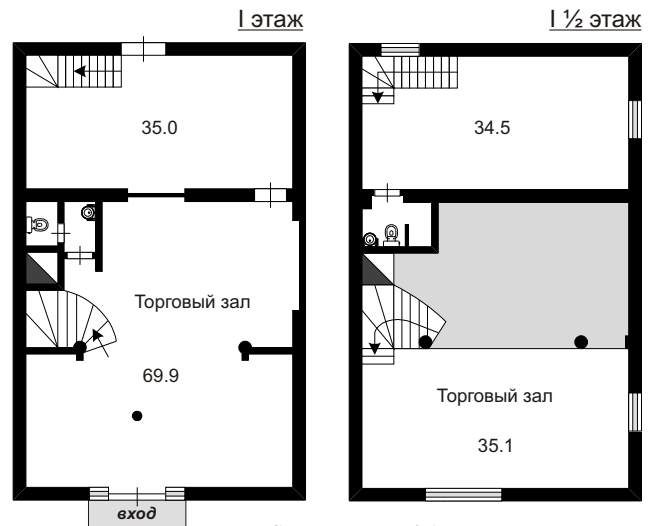
Купля-продажа  
Подготовка документов  
Оформление договоров

ул. Наваринская, 34, тел.: 47-17-75, 36-80-05  
www.mlp.com.ua, e-mail: mlp@mksat.net

Коммерческая недвижимость Николаева  
www.mlp.com.ua

## Продажа нежилых помещений по адресу: ул. Спасская, 50а

Продаются нежилые торговые помещения,  
расположенные по адресу:  
ул. Спасская, 50а.  
Общая площадь - 180,1 кв.м.



ул. Спасская, №50А

Цена договорная

Тел. м. (067) 553 83 77

## Продажа нежилого помещения в Лесках

Продаётся нежилое помещение общей площадью 61,7 кв.м, расположенное в Лесках, на ул. Генерала Карпенко. Все коммуникации. Площадь торгового зала - 37 кв.м. Парадный вход с ул. Генерала Карпенко. **Отличное предложение для устройства магазина, кафе, салона красоты, медицинского учреждения и пр.**



ул. Генерала Карпенко

Цена договорная

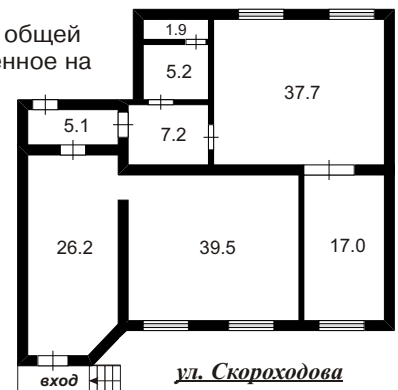
## Продаётся нежилое помещение на ул. Скороходова



Продаётся нежилое помещение общей площадью 139,8 кв.м, расположенное на ул. Скороходова (р-н ул. Гражданская). Цокольный этаж 5-этажного современного здания.

Все коммуникации. Без отделочных работ. Парадный вход с ул. Скороходова.  
**Хороший вариант для устройства офиса, медицинского центра, представительства и пр.**

Цена договорная



ул. Скороходова

### Продажа магазина на ул. Бутомы



Продаётся магазин общей площадью 44,0 кв.м, расположенный на ул. Бутомы. Площадь торгового зала - 30,2 кв.м. Все коммуникации. Парадный вход.

Цена договорная

### Продажа магазина в Ленинском р-не



Продаётся нежилое 2-этажное здание для устройства магазина, расположенное на Херсонском шоссе. Общая площадь - более 150 кв.м. Удобная парковка. Парадный вход.

Цена договорная

### Продаются помещения на пр. Ленина



Продаются административно-гостиничные помещения общей площадью 878,1 кв.м, расположенные в центре города, на пр. Ленина. Третий и четвертый этажи современного здания. Площадь каждого этажа - 439,0 кв.м. Евроремонт.

Объект может эксплуатироваться как гостиница или как офисный центр.

