

Газета для деловых людей

ИНВЕСТОР

№160

С надеждой на процветание

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

№ 160, август, 2013

Аренда магазина на пр. Октябрьский



Подробная информация на стр. 25

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

ŠKODA

АВТОСАЛОН НА МАКАРОВА

Автомобили Skoda от официального дилера
"Экспресс-Авто"



Новинка! Skoda Octavia A7 - от 172 000 грн.



Уже в автосалоне!

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


Анализ ценовых предложений на типовые квартиры в г. Николаеве на 1.08.2013 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
Однокомнатные квартиры								
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
Двухкомнатные квартиры								
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
Трехкомнатные квартиры								
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 июле. **Стр. 7**

Актуально:

- ▶ Зарисовки из жизни города. **Стр. 11**
- ▶ Психология бедности. **Стр. 15**

Финансы:

- ▶ С налоговым прицелом. **Стр. 17**

Недвижимость:

- ▶ В ожидании осеннего ценопада. **Стр. 19**
- ▶ Как правильно оформить дарственную на квартиру. **Стр. 20**
- ▶ Имущественные конфликты. **Стр. 21**

Из истории края:

- ▶ Плывёт «Парус» над Бугом. **Стр. 23**

Коммерческая недвижимость Николаева

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 № 1933. 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 правомерность 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

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 (жилая недвижимость/ эксклюзивные объекты/ № 128)

Продаётся дом у реки

в Варваровке. Три уровня, общая площадь - 417,4 кв.м. Площадь участка - 12 соток, есть сауна, беседка, недостроенный бассейн.

Цена - 2 035 000 грн. (торг)

Тел.: 097-492-73-62

Продаётся новый дом

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

Подробнее: www.mlr.com.ua (объект № 108)

Тел.: 067-966-77-05 (Александр)

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 (жилая недвижимость/ эксклюзивные объекты/ № 104)

Информация о недвижимости Николаева в сети ИНТЕРНЕТ

www.mlr.com.ua

МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ, БАЗЫ, РЫНОК ЖИЛЬЯ

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 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

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

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 хозпостроек, 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

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

Продаётся 2-этажный дом на ул. 7 Слободская (р-н ул. Чигрина)



Общая площадь - 174,7 кв.м (первый этаж - 90,3 кв.м, второй этаж - 84,4 кв.м). Жилая площадь - 95,3 кв.м. Все коммуникации. Современная отделка. Площадь земельного участка - 7 соток.

Цена договорная

www.mlr.com.ua (жилая недвижимость / эксклюзивные объекты / № 112)

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

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

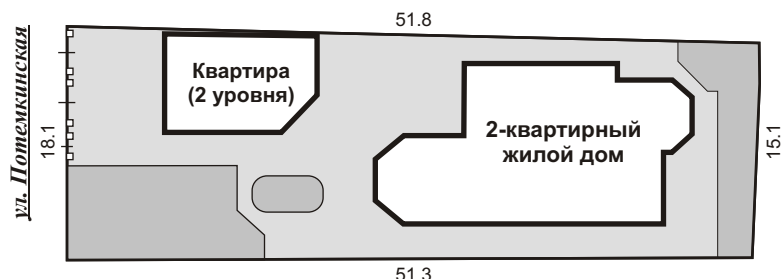
Жилая недвижимость Николаева
www.mlr.com.ua

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)

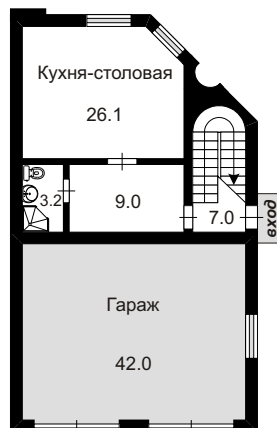


Цена договорная



Квартира №3 (два уровня)

Первый уровень



Второй уровень



Чем жил Николаев в июле

В. Коренюгин о планируемых изменениях в горисполкоме. Секретарь городского совета и временно исполняющий обязанности городского головы В. Коренюгин признал, что после смерти В. Чайки ряд руководителей горисполкома и коммунальных предприятий чувствуют себя «временщиками», и это «балласт» в управлении городом. «До Дня города с рядом руководителей мы расстанемся», - сообщил он. «Руки у



них опустили» не в последние четыре месяца, а еще ранее. В горисполкоме уже знают «первых кандидатов на увольнение». Владимир Иванович отметил, что «это не политика ради увольнения». Конкретные фамилии «балласта» он не назвал. В. Коренюгин сообщил, что его приказом экс-директор КП «Николаевэлектротранс» В. Жуменко отстранен от должности. В НТТУ «ситуация стабилизируется, стараемся ее держать под контролем, мы не дадим упасть Электротрансу». Позже сообщили, что депутат горсовета Ю. Мостовой назначен директором КП «Николаевкоммунтранс», которое предоставляет услуги по вывозу твердых бытовых отходов. Он сменил Д. Шпунтова. Начальник управления по делам семьи, детей и молодежи горсовета В. Воронов по собственному желанию оставил должность.

Заседание Николаевского горисполкома. Его провел 26 июля первый заместитель городского головы Ю. Андриенко. В первую очередь рассмотрели вопросы опеки. Принято решение на базе ООШ №13 создать специальный класс для детей с задержкой психического развития, количество которых растет, сообщила заместитель начальника управления образования С. Макарова. Горисполком предоставил адресную помощь, в том числе горожанам, которые пострадали от разрушения жилого дома на ул. Б. Морская, 97. Для расчета с жильцами дома на ул. Архитектора Старова, 2/6 горисполком установил ООО ЖЭП «Комфорт» тарифы на

услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий. Тариф для 1 кв. м общей площади дома составляет 2,08 грн., что выше тарифов в других многоквартирных домах города (1,85 грн.), но зато будет оказано больше услуг. Выделено по 100 тыс. грн. из фондов, предоставленных департаменту ЖКХ на центр защиты животных и ликвидацию последствий подтопления в районе Широкой Балки. По обращению КП «Общежитие» снят статус общежития с домов по адресам: ул. Потемкинская, 1316; ул. Севастопольская, 47а; ул. Севастопольская, 65; ул. Космонавтов, 100; ул. Васляева, 45; ул. Васляева, 47; ул. Металлургов, 28; пр. Октябрьский, 330; пер. Кобера, 13 и Корабелов, 2. Проживающим в этих домах гражданам выдадут ордера, причем горожан, обеспеченных жилой площадью по установленным нормам, после получения ордера снимут с учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. КП «Центр первичной медико-санитарной помощи № 6» получит исходные данные для проектирования и реконструкции нежилых помещений, расположенных на улице Крылова, 17, общей площадью 170 кв. м в жилые помещения, где будет три квартиры для медиков. Горисполком дополнил схемы размещения временных сооружений и летних площадок при предприятиях общественного питания на ул. Советская. Там разместят два павильона для продажи продукции полиграфии университета им. Сухомлинского и летние площадки возле бывшего ресторана «Диканька» и пиццерии «Дольче Вита». Горисполком утвердил акты комиссии по определению размера убытков, нанесенных горсовету. В связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка предстоит заплатить МЧП «ДАРВИ», ЧПФ «Сидкорн», ООО НПП «Альтернативные технологии», ООО «Черномортрансдизель», ООО «Фактор энергогруппа» и В. Антониюку. В связи с невнесением изменений в договор аренды земли в части увеличения размера арендной платы до трехкратного размера земельного налога предстоит заплатить ООО «Посейдон-Юг» и физлицу - предпринимателю Е. Чернозуб Е. Н. Общая сумма составляет более 1 млн гривен.

Кадровые изменения на предприятиях Николаева. Приказом главы ГК «Укроборонпром» генеральный директор ГП «Зоря» - «Машпроект» Г. Зайков освобожден от должности по состоянию здоровья. Исполняющим обязанности назначен его заместитель по финансам и экономике А. Похилко. Несколькими позже С. Ольховский по этому по-

воду провел пресс-конференцию, где рассказал о «схемах» руководства «Зоря» - «Машпроект» и пообещал процесс по разоблачению коррупционных действий бывшего руководителя предприятия. Мининфраструктуры назначило начальником администрации Николаевского морского порта (начальником морского порта Николаев) В. Иванчука, а начальником администрации специализированного морского порта Октябрьск (начальником морского порта Октябрьск) - А. Егорова. Решением наблюдательного совета ПАО «Николаевоблэнерго» гендиректор Ю. Антощенко уволен по собственному желанию. И. о. генерального директора назначен Н. Булатов, который ранее занимал должность первого заместителя гендиректора.

2,4 млн грн. от приватизации и аренды коммунальной собственности. По информации управления по использованию и развитию коммунального имущества горсовета, в результате приватизации коммунального имущества бюджет Николаева пополнился на «кругленькую» сумму. За первые шесть месяцев нынешнего года в городскую казну от приватизации поступило порядка 2,4 млн грн. Аренда коммунального имущества наполнила городской бюджет еще существенно: поступления от нее составили 3,75 млн грн.

Итоги продажи николаевской земли в первом полугодии 2013 года. Решения о даче согласия на покупку земли физическим и юридическим лицам депутаты Николаевского городского совета принимали на трех сессиях. В апреле рассмотрели 14 земельных участков общей площадью 21,7 га. После заключения договоров покупатели должны перечислить 8,6 млн грн. Наиболее крупными покупателями были ООО «Морской специализированный порт Ника-Тера», который 11 га земли приобрел за 4,6 млн грн. (40 грн./кв. м), и ООО «Авентин», выкупивший 2,2 га за 847 547 грн. (39 грн./кв. м). Последнее предприятие ранее заявляло о своих намерениях построить три специализированных перегрузочных комплекса: по экспорту зерна, шрота и растительных масел. Самым дорогим стал квадратный метр для ООО «Николаев-Плаза» - 305,4 грн. В мае разрешение на покупку получили пять заявителей. Они приобрели 5676 кв. м на общую сумму 437 548 грн. Владельцем 22 соток по цене 48 грн./кв. м стало ООО «Дунайская судоходно-стивидорная компания» для обслуживания перегрузочного комплекса. Самым дорогим был квадратный метр в

районе рынка «Колос» - 318 грн. и на пр. Октябрьском - 310 грн. В июне согласие депутатов получили 3 заявителя, которые выкупили 6233 кв. м на общую сумму 315 365 грн. Наибольший участок в 5463 кв. м приобрел Николаевский завод железобетонных изделий за счет земель Черноморского судостроительного завода. Квадратный метр им обошелся в 49 грн. Таким образом, в пер-



вом полугодия депутаты удовлетворили 22 заявителя. Город передал в частное владение 23 гектара, а в бюджет должны уплатить 9 363 038 грн. Для сравнения напомним, что в 1-м полугодии 2012 года выкупили около 12 га земли на немногим более 6 млн грн.

Итоги строительных работ Николаевщины в первом полугодии 2013 года. Главное управление статистики в Николаевской области представило объемы выполненных строительных работ по видам строительной продукции за январь-июнь 2013 года. При этом уточнило, что это работы больших, средних и весомых по объемам малых предприятий. За полгода строительных работ выполнили на 349 498 тыс. грн.; в инженерные сооружения вложили 175 241 тыс. грн.; в здания - 174 257 тыс. грн., из которых 33 205 тыс. грн. - в жилые.

777 проверок и 14,7 млн грн. штрафов. Инспекция ГАСК в Николаевской области за первое полугодие 2013 года провела 86 плановых и 691 внеплановую проверку объектов строительства на соблюдение требований законодательства в сфере градостроительной деятельности, строительных норм, государственных стандартов и правил при выполнении строительных работ. По результатам проверок выдано 437 предписаний об устранении нарушений. Сумма наложенных штрафов согласно Кодексу об административных правонарушениях и Закону «Об ответственности предприятий, их объединений, учреждений и организаций за правонарушения в сфере градостроительства» составила 14 724,317 тыс. грн.

1 млрд 15 млн грн. от Николаевской таможни. По информации пресслужбы ГУ Миндоходов в Николаевской области, за первое полугодие 2013 года Николаевской таможней оформлено 21

325 таможенных деклараций, 34 662 транспортных средства, 10 млн 232 тыс. т грузов. Плановое задание на 1-е полугодие выполнено на 100,6 %, и в Госбюджет перечислено 1 млрд 15 млн грн., что превысило на 29,3% аналогичный показатель 2012 года. Николаевской таможней Миндоходов заведены 102 дела о нарушении таможенных правил на сумму 3 млн 649 тыс. грн., из которых 49 дел с реально изъятыми предметами правонарушений на сумму 1 млн 874 тыс. грн. Чаще всего субъекты ведения хозяйства пренебрегали законом во время таможенного оформления валюты, горюче-смазочных материалов, краски, медицинских препаратов и сигарет.

Результаты обжалования налоговых уведомлений-решений в Николаевской области. По информации ГУ Миндоходов в Николаевской области, с января по июнь 2013 в ГУ Миндоходов в Николаевской области поступило 235 первичных жалоб налогоплательщиков на 323 налоговых решения. По результатам рассмотрения 349 жалоб (с учетом предыдущих, обжалованных в 2012 году) 327 налоговых уведомлений-решений оставлено без изменений на сумму 135,6 млн грн. Отменено полностью или частично 72 налоговых уведомления-решения на сумму 6,3 млн грн. (21%) и 4% от обжалованной суммы налоговых обязательств и штрафных санкций. Вместе с тем по результатам рассмотрения первичных жалоб в 36 случаях ГУ Миндоходов в Николаевской области увеличены суммы налоговых обязательств и штрафных (финансовых) санкций на 1,5 млн гривен. Областным ГУ Миндоходов постоянно осуществляется контроль за привлечением к ответственности работников, принимавших участие в проверках, решения по результатам которых были отменены. Так, за январь-июнь 2013 г. привлечены к ответственности 46 работников. За первое полугодие в соответствии с Законом Украины «О доступе к публичной информации» поступило 19 запросов на информацию.

Чем привлекателен Николаев для бизнеса. Forbes Украина представил рейтинг лучших городов для бизнеса. В первой пятерке города-миллионеры: Донецк, Одесса, Львов, Днепрпетровск, Харьков. На восьмом месте в рейтинге расположился Николаев. Города ранжированы по суммарному количеству баллов, полученных по пяти группам показателей. Приводим эти показатели. Человеческий капитал: численность населения на 01.01.13, уровень преступности в 2012 году (количество тяжких преступлений на душу населения), образованности (количество государственных вузов III-IV уровня аккредитации, доля населения с полным высшим образованием). Николаев - 6. Потребительная способность: средняя за-

плата в 2012 году, изменение средней зарплаты по сравнению с предыдущим годом, стоимость жилой недвижимости. Николаев - 11. Инвестиционный климат: развитость малого бизнеса (поступления единого налога на душу населения в 2012 году), открытость города сторонним инвесторам (уровень проникновения общенациональных торговых сетей по итогам прошлого года, прямые иностранные инвестиции на душу населения), открытость городской власти (наличие системы электронного управления), влияние облдержадминистраций. Николаев - 29. Экономическая устойчивость: динамика поступлений в городской бюджет в 2010-2012 годах, динамика зарегистрированной безработицы и цен на жилье промпредприятия в 2012-м, рост количества магазинов торговых сетей национального масштаба. Николаев - 19. Инфраструктура и комфорт: наличие международного аэропорта, количество международных и национальных автомобильных дорог, число гостиниц от трех звезд и выше, время в пути от Киева, развитие общепита, торговые площади на душу населения. Николаев - 5.

Какие факторы способствовали повышению рейтинга Николаева, а какие его снижают. Рейтинговое агентство «Кредит-Рейтинг» объявило о повышении долгосрочных кредитных рейтингов города Николаева и выпуске процентных облигаций на предъявителя - Николаевский городской совет - на сумму 50 млн гривен сроком обращения 5 лет. Прогноз рейтингов - «стабильный», по крайней мере на 2013 год. Рейтинг Николаева повысили рост доходной части бюджета города и сохранение в 2012 году достаточного уровня бюджетной обеспеченности; низкий уровень долговой нагрузки горсовета и улучшение отдельных показателей социально-экономического развития города. Ограничивает уровень кредитных рейтингов зависимость бюджета города от дотаций из Госбюджета (в 2012 году они составили около 19% в общем объеме трансфертов), а также изношенность объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и жилого фонда города, что требует значительных капитальных вложений в их восстановление при одновременном высоком уровне задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги в расчете на одного жителя.

