# НЕДВИЖИМОСТЬ

## КУПЛЮ

| Спрос | Место | Характеристики | Цена, условия | Связь |
|---|---|---|---|---|
| 1-КОМН. кв. | в Братске | | за 400 тыс. (телецентр, ул. Южная, малометражки не предлагать). | Тел. 391-997. |
| 2-КОМН. кв. | в 21 мкрн. | новой пл. | 1 и последний этажи не предлагать. | Тел. 42-10-31. |
| 2-КОМН. кв. | в Осиновке, Гидростроителе | | до 230 тыс. Деревянный дом не предлагать. | Тел. 89086488867. |
| 2-КОМН. кв. | в Энергетике. | новой пл. | | Тел. 33-71-56. |
| ГАРАЖ | в ГСК "Торпедо". | | | Тел. 37-75-96. |
| ГАРАЖ | в Энергетике | | недорого. | Тел. 49-51-43, 89086419171. |
| ГАРАЖ | | | | Тел. 47-02-06. |
| ДОМ | в Осиновке | (благоустроенный). | | Тел. 44-66-75. |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК | в Центральной части | под строительство | Рассмотрим варианты | Тел. 191-593 (после 19.00). |
| КВ. | | | Срочно. | Тел. 308-678. |

# Уметь качать права

***Что необходимо знать жильцам для того, чтобы правильно ориентироваться в жилищной сфере, не осложнять жизнь себе и соседям, избегать скандалов, частых приходов участкового, штрафов, судебных разбирательств, а также уметь противостоять произволу чиновников?***

*Прежде всего подчеркнем, что Конституция РФ гарантирует каждому россиянину право на жилище (ст. 40, ч. 1). При этом основной закон оговаривает, что никто не может быть произвольно лишен жилища (в понятие жилища входят: дом, квартира, комната). В настоящее время отношения в сфере жилой недвижимости регулируются новым Жилищным кодексом (ЖК), вступившим в силу 1 марта текущего года, и рядом других нормативных актов. Новый кодекс – далеко не идеальный, однако он вполне соответствует рыночным отношениям и уже устранил многие противоречия, разрешить которые было не под силу старому кодексу, действовавшему еще с 1983 года.*

*В соответствии с действующим законодательством владельцы муниципального жилья (по договору социального найма) имеют практически те же обязанности, что и собственники недвижимости. И те, и другие должны использовать свои жилые помещения по прямому назначению (жить самим или пустить для проживания посторонних на оговоренных условиях), содержать их в надлежащем порядке, не организовывать там промышленное производство, не нарушать своими действиями права и интересы соседей, соблюдать меры противопожарной безопасности, своевременно вносить плату за недвижимость и коммунальные услуги (собственники, кроме того, обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества дома). Однако при наступлении ответственности за те или иные нарушения остаться без крыши над головой в первом случае довольно легко, на что прямо указывается в ЖК. Так, в ст. 83 говорится, что расторжение договора социального найма жилого помещения допускается по решению суда в следующих случаях: 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев; 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем; 3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном помещении; 4) использование жилого помещения не по назначению.*

*Те, кто не платит за квартиру более шести месяцев, в принудительном порядке переселяются в муниципальное жилье, оплата которого равнозначна оплате проживания в общежитии (ст. 90).*

*Можно сказать, что это относительно мягкая мера, поскольку в случае прекращения договора социального найма иное жилье может вообще не предоставляться (ст. 84). Самые печальные последствия ждут злостных нарушителей и лиц, лишенных родительских прав, – для них при выселении иное жилье законом не предусматривается (ст. 91).*

*Собственник рискует потерять недвижимость в случае проведенной в ней незаконной перепланировки (ст. 29, ч. 5.1) – если он в определенный срок не вернет квартиру (комнату) в исходное состояние, она продается с торгов, а из общей выручки вычитается сумма, покрывающая судебные расходы.*

*Если не соответствующая нормам перепланировка осуществлена в муниципальном жилье, то с нанимателем расторгается договор социального найма (ст. 29, ч. 5.2).*

*Кодекс об административных правонарушениях (КоАП) предусматривает в отношении физического лица, совершившего незаконную переделку помещения, штраф в размере от 20 до 25 МРОТ, это не считая предписания вернуть недвижимость в исходное состояние.*