Цена договорная

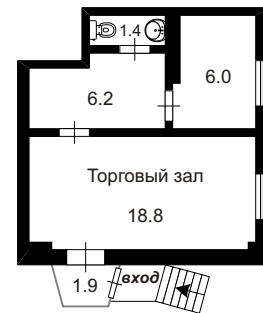
### Продаю действующий бар-клуб в районе кинотеатра "Космос"

Общая площадь - 256,0 кв.м. Отличный дизайн. Автономное отопление. Новая мебель, в т.ч. и кухня. Сигнализация, мощная вытяжка, кондиционер, светолазерное оборудование, спутниковое телевидение.

Цена договорная

Тел.: 067-510-63-52

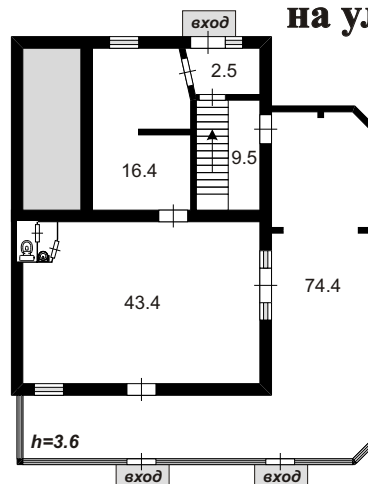
### Продаётся нежилое помещение в Лесках



Продаётся нежилое помещение в Лесках на ул. Генерала Карпенко (между I КП и II КП). Общая площадь - 34,5 кв.м. Площадь торгового зала - 18,8 кв.м. Все коммуникации, в т. ч. индивидуальное отопление. **Отличный вариант для размещения магазина, аптеки, офиса нотариуса, медицинского кабинета и пр.**

Цена - 302 000 грн.

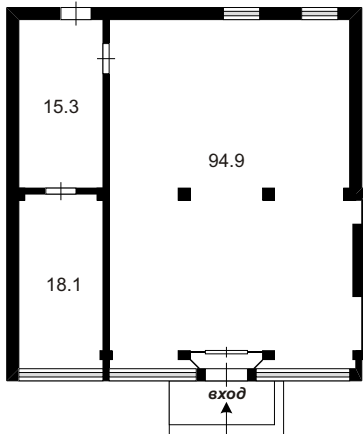
### Продаётся действующее кафе на ул. Адмиральская



Продаётся действующее кафе общей площадью 392,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Николаев, ул. Адмиральская, №21А.

Цена договорная

Тел. м. (067) 553 83 77



## Продажа нежилых помещений в историческом центре города

Продаются нежилые помещения в историческом центре города по адресу: ул. Адмиральская, 21 а/1.

Общая площадь - 130 кв.м.

Первый этаж пятиэтажного здания из силикатного кирпича.  
Коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение, централизованная система отопления, телефон, сигнализация.

Цена договорная

Тел. м. (067) 553 83 77

## Продаётся нежилое помещение в современном бизнес-центре на ул. Космонавтов

Продаётся нежилое помещение на втором этаже современного бизнес-центра на ул. Космонавтов, в районе комплекса автосалонов и торгового центра Dream House. Общая площадь - 165,9 кв.м, высота - 3 м.  
Евроремонт, все коммуникации. **Отличный вариант для**



ул. Космонавтов

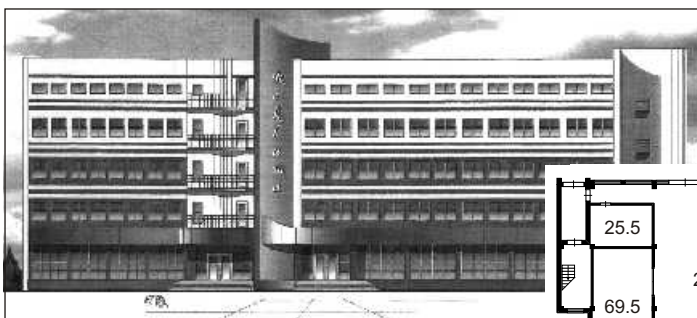
**устройства  
офиса,  
выставочного  
зала, спортклуба,  
салона красоты  
и пр.**



Цена договорная

## Продаётся новый торгово-офисный центр

Продаётся пятиэтажное здание нового торгово-офисного центра, расположенное на пересечении ул. Космонавтов и ул. Кирова. Общая площадь здания - 5981,34 кв.м. Торговая площадь - 2481 кв.м (1-2-й этажи), офисная площадь - 3500 кв.м (3-5-й этажи).  
Три отдельных входа. Возможность парковки до 40 авто.