Почему 18 июля назвали историческим для Николаевщины. В этот день состоялось заседание рабочей группы по вопросам развития морехозяйственного комплекса Николаевского региона при участии заместителя министра инфраструктуры Д. Демидовича и главы Николаевской облгосадминистрации Н. Круглова. Был подписан Меморандум о сотрудничестве между Мининфраструктуры Украины, облгосад-

министрацией и ООО «Транс Юкрейн». Комментируя подписание меморандума, Д. Демидович назвал этот день «важным, продуктивным и в чем-то историческим». «Мы подписали Меморандум о намерении реализовать крупный инвестиционный проект по нефтепереработке в районе порта Октябрьск», - сказал он. Это не менее 50 млн долларов. Проект будет реализовываться на территории, примыкающей к порту. Порт и украинский инвестор «Транс Юкрейн» отработают и потом официально назовут все цифры.

О строительстве объездного моста. Первый заместитель главы облгосадминистрации Г. Николенко сказал, что в прошлом году через Варваровский мост ежедневно проходило 26 тысяч автомобилей и их количество растет из года в год. Мост был построен в 1964 году, и сейчас необходим его капи-



тальный ремонт. «Поэтому мы полностью переживаем, и наше беспокойство разделяет высшее руководство страны», - отметил он. По словам Геннадия Борисовича, японская компания в очередной раз подтвердила свое желание и готовность работать. Первый заместитель губернатора уверен, что при поддержке президента этот проект будет реализован. 11.07.13 Премьер-министр Украины Н. Азаров подписал распоряжение № 511-р «Об одобрении технико-экономического обоснования «Строительство мостового перехода через реку Южный Буг в городе Николаеве, Николаевская область». ТЭО было разработано ОАО «Киевсоюзшляхпроект» и одобрено ГП «Укрвосстройэкспертиза». Предстоит построить дорогу длиной 13,2 км, в том числе 2,05 км мостового перехода с девятью транспортными развязками. Ширина земляного полотна - 28,8 м, ширина проезжей части - 2х7,5 м, покрытие - щебеночно-мастичный асфальтобетон. Общая сметная стоимость строительства в ценах на 22.02.13 - 3 509 217,057 тыс. грн. Продолжительность строительства - 60 месяцев. Проект планируется реализовать за счет программы официальной помощи Правительства Японии (процент по кредиту составляет 1,4%, срок - до 25 лет, льготный период - 7 лет). Выбор подрядчика осуществят на открытом международном конкурсе. Утвержде-

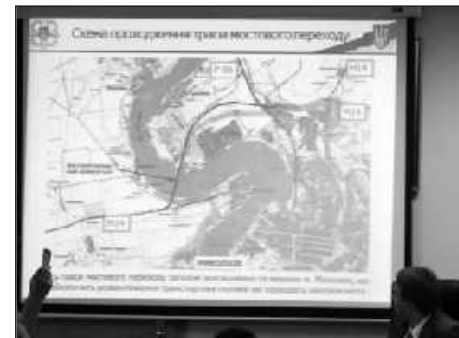
ние ТЭО позволяет перейти ко второму этапу - обсуждению финансовых и других условий привлечения средств Японским агентством по международному сотрудничеству (ДЖАЙКа). Решение о привлечении займа будет приниматься Правительством Украины после официального решения о предоставлении займа от Правительства Японии. По словам первого заместителя начальника Службы автодорог в Николаевской области В. Блошенко, мостовой переход через реку Южный Буг будет строиться в три этапа, «ориентировочный срок завершения первого и начала второго этапа при условии позитивно принятого решения японской стороной и согласования с заинтересованными ведомствами Украины - начало 2014 года». Мостовой переход соединит дорогу Одесса - Мелитополь - Новоазовск с участком автодороги в районе села Половинки.

Что узнал николаевский губернатор из беседы с польским послом.

16 июля Н. Круглов встретился с Чрезвычайным и Полномочным послом Республики Польша на Украине Хенриком Литвином для обсуждения двустороннего межрегионального сотрудничества. Следует отметить, что в 2012 году между нашей областью и Польшей экспортные поставки выросли на 5,8% по сравнению с предыдущим годом и составили 5,5 млн дол.; импорт увеличился на 34,6% и составил 28,4 млн дол. А вот объем прямых инвестиций из Польши пока незначительный - около 1 млн дол. Николай Круглов заинтересовался у посла, как удалось польской экономике добиться впечатляющего роста ВВП (сегодняшний уровень ВВП на душу населения на Украине соответствует польскому показателю начала 80-х годов 20-го века). Посол назвал три главных фактора. Первый - коренная перестройка структуры экономики, в результате которой до 70% экономически активного населения работает в малом и среднем бизнесе, обеспечивая более 50% ВВП страны. Цена этой перестройки была довольно высокой: так, сейчас в Польше почти исчезла традиционная судостроительная отрасль. Впрочем, экспортный потенциал прибрежных регионов, где были расположены верфи, динамично растет. Изменилась только структура экспорта. Существенные изменения произошли также в угледобывающей отрасли, где было закрыто почти две трети шахт, но те, что работают, являются экономически эффективными. Аграрный комплекс не только переориентировался на производство культур, которые имеют спрос на европейском рынке, но и перешел к узкой специализации товарных хозяйств. Второй - успешная реформа местного самоуправления, в результате которой большинство финансов, заработанных регионами, остается на местах в распоряжении органов местного самоуправления. В бюджет перечисляется только

часть, необходимая для сугубо государственных нужд. Третий - получение из бюджета Евросоюза доплат на сумму 50 млрд евро (за 9 лет). Только теперь, после оптимизации собственной экономики, Польша присоединяется к плательщикам в бюджет ЕС. Н. Круглов рассказал об изменениях в экономике Николаевщины, в частности, в аграрном и морехозяйственном комплексах. Особое внимание было уделено новейшим энергетическим и энергосберегающим технологиям. Стороны договорились о продлении контактов на постоянной основе.

«НИБУЛОН» готов сделать Южный Буг судоходным при наличии компенсационных механизмов. На заседании рабочей группы по вопросам развития морехозяйственного комплекса Николаевского региона заместитель генерального директора предприятия



Андрей Васильев вновь поднял вопрос о реализации программы возрождения судоходства на реках Днепр и Южный Буг. «НИБУЛОН» готов стать инвестором дноуглубительных работ, стоимость которых составляет 10 млн долл. «Мы готовы принимать участие в финансировании этих работ на основе государственно-частного партнерства путем заключения договора, предусмотрев компенсационные механизмы... Один из вариантов - предоставление определенных скидок при оплате портовых сборов с наших грузовых судов», - сказал А. Васильев. Заместитель министра Д. Демидович поручил заместителю директора Департамента государственной политики в области морского и речного транспорта Мининфраструктуры Б. Козырю организовать совещание с участием ГП «Укрводшлях», Государственной морской инспекции, Николаевской ОГА, «НИБУЛОН», АМПУ.

Николаевская молодежь о перспективах проживания и развития города. Центр социально-экономических и политических исследований и технологий «Перспектива» в рамках проекта «Интерактивная партисипативная (при участии общины) стратегия устойчивого развития Николаева» провел социологическое исследование. Как проинформировал его руководитель М. Ан-

тоненко, 200 учащихся 11-х классов 17 городских школ, лицеев и гимназий города опросили, чтобы выяснить, как оценивает молодежь перспективу развития города и проживания в нем. По результатам опроса 37% учащихся считают Николаев местом, где стоит жить, им все здесь нравится, большинство из них планируют после окончания школы остаться в городе и продолжить обучение или пойти работать. 35% респондентов относится к Николаеву нейтрально: он им нравится, но они считают, что есть более привлекательные города. Эта группа «шаткого резерва» попытается уехать, но при определенных обстоятельствах изменит отношение к городу в лучшую сторону. 28% отрицательно относятся к городу и при первой возможности уедут отсюда. Среди направлений городской власти, которые улучшат условия проживания, важнейшими опрошенные назвали благоустройство, экологическую безопасность, охрану здоровья, трудоустройство. Почти 90% респондентов считают, что у Николаева есть потенциал развития.

Договоры о социальном партнерстве ООО «МСП Ника-Тера». В 2012-2013 годах руководство терминала подписало их с Николаевской облгосадминистрацией и Николаевским горсоветом. По словам председателя «МСП Ника-Тера» А. Гайду, в школе-интернате



№2 в августе откроют благоустроенную площадку для мини-футбола с искусственным покрытием размером 24x12 м. Предприятие запланировало на реализацию проекта более 200 тыс. грн. К началу нового учебного года на средстве терминала обустроят в школе-интернате кабинет социально-бытового обучения. Ранее морской терминал Ника-Тера подписал договор о социальном партнерстве с Высшим профессиональным училищем судостроения г. Николаева. В рамках договора предприятие уже отремонтировало кровлю учебного корпуса и планирует приобрести для учреждения металлопластиковые окна. Это еще 150 тыс. гривен.

Что сдерживает проведение аукционов? 25 июля первый заместитель начальника Регионального отделения ФГИУ в Николаевской области Л. Очку-

рова и заместитель начальника О. Сокол провели совещание, где обсудили вопросы проведения аукционов по упрощенной схеме продажи. С 04.04.12 действует приказ Фонда госимущества Украины № 439 «Об утверждении Порядка продажи объектов малой приватизации путем выкупа, на аукционе (в том числе методом снижения цены, без оглашения цены), на конкурсе с открытостью предложения цены по принципу аукциона». Л. Очкурова констатировала, что в нынешней экономической ситуации «стало сложно продавать объекты» и РО ФГИУ вынуждено выставлять на продажу непривлекательные в инвестиционном плане объекты. Таковыми их сделала физическая изношенность, удаленность от основных жизненных артерий и ряд других причин. О. Сокол отметил, что существует несовершенство в законодательной базе по аукционам. С 2012 года продажа недвижимости стала возможной вместе с продажей земли, стоимость которой на аукционе снижать нельзя. Ранее недостои выкупали преимущественно для разборки с последующей реализацией стройматериалов, но сегодня разборка обходится дороже покупки. Начальник управления по использованию и развитию коммунальной собственности В. Болотний отметил, что с аукционами больше проблем, чем объектов, проведение аукционов сдерживает оформление земли, «кому удастся оформить документы на землю за 7-8 месяцев, плодурит». Отсутствие четко прописанных механизмов приватизации ведет к проблемам и последствиям. «Придумайте правила игры, и мы будем им следовать», - сказал он. Председатель Николаевской областной ассоциации специалистов по недвижимости П. Мойсол отметил: прежде чем браться за продажу объекта, агентства недвижимости определяют его стоимость, и если продавец не согласен, то он вправе сам заняться продажей. Он напомнил о необходимости иметь закон о рынке недвижимости. Законодательными новшествами государство гонит в тупик рынок недвижимости. «Мы все время спотыкаемся и падаем», - подчеркнул он относительно украинского рынка. Это ведет к снижению спроса. Его поддержал оценщик В. Шустаковский. Необдуманные и непрогнозируемые законодательные новшества приводят к созданию очередных проблем на рынке недвижимости. Экс-заместитель городского головы Ю. Ицковский считает, что проведение аукционов мешает не сама коррупция, а возможное обвинение в коррупции чиновника, страх попасть за решетку. Для проведения аукционов нужно волевое решение, инвестиционные обязательства. Аукционы необходимы, чтобы убраться в стране и в нашем городе рухлядь. Профессиональный лицензиат, заместитель директора УБ «Пивдень» А. Холодулькина напомнила, что пока отсутствует унификация про-

ведения аукционов и необходимо изобретать что-то новое при проведении очередного аукциона. Поскольку оформление предпродажной стоимости объекта недвижимости - очень проблематичный вопрос, то это можно было бы возложить на потенциального инвестора, который заинтересован в покупке. Л. Очкурова констатировала, что все выступившие поддерживают проведение аукционов по новым схемам, и региональное отделение ФГИУ по Николаевской области обобщит предложения участников заседания и направит их в Киев.

Перспективы страды-2013 на Николаевщине. На Николаевщине идет уборка урожая 2013 года. По словам заместителя губернатора В. Лусты, средняя урожайность озимых составила для



ячменя 13 ц/га, пшеницы - 26 ц/га. Идет сбор гороха, ржи, рапса. Здесь площадь около 50 тыс. га, средняя урожайность - где-то 16 ц/га. В сравнении с Херсонской и Запорожской областями урожайность на Николаевщине выше, но ниже, чем у одесситов. К середине июля намолотили более 1,5 млн т зерна. В этом году основной зерновой культурой по области является кукуруза. Планируется собрать всех зерновых на уровне 2,3 млн тонн, что несколько ниже самого урожайного для области 2011 года, когда собрали 2,7 млн т. Министр аграрной политики и продовольствия Н. Присяжнюк в сопровождении заместителя губернатора В. Лусты посетил сельхозпроизводительное ООО «Проминь» Арбузинского района. Там он сказал, что «для Николаевской области этот год есть достаточно удачным». За шесть месяцев удалось нарастить сельхозпроизводство по сравнению с прошлым годом на 15,5%, и лидерами стали Николаевская, Херсонская, Запорожская, Винницкая и Одесская области. По информации Главного управления статистики в Николаевской области, средняя закупочная цена зерновых культур, которую предлагали предприятия, занимающиеся хранением и переработкой в январе-июне 2013г., составляла 1654,7 грн. за тонну, семян подсолнечника - 3728,7 грн. за тонну, что выше цен 2012 года.

Зарисовки из жизни города

Обещания губернатора работникам завода им. 61 коммунара

15 июля пресс-служба Николаевской облгосадминистрации сообщила о встрече председателя облгосадминистрации Н. Круглова с руководством и профсоюзными лидерами ГП «Судостроительный завод им. 61 коммунара».

Николай Петрович проинформировал собравшихся о результатах своей встречи 12 июля с генеральным директором ГК «Укроборонпром» С. Громовым, во время которой обсуждалась ситуация на предприятиях оборонно-промышленного комплекса Николаевщины. В частности, была достигнута договоренность о погашении задолженности по заработной плате на ГП «Судостроительный завод им. 61 коммунара» не позднее конца августа т.г. (По состоянию на 12 июля сумма долга составляла более 17 млн грн.). Это стало возможно благодаря Закону Украины «О внесении изменения в Закон Украины «О Государственном бюджете Украины на 2013 год», который предусматривает предоставление государственных гарантий по кредитам для обеспечения выполнения обязательств государственного концерна «Укроборонпром».

После погашения задолженности по заработной плате будет проведена реструктуризация предприятия с сохранением судостроительного профиля (как основного вида деятельности) и соответствующего оборудования, в частности, стапелей. В связи с уменьшением производственной программы предприятия оптимизируют численность персонала. Территория предприятия, находящаяся на левом берегу, будет открыта для инвестиционных проектов.

С. Громов проинформировал Н. Круглова о переговорах с иностранными заказчиками, которые ведутся государственным концерном для загрузки производства на этом заводе. На сайте ГК «Укроборонпром» было представлено заявление С. Громова: «За шесть месяцев 2013 года ГП «Судостроительный завод имени 61 коммунара» впервые за последние годы продемонстрировал положительную экономическую динамику. Темп роста производства товарной продукции составил более 140% в сравнении с аналогичным периодом 2012 года, темп реализованной товарной продукции - 139,5%».

Погашение задолженности по заработной плате на ГП «Николаевский бронетанковый завод» и ГП «Украинский радиотехнический институт» также ожидается в указанные сроки. К тому же после погашения задолженности по заработной плате ГК «Укроборонпром» при-

мет решение о присоединении ГП «Украинский радиотехнический институт» к Государственному южному производственно-техническому предприятию с соответствующей передачей основных фондов.

До 20 июля руководство ГК «Укроборонпром» планировало провести в Киеве встречу с директором ГП «Судостроительный завод им. 61 коммунара» и председателем профсоюзного комитета предприятия.

Поскольку в Николаеве еще не все горожане пользуются Интернетом, то 16 июля утром, поругавшись возле проходной с председателем профсоюза завода Н. Головченко, заводчане двинулись к зданию облгосадминистрации. Пикетчики шли с плакатами «Ваша лож - наша борьба - наш завод», «Спасем завод! Верните зарплату!». У здания облгосадминистрации активист Всеукраинского объединения «Боротьба» Е. Гольшин обратился к чиновникам: «В Интернете вы обвиняете нас в некомпетентности, в том, что мы не знаем, что на самом деле происходит. Да что же тут сложного понять, что тут происходит, когда открываешь холодильник, а там нечего есть?.. Что вы позволяете, почему вы прячетесь, почему вы не выходите?! Почему вы не отвечаете уже на четвертое письмо?! Даже Президент Украины ответил на наше обращение!»