*Кроме того, у собственника жилье может быть изъято (путем выкупа) при необходимости использования земельного участка, на котором находится жилье, для государственных или муниципальных нужд, а также в случае, если дом признается аварийным и подлежащим сносу (ст. 32). Выкупная цена жилого помещения включает в себя его рыночную стоимость, а также все убытки, которые несет собственник в результате изъятия (поиск другого жилья, оформление прав на новую недвижимость, проживание во временных жилых помещениях, переезд, упущенная выгода от возможности сдачи своей собственности в аренду).*

*В случае если для государственных и прочих нужд изымается муниципальное жилье, а также если муниципальный дом подлежит сносу из-за ветхости, то всем жильцам предоставляются другие равнозначные благоустроенные помещения по договорам социального найма в черте данного населенного пункта и с количеством комнат не меньшим, чем в ранее занимаемом жилье (ст.ст. 86 и 89).*

*Новый ЖК не потакает разводам и косвенно способствует укреплению семейных уз, по крайней мере формально. Если еще до марша Мендельсона у одного из супругов была в собственности недвижимость, то в случае резкого похолодания в отношениях и расторжения брака тот, кто ничего не имел ранее, не может претендовать на квартиру (дом, комнату) бывшего супруга. Правда, если у бывшего члена семьи собственника нет другого жилья и нет денег для его приобретения и, кроме того, есть нетрудоспособные иждивенцы, то суд вправе обязать собственника разрешить проживание бывшим членам семьи в его квартире (доме, комнате) в течение определенного срока или предоставить иное жилье (ст. 31). По истечении указанного судом срока бывшие члены семьи подлежат безусловному выселению.*

*Действующее жилищное законодательство дает гражданину, проживающему в собственной квартире, гораздо больше прав, чем тому, кто занимает жилплощадь по социальному найму (попутно заметим, что граждане, проживающие в недвижимости, полученной по договору социального найма до 1 марта этого года, еще имеют возможность приватизировать ее до 1 января 2007 года). Так, владельцы квартир могут объединиться в товарищество собственников жилья (ст. 135). Товарищество вправе самостоятельно решать вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом, его содержанием, сдачей свободных помещений в аренду, благоустройством (включая прилегающую территорию), реконструкцией, надстройкой, перестройкой и даже застройкой прилегающих к дому земельных участков (ст. 137).*

*Права собственников усиливает закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", оговаривающий бесплатную передачу земельного участка, на котором стоит многоквартирный дом, в общую долевую собственность владельцев приватизированных квартир.*

*Это, безусловно, в перспективе сделает людей полноправными собственниками и поможет им бороться с произволом административных и коммерческих структур, когда, как это часто случается, во двор неожиданно вторгается строительная техника, спиливаются деревья и сносятся детские площадки, огораживается территория и начинается поспешное возведение какого-либо здания. Пока организованности собственников явно недостаточно, но главное – законодательная база есть, все остальное – дело времени.*

*Недавно принятый Градостроительный кодекс оговаривает право всех граждан на возмещение вреда, причиненного их жизни, здоровью, имуществу при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте дома. Компенсирует ущерб организация, по чьей вине было допущено то или иное нарушение технических регламентов (ст. 60). Если выявить конкретного виновника не удается, то субсидиарную ответственность несут РФ и субъект РФ.*

*Также все жильцы имеют право на качественное коммунальное обслуживание. Сфера жилищно-коммунального хозяйства регулируется следующими документами: Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда (утверждены Госстроем РФ), постановление Госстандарта РФ "Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия". Согласно этим нормам протечка кровли, к примеру, должна быть устранена в течение суток, а неисправности аварийного характера в системах водопровода, канализации и отопления – немедленно. Текущие повреждения (мелкие протечки, плохой прогрев радиаторов, замена устаревшего оборудования и т.п.) устраняются в течение смены.*

*При этом стояки (общие водопроводные, отопительные и канализационные трубы, проходящие через квартиры, а также их ответвления) ремонтируются бесплатно даже в приватизированных квартирах, поскольку собственник платит за техническую эксплуатацию. Если организация, обеспечивающая дом коммунальными услугами, выполняет свои обязанности недобросовестно, на нее можно подать заявление в суд. Наказание – штраф: на должностное лицо – от 5 до 10 МРОТ, на юридическое – от 50 до 100 МРОТ (КоАП, ст. 7.23).*