С фотографиями  
и планировками  
объекта можно  
ознакомиться на  
сайте [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)  
(код 1100)

Цена договорная

**Продаются нежилые помещения на ул. Лягина**

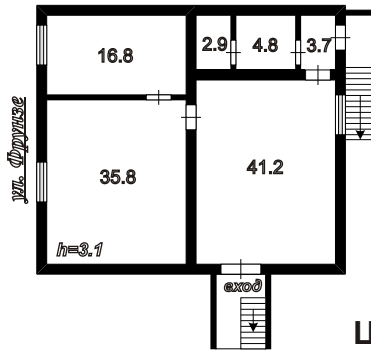


Продаются нежилые помещения, расположенные в историческом центре города по адресу: ул. Лягина, 26 б. Общая площадь - 151,1 кв.м, высота - 6 м, все коммуникации.

Цена договорная

Тел.: 067-553-83-77

**Продаётся нежилое помещение на ул. Фрунзе**

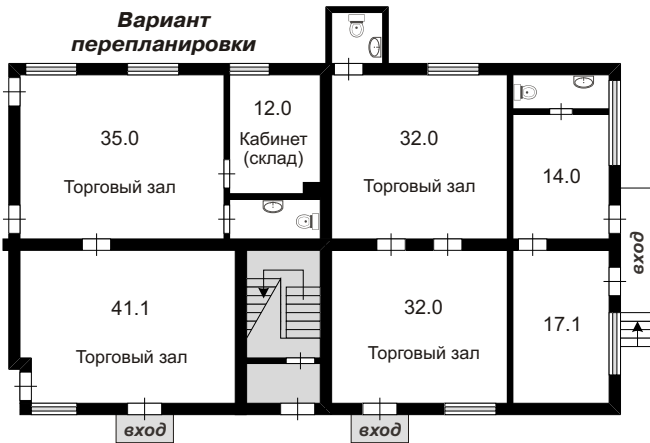


Продаётся помещение, расположенное в цокольном этаже пятиэтажного дома на ул. Фрунзе (р-н ул. Галины Петровой). Общая площадь - 105,2 кв.м. Отдельный вход. Все инженерные коммуникации.

Цена договорная

**Продаётся нежилое помещение в Лесках**

Вариант перепланировки



Продаётся нежилое помещение общей площадью 191 кв.м, расположенное в Лесках, на ул. Бутомы (р-н магазина "Пятачок"). Бойкое место. Возможна продажа по частям.

Отличный вариант для устройства медицинского центра, парикмахерской, магазина и пр.

Цена договорная

**Продаётся действующий бизнес в Коблево (р-н б/о "Заря")**

Кафе-бар с мини-отелем 2004 г.п. Общая площадь - 280 кв.м. Виртуальный тур на [bastion.mk.ua](http://bastion.mk.ua). Подробно: [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua) (объект № 1053)

Цена договорная

Тел.: 067-512-17-89, 067-515-30-01

Коммерческая недвижимость Николаева  
[www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

**Продаётся здание на ул. Космонавтов**

Продаётся нежилое здание на ул. Космонавтов (р-н к/т «Космос»), расположенное во дворе многоэтажной застройки. Общая площадь - 64,2 кв.м. Есть возможность достройки второго этажа и оборудования подвала.

Цена - 250 000 грн.

Млечный путь

НИКОЛАЕВСКИЙ СЕРВИС НЕДВИЖИМОСТИ

[www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

КАРТА НИКОЛАЕВА НЕДВИЖИМОСТЬ-ПАНОРАМА + ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ Поиск по сайту

Сайт [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua) - это:

- база коммерческой недвижимости (магазины, офисы, производственные объекты);
- база жилой недвижимости (продажа квартир, домов);
- оценка типовых квартир; статистика цен на типовые квартиры в разных районах города;
- виртуальные туры и панорамы объектов недвижимости;
- новости, статьи, комментарии;
- информация о резервировании земельных участков депутатами Николаевского горсовета и т.д.