Оказалось, что чиновники не прячутся. К митингующим вышел директор департамента по связям с общественностью ОГА и пригласил их на встречу с губернатором.

Увидев в малом зале облгосадминистрации кожаные кресла и роскошные гардины, активистка Светлана Дымко заявила: «У меня сейчас столько злости, когда я вижу, как вы здесь живёте шикарно! А мы видно, что заводчане. У заводчан клеймо на лбу: ослы и лохи».

Н. Круглов выслушал требования заводчан, увидел их негодование. В ходе беседы он отметил, что поскольку имущество госпредприятия не может выступать залогом при получении кредита, то по инициативе облгосадминистрации разработан законопроект о внесении изменений в существующее законодательство. Теперь оно позволит Государственному концерну «Укроборонпром» (завод водит в его состав) взять кредит под государственные гарантии для погашения задолженности по зара-



ботной плате. Законопроект находится на подписании у Президента Украины, и представители Администрации Президента заверили губернатора, что данный законопроект должен быть подписан до 20 июля.

Руководитель ГК «Укроборонпром» С. Громов в ходе беседы с Н. Кругловым сказал, что после подписания законопроекта в течение двух недель концерн сможет оформить кредит в государственном банке под гарантии правительства для того, чтобы выплатить долги по заработной плате рабочим завода.

По словам губернатора, после подписания Президентом Украины Указа № 307 о расширении полномочий облгосадминистраций ситуация относительно ряда государственных предприятий будет изменена кардинально. Теперь руководители территориальных подразделений и государственных предприятий будут назначаться по согласованию с губернатором, что позволит местной власти контролировать их деятельность. Областная власть может инициировать увольнение руководителя территориального подразделения в случае невыполнения им взятых на себя полномочий.

В конце встречи митингующие попросили губернатора, чтобы тот повлиял на администрацию завода, которая будет им угрожать лишением рабочего места за участие в акции.

О реорганизации парковок автотранспорта, в том числе и Николаева

В начале лета местные СМИ уделили внимание итогам работы Госфининспекции в Николаевской области по проверке деятельности управлений и предприятий города.

В их числе было и КП «Тайм-сет», которое при лучшей организации работы могло бы пополнить городской бюджет дополнительно на четыре сотни тысяч гривен.

Напомним читателю, что в 2011 году горисполком определил его главным парковщиком Николаева, передав 26 участков общей площадью 13 799 кв. м. В их числе и 2778 кв. м в районе зоопарка. В январе 2012 года горсовет утвердил Порядок организации проведения конкурса по определению субъектов хозяйствования - операторов парковки на территории Николаева и Правила парковки транспортных средств на территории города. Но они не были реализованы на практике в полном объеме. Как отмечал тогда заместитель мэра Р. Васюков, «Тайм-сет» по договору передавал парковки предпринимателям, что затрудняло контроль прозрачности парковочной деятельности в Николаеве. Чиновники предполагали, что коммунальное предприятие должно было наполнить городской бюджет примерно на 1,2 млн грн. Но не сложилось так, как задумывалось.

Тогда же Роман Александрович указал на несовершенство законодательной базы в этой сфере. С 01.04.12 все парковки должны были оборудовать паркоматами. В случае их отсутствия оператор не имел права взимать плату за предоставленную услугу. Некоторое время в Николаеве парковки были бесплатными.

Одной из проблем была стоимость паркомата - 40-80 тыс. грн. Каждые 10 мест на парковке должны быть оборудованы таким аппаратом, то есть общая сумма для паркинга на 50 мест составляла не менее 200 тысяч гривен. По мнению Романа Александровича, «это неподъемно для предпринимателей». К тому же парковочный сбор поступает не от оказанной услуги, а от площади парковки, не зависит от того, какое количество транспортных средств было размещено на ней. Вице-мэр пояснил неоднозначность нового постановления примером парковки на улице Рюмина, возле Центрального рынка.

Госфининспекция в Николаевской области проверила работу «Тайм-сет» за два года и указала на ряд недостатков.

Депутатская комиссия по вопросам управления коммунальной собственностью не оставила данный факт без внимания. 9 июля состоялась беседа с руководителем предприятия В. Ковалевским. По итогам беседы депутаты создали рабочую группу, чтобы разобраться с этим коммунальным предприятием более предметно.

А тем временем 2 июля Верховная Рада Украины приняла в первом чтении законопроект №2499 «**О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно правил парковки транспортных средств и установления ответственности за нарушение правил парковки транспортных средств**». Это объяснили необходимостью ликвидации пробелов в законодательстве по регулированию отношений в сфере организации и функционирования площадок для парковки

транспортных средств, а также установлением контроля за соблюдением Правил парковки транспортных средств. В настоящее время на Украине отсутствует механизм административной ответственности за нарушения в сфере парковки.

Законопроект предусматривает осуществление контроля за выполнением Правил парковки возложить на органы местного самоуправления. Их обяжут оборудовать в пределах городов необходимое количество парковочных мест и надлежащим образом содержать их. Норма размещения и оборудования мест для парковки в Николаеве определена на уровне не менее 5% от населения города. Как сообщал Р. Васюков, в 2011 году на территории нашего города было 29 парковок на 1090 машиномест. При зарегистрированных 90 тысячах частных автомобилей на одно парковочное место в Николаеве приходилось около 90 автомобилей.

Законопроект также определяет основания и процедуру привлечения к административной ответственности должностных лиц операторов за нарушение установленных правилами требований к размещению и функционированию площадок для платной парковки, в том числе за отсутствие на их территории паркоматов и въездных/выездных терминалов. Устанавливается и ответственность пользователей парковок за парковку на местах, предназначенных для инвалидов, а также за неуплату стоимости услуг по парковке. Протоколы о таких нарушениях будут составлять должностные лица, уполномоченные исполкомами органов местного самоуправления. Рассматривать дела об административных правонарушениях и налагать административные взыскания на водителей будут административные комиссии при исполкомах. За нарушение требований относительно размещения, функционирования и оборудования площадок для парковки составлять протоколы, рассматривать дела об административных правонарушениях и налагать административные взыскания будет инспекция ГАСК в Николаевской области.

В случае принятия вышеуказанного законопроекта оборудовать парковки за счет бюджетных средств будет не просто, поскольку на согласования, выделение денег из городского бюджета может уйти много времени. Да и вряд ли в городском бюджете найдутся немалые суммы на паркоматы. Следует отметить, что из полусотни коммунальных предприятий не наберется и десятка, которые работают эффективно, прибыльно и достаточно наполняют бюджет города.

И здесь появляется вопрос: если коммунальные предприятия неэффективны, то для чего нужен посредник в их лице?

Не стоит ли решение проблемы начать с элементарного - паспортизации парковочных мест города?

Может быть, есть смысл парковочные места выставить на аукцион?

Ведь от проведения земельных аукционов городской бюджет мог бы пополниться. А если земельные участки будут арендованы предпринимателями на длительный срок, то последние могли бы изыскать средства на оборудование мест стоянок автомобилей паркоматом, нанести разметку качественной краской, выделить места инвалидам и пополнять бюджет. Городские специалисты по недвижимости полагают, что на этой ниве можно зарабатывать не сотни тысяч гривен, как это указало КП «Тайм-сет», а миллионы.

Следует отметить, что на июньской сессии 2013 года горсовет передал коммунальному предприятию «Городское рыночное хозяйство» в постоянное пользование четыре земельных участка на улицах Космонавтов и Набережная, Херсонском шоссе для размещения и обслуживания автостоянок общей площадью более 2 гектаров. А еще продлили ООО «Украиночка» аренду участка площадью 22 сотки на 10 лет под парковку на пр. Мира.

Прокомментировать существующую ситуацию должны руководители города, если они действительно заботятся о наполнении городского бюджета.

К тому же от изменений не уйти с учетом того, что на июльском заседании правительство внесло изменения в свое же постановление № 258 от 2.03.2010 г., которое определяет Порядок формирования тарифов на услуги по содержанию площадок для платной парковки транспортных средств. Если ранее этот Порядок носил рекомендательный характер для органов местного самоуправления, то теперь его выполнение обязательно. Новшества дали право городской власти устанавливать социально справедливые тарифы на парковку.

Забрать нельзя, передать не получается

Так следовало бы кратко охарактеризовать ситуацию вокруг водноспортивной базы «Спартак».

15 июля Комитет спасения водноспортивного комплекса «Спартак» провел пресс-конференцию для николаевских журналистов.

Член комитета Елена Маркова прежде всего поблагодарила СМИ за информационную поддержку их борьбы. Она информировала семь тысяч николаевцев, которые поставили свои подписи в защиту спортивной базы под обращением к Президенту Украины, о том, что В. Янукович услышал общественников. В итоге совместно с облгосадминистрацией была создана комиссия. Сегодня дети тренируются на теннисных кортах бесплатно, но состояние базы плачевное, поскольку владельцы не вкладывают в нее средств. Президент теннисного клуба Евгений Ильин доба-

вил, что база последние шесть лет сохранилась силами общественности. Чтобы поднять уровень спортивного комплекса, нужен инвестор. По словам Е. Ильина, для финансирования «Спартак» уже нашли инвесторов, которые готовы вложить 100-200 тыс. дол. в строительство теннисного зала. Но для этого им необходимо получить долгосрочную аренду земли, лет так на пятнадцать.

По инициативе облгосадминистрации прокуратура подала иск в хозяйственный суд по возвращению спорткомплекса в государственную собственность. Общественники очень надеялись на позитивное решение суда, заседание которого было назначено на 16 июля.

По словам Игоря Финкельштейна, «прокуратура заметила основания для обращения в суд». Он обратил внимание на то, что в суде будут три ответчика: горсовет, ООО «СОК «Украина» и коммерческая структура Николаевское отделение ФСО «Украина», причем интересы последних лиц представляют одни и те же адвокаты.

К большому сожалению, не сохранилась документация в архивах завода им. 61 коммунара и ЧСЗ, которые принимали участие в строительстве спортивной базы. Игорь Финкельштейн обратился к горожанам: если у кого-то имеются какие-либо документы, касающиеся этого строительства, просьба предоставить их общественникам. Эти документы могли бы стать дополнительным аргументом в пользу передачи объектов в государственную или областную коммунальную собственность.

Он также рассказал о нежелании судьи, прокуратуры и работников милиции Заводского района рассматривать иски о злоупотреблениях должностных лиц «Украины».

Адвокат юридической фирмы «ЮКАС ГОЛД» Андрей Толпекин констатировал пробелы в украинском законодательстве. Они привели к тому, что имущество спортивных организаций «подвисло в воздухе». Пока законодательство не урегулировано, возникают различные спекуляции.

Депутат горсовета Т. Сулова поддержала общественников и рассказала об экологическом аспекте этой проблемы. Ведь спортивная база находится на исторической территории рекреационной зоны Спасское урочище. По ее мнению, «сегодня есть система уничтожения спорткомплексов и рекреационных зон». Она перечислила рекреационные объекты, которые перестали существовать вдоль побережья от речного вокзала до гарнизона Леваневцев.

16 июля общественники провели пике-

тирование хозяйственного суда в поддержку иска прокуратуры о передаче спорткомплекса в коммунальную собственность.

Хозяйственный суд Николаевской области на очередном заседании остановил производство по делу о признании прав собственности на имущество спортивной базы «Спартак» за государством. На заседание не прибыли представители управления капитального строительства и коммерческой фирмы СОК «Украина». А в ходе заседания представитель Николаевской прокуратуры зачитала ходатайство, в котором просила судью остановить производство, поскольку аналогичное дело рассматривается в Заводском районном суде.

Судья не отказала.

Как отметил адвокат А. Толпекин, рассмотрение дела в хозяйственном суде подходило к концу, а в Заводском придется начинать все сначала, поскольку ни одно заседание в райсуде так и не состоялось. Как правило, судьи брали са-



моотвод и ни разу не было проведено заседание суда. «В государственном суде, как правило, сроки выдерживаются. На два месяца установлено рассмотрение. В райсуде эти сроки могут быть безграничны», - прокомментировал А. Толпекин. По его словам, заседание в суде Заводского района перенесли на 6 августа.

Представитель общественного комитета спасения ВСК «Украина» Игорь Финкельштейн заявил, что общественность намерена подавать жалобу в Высший совет юстиции на действия судьи Заводского райсуда.

Что сдерживает наполнение гордского бюджета?

В 2011 году Николаевская универсальная биржа провела ряд аукционов по продаже права аренды земельных участков в г. Николаеве. Цена 1 кв. метра для размещения остановочного комплекса была в диапазоне 408,71-818,95 грн., а для торговых павильонов -

278,69-982,67 грн. в зависимости от района города. Тогда в бюджет города поступило около 800 тыс. грн.

В первой половине 2012 года в Николаеве было проведено три аукциона по продаже права аренды земельных участков на длительный срок, и в бюджет города поступило почти 660 тыс. грн. Но со второй половины 2012 года аукционная деятельность не продолжалась. В итоге уже год нет аукционов, и нет поступлений в бюджет города.

Следует отметить, что в 2013 году только на июньской сессии горсовета в повестку дня был включен вопрос о предоставлении разрешения на изготовление проекта землеустройства по отводу земельного участка для проведения земельных торгов. Его площадь - 100 кв. м, расположен на ул. Комсомольская (угол ул. Акима). Предназначение - строительство и дальнейшее обслуживание автомайки, кафетерия и офиса. Но рассмотрение и этого вопроса перенесли.

У чиновников горисполкома есть некоторое оправдание того, почему не проводились аукционы. Дело в том, что на январской сессии горсовета 2013 года сняли с рассмотрения вопрос о внесении изменений и дополнений в **Программу развития земельных отношений на территории города Николаева на 2011-2014 годы**, и больше он не выносился. Почему сняли, пояснений не было.

А изменения касались финансирования программы. Если бы их приняли, то в бюджете города должны были предусмотреть средства:

- 30 тыс. грн. на функционирование программы «Автоматический земельный кадастр г. Николаева»;
- 25 тыс. грн. на сопровождение контроля за арендной платой;
- 3 тыс. грн. на сопровождение программы по нормативной денежной оценке;
- 1,2 млн грн. на изготовление технической документации по установлению границ земель коммунальной собственности;
- 100 тыс. грн. на подготовку конкурсов, аукционов по продаже земли.

Всего лишь 1358 тыс. грн. Но не сложилось.

Нет денег - нет аукционов и торгов.

Здесь следует учесть некоторые аспекты получения права аренды земельных участков в Николаеве.

В 2011 году депутаты разрешили управлению земельных ресурсов горсовета подготовить проекты землеотвода на аукцион 20 земельных участков. Об их дальнейшей судьбе не сообщалось, но вряд ли такие решения горсовета не контролируются земельным управлением.

Как правило, проект землеотвода на какой-либо участок выносится на обсуждение депутатов лишь при наличии потенциального клиента или клиентов. А вот они готовы платить и за изготовление проекта землеустройства, и за его государственную регистрацию, и за нормативную денежную оценку земельного участка. Если депутаты не принимают решение на очередной и на следующих сессиях, то такой участок утрачивает интерес у предпринимателей.

В итоге городской бюджет недополучает деньги.

«Покращення» в регистрации прав собственности на недвижимость еще не наступило, но должно

Под руководством начальника регистрационной службы Главного управления юстиции в Николаевской области Елены Кириличенко состоялось расширенное совещание. Обсуждались проблемные вопросы, связанные с регистрацией вещных прав на недвижимое имущество и проведением технической инвентаризации объектов для регистрации вещных прав на них, которые возникают при взаимодействии органов государственной власти и заинтересованных лиц, а также дальнейшей координации работы.

В помещении регистрационной службы собрались представители областных управлений юстиции, Госземагентства, инспекции ГАСК, отдела регистрации недвижимого имущества, регистрационной службы г. Николаева, нотариусы, специалисты по недвижимости и члены общественного объединения «Наш город». Последнее стало инициатором совещания. Всех их объединили существующие проблемы.

Регистрационная служба получила вопросы предварительно. Елена Анатольевна дала ответы, хотя не все были удовлетворены. Особенно это касалось правовой базы, на основании которой действуют государственные регистраторы, точнее, инструкции, полное название которой так и не озвучили. В ходе совещания руководителю приходилось отвечать и на дополнительные вопросы.

При выделении в новый отдельный адрес недвижимого имущества требуют нотариально заверенное согласие совладельцев на данную процедуру, ссылаясь на инструкцию. Что за инструкция?