*Обо всех случаях, когда ваша квартира подвергается технической угрозе, немедленно сообщайте в диспетчерскую службу. Допустим, если вас заливают соседи, у которых вышла из строя стиральная машина или которые забыли закрыть кран, требуйте от слесаря или аварийной службы фиксирования факта залива, а от техника-смотрителя – составления акта. Через суд вы вправе требовать полного возмещения материальных убытков (ст.ст. 12 и 15 Гражданского кодекса), а также возмещения морального ущерба (ст. 151 ГК).*

***Building Life***

**НАШ АДРЕС В ИНТЕРНЕТЕ: HTTP://PRESSMEN.BRATSK.NET**

# АРЕНДА

## СДАМ

| Предложение | Место, характеристика | Цена, условия | Связь |
|---|---|---|---|
| 1-КОМН. ка | меблированная, новой пл. | Оплата помесячно 3,4 тыс. | Тел. 42-67-32 после 19. |
| 1-КОМН. кв. | (деревянный дом) | за 2,5 тыс. | Тел. 45-04-80. |
| 1-КОМН. кв. | в Осиновке | за 2 тыс. | Тел. 43-24-80. |
| 1-КОМН. кв. | в п. Гидростроитель | | Тел. 45-16-72. |
| 1-КОМН. кв. | в Энергетике. | | Тел. 44-10-85. |
| 1-КОМН. кв. | меблированную на ул. Подбельского | | Тел. 45-58-19. |
| 1-КОМН. кв. | меблированную новой планировки в п. Энергетик, 7 мкрн (с телефоном) | | Тел. 37-91-22. |
| 1-КОМН. кв. | меблированную с телефоном в п. Энергетик | | Тел. 35-48-98. |
| 1-КОМН. кв. | на ул. Пихтовой. | | Тел. 48-48-58. |
| 1-КОМН. кв. | старой пл. | | Тел. 45-04-80. |
| 2-КОМН. кв. | в 45 кв. | | Тел. 35-41-26. |
| 2-КОМН. кв. | меблированную в Энергетике. | | Тел. 33-45-42. |
| 2-КОМН. кв. | новой пл., частично меблированная | На длительный срок. Оплата поквартально | Тел. 42-36-09 |
| АНГАР | в Южном Падуне. | | Тел. 36-19-92. |
| ГАРАЖ | за ГБ2 | на длительный срок. | Тел. 33-12-58. |
| ГАРАЖ | на БАМе. | | Тел. 43-26-32. |
| ГАРАЖ | на Палатках | с последующим выкупом. | Тел. 36-19-92. |
| КОМН. | в 7 мкрн | (студентам 1 курса). | Тел. 36-67-84. |
| КОМН. | в Центральном районе | (студенткам). | Тел. 45-24-13. |
| КОМН. | в Энергетике. | | Тел. 36-67-84. |
| КОМН. в 3-комн. кв. | в 45 кв. | | Тел. 35-45-09. |
| КОМН. в 3-комн. кв. | в Гидростроителе. | | Тел. 441-690 с 20 до 22. |
| КОМНАТУ | гостиничного типа в п. Энергетик, по ул. Приморская | Оплата поквартально | Тел. 36-10-39 вечером. |
| УЧАСТОК | на Дунайке (9 соток). | | Тел. 42-07-67. |

# АРЕНДА

## СНИМУ

● **СЕМЬЯ** срочно снимет 1-комн. кв. в 7 мкрн. на длительный срок. Оплата помесячно. Тел. 36-05-39 после 20, 38-46-45.

● **СЕМЬЯ** СНИМЕТ 2-КОМН. кв. на длительный срок, желательно с телефоном. Оплата поквартально. Тел. 45-32-20 Ирина.

● **КВАРТИРУ** в Энергетике. Тел. 38-94-57.

● **СРОЧНО** сниму 1-2-комн. кв. в 45 квартале на длительный срок. Оплата помесячно. Чистоту и порядок гарантирую. Тел. 44-58-18, 39-22-34.