## Продается территория на въезде в г. Николаев



Продается территория, расположенная на пересечении Днепропетровской и Херсонской транзитной трасс, на расстоянии 4 км от г. Николаева.

Общая площадь - 7,23 га. На территории, огороженной железобетонным забором, есть такие сооружения: бетонное водохранилище площадью 2000 кв.м (глубина - 4м), два водохранилища общей площадью 4000 кв.м (глубина - 7-8 м), металлический ангар размером 44x15м, трансформаторная подстанция на 160 кВт, здание администрации, две асфальтированные площадки общей площадью до 1 га.

**Цена договорная**

## Продаётся территория в р-не Ракетного Урочища



Продаётся территория в р-не Ракетного Урочища, на ул. Привольная, 87/1. Площадь территории - 0,36 га, два въезда. Объект расположен вдоль главной дороги микрорайона. Большая часть территории имеет

твёрдое покрытие. Имеются все коммуникации: канализация, вода, электричество, газ. В настоящий момент используется как рынок.



**Цена договорная**

## Продаётся земельный участок для строительства АЗС

Продаётся земельный участок площадью 0,5 га для строительства АЗС, расположенный при въезде в г. Баштанку вдоль трассы Николаев-Днепропетровск. Размеры участка: 83,3 м (вдоль трассы) x 60м. Имеется проектно-разрешительная документация на строительство АЗС, а также госакт на собственность.

**Тел.: 36-80-05, 47-17-75**

## Продаётся участок для строительства в Матвеевке

Продаётся участок с ветхим строением, расположенный в п. Матвеевка на ул. Силикатная. Общая площадь участка - 9,5 сотки.

Рядом расположена остановка общественного транспорта.

**Отличное предложение для строительства коммерческого объекта.**

**Цена договорная**

Информация о недвижимости Николаева на сайте [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

## Предлагаются земельные участки в Николаеве и области

**Предлагаются два земельных участка** площадью по 20 соток, расположенные на Кинбурнской косе, в районе с. Покровка.

**Цена договорная**

**Предлагаются два земельных участка** для индивидуального жилищного строительства площадью по 7,5 соток, расположенные на ул. Сливовая в п. Варваровка (Заводской р-н г. Николаева).

**Цена договорная**

**Предлагаются два земельных участка** площадью по 10 соток для индивидуального дачного строительства в с. Черноморка Очаковского района Николаевской области.

Участки расположены на берегу Черного моря.

**Цена договорная**

**Предлагаются четыре земельных участка** для индивидуального дачного строительства площадью по 10 соток, расположенные на берегу Бейкушского залива, в с. Черноморка Очаковского района Николаевской области.

**Цена договорная**

**Предлагаются восемь земельных участков** для индивидуального жилищного строительства площадью по 10 соток, расположенные в Корабельном р-не г. Николаева, на ул. Ольвийская (р-н строймаркета "Эпицентр", между Широкой Балкой и Октябрьским).

**Цена договорная**

**Тел.: 36-80-05, 47-17-75**

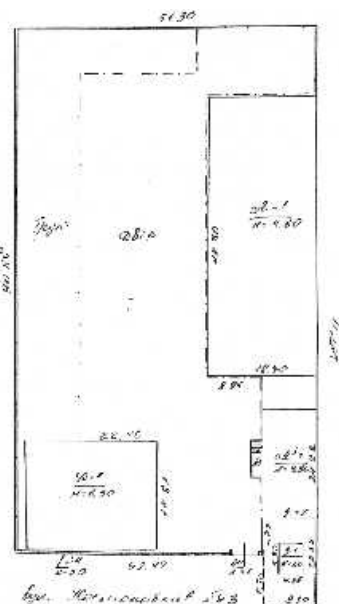


## Продаётся производственно-складской комплекс на ул. Космонавтов



Продаётся производственно-складской комплекс, расположенный на ул. Космонавтов, 93 (район автопарка). В состав объекта входит авторемонтный цех общей площадью 1006,2 кв.м, а также отдельно стоящее здание площадью 392,2 кв.м. Общая площадь помещений составляет 1398,4 кв.м. Все коммуникации. Площадь земельного участка составляет 4693,0 кв.м. Имеется удобный подъезд для большегрузных автомобилей. В данный момент объект функционирует как автопредприятие.