Е. Кириличенко проинформировала, что таково требование Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений (Постановление Кабина от 22.06.2011 № 703 - ред.).

Если первоначально была «совместная долевая собственность» и часть совладельцев выделились в отдельные адреса, то последнему совладельцу отказывают в выдаче свидетельства о праве собственности с долей.

Судя по ответу, для получения свидетельства о праве собственности на долю предстоит вначале обратиться в суд, а уже с его решением идти к нотариусу для получения свидетельства о праве собственности.

Также стало известно, что при получении в Укргосреестре выписки о регистрации совместной собственности обязательно личное присутствие всех совладельцев и им предстоит предъявить паспорта, ксерокопии которых остаются в госучреждении.

По словам Е. Кириличенко, для регистраторов наиболее проблемным являются вопросы обременением имущества.

После выполнения всех обязательств по ипотечному договору при полном погашении всех задолженностей снятие

которые хранятся в архивах БТИ. Нормативная база их передачи пока отсутствует.

По словам нотариусов, регистрация права собственности договоров выделения (раздела) недвижимого имущества - это дорогостоящая процедура (более 5000 грн.), которая требует от нотариуса и ответственности, и времени. При этом отметили, что услуги нотариуса - дело договорное, поэтому управления юстиции не могут определять для них цены. Кого устраивает стоимость, тот платит, кого нет, тот отказывается от услуг частного нотариуса. Судя по комментариям николаевских нотариусов, надеяться на снижение стоимости их услуг преждевременно. Нотариат - это бизнес.

А тем временем Минюст обещает очередные «покращення». Как сообщила пресс-служба министерства, 18 июля правительство одобрило разработанный Минюстом проект закона о внесении изменений в закон Украины о нотариате относительно регулирования пла-

ты за совершение нотариальных действий. Министерство предложило установить плату за нотариальные услуги исходя из соотношения с минимальной заработной платой в стране, а также четко определить перечень таких услуг и установить минимальный/максимальный предел оплаты за услуги, связанные с совершаемыми частными нотариусами нотариальными действиями. Предусматривается введение единых ставок нотариального сбора за предоставление нотариальных услуг во всех регионах Украины. Законопроект должен предотвратить «навязывание населению оплаты дополнительных нотариальных услуг», обеспечить предоставление льгот людям, которым предусмотрены льготы по уплате нотариального сбора, исключить необходимость нотариально удостоверять верность копий около 50 документов, которые используются в гражданских и хозяйственных отношениях.

На совещании один из специалистов по недвижимости сказал, что «покращення», которое декларировали власти, в регистрации прав собственности на недвижимость еще не наступило.

И действительно, старую систему сломали, а становление новой идет со скрипом и с проблемами именно для обычных украинцев.

Сегодня законодательство несовершенно. Например, не на пользу заявителям для госрегистраторов установили сроки выполнения работ. Например, на государственную регистрацию права аренды земельных участков отводится 3 дня. Но за отведенное время нельзя гарантировать, что один и тот же земельный пай не будет зарегистрирован не-



ареста производится при обращении в регистрационную службу представителя финансового учреждения. Почему недостаточно письменного подтверждения от кредитора? Есть ситуации, когда кредит выплачен, подтверждение есть, а банка уже нет.

Елена Анатольевна отметила, что здесь требуется внесение изменений в существующее законодательство. Пока этот вопрос решают в судебном порядке, но госрегистратор выполняет решение суда в соответствии с существующими правилами.

Для получения свидетельства о праве собственности на гараж и недвижимость в садоводческом обществе требуется наличие юридического адреса гаражного или садоводческого кооператива. За адресом следует обращаться в горисполком. Там же горожанам следует решать проблемы и с топонимами (названиями улиц).

Государственные регистраторы отметили проблематичность их доступа к материалам технической инвентаризации,

сколько раз. Предстоит налаживать взаимодействие между Укргосреестром и Госземагентством. А пока госрегистраторы рекомендуют горожанам при оформлении права собственности на земельные участки в первую очередь обратиться в Госземагентство и с полученными там документами идти к ним.

Также госрегистраторам и нотариусам предстоит найти общий язык с работниками БТИ, у которых находятся архивы, технические паспорта на недвижимость.

Заявления, что техпаспорта могут изготавлять вновь созданные БТИ, носят сегодня больше рекламный характер. Речь идет о том, что для новых БТИ поле деятельности ограничивается вновь построенным жильем, да и там есть особенности. Работу на рынке вторичного жилья тормозит отсутствие доступа к архивам Николаевского межгородского бюро технической инвентаризации. Последнее не заявляло, что в их планах открытие архивов для всех желающих. Да и при обращении в новые БТИ

следовало бы поинтересоваться наличием сертификата на выполнение работ.

На заседании стало понятно, что оперативно повысить качество обслуживания населения сложно. И не поможет в этом даже установление видеокамер.

Существующие сегодня очереди в регистрационной службе (ул. Потемкинская/ угол ул. Артиллерийская) за неделю и даже за месяц не ликвидировать. Отчасти их создали частные нотариусы, которые отсылают горожан к госрегистраторам, не желая заниматься оформлением относительно несложных, а значит, и недорогих операций.

«Запарка» у николаевских госрегистраторов вызвана также «текучестью» кадров. Сегодня не много энтузиастов готовы работать за 1300 гривен в месяц до 23:00 при установленном рабочем дне до 18:00.

Не совсем комфортные условия для приема заявителей определяются тем, что госрегистраторы арендуют помещения у частных лиц. По словам руко-

водства службы, горисполком пока не оказал помощи в данном вопросе.

А вот в горисполкоме несколько иначе трактуют ситуацию. Руководителям Укргосреестра предлагали помещения. Однако, по мнению последних, они не там, где хотелось бы, и не в том состоянии, какого хотелось бы. При этом ряд отделов госрегистраторов сегодня работают в зданиях Николаевского горсовета и районных администраций.

Подводя итоги совещания, Е. Кириличенко сказала, что проблемные вопросы, поднятые на совещании, будут обобщены, свои предложения николаевские госрегистраторы направят в Киев. Елена Анатольевна также выразила надежду, что такие совещания будут проходить и в дальнейшем, что позволит нормализовать работу по регистрации вещевых прав на недвижимость.

**Подготовил Ю. Щетинин
по материалам интернет-изданий**

Психология бедности

Каждый из нас в жизни имеет то, что заслуживает

Такой философии подчиняется и финансовая состоятельность человека. Исповедуя психологию бедности, успешным стать невозможно. Интересный факт. Социологи выяснили, что бедные люди, как правило, избегают высокооплачиваемой работы. Страх перед большими деньгами и ответственностью - основные причины отказов от доходной работы.

Вы хотите стать состоятельным человеком?

Тогда придется менять психологические установки и уметь принимать ответственные решения. Но для начала укажем типичные причины поведения, которые не позволяют человеку стать состоятельным.

Пусть мало оплачиваемая, но зато стабильная работа

Человек с психологией бедняка, как правило, выбирает низкооплачиваемую, но стабильную работу. В госучреждениях. Потому что государство всегда обеспечит. А если пойти в коммерческую организацию, то есть риски остаться на улице через какое-то время. Человек абсолютно не верит в свои силы и в то, что его опыт и знания будут востребованы. В итоге идет на нудную, скучную работу, перестает осваивать новое, закидает и становится никому не нужным. Вместо того чтобы расти и развиваться.

Боязнь перемен

По причине остаться никому не нужным человек с психологией бедняка боится перемен. Девиз - лучше иметь немного, чем рисковать и, возможно, потерять всё. Люди с психологией бедности никогда не откроют свой бизнес, не будут осваивать новые сегменты рынка, не пойдут получать второе высшее образование в 40 лет и ни за что не переедут в другой город в поисках новой жизни в 50!

Низкая самооценка

Характерная черта людей с психологией бедности. Да и откуда взяться высокой самооценке, если человек не живет, а прозябает: серая неинтересная работа, которую еще и страшно потерять, отсутствие в жизни ярких впечатлений, перемены мест и обоснованных рисков. Именно тех факторов, которые заставляют уважать себя за труды и возможности. Человек с психологией бедняка не понимает, что богатство и хорошие перспективы раскрываются перед людьми деятельными, не боящимися рисковать и начинать все сначала.

Нежелание быть активным

Очевидно, что для того, чтобы добиться чего-то и получить хороший резуль-



тат, необходимо постоянно в эту сторону прикладывать усилия. Например, рассматривать предложения об интересной и высокооплачиваемой работе с более широким кругом обязанностей по сравнению с предыдущим местом. И, таким образом, все время расти. Человек с психологией бедности не желает и не умеет (потому что никогда и не пробовал) проявлять активность: боится искать новую работу, потому что считает уже заранее, что не справится, не подрабатывает, потому что уверен, что ничего не получится и денег все равно не будет. Человек пассивен, а потому и беден.

Все должны

Человек с психологией бедняка убежден, что ему должны достойно платить. Просто потому, что он качественно выполняет свою работу. И зарплата у него должна быть такая, чтобы хватало и на

быт, и на отдых, и на детей, и на себя, забывая при этом, что он сам согласился на работу с низкой оплатой. И теперь пеняет на скупердяя-шефа. Человек перекладывает ответственность с себя на других. Какой смысл двигаться, если от меня все равно ничего не зависит? Делай - не делай, а результат один - ничего не получу.

Проще быть экономным

Бедняки тратят силы не на то, чтобы привлечь, а на то, чтобы удержать. Они тратят часы на посещение магазинов, сравнивая цены и делая покупки там, где дешевле. Они едят и ходят в различные инстанции, добываясь мизерного снижения оплаты за коммунальные услуги или одноразовой социальной помощи, которой едва ли хватает на один поход в магазин, вместо того чтобы эти же усилия эффективно потратить на заработок или поиск хорошей работы.

Присмотритесь к себе, есть ли у вас хоть одно из перечисленных качеств. И избавляйтесь в срочном порядке, если что-то похожее обнаружится.

Для этого примите на заметку несколько постулатов «психологии богатства»:

Работать нужно с огоньком. Американские ученые пришли к выводу: если вы любите дело, которым занимаетесь, то ваши навыки, умение и умственная деятельность активизируются. При этом вы чувствуете себя счастливым человеком. Если же вы обратите внимание вашего руководителя на свою успешную деятельность, то получите и приличную добавку к зарплате.

Понимайте богатство шире. Психологи считают, что люди, стремящиеся не только к материальному богатству, но и к душевному, эмоциональному, наиболее успешны в жизни. Поэтому развиваться нужно во всех направлениях.

Не бойтесь ошибаться. Уже сама жизнь доказала, что лучше сто раз ошибиться, но двигаться вперед, чем стоять на месте. Чем целеустремленнее человек, тем и благосостояние его выше. Успех ждет только тех, кто активно к нему стремится, работая над собой.

Вот что пишет в своей книге «Как легко и быстро испортить жизнь себе и другим» Юлия Свияш. Что это такое - психология бедности? Это такое мировоззрение, это такой набор взглядов и убеждений, который приводит к недостатку денег и материальных благ, усугубленному вашими бесконечными терзаниями.

Упражнение «Так сложилось...»

Итак, первое. Психология бедности начинается с базовой предпосылки, что ваше финансовое положение зависит в первую очередь не от вас, а от каких-то обстоятельств. Это не вы создали то количество денег, которые вы зарабатываете, а обстоятельства позволили вам создать их ровно столько. Вы же вынуждены жить на эти деньги. Вы - не причина, вы - следствие. Есть куча объективных причин, по которым вы не можете

заработать больше денег... Так сложилось...

Если вы хотите всю жизнь прожить, нуждаясь в деньгах и испортив себе жизнь темой денег, вы должны снять с себя ответственность за ваше материальное положение и переложить ее на что-то другое (кого-то другого), например:

- на трудное время;
- на инфляцию;
- на мошенников в правительстве;
- на экономическую политику государства;
- на ваш возраст;
- на ваше образование (или его отсутствие);
- на мужа (жену, родителей, начальника);
- на цены и т. д.

Именно они отвечают за ваше благополучие, вам остается только ждать, когда они обратят на вас внимание и дадут вам желанные блага. А если они забудут это сделать, то вам останется только страдать. Что вы, скорее всего, с успехом делаете уже сейчас.

Упражнение «Денег мало»

Вселенная изобильна. В природе всем всего хватает. Растениям хватает дождя, животным хватает пищи. Бедность и дефицит существует только в мире людей, потому что люди об этом позаботились. Вы должны принять как аксиому, что денег всегда недостаточно. По определению. Их не может быть много, их всегда не хватает. Этой веры придерживается абсолютное большинство людей. Обратите внимание: ну хоть кто-нибудь говорит, что денег достаточно, много? Нет. Все обвиняют деньги в недостаточности. Причем эта позиция - «денег мало» - никак не связана с их количеством. Даже, наоборот, с ростом количества денег растет и ваше недовольство. Если вы еще не приобщились к этой армии недовольных - потропите. И эта установка воплотится в реальность. Вы будете зависеть от денег всю свою жизнь. Вы будете их ненавидеть, хотя вам будет казаться, что вы их любите. Вы станете их рабом, а они будут вашим хозяином. Ощущение нужды поселится глубоко у вас внутри, и вы будете жить с ним, сколько бы денег в кошелек у вас ни было. Вы никогда не будете удовлетворены и спокойны.

Вы всегда будете бояться будущего, прогоняя от себя любую возможность насладиться настоящим. Бедность - это добровольно выбранное состояние. Причем это не только, да и не столько материальное состояние, сколько внутреннее. Это не состояние вашего кошелька. Это имеет мало общего с кошельком, с банковским счетом, с вашими накоплениями. Это состояние ума, а ум будет всегда говорить вам, что вы недостаточно богаты, чтобы расслабиться, вы недостаточно защищены, чтобы спать спокойно.

Изобилие, богатство - это тоже не состояние кошелька, это состояние души.

Богат не тот, у кого много денег, а тот, кто на свои деньги умеет жить и радоваться жизни. Богат тот, у кого доходы и потребности находятся в балансе.

Так что у вас есть все шансы почувствовать себя бедным, даже если денег у вас гораздо больше, чем у всех ваших знакомых, вместе взятых. Не упустите эту возможность!

Упражнение «Когда у меня будет...»

Создайте себе иллюзию, что когда у вас будет ... рублей/долларов/евро, то вы, наконец, успокоитесь, расслабитесь и почувствуете себя защищенным. Как только вы это себе придумали, начинайте жить ожиданием этого якобы счастливого момента. Ваша настоящая, «нормальная» жизнь начнется тогда, когда у вас будет энное количество денег. А сейчас - только подготовка к этому светлому дню. С теми деньгами, которые вы сейчас зарабатываете, - это не жизнь. Это существование, жалкое прозябание.

Не удивляйтесь, если вы вдруг обнаружите, что, получив (заработав) заветную сумму, вы почему-то не ощутите вселенского счастья и совсем не почувствуете себя защищенным. Оказывается, что это - не так уж и много. Можно даже сказать, совсем не много. Расслабляться и радоваться простым вещам, оказывается, рано. Нужно снова напрягаться, чтобы как минимум не потерять тот уровень жизни, который есть сейчас. А потерять его уже страшно.

И вот перед вами уже маячит следующий рубеж, который сулит простое человеческое счастье и спокойный сон. Но это когда-то, впереди, в будущем, а сейчас остается только передаваться нервными переживаниями.

Упражнение «На эти деньги жить нельзя!»

Суть упражнения заключается в том, чтобы не считать за деньги то, что вы имеете. Причем от суммы это не зависит. Ни в коем случае не радуйтесь тем деньгам, которые вы имеете. Пусть они кажутся вам жалкими крохами. Внутренне презирайте свои доходы. Для этого лучше использовать такие фразы:

Это не деньги!

Это смех!

Это стыд!

Это крохи!

Это издевательство!

На это разве проживешь?

Курам на смех!

Люди одинаково не могут прожить на сто долларов и на сто тысяч долларов. Смысл процесса один и тот же. Не упускайте случая пожаловаться на свои низкие доходы в кругу родных, друзей и коллег. Обсуждайте дороговизну цен. Подумайте, сколько в мире есть всего, чего вы не можете себе позволить. И, скорее всего, никогда не позволите. Почаще говорите самому себе: «Я никогда не могу себе этого позволить. Это так ужасно - быть обделенным». Не упускайте возможность потерзать себя мыслями о

том, как ужасна и ущербна ваша жизнь. Есть ведь люди, у которых есть все, но это - не вы. Стоит ли вообще так жить?