**1- И 2-КОМН.** квартиры в хорошем состоянии за умеренную цену (желательно с телефоном). Порядок и оплату гарантирую. Тел. 42-18-97.

**1-2-КОМН.** кв. в 21-24 мкрн. Тел. 42-69-77.

**1-2-КОМН.** меблированную квартиру в р-не ДК «Металлург». Тел. 41-84-67.

**1-КОМН.** кв. в Гидростроителе, Осиновке. Тел. 45-69-07.

**1**-КОМН. кв. в общежитие. Тел. 43-13-26.

**1-КОМН.** кв. Тел. 42-28-63.

**1-КОМН.** кв. Тел. 43-13-26.

**1-КОМН.** кв. Тел. 89043526951.

**1-КОМН.** квартиру в 23, 24 мрн. Тел. 42-59-91.

**2-3-КОМН.** квартиру в 21, 23, 24 мрн. на длительный срок. Тел. 38-65-04.

**2-КОМН.**кв. в Центральном районе. Тел. 42-83-05 после 18.

**2-КОМН.** квартиру в 17, 18 мкрн. Тел.464-468.

**2-КОМН.** квартиру в 21-24 мрн. за 3 000 руб/мес. Тел. 8-908-545-02-56.

**2-КОМН.** немеблированную квартиру на длительный срок в р-не ул.Ленина, Советской, Космонавтов. Возможен последующий выкуп. Тел. 45-07-85.

**ГАРАЖ.** Ул. Ангарская-3, кв. 8.

**КВАРТИРУ** в р-не гост. «Братск». Тел. 399-369.

**КВАРТИРУ** с телефоном в р-не школы №36. Тел. 47-74-81.

**КВАРТИРУ.** Тел. 44-45-10, 47-71-24.

**КОМН.** в общежитие. Тел. 37-58-04.

**КОМН.** в общежитие. Тел. 46-44-48.

**КОМН.** Тел. 43-13-26.

**КОМНАТУ** в общежитии. Тел. 42-30-94.

**КОМНАТУ** в общежитии. Тел. 48-46-78 (после 18:00).

**СЕМЬЯ** с ребенком снимет 1-комн. кв. в Энергетике за 2-2,5 тыс. Тел. 38-06-53.

**СЕМЬЯ** снимет 2-комнатную квартиру на длительный срок в р-не школы №37. Тел. 48-10-98.

**СЕМЬЯ** снимет 3, 4-, 5-комнатную квартиру с телефоном на длительный срок (желательно без мебели). Тел. 48-05-60.

**СЕМЬЯ** срочно снимет квартиру. Тел. 41-48-50 (после 18:00).

**СЕМЬЯ** срочно снимет квартиру. Тел.41-48-50 (после 18.00).

**ЧАСТИЧНО** гараж на «БАМе». Т.43-23-19.

# Новости

## Для бедных налог на недвижимость можно обнулить

*Глава Роснедвижимости Михаил Мишустин считает, что для отдельных категорий граждан можно ввести нулевую ставку налога на недвижимое имущество. По его словам, сегодня максимальная ставка налога на объекты недвижимого имущества составляет 0,3 процента. Но для отдельных категорий граждан, например, для ветеранов она может быть нулевой, заявил Михаил Мишустин. Он отметил, что формирование кадастра объектов недвижимого имущества будет завершено до 2011 г и на сегодня в России существует 110 млн таких объектов, из которых 42 млн – это земельные участки и около 70 млн – это строения и сооружения.*

*Он отметил, что росту платежей физлиц за использование объектов недвижимого имущества мешают существующие институты апелляции и утверждения кадастровой оценки таких объектов.*

***ПРАЙМ-ТАСС***

## Налоги на дорогие квартиры предлагается увеличить

*Депутат Городского совета Калининграда Юрий Шитиков разрабатывает проект постановления, который обязывает владельцев элитных квартир и особняков платить внушительный налог на имущество с физических лиц. Сейчас одинаковым налогом облагаются и коммунальные квартиры, и особняки. Депутат считает это "ненормальным явлением" и предлагает ввести дифференцированную оплату жилья. "Если человек обладает копеечной коммуналкой, то его вообще не надо трогать, за среднее жилье предлагаю платить по сегодняшним ставкам, а если хочешь жить хорошо, то и плати хорошие налоги", – сказал