**Оптимальные варианты использования:**  
СТО, автокомплекс, производственная база, торговая база, склад и пр.



Подробнее [www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua) (объект № 1005)

Цена договорная

**Тел.: 050-493-10-05, 066-58-51-742, 58-32-14**

## Продаётся территория 22,5 га в р-не Одесской трассы

Предлагается земельный участок несельскохозяйственного назначения площадью 22,5 га в р-не трассы Николаев-Одесса. Расстояние до трассы - 3 км, до центра города - 15 км. Участок треугольной формы, имеет плоский рельеф, огражден бетонным забором, примыкает к асфальтированной дороге, выходящей на трассу Одесса-Херсон. На территории расположена ТП - 400 кВА, коллектор канализации. Водоснабжение - от скважины (в настоящее время не эксплуатируется).

Цена договорная

## Продаётся незавершенное строительство 4-этажного ТОРГОВО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА

в г. Николаеве по пр. Корабелов, красная линия (выполнен нулевой цикл).

**Тел.: (0512) 36-21-60, (050) 318-33-58**

## Предлагаем к реализации офисно-складскую базу в г. Николаеве



База представляет собой отдельную огороженную территорию на ул. Коминтерна. **Состав объекта:**  
- **офисные помещения** общей площадью 250 кв. м (помещения выставки магазина с отдельным входом с улицы, с асфальтированным двором, кабинеты персонала, бухгалтера, директора, душевая, туалет, касса, встроенная 1-комнатная квартира с отдельной душевой, бокс для погрузчика, комната охраны с видеонаблюдением), все офисные помещения оборудованы кондиционерами, здание утеплено, введено в эксплуатацию в 2010 году;  
- **три склада:** один металлический арочный площадью 550 кв. м и два капитальных площадью 450 кв. м. Имеются все коммуникации и парковка для посетителей.

**Отличный вариант для размещения представительства разнообразных торговых, дистрибьюторских, складских и прочих фирм.**  
Стартовая цена - 290 000, торг.

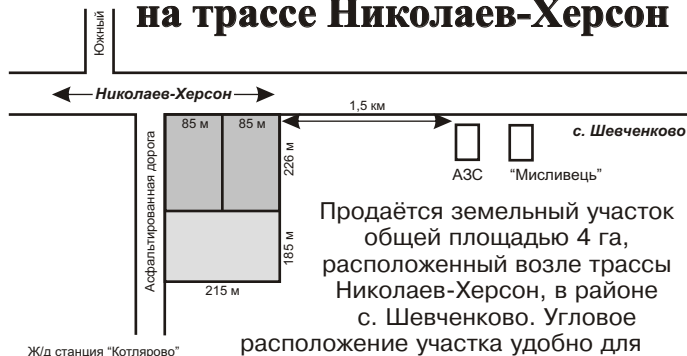
**Тел.: 098-741-05-58 (Павел), 42-33-07**

Информация о недвижимости Николаева в сети ИНТЕРНЕТ

[www.mlr.com.ua](http://www.mlr.com.ua)

МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ, БАЗЫ, РЫНОК ЖИЛЬЯ

## Продаётся земельный участок на трассе Николаев-Херсон



Продаётся земельный участок общей площадью 4 га, расположенный возле трассы Николаев-Херсон, в районе с. Шевченко. Угловое расположение участка удобно для строительства, а также для развития других видов деятельности.

Цена договорная

## Аренда комплекса административно-складских помещений в р-не Херсонского шоссе



Сдаётся офис (возможна покабинетная аренда) площадью 249,0 кв.м и склад площадью 267,0 кв.м. Все коммуникации, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение, ведомственная охрана, Интернет, кондиционирование, вентиляция. Удобный подъезд, парковка. Территория заасфальтирована.