Конечно, упражнения, приведенные здесь - это только самый скромный перечень способов, которыми пользуются люди для избегания денег. Но и они настолько эффективны, что помогают миллионам людей наслаждаться бедностью, скромностью, неприязнительностью и прочими безденежными добродетелями.

Богатые и бедные. 10 отличий

Цель работы: Богатые - стать богаче. Бедные - не стать беднее.

Позиция: Богатые - выиграть. Бедные - не проиграть.

Жизненная позиция: Богатые - рассматривают возможности. Бедные - зациклены на препятствиях.

Отношение к богатству: Богатые - восхищаются состоятельными и богатыми людьми. Бедные - возмущает богатство и успех.

Отношение к проблемам: Богатые - всегда выше своих проблем. Бедные - преувеличивают свои проблемы.

Предпочитают получать деньги: Богатые - за результаты своего труда. Бедные - за отработанное время.

Когда нужно сделать выбор: Богатые - предпочитают и то и другое. Бедные - выбирают или то, или другое.

Риск: Богатые - действуют без опаски. Бедные - сковывает страх.

Обучение: Богатые - каждую минуту своей жизни учатся и растут. Бедные - считают, что знают достаточно.

Богатые всегда говорят: «Я творец своего счастья».

Бедные часто говорят: «От меня ничего не зависит».

Источник: trust.ua

С налоговым прицелом

Власти в очередной раз пытаются перекрыть рынок оценки имущества

Реформа системы оценки имущества больше волнует профессиональных участников рынка, но уже с 1 августа 2013 года всех, кто захочет купить-продать машину, дом, участок или завод, ждет сюрприз. В обязательный пакет документов понадобится включить «налоговую» оценку реализуемого имущества. Ранее стоимость имущества определялась независимо от того, будет облагаться этот объект налогами или нет. Теперь ни один нотариус не сможет оформить сделку без нового вида акта оценки.

Реформа оценки в этом году началась с постановления Кабмина N231, вступившего в силу 17 апреля 2013 года. Ранее оценка проводилась на основании постановления Кабмина № 1103. Новое постановление № 231 появилось на сайте КМУ 9 апреля, хотя было датировано 4 марта, рассказали оценщики, сокрушаясь, что их не допустили к общественному обсуждению. В то же время Госпредпринимательства не поддержало данный акт, сообщил вице-президент ВОО «Лига экспертов Украины» А. Гусельников.

«То, что предлагается, не является улучшением законодательства, это нас не приближает к Европе, а отдаляет, а также отпугивает инвесторов», - сказал представитель Открытого клуба независимых оценщиков Андрей Филин. «Чинниками Кабмина нивелируются все «покрашеня», предусмотренные президентскими программами», - добавил президент Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью Г. Людкевич. Оценщики вовсе не против реформы, но изменения должны вноситься не «из-под полы», а постепенно и с общественным обсуждением.

Т. Павлюк, директор оценочной ком-

пании «Аверти», президент Федерации оценщиков бизнеса и интеллектуальной собственности, поясняя «Инвестгазете», что документ Кабмина не дает прямых ответов на вопрос, можно ли сейчас проводить оценку. Все старые лицензии, выданные в ФГИУ, считаются недействительными. «Поэтому мы все оценки датируем до 16 апреля, так как нотариусы хотят исключить риски неправильной трактовки нового порядка и соответственно признания оценки, а затем и сделки недействительной», - говорит эксперт. С 1 августа компании не смогут составлять оценку задним числом, поскольку этими вопросами получат право заниматься лица, которые получат соответствующий сертификат.

Чтобы получить свидетельство оценщика «для целей налогообложения», даже лицензированные профессионалы должны пройти специальное обучение и получить подтверждение своей квалификации.

«Это вторая попытка монополизации рынка, как в прошлом году. Теперь рынок недвижимости просто остановится из-за отсутствия субъектов, сертифицированных по новым правилам. Появится горстка каких-то заранее подготовленных компаний, которые неизвестно где и чему учились», - выразил общее беспокойство оценщиков и риелторов А. Пилипчук, президент Ассоциации риелторов Киева.

Новая программа обучения сведена к минимуму - каких-то 120 часов и без ранее существовавшей обязательной ста-

жировки.

Год назад согласно приказам Фонда госимущества и Минюста из 3 тыс. компаний-оценщиков право доступа к рынку получили всего 12 фирм, в штате которых числилось 40 человек. Тогда почти 10 тыс. оценщиков остались не у дел. А новые компании на рынке оценки сумели непонятно как подготовить сертифицированных специалистов чуть ли не раньше, чем были утверждены сами программы обучения. В результате, по информации Степана Максимова, главы Ассоциации специалистов оценки, стоимость услуг оценщиков тогда выросла в пять-шесть раз - с нескольких сотен гривен до нескольких тысяч. Через десять дней благодаря давлению общественности по поручению Премьер-министра Украины Н. Азарова ФГИУ и Минюст отменили свои решения.

Теперь же сам Кабинет Министров Украины издал постановление, которое, по убеждению оценщиков, мало чем отличается от прошлогодних инициатив Фонда госимущества Украины. Видимо, поэтому премьер проигнорировал открытые обращения Ассоциации специалистов по недвижимости (риелторов) Украины и Украинского общества оценщиков. К тому же на стороне властей - служители Фемиды, отказавшие оценщикам в немедленном приостановлении действия постановления



КМУ. По информации А. Амфитеатрова, председателя Украинского общества оценщиков, судьи заняты не рассмотрением дела по сути, а объединением аналогичных исков (136 было уже на 5 июня) в одно производство.

О серьезности намерений властей свидетельствует наличие у Кабмина запасного варианта. Даже если суды отменят постановление № 231, то в парламенте 17 июня уже был зарегистрирован законопроект, фактически дублирующий основные инициативы правительства на рынке оценки.

Теперь уже экс-министр юстиции А. Лавринович заявил, что приоритет оценочной, а не рыночной стоимости имущества позволит сократить количество злоупотреблений, то есть за счет появления новой специализации оценщиков «для целей налогообложения» прекратить практику занижения стоимости имущества при заключении сделок. По его словам, есть объекты, стоимость строительства которых превышает их оценочную. Поэтому налог надо брать с «реальной стоимости», уверен чиновник. Он также был убежден, что никакого коллапса не произойдет. Наоборот, в отрасли возрастет конкуренция за счет появления новых специалистов по оценке имущества.

Эксперты отнеслись к этой идее крайне скептически. Т. Павлюк отмечала, что в депрессивных районах стоимость стройматериалов зачастую оказывается выше, чем рыночная стоимость построенного объекта. Вот поэтому там и не строят. Но это не имеет никакого отношения к правильности оценки имущества. До сих пор оценщики делились не по целям оценки, а по видам объектов. Ведь совершенно неважно, с какой целью проводится оценка объекта. «Оценщик может определять стоимость объекта, в том числе и для налогообложения, что мы благополучно уже полтора года делаем», - говорит эксперт. А для борьбы с занижением сумм налогов при смене собственника недвижимости или автотранспорта нужно разбираться с конкретными оценщиками. «Например, аккредитованными при МРЭО. Непонятно, кто и по какой процедуре их аккредитовал, и главное, что такой процедуры и быть-то не должно - нужна свободная конкуренция», - считает Павлюк.

Об искусственном разделении оценщиков на «налоговых» и всех прочих говорит и А. Амфитеатров. По его словам, сейчас реальных случаев, когда закон требует определять оценочную стоимость с целью налогообложения, всего 2% из общего количества сделок: когда лицо владеет объектом менее трех лет или продает объекты более двух раз в год. Но с первого августа всему рынку навязали ненужную услугу, расширяя действие закона об оценке имущества подзаконными актами. Мало того, если в Налоговом кодексе речь идет лишь об оценке имущества физлиц при продаже и обмене недвижимости или транспор-

та, то теперь это правило распространяется на все сделки независимо от их вида (например, сделки договора аренды, сделки с ценными бумагами, объекты интеллектуальной собственности т.п.).

В Украинском обществе оценщиков отметили, что оценочная стоимость (массовая оценка) в мире применяется исключительно для взимания налогов. Но там реализован совершенно другой механизм: сделки проводятся по рыночной стоимости, а массовая оценка - по статистическим данным рыночных сделок. Налоговые оценщики рассчитывают цену по специальным алгоритмам и с понижающими коэффициентами.

«В Украине намеренно подменяют понятия», - считает А. Амфитеатров. И вот зачем. По данным Миндоходов, в стране насчитывается всего 244 тыс. плательщиков налога на недвижимость. В прошлом году, согласно статистике Минюста, на Украине было проведено 470 тыс. сделок с недвижимостью, что обеспечивает оборот рынка услуг оценки примерно в 200-250 млн грн. Увеличение операций, по которым оценка становится обязательной (независимо от того, нужно ли платить налог по сделке или нет), автоматически расширяет рынок до 2-3 млн сделок, что в денежном эквиваленте равняется 1,5-2 млрд грн. С учетом сокращения количества допущенных к оценке субъектов эта сумма может увеличиться в несколько раз. «Монополия - это всегда удорожание услуг. Договориться можно будет, но только на более высоком уровне. И это будет стоить дороже», - отметила Т. Павлюк.

Пройти обучение за деньги и потом получить возможность работать - это разные вещи. А вот избежать уплаты по завышенным тарифам компаний-монополистов не удастся. «Цена вырастет точно, и ее, скорее всего, придется платить. Сделки, связанные с переходом права собственности на объекты недвижимости, обязательно должен заверять нотариус. Нотариус, в свою очередь, не сможет заверить договор без оценочной стоимости имущества», - отмечал А. Христофоров, руководитель харьковского офиса ЮФ «Ильшев и Партнеры». А сделать такую оценку может только специалист, имеющий лицензию на оценку для целей налогообложения. В будущем цена объекта может завышаться для увеличения налоговых отчислений в бюджет. С другой стороны, распространенной может стать практика занижения налоговой оценки за вознаграждение.

Большинство компаний-оценщиков, в том числе и николаевских, выжидали и не рвались в учебные заведения переучиваться по укороченной программе, к тому же без годичной стажировки оценщиков после курсов обучения, как это было ранее. Николаевский оценщик В. Шустаковский сказал, что необдуманные и непрогнозируемые законода-

тельные новшества приводят к созданию очередных проблем на рынке недвижимости. Оценщики вошли в суды на постановление правительства, которое противоречит закону «Об оценке» и подали иск в Печерский суд. И хотя дело ими проиграно, но они не останавливаются и пойдут в следующие суды, тем более что у них есть определенная поддержка и в депутатском корпусе, что не должно позволить ввести изменения в действующее законодательство по оценке.

О ситуации в связи с введением нового порядка оценки имущества с целью налогообложения

В начале июля директор компании, занимающейся оценкой, конфиденциально рассказал «ФАКТАМ» о проблемах с получением новых сертификатов. В учебных заведениях им сообщили, что обучение оценщиков пока не проводится и сертификаты не выдаются.

11 июля Фонд госимущества Украины проинформировал, что в исполнение постановления Кабмина № 231 любой из 10 177 оценщиков или другое физическое лицо с высшим образованием имеет возможность получить за короткий срок квалификацию оценщика по новой специализации. Семь учебных заведений заключили соглашение о сотрудничестве в подготовке оценщиков с ФГИУ по новой специализации.

30 июля в ФГИУ сообщил, что базовый курс обучения прошли и успешно сдали экзамен 469 человека. При этом Фонд госимущества Украины зарегистрировал 95 субъектов оценочной деятельности, которые имеют право осуществлять оценку для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей. Обещали, что за август в Госреестр оценщиков и субъектов оценочной деятельности будет включено около 350-400 субъектов оценочной деятельности, что полностью обеспечит потребности рынка оценочных услуг и их качество.

На 1 августа сертификат субъекта оценочной деятельности по направлению 3 «Оценка для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, которые взимаются в соответствии с законодательством» получили две компании оценщиков Николаева: ООО «КИМ-ЮГ» и ООО «МАПО РУС I CO».

Как действовать на рынке недвижимости Николаева с 1 августа, 31 июля не могли ответить ни оценщики, ни нотариусы. Нотариусы, которых в городе насчитывается около полусотни, в силу корпоративной этики предпочитали уступить право комментария своим коллегам. Поэтому можно предположить, что до полного разъяснения действия новых правил на рынке недвижимости они не будут спешить с оформлением купли-продажи недвижимости. Никто не желает оказаться в ранге нарушителя закона.

С 1 августа к нотариусу следует при-

ходить с отчетом об оценке для целей налогообложения. Таковой должен иметь свой номер и должен быть внесен в специальную базу оценки. Проверить его нотариус может при наличии соответствующего индивидуального ключа (пароля). ФГИУ и Украинское общество оценщиков обещали выдать нотариусам электронные ключи доступа к единой базе (данные отчетов), но никто из местных нотариусов не заявил об их выдаче до 1 августа. Они получили лишь инструкцию о пользовании ключами. Поскольку она объемная, то изучение и освоение потребует определенного времени.

По заявлениям местных экспертов, придется искать выход из очередной проблемной ситуации по известному принципу: что не запрещено законом, то разрешено. Сколько продлятся поиски, однозначно никто не говорил. Хотя оценщики предположили остановку рынка недвижимости на пару месяцев, президент Союза специалистов по недвижимости А. Рубанов был более оптимистичен: «Возможно, неделю-другую будут мелкие заминки при оформлении. Но потом ситуация «устаканится».

30 июля в Министерстве юстиции при участии представителей Нотариальной палаты Украины, ФГИУ и Госземагентства состоялся круглый стол, на котором Минюст дал разъяснения нотариусам относительно договоров дарения, оформления наследственных дел и отчетов об оценке в свете постановления Кабмина №231.

31 июля ФГИУ обвинил СМИ в «появлении откровенно провокационных и заказных статей, в которых сообщается о приостановлении проведения сделок с недвижимостью». Ведомство опровергло информацию, что «нотариусы не имеют доступа к Единой базе данных отчетов об оценке и соответственно не могут осуществить проверку подлинности отчетов об оценке». Оказывается, Единая база данных отчетов об оценке имеет полную техническую готовность и все нотариусы обеспечены логинами и паролями. Руководство ФГИУ проинформировало, что «услуги оценки в среднем будут стоить от 400 до 600 грн., что в полтора раза ниже, чем сегодня». Сроки подготовки отчета об оценке будут сокращены до 1-3 дней.

Николаевцам предстояло на практике

убедиться в заявлениях Фонда госимущества Украины.

Но уже 1 августа Минюст сообщил, что Кабинет Министров Украины поддержал инициативу министра юстиции Е. Лукаш о переносе сроков применения постановления Кабмина № 231. В числе причин были указаны следующие: крайне недостаточное количество юридических лиц, имеющих право осуществлять оценку недвижимого имущества для целей налогообложения, а также риск возможных массовых отказов нотариусов в удостоверении сделок. После оформления принятого Кабинетом постановления согласно регламентным требованиям, оно будет представлено на подпись Премьер-министру Украины. В Минюсте выразили надежду на скорейшее подписание указанного постановления и вступления его в силу. 2 августа на официальном сайте появилось постановление Кабмина № 501, которым инициативы Минюста утвердил Премьер-министр Украины Н. Азаров.

Подготовил Ю. Щетинин
по материалам интернет-изданий

В ожидании осеннего ценопада

Ограничение наличных расчетов, большой спрос на новостройки и изношенность старого жилья - ключевые факторы снижения стоимости вторичной недвижимости

Этим летом опять звучат заявления экспертов по недвижимости, что осенью-зимой 2013-2014 годов цены на вторичном рынке жилья снизятся на 10-15%.

Такого мнения придерживается, например, руководитель Союза специалистов по недвижимости Украины Александр Рубанов. Он объясняет этот вывод тем, что с 1 сентября Нацбанк вводит ограничение на операции с наличными деньгами суммой в 150 тысяч гривен, а это неотвратимо приведет к падению стоимости недвижимости. «Треть потенциальных покупателей, которые не только хотят, но и могут покупать себе жилье, не готовы декларировать свои доходы таким образом», - считает эксперт.

Активности будет еще меньше

Именно такой поворот дел наложит на всех покупателей и продавцов жилья дополнительные (сейчас можно только догадываться, какие именно) и большие затраты, связанные с куплей-продажей жилья. Так, по словам эксперта компании «Олимп-Консалтинг» Андрея Гусельникова, физическим лицам придется выполнять ряд операций, в ходе каждой из которых будет необходимо снимать средства. «Во-первых, человек

должен прийти в банк и открыть расчетный счет, затем с него придется перечислить деньги на счет продавца. Цена последней услуги будет зависеть от того, сколько банков занимается такой сделкой по отчуждению недвижимости. Если их будет мало, то и цена будет высокой. Впрочем, расходов будет очень много. Кроме этого, нужно иметь средства на нотариуса, оценщика, а также для уплаты госпошлины», - замечает он.

Сейчас процент расходов стоимости жилья на все эти платежи действительно назвать очень трудно, но этот законный оброк покупателей и продавцов должен существенно повлиять на толщину их кошелька.

Однако специалист считает, что это приведет к снижению активности на рынке, а не к уменьшению стоимости



жилья. Хотя можно было бы провести логическую цепочку: если возникает активность и рынок находится в «спящем» состоянии, то цены также становятся меньше. К тому же снижение активности приведет еще к большему оттоку потенциальных покупателей со вторичного на первичный рынок жилья. А такая

тенденция, как неоднократно писал «Урядовый курьер», на Украине уже наблюдается больше года. И именно она ключевой фактор снижения цен на вторичном рынке недвижимости.

С Андреем Гусельниковым в вопросах активности и неумножения цен на вторичное жилье солидарны и другие специалисты рынка. Правда, руководитель комитета по информационным технологиям и аналитике Ассоциации специалистов по недвижимости (риелторов) Украины Эдуард Бразас считает, что при пониженной активности на рынке после 1 сентября снизятся и цены на вторичное жилье, но временно.

Людям нужно привыкнуть к нововведениям.

«Люди должны привыкнуть к любым нововведениям в течение 1-2 месяцев. Такое было после того, как начал свою работу новый орган - Госреестр. Так будет происходить и после введения новых правил оценки имущества (1 августа), и после начала действия ограничения на операции с наличностью. Но подчеркиваю: цены упадут на 10%, однако затем до ноября-декабря станут на место», - отмечает он.

Здесь еще следует напомнить, что многие эксперты, например президент Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью Генрих Людкевич, предполагают, что нововведения на рынке оценки недвижимости, которые начнут действовать вскоре, парализуют эту сферу и любые риелторские операции.

Если просто отойти от этих нововведений и взглянуть на «поведение» рынка вторичной недвижимости в этом и в прошлые годы, то можно сделать вывод, что во многих городах Украины происходило все-таки настоящее падение цен. Так, пальма первенства у Киева и

Одессы. Именно здесь активно строят первичное жилье, которое существенно конкурирует со вторичной недвижимостью, заставляя ее снижаться в цене. «УК» уже обращался к этой теме и констатировал, что за последний год в среднем цены на вторичное жилье в этих городах снизились на 10-15%, а в Днепропетровске - на 20-25% (это достоверная информация, которая учитывает объемы торгов и другие моменты). И честные риелторы не скрывают данный факт.

Впрочем, нужно быть беспристрастными до конца и отметить, что в городах, где очень слабо или вообще не строят нового жилья (Львов, Харьков), цены на «старые» квартиры снизились незначительно. Возможно, и фактор сдерживания цен недоразвитием первичного рынка вскоре уже не будет ключевым. Так, по словам генерального директора компании «Созидатель» Леонида Турчина, цены на вторичную недвижимость однозначно будут падать: ведь старые дома ветшают, коммуникации в них изнашиваются, а те, кто покупает такие квартиры по невысокой цене, затем вкладывают немало средств в переоборудование. Поэтому выгоды от такой покупки очень мало.

Эксперты заявили, что после 1 августа рынок недвижимости впадет в стагиз (от греч. stasis - неподвижность), который может еще усилиться через месяц.

«Думаю, что рынок будет стоять до октября», - прогнозирует глава Украинского аналитического центра Александр Охрименко. - «Первичка» уже давно рассчитывается по безналу, так что здесь существенных изменений не будет, а вот «вторичка» может упасть вдвое. Но уже в октябре ситуация начнет стабилизироваться, а к концу года рынок войдет в привычный режим, и все

отложенные сделки будут совершены».

Конечно, эксперты не пророки, а жизнь наша очень пестра и непредсказуема. Для того чтобы сказать точно, что будет с рынком вторичной недвижимости осенью после запланированных событий, нужно просто дождаться этого времени.

По материалам «Урядового курьера» и интернет-изданий

P.S.

Министерство юстиции Украины зарегистрировало постановление Национального банка Украины об ограничении наличных расчетов. Об этом регулятор сообщил банкам в письме №11-113/2541 от 22 июля, о чем УНИАН проинформировало 24 июля. **В письме Нацбанка сообщается о регистрации в Минюсте постановления от 6 июня 2013 года № 210 «Об установлении предельной суммы расчетов наличными» с напоминанием, что оно вступает в силу с 1 сентября текущего года.** Данным постановлением Нацбанк, в частности, ограничил расчеты для предприятий (предпринимателей) в течение дня до 10 тыс. гривен, а также для физических лиц при расчетах с предприятиями (предпринимателями) и между собой по договорам купли-продажи, подлежащим нотариальному удостоверению, до 150 тыс. гривен. Для проведения расчетов физическими лицами свыше установленного ограничения постановление предусматривает использование таких инструментов, как перечисление средств между текущими счетами, внесение и перечисление средств на текущие счета, использование депозита нотариуса.

Как правильно оформить дарственную на квартиру

Договор дарения квартиры может помочь избежать споров среди претендентов на жилье. Кроме того, оформив такой договор, можно спать спокойно, открыв рискованный бизнес.

Дарственная - это один из способов безвозмездно передать свое имущество. В отличие от завещания, имущество по дарственной перейдет к одному конкретному человеку, которого указали в документе. В завещании же, если, например, оформить всю квартиру на одного племянника, на свои доли все равно вправе претендовать близкие родственники завещателя: супруг(а), родители и дети.

Зачем дарить

Подарки приятно и получать, и дарить. Согласно договору дарения, ваша квартира может достаться в подарок любому человеку. Но стоит учесть, что подарок для всех, кроме самых близких родственников (супругов, детей и родителей), подлежит налогообложению в размере 5% от суммы дара, а для нерезидентов страны данная ставка составляет и вовсе 15%.

Часто такие договоры оформляют родители на своих детей, чтобы обеспечить их жильем. Если договор заключают до совершеннолетия детей, то в их интересах будут действовать родители.

Для того чтобы, например, продать

квартиру или распорядиться оной как бы то ни было иначе, несовершеннолетним понадобится согласие опекуна совета и обоих родителей.

Договор дарения используют и для того, чтобы уберечь свою квартиру в случае неудачи бизнеса или необходимости отдавать долги. Ее не смогут взыскать, если это подарок, за исключением, конечно, случаев, когда эта квартира находится в залоге у банка.

Подводные камни

Подаренная квартира переходит к новому хозяину сразу после того, как оформлены все необходимые документы. Об этом стоит помнить, так как если родители подарят квартиру своим де-

тям, которые захотят оставить ее в залог банку, а потом не смогут выплатить кредит, то недвижимость пропадет. Поэтому, если вы не уверены в надежности одариваемых людей, подумайте, стоит ли разрешать им распоряжаться имуществом прямо сейчас.

Альтернативой может стать завещание или договор дарения с условием пожизненного содержания, при которых право распоряжаться квартирой получатель получит только после смерти ее владельца.

Также имущество не вернется родителям в случае таких трагических обстоятельств, как смерть детей, которым подарена квартира. Вернее, в таком случае на нее вправе претендовать не только родители, но и супруги и дети почившего. Если вы опасаетесь такой ситуации, то дети, которым дарится недвижимость, могут в ответ оформить завещание на вас: так вы будете застрахованы от непредвиденных событий.

Какие документы нужны

Заключение подобного договора требует обязательного нотариального заверения. Можно воспользоваться услугами государственного или частного нотариуса - разницы нет. Разве что в цене. В любом случае вы заплатите 1% госпошлины и стоимость услуг.

Для заключения договора потребуют-

ся следующие документы:

- правоустанавливающий документ на недвижимость, которым может быть договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности или праве на наследство, договор дарения и тому подобное;

- справка об оценочной стоимости квартиры;

- выписка из реестра прав собственности на квартиру;

- технический паспорт квартиры.

Если квартира принадлежит нескольким владельцам, для оформления сделки нужно получить согласие всех. Когда в квартире прописаны несовершеннолетние дети, свое согласие должен дать опекунский совет.

После того как договор подписан, одариваемому лицу нужно оформить квартиру на себя. И тогда оно сразу становится собственником.

Разорвать договор сложно

Если вы вдруг решите передумать и расторгнуть договор, то помните, что для этого у вас есть всего год с момента заключения сделки. Осуществляется это через суд.

Есть и другие случаи, в которых можно потребовать возврата имущества или его стоимости, но только при условии, что подаренная недвижимость не была продана, уничтожена, подарена и так да-

лее.

Даритель может требовать расторжения договора, если тот, кому подарили квартиру, совершил преступление против него самого или его близких родственников, а также в случае если новый владелец создает угрозу потери имущества, которое имеет для дарителя нематериальную ценность, например, ценно для него как память.

То же самое касается ситуации, в которой имуществу, которое представляет историческую, культурную или научную ценность, грозит уничтожение или нанесение существенного вреда.

В трагических случаях, когда получатель квартиры умышленно убил дарителя, наследники погибшего могут требовать расторжения договора дарения.

Как и у любой сделки, у дарственной есть плюсы и минусы. Прежде чем заключить договор дарения, подумайте, для каких целей вы это делаете. Так вы сможете понять, выбрали ли вы правильный вид договора, нет ли нужды перестраховаться или, может быть, лучше рассмотреть другие способы передачи прав собственности на недвижимость.

По материалам интернет-изданий

Имущественные конфликты: застройщики и инвесторы

Имущественные конфликты между инвесторами и застройщиками обычно возникают вокруг общей собственности: чердаков, подвалов, служебных квартир, паркингов, придомовых территорий.

Внешне все выглядит просто. Многоквартирный дом строится за средства инвесторов, поэтому они являются его владельцами. Статья 382 Гражданского кодекса закрепляет за собственниками квартир право собственности на инженерные коммуникации в доме, вспомогательные помещения, несущие конструкции, а статья 331 - право собственности на остальное имущество, построенное на их средства.

Вместе с тем закон предусматривает, что регистрировать право собственности можно только на квартиры и нежилые помещения вроде офисных. Однако на практике отсутствие правоустанавливающих документов и разное понимание норм закона приводит к конфликтам между инвесторами и застройщиками относительно чердаков, служебных квартир и даже самих домов.

Пример 1. Многоквартирный дом

Самый крупный спор, который могут

вести владельцы квартир в многоэтажных с кем-либо, - это спор за право собственности на сам многоэтажный дом.

Каким бы абсурдом это ни казалось, но украинское законодательство составлено так, что при желании в нем можно найти основания утверждать, что юридически квартира в многоэтажке не является частью этой многоэтажки. Следовательно, дом и квартира в нем могут быть двумя разными объектами.

Часть 2 статьи 382 Гражданского кодекса предоставляет в собственность владельцам квартир в доме коммуникации, конструкции, вспомогательные помещения и остальные составляющие до-



ма. Однако в этой статье нет слова «дом». Поэтому суд и юристы не всегда делают одни и те же выводы. В итоге квартиры и «начинка» многоэтажки принадлежат владельцам квартир, а сам дом - кому-то другому.

«Экономическая правда» уже расска-

звала о двух киевских домах на улице Чаадаева, 2а и 2б, право собственности на которые принадлежит застройщику - фирме ТММ. Квартиры там компания продала еще во время строительства в конце 1990-х годов. Жильцы попытались через суд аннулировать свидетельства о праве собственности на дома, которые ТММ получила в 1990-х годах. Однако безуспешно: суды первой и второй инстанции считают, что право собственности одного лица на многоквартирный дом не нарушает право собственности другого лица на квартиру.

Тогда возникает вопрос: какие части многоэтажки с частными квартирами принадлежат лицу, имеющему свидетельство о праве собственности на весь дом?

Министр строительства и ЖКХ Геннадий Темник с таким решением судов согласен. Сначала в одном из интервью он отмечает, что по статье 382 ГКУ удерживать и модернизировать здания должны владельцы квартир: ведь после приватизации или покупки квартир они получили в собственность и долю других составляющих дома. Однако, отвечая на следующий вопрос, уже говорит, что «дома с приватизированными квартирами находятся в коммунальной собственности территориальной общины». И так, тот же вопрос к министру Темнику: какие физические части многоэтажки находятся в коммунальной собственности?

К тому же есть решение Высшего хозяйственного суда о том, что местная власть противоправно причислила многоэтажки с приватизированными квартирами к коммунальной собственности. Однако на Украине многоэтажки не воспринимаются как целостный имущественный комплекс. Это подтверждает только закон «Об ОСМД».

У владельцев квартир тоже нет правоустанавливающих документов, которые удостоверяют, что именно из общего имущества дома им принадлежит. Возникает ощущение, что квартиры и остальные составляющие дома существуют отдельно от него, и субъектов законодательной инициативы это не смущает.

Тем временем эти разночтения закона порождают ряд споров между местной властью, застройщиками и владельцами квартир.

Пример 2. Вспомогательные помещения

В ОСМД «Чаадаева-2» возник конфликт с ТММ относительно подвала в одном из домов.

Суд первой инстанции признал за ТММ право собственности на одно из помещений на основании свидетельства о праве собственности на многоквартирный дом.

Однако апелляционный суд отменил решение первой инстанции в этой части, признав право собственности на подвал за собственниками квартир. Основанием для этого стала часть 2 статьи

382 ГКУ и убеждения судьи в том, что эта норма закона дает владельцам квартир право собственности на весь дом.

Споры за подвалы и чердаки случаются не только в Киеве. По словам адвоката Романа Лихачева, в Харькове подобные конфликты - обычное дело. «Только наша адвокатская компания ведет десяток таких дел», - говорит он.

Споры вокруг права собственности на вспомогательные помещения доходят до того, что заинтересованные лица пытаются через суд отменить регистрацию ОСМД, которое отсудило эти помещения. В результате возникает риск, что дом будет отключен от коммунальных услуг, на которые заключено договоры это объединение.

Такой конфликт между застройщиками и совладельцами дома произошел в Харькове вокруг подвала в жилом комплексе «Павлово поле» (улица Ленина, 77).

В 2007 году застройщик ООО «Макрос девелопмент Украина» на основании решения харьковского городского головы зарегистрировало право собственности на ряд подвальных помещений в этом комплексе.

Как следует из решений суда, застройщик не считал эти помещения вспомогательными, потому что они вроде не подпадают под такое определение в соответствии со строительными нормами.

Однако ОСМД предоставило суду экспертное заключение, что в этих помещениях есть инженерные коммуникации, обслуживающие весь дом и требующие регулярного технического обслуживания. В результате Высший хозяйственный суд Украины принял сторону ОСМД.

Пример 3: Служебные квартиры

«Экономическая правда» уже писала, что при участии управляющих компаний - ЖЭКов право собственности на служебные квартиры оформляли на третьих лиц и перепродавали их. Теперь в перечень претендентов на эту недвижимость добавились застройщики.

Ежегодно Киевская горгосадминистрация издает распоряжение об установлении процента площадей, которые нужно отвести для служебного жилья. Эти «метры» передаются на баланс ЖЭКам или ОСМД (обычно 1-2%).

Данное жилье предназначено для обслуживания потребностей дома. ЖЭКи селят туда дворников, сантехников, электриков. Если в доме создается ОСМД, ЖЭКи передают эти квартиры ему на баланс.

Строятся служебные квартиры за счет средств инвесторов, поэтому в соответствии с 331 статьей ГКУ приобретение права собственности на вновь созданное имущество принадлежит им.

Однако регистрация права собственности на служебное жилье, как и на вспомогательные помещения, не предусмотрена. Квартиры «висят в воздухе» и только по ходатайству ЖЭКа или за-

стройщика переводятся в разряд служебных решением местной власти.

Заявить права на служебную квартиру решил застройщик «Киевгорстрой», который из-за этого спорит с жителями дома на улице Вешняковская, 9.

В 2006 году предприятие «Киевгорстрой» и его «дочка» - управляющая компания «Новостройка» передали вновь созданному ОСМД четыре служебные квартиры. В некоторых из них жили работники «Новостройки», которые обслуживали дом. Вселяли этих людей без ордера, поэтому ОСМД через суд добилось их выселения.