Цена договорная

Тел.: 095-429-11-73

Херсонское Шоссе

## Продажа или аренда складских и офисных помещений на ул. Индустриальная, 7а



Продаются или сдаются помещения различной площади:  
- складские (от 40 до 1000 кв.м);  
- офисные (от 20 кв.м);  
- складские площадки открытого типа.

Водопровод, электроснабжение, телефон.



Удобные подъездные автомобильные и железнодорожные пути, разгрузочные ramпы.

Цена договорная

Тел.: 76-89-70, 34-94-37, 097-941-59-24, 067-510-19-16

## Аренда производственного помещения в районе морпорта

Сдаётся производственное помещение общей площадью 600 кв.м, расположенное на третьем этаже административно-производственного здания на ул. Гражданская (р-н морпорта). Все коммуникации, отопление. Есть грузовой лифт.

Цена - 12 000 грн./мес.

## Аренда складских помещений в Варваровке

Сдаются складские помещения площадью более 200 кв.м, расположенные в Варваровке, на ул. Веселиновская. Свободный подъезд грузового автотранспорта.

Цена - 3000 грн./мес.

Тел.: 47-17-75, 36-80-05

Сдам в аренду охраняемые **СКЛАДЫ**, производственные и офисные **ПОМЕЩЕНИЯ** - район Широкой Балки (ул. Пригородная). Возможна продажа.

Тел.: (0512) 36-21-60, (050) 318-33-58

Информация о производственной недвижимости г. Николаева на сайте [www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

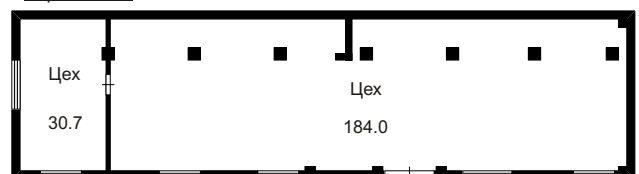
## Аренда производственных помещений в р-не ул. Чигрина

Сдаются производственные помещения общей площадью 430,6 кв.м, расположенные на ул. Радостная (р-н ул. Чигрина). Два этажа с отдельными входами. Въезд транспорта с общей территории. Территория охраняется. **Отличное предложение для устройства типографии, рекламного агентства, цеха по сборке мебели, склада и пр.**

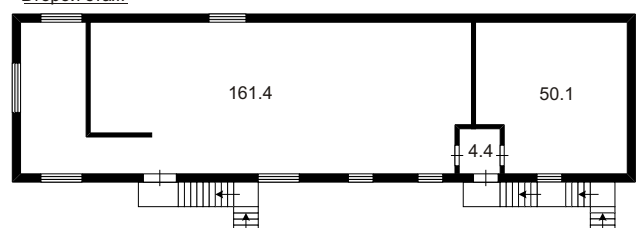


Цена - 20 грн./кв.м + коммунальные платежи

Первый этаж



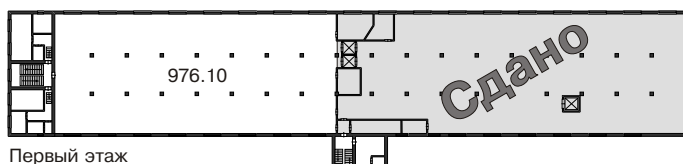
Второй этаж



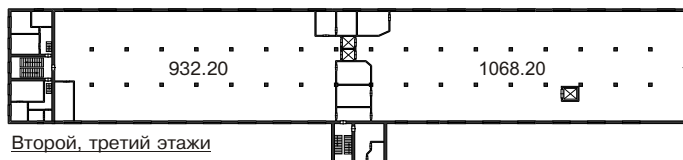
## Аренда производственных, складских площадей в р-не ул. Чигрина

Сдаются производственно-складские помещения общей площадью 5000 кв.м, расположенные в Центре, на ул. Гражданская (р-н ул. Чигрина). К аренде предлагаются помещения площадью от 1000 кв.м на 1-м, 2-м, 3-м этажах производственно-административного здания. Имеется 3-фазная система электроснабжения, вода, канализация. Со стороны ул. Гражданская имеется просторная автостоянка.