Однако в 2013 году бывшая жительница одной из квартир подала иск о признании за собой права собственности на квартиру по приобретательной давности (статья 344 ГКУ), поскольку она якобы живет в этом доме больше десяти лет. Ответчиком по делу истица определила предприятие «Киевгорстрой».

Застройщик подал встречный иск, в котором возражает против этих требований и просит суд признать право собственности за ним. Требование основано тем, что в соответствии со статьей 876 ГКУ именно заказчик строительства, «Киевгорстрой», является владельцем объекта строительства. Судья передал спорную квартиру на хранение «Киевгорстрою».

Однако суд оставил без внимания решение Верховного суда от 4 марта 2009 года, который установил следующее: все служебные квартиры дома на улице Вешняковская, 9, в том числе и квартира, на которую претендует застройщик, является неделимым общим имуществом, которое принадлежит на праве общей долевой собственности всем совладельцам дома.

Это решение основывалось на том, что дом строился за счет инвесторов, и служебные квартиры в нем тоже. Это подтверждают и письма руководства «Киевгорстрою» в ОСМД «Вишняковская, 9».

Однако теперь «Киевгорстрой» в ответе на запрос «ЭП» пишет, что спорная квартира была передана жильцам дома ошибочно и ОСМД не может быть ее пользователем.

Если предприятию «Киевгорстрой» удастся выиграть это дело вопреки предыдущему решению Верховного суда, появится прецедент, который позволит этой компании и другим застройщикам заявлять свои права на служебные квартиры. Ведь на них правоустанавливающих документов никто не имеет.

Как решить проблему

Какие нормы закона нужны, чтобы никто не сомневался в праве собственности на дом и его составляющие?

Решить эту задачу непросто. Юристы имеют кучу вариантов.

Одни настаивают на необходимости формализации многоквартирных домов как целостных имущественных комплексов с определением частных и об-

щих объектов. Застройщики, мол, должны понимать, что продают не просто квартиру, а долю в имущественном комплексе. При этом каждый совладелец должен получить свой правоустанавливающий документ с указанием его доли в имущественном комплексе.

Другие юристы считают эту идею нежизнеспособной из-за большого количества и частой смены его совладельцев, а также необходимости ограничения права на распоряжение долей в та-

ком имуществе. Они предлагают оформлять право собственности на общее совместное имущество на объединение совладельцев.

Адвокат Татьяна Козаченко считает, что проблему служебных квартир можно решить с помощью правоустанавливающего документа о том, что такое жилье является общей совместной собственностью жильцов дома. «Выдавать такие бумаги можно обслуживающей организации - ОСМД, однако в до-

кументе нужно указывать, что она не может отчуждать объект», - говорит адвокат.

Юристы резюмируют, что источником таких имущественных конфликтов является инертность и неосведомленность совладельцев домов, а также пассивность законодателей.

Источник:

«Экономическая правда»

Плывёт «Парус» над Бугом

Так гордо и поэтично тридцать лет назад писали николаевские журналисты о первом в городе санатории-профилактории. Высокие чувства объяснимы: «Парус» возник на изрытой оврагами территории, которая приносила пользу разве что мотоциклистам: они здесь тренировались. Как только появилась здравница, сюда вереницей потянулись желающие отдохнуть и подлечиться. Внешний вид «Паруса» тоже радовал: он и сейчас украшает береговую линию Николаевского яхт-клуба, хотя уже под другим названием - Reikartz River Mykolaiv.

Как купеческий дом превратился в лущую на юге здравницу

Война прошла, а купеческий дом на улице Спортивная, 9, вблизи административного здания Николаевского яхт-клуба, остался. Какое-то время трехэтажное сооружение пустовало, но в 1947 г. рабочие предприятия «Николаевпромстрой» его отремонтировали и устроили там санаторий-профилакторий «Строитель», рассчитанный на 50 мест зимой и на 120 летом.

А вот с архитектурной точки зрения не все шло гладко. Предложенный советскими архитекторами типовой проект здания в Николаеве «окрестили» кирпичом, или сундуком с окнами. «Сундук» этот был четырехугольным, некрасивым и своим видом изуродовал бы исторический памятник архитектуры - областной яхт-клуб.

В 1975 году дом снесли и стали работать над созданием более крупного лечебного учреждения, теперь уже не только для сотрудников Николаевпромстроя, но и для работников Николаевского завода смазочных систем.

Место для санатория хотели изменить, разместив его в Варваровке, на песках, но вскоре передумали, поскольку в транспортном отношении это было бы неудобно. Другое дело - у яхт-клуба: отсюда уехать можно и трамваем, и троллейбусом, и автобусом. Зона предназначена исключительно для отдыха, крупных предприятий рядом нет. Для лечения тоже хорошо: с одной стороны -

вода, речной воздух, с другой - стадион, степь, трава... Как в уютном гнездышке, скажет позже в общении с корреспондентом «Задира.Инфо» главный врач санатория-профилактория «Парус» Иван Андреевич Кузин.

Не подходил типовой проект и медикам: Иван Кузин настаивал на значительном расширении отделения - с 17 предложенных кабинетов до 41, необходимость каждого из которых он обосновал. Принимая все это во внимание, тогдашний руководитель группы архитекторов 3-й мастерской Николаевского Гипрограда Вадим Павлович Попов не разрешил реализовывать первоначальный замысел и самовольно взялся изменять то, что изменять было нельзя: за самоуправство наказывали.

В. Попов привязал объект к окружающей среде: здание он запроектировал динамичным, в образе многопалубного корабля с надутыми парусами, на два этажа выше, чем предусматривали. На первом этаже разместилось лечебное отделение, еще четыре этажа занимало стационарное отделение. Под цокольным этажом, полукруглой частью здания, обращенной к реке и символизирующей нос корабля, был эллинг для лодок. Для отдыха были предусмотрены помещения высотой в два этажа. Здесь же находилась библиотека с читальным залом, зал для лечебной гимнастики, кинозал.

К каждому жилому номеру запроектировал лоджию, с которой открывался живописный вид на широкий в своем повороте Южный Буг. Был в санатории и бассейн с подводной корригирующей гимнастикой. Внизу располагался пляж с лестницей, ведущей на летнюю террасу, детская площадка, теннисный корт.

За всю эту благодать архитектор В. По-



пов впоследствии получил выговор по партийной линии, обычный выговор и незначительный, но штраф. А между тем начался 1976 год, а вместе с ним и строительство первого в Николаеве санатория-профилактория (после появилось еще 9). Спустя 5 лет объект ввели в эксплуатацию.

И ... понеслось

Триста человек здесь одновременно отдыхали и лечились. Треть из них составляли дети рабочих и учащиеся прилегающих к санаторию школ. В течение года было 14 заездов по 24 дня каждый. Лечение и отдых осуществлялось «без отрыва от производства»: утром автобусы отвозили рабочих на работу, а вечером они проходили необходимые процедуры.

«Прославились мы тем, что первыми на Украине сделали каскад - лечение водопадом (с трехметровой высоты вода падала на шею, поясницу больного - так избавляли от остеохондроза). Проводили в бассейне и подводный массаж. А еще нервы лечили - падающая вода хорошо успокаивает нервную систему», - рассказывал «штурман» «Паруса», тогдашний главный врач Иван Кузин.

Он вспоминает, как однажды к нему пришел мужчина с давлением 240 на 120. Врач отказал в приеме, направил в больницу на стационарное лечение, но больной уходить не захотел, заявив, что и здесь вылечится, поскольку много положительного слышал о здравнице. Тогда доктор усадил его на одну из скамеек

у берега реки и сказал наблюдать за водой - ширины лимана в два километра достаточно для того, чтобы эффективно проводить талассотерапию (лечение наблюдением за водой). Через два часа давление у больного было уже 180, а выписался он из санатория, не принимая медикаментов, с давлением 140.

После этого Иван Кузин стал широко применять талассотерапию - распорядился вдоль берега сделать навес, установив под ним скамейки. Вошел сюда группы людей, страдающих гипертонией: им было прописано просто смотреть на воду. Специально закрепленная за группой медицинская сестра следила за тем, чтобы больные не общались между собой и ничего не читали.

А еще, вспоминал Иван Андреевич, рождались в «Парусе» дети. Было это в 1988 г., когда в Армении произошло мощное землетрясение. В николаевский санаторий тогда направили 289 беженцев, хотя заявку подавали лишь на 200. Но приняли всех, слегка потеснившись. «Мы называли это отделение армянским. Находились люди здесь два года, хотя поступали на два месяца. Жили, отдыхали, беременели и рожали. Потом обратно в Армению уехали. Некоторые уже с детьми», - с улыбкой отмечал И. Кузин.

Так бы и текла жизнь в профилактории: люди по-прежнему посещали бы кабинеты физиотерапии, стоматологии, зал лечебной гимнастики, бассейн и другие, если бы не грянула перестройка...

«Пьянчужка» на месте санатория?

Так с горечью и сожалением называет

Иван Андреевич ресторан «Старгородъ», разместившийся там, где раньше была детская площадка и сад в три аллеи.

«Мы долбили землю, а она там скалистая, ведрами через дорогу носили чернозем, чтобы принялись каштаны, и они принялись. А теперь уничтожили все: там, где была водная станция, сейчас вход запрещен, перегороджен. В бывших медицинских кабинетах теперь гостиничные номера «Риверотеля». Медицинская аппаратура, которой были укомплектованы кабинеты, разворована», - рассказывал он.

А произошло все так: после 91 года два владельца «Паруса» - предприятие «Николаевпромстрой» и Николаевский завод смазочных систем - никак не могли понять, в каком соотношении теперь, после перестройки, им следует оплачивать расходы (раньше платили 50% на 50%). В результате ле-

чебное учреждение подолгу оставалось без средств к существованию, между тем распоряжения останавливать прием больных никто не давал. Главврач



Иван Кузин неоднократно обращался за помощью к властям, те обещали поговорить с руководителями предприятий-собственников, но даже продуктов питания для больных не выдавали. Где-то в 1994-95 гг. здание санатория-профилактория «Парус» приватизировало час-

го работал, часто задерживался. А я видел в этом свою жизнь, знал, что это необходимо: завтра придут люди, и все должно быть сделано. И вот так: стремился, стремился, а теперь уничтожено все... Бывший главврач «Паруса» считает, что если бы санаторий в сложное перестроечное время удалось сохранить, он сейчас успешно выполнял бы свои функции, так как был лучшим в Николаевской области.

*По материалам статьи
Е. Стриль*

P.S.

После развала СССР содержание социальной сферы стало непосильным для предприятий. Постепенно они избавились от ведомственных детских садов, клубов и домов культуры, жилых объектов. Не был исключением и Николаевский завод смазочного и фильтрующего оборудования. Он продал акции «Паруса» местным бизнесменам. В итоге появилось ЗАО «Гостиничный комплекс «Парус». Первоначально здание было не задействовано, но впоследствии при помощи других инвесторов его реконструировали, и в городе появился современный отель бизнес-класса Reikartz River Mykolaiv. Здесь же открыли ресторан «Старгородъ» с летней террасой, пляжной зоной, тремя бассейнами, пирсом и детской площадкой. Вряд ли целесообразно сравнивать ресторан с «пьянчужкой». Уровень обслуживания, сервис и цены закрыли сюда таковым дорогу. Заведение уже отпраздновало свое пятилетие. Это один из немногих ресторанов Николаева, который оценили иностранцы, посещающие наш город. Владельцы комплекса на этом не остановились, и год назад открыли ирландский ПАБ «Хмельной Патрик». В июле 2011 года Николаевский горсовет разрешил ЗАО «Гостиничный комплекс «Парус» выкупить 3031 кв. м для обслуживания нежилых зданий на ул. Спортивная, 9 за 395,5 тыс. гривен. Судить о том, хорошо это или плохо, имеет право каждый. При этом следует учесть, что в нескольких десятках метров от отеля до сих пор разваливаются сооружения профилактория «Коммунаровец».



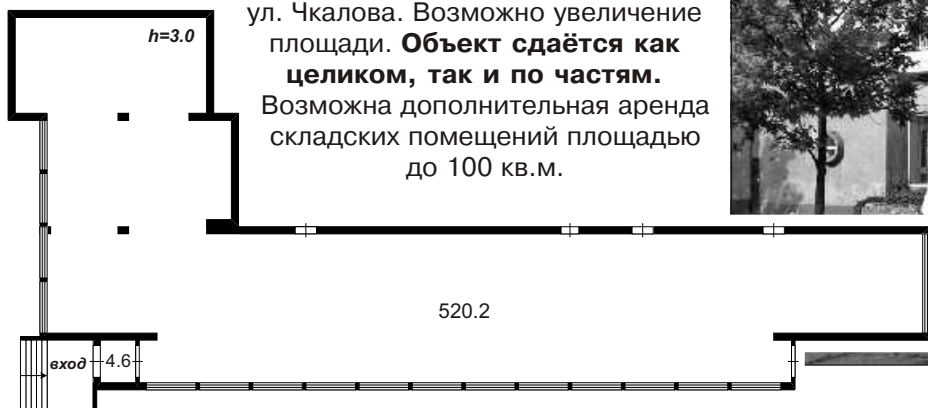
тное лицо, этим положив конец николаевской здравнице.

«Досадно, - говорил 85-летний Иван Кузин, который после «Паруса» работал физиотерапевтом в БСМП и вышел на пенсию, - Меня Раиса Петровна (супруга - авт.) до сих пор ругает, что я так мно-

го работал, часто задерживался. А я видел в этом свою жизнь, знал, что это необходимо: завтра придут люди, и все должно быть сделано. И вот так: стремился, стремился, а теперь уничтожено все... Бывший главврач «Паруса» считает, что если бы санаторий в сложное перестроечное время удалось сохранить, он сейчас успешно выполнял бы свои функции, так как был лучшим в Николаевской области.

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 помещения на ул. Фалеевская



ул. Фалеевская

Сдаётся нежилое помещение, расположенное на ул. Фалеевская (р-н ул. Дунаева). Общая площадь - 40,5 кв.м, площадь торгового зала - 22,6 кв.м.

Парадный вход с ул. Фалеевская.
Евроотделка. Кондиционирование.

Отличный вариант для размещения парикмахерской, магазина, офиса и пр.

Цена - 3000 грн./мес.

Информация о недвижимости Николаева на сайте 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 офисов в Бизнес-Центрах г. Николаева www.ofis-v-nikolaeve.com



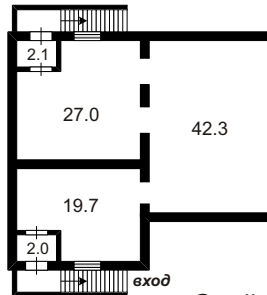
Бизнес-Центр "Дормашина"
(Центральный район) -
офис 26 кв.м, офисные блоки от
83 кв.м по договорной цене.

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

**Бизнес-Центр
"Шевченковский"**
(Центральный район)
Офисы 25 кв.м, 54 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 помещений в торговом центре на ул. Бутомы

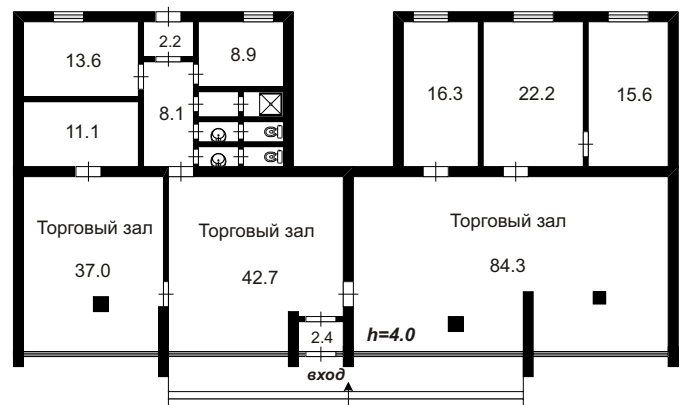
Сдаются нежилые помещения общей площадью 890,0 кв.м, расположенные в цокольном этаже торгового центра на ул. Бутомы. Все коммуникации. Бойкое место. Два парадных входа с ул. Бутомы.

Цена - от 35 грн./кв.м



Аренда 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

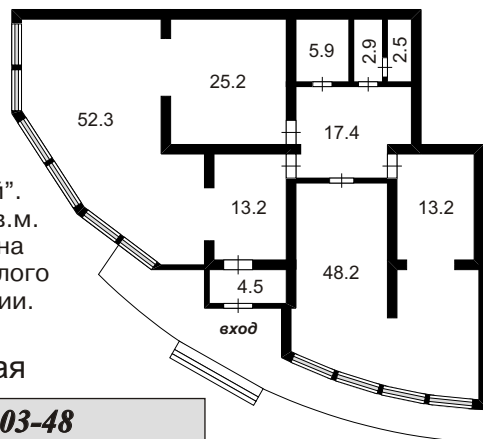
Аренда офиса в р-не с/к "Водолей"



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



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

Аренда магазина на пр. Мира

Сдаётся магазин общей площадью 45,9 кв.м, расположенный на пр. Мира (р-н рынка "Колос").



Площадь торгового зала - 31,0 кв.м. Все коммуникации. Парадный вход с пр. Мира.

Цена - 4000 грн./мес.

Информация о недвижимости Николаева в сети ИНТЕРНЕТ

www.mlp.com.ua

Продаётся ОФИС 30 кв.м

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

Тел.: (050) 318-33-58

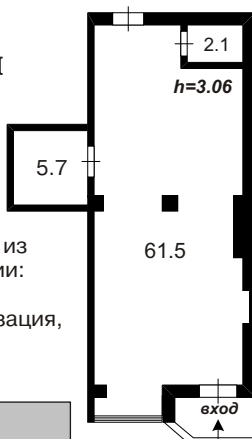
Продажа/аренда нежилых помещений в ЦЕНТРЕ

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



Информация о коммерческой недвижимости г. Николаева на сайте www.mlp.com.ua

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. Земля в собственности. ОБЪЕКТ СДАН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ!

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

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

Продажа имущественного комплекса на ул. Большая Морская



1. Магазин (214,4 кв.м), склады (502,0 кв.м), 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, хозпостройки - 98,0 кв.м). Адрес: ул. Большая Морская, 30в. Площадь участка - 7,4 сотки.

Цена - 3 420 000 грн.

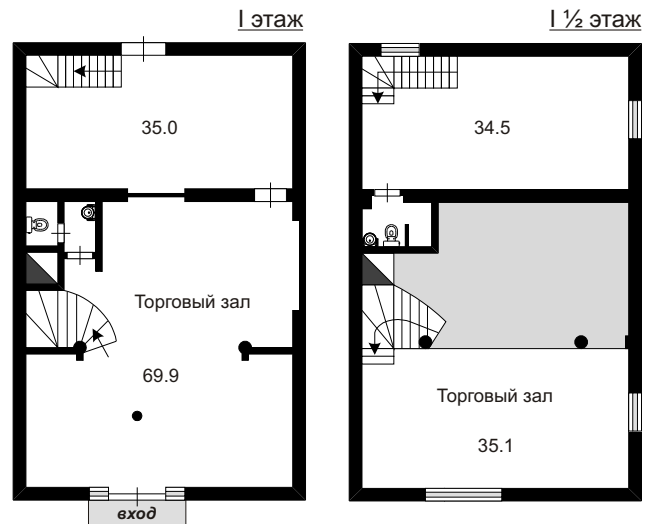
Подробнее www.mlp.com.ua/cgi-bin/base_kom/dop.cgi?cod=1018

Тел.: 050-813-17-81, 37-78-70

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

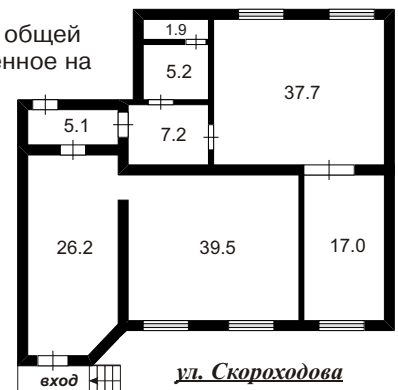
Продаётся нежилое помещение на ул. Скороходова



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

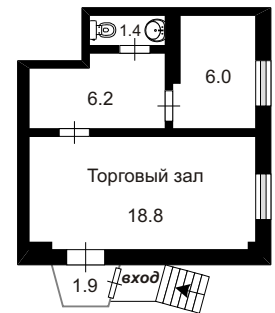
Продаю действующий бар-клуб в районе кинотеатра "Космос"

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

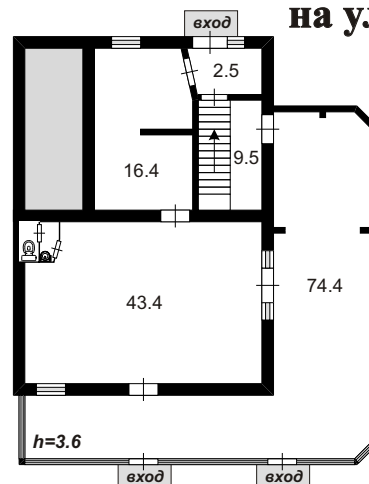
Продаётся нежилое помещение в Лесках



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

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



Цена договорная

Продажа нежилых помещений в историческом центре города

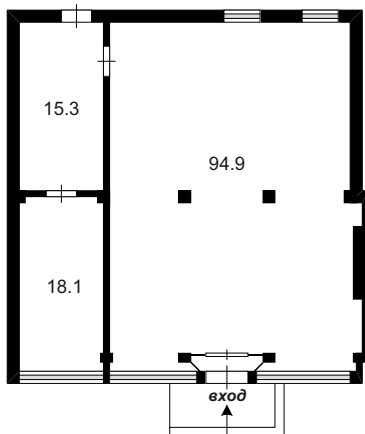
Продаются нежилые помещения в историческом центре города по адресу: ул. Адмиральская, 21 а/1.

Общая площадь - 130 кв.м.

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

Цена договорная

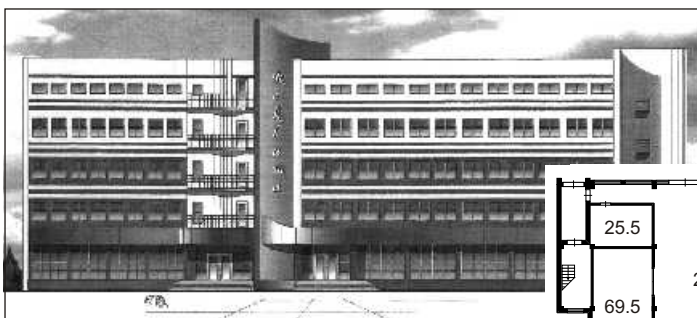
Тел. м. (067) 553 83 77



Продаётся 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 (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

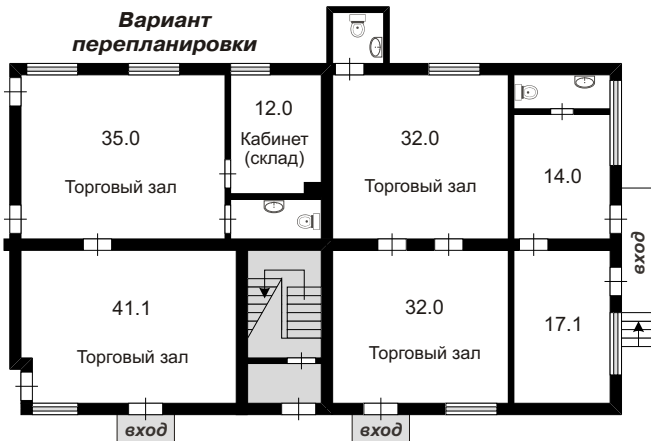
Продаётся участок для жилищного строительства в р-не гарнизона Леваневцев

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

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 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

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.

ЭФФЕКТИВНАЯ РЕКЛАМА НЕДВИЖИМОСТИ В ИНТЕРНЕТЕ

www.mlr.com.ua

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

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

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

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

твердое 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

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

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 охранный сигнализация, видеонаблюдение, ведомственная охрана, Интернет, кондиционирование, вентиляция. Удобный подъезд, парковка. Территория заасфальтирована.



Цена договорная

Тел.: 095-429-11-73

Херсонское Шоссе

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.

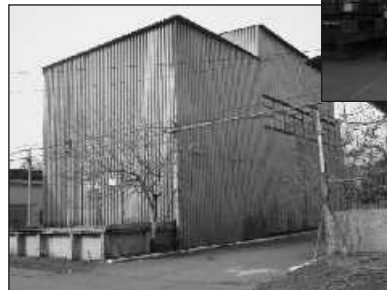
Тел.: 47-17-75, 36-80-05

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



Водопровод, электроснабжение, телефон.

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



Удобные подъездные автомобильные и железнодорожные пути, разгрузочные рампы.

Цена договорная

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

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

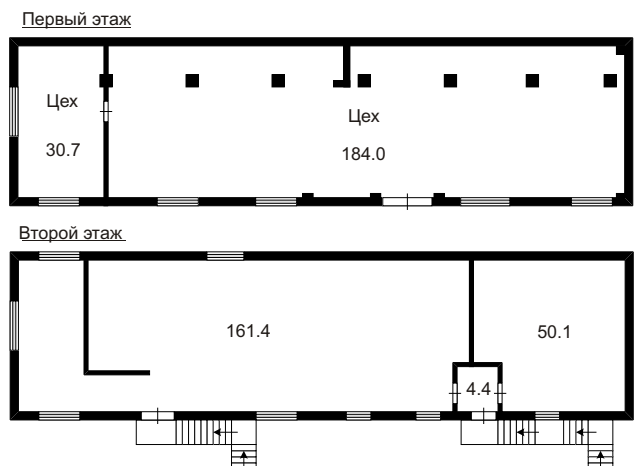
Информация о производственной недвижимости г. Николаева на сайте www.mlp.com.ua

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



Продаётся производственно-складской комплекс на ул. Космонавтов



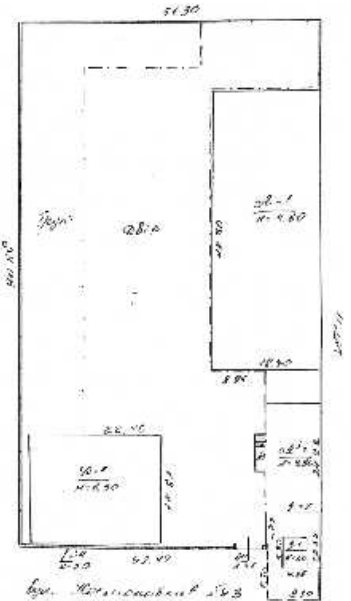
Продаётся производственно-складской комплекс, расположенный на ул. Космонавтов, 93 (район автопарка). В состав объекта входит авторемонтный цех общей площадью 1006,2 кв.м, а также отдельно стоящее здание площадью 392,2 кв.м. Общая площадь помещений составляет 1398,4 кв.м. Все коммуникации. Площадь земельного 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.mlp.com.ua (объект № 1005)

Цена договорная

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

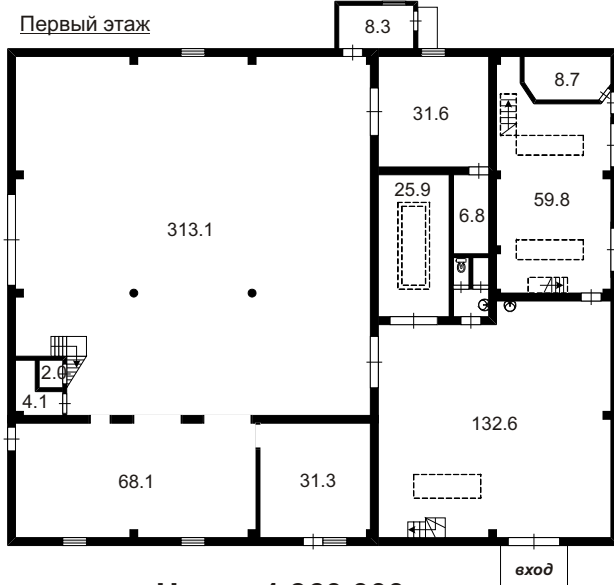


Продаётся производственное здание с территорией на ул. Новозаводская



Продаётся производственное здание с территорией на ул. Новозаводская. Площадь двухэтажного производственного здания - 950,9 кв.м (площадь первого этажа - 697,2 кв.м, площадь второго этажа - 253,7 кв.м). Общая площадь отдельной асфальтированной территории - 2821 кв.м. Все коммуникации (электричество, водопровод, канализация). Свободный подъезд грузового автотранспорта.

асфальтированной территории - 2821 кв.м. Все коммуникации (электричество, водопровод, канализация). Свободный подъезд грузового автотранспорта.



Цена - 1 360 000 грн.

ВНИМАНИЮ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЙ!!!

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

Продаётся или сдаётся в аренду офисно-складская база 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.

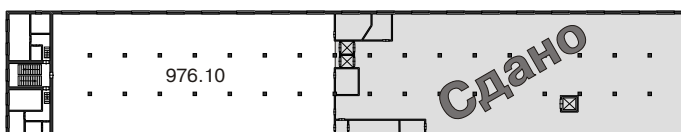
Отличный вариант для размещения представительства разнообразных торговых, дистрибьюторских, складских и прочих фирм.
Стартовая цена - 290 000, торг.

Тел.: 098-741-05-58 (Павел), 42-33-07

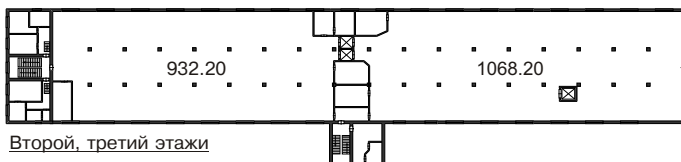
Аренда производственных, складских площадей в р-не ул. Чигрина

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

СРОЧНО!!!

Продаётся нежилое помещение под склад общей площадью 307,0 кв.м, расположенное в г. Николаеве на ул. Кирова, 109-Б.
Цена договорная. Возможен торг.

Тел.: 099-095-38-47

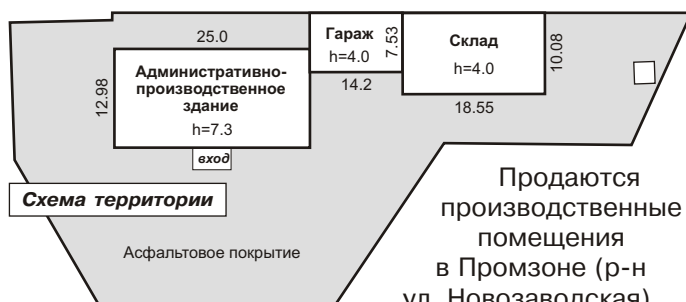
Сдаётся площадка для грузового автотранспорта

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



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

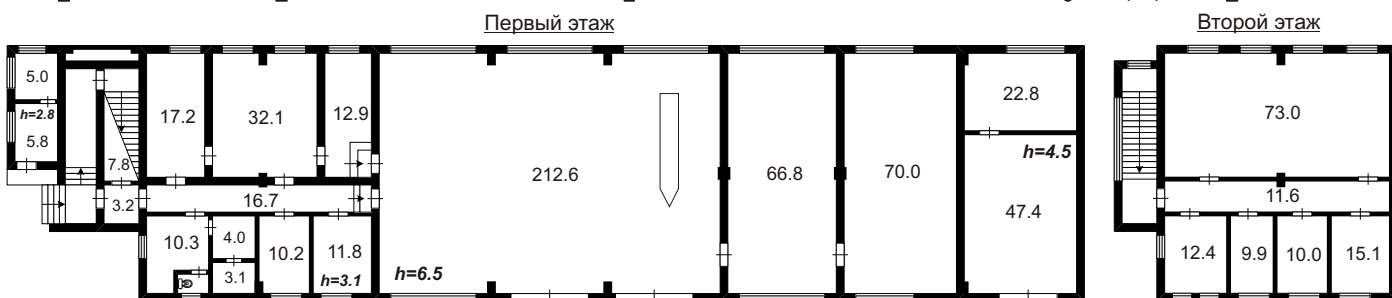
2-этажное административно-производственное здание общей площадью 544,9 кв.м, а также автомобильные боксы общей площадью 220,8 кв.м.

Возможна аренда.



Цена договорная

Продаются производственно-офисные помещения на ул. Днепроvская



Продаются производственные и офисные помещения общей площадью 711,4 кв.м, расположенные на ул. Днепроvская, 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.

КВАРТИРЫ В ЭЛИТНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ НА УЛ. ГАГАРИНА



Подробная информация на стр. 3

**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.

**Аренда офиса
на пр. Октябрьский
в р-не с/к «Водолей»**



Подробная информация на стр. 25

Сдаётся офис общей площадью 185,3 кв.м, расположенный на пр. Октябрьский (район с/к «Водолей»). Первый этаж нового жилого дома. Все коммуникации.