**Отличный вариант для ведения производственной деятельности и складских операций.**



Первый этаж



Второй, третий этажи

Цена - от 10 грн./кв.м

Тел.: 067-558-62-87, 067-262-05-22, 76-80-44

**ЭФФЕКТИВНАЯ РЕКЛАМА  
НЕДВИЖИМОСТИ В ИНТЕРНЕТЕ**

[www.mlp.com.ua](http://www.mlp.com.ua)

Тел.: 47-17-75, 36-80-05  
АН "МЛЕЧНЫЙ ПУТЬ"

## Сдаётся площадка для грузового автотранспорта

площадью более 2000 кв.м, расположенная в Варваровке, на ул. Веселиновская.

Цена - 3000 грн./мес.

Тел.: 47-17-75, 36-80-05

## Продаются производственные помещения в Ленинском р-не



Схема территории

Асфальтовое покрытие

Продаются производственные помещения в Промзоне (р-н ул. Новозаводская). К продаже предлагается

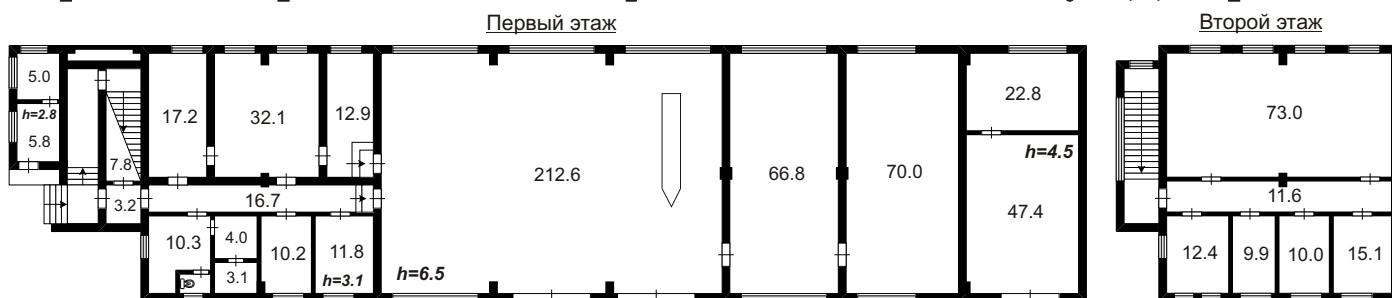
2-этажное административно-производственное здание общей площадью 544,9 кв.м, а также автомобильные боксы общей площадью 220,8 кв.м.

Возможна аренда.



Цена договорная

## Продаются производственно-офисные помещения на ул. Днепроовская



Продаются производственные и офисные помещения общей площадью 711,4 кв.м, расположенные на ул. Днепроовская, в р-не ул. Новозаводская. Площадь первого этажа - 552,3 кв.м, площадь второго этажа - 148,3 кв.м. Все коммуникации (электричество, газ, канализация). Отдельная асфальтированная территория общей площадью 6327 кв.м (в аренде на 10 лет) с собственным въездом и возможностью парковки грузового автотранспорта. Имеется кран-балка и другое технологическое оборудование.

**Отличное предложение для устройства СТО, ремонтных мастерских, различных видов производства.**

Цена - 1 800 000 грн.

# ŠKODA

## АВТОСАЛОН НА МАКАРОВА

Автомобили Skoda  
от официального дилера  
"Экспресс-Авто"



Новинка! Skoda Rapid - от 123 000 грн.



Уже в автосалоне!

ул. Адмирала Макарова, 18 (угол ул. Артиллерийская), тел.: (0512) 47-66-64

**Аренда магазина  
на пр. Октябрьский  
в р-не к/т «Юность»**



*Подробная информация на стр. 26*

**Сдаётся магазин общей площадью 219 кв.м на пр. Октябрьский (район к/т «Юность»). Торговая площадь - до 180 кв.м. Большие витрины, ремонт. Три парадных входа.**

**Продаётся 2-этажный  
жилой дом  
на берегу реки**



*Подробная информация на стр. 4*

**Дом расположен в живописном месте Корабельного района, на берегу Бугского лимана. Общая площадь дома - 417,3 кв.м, площадь земельного участка - 22,8 сотки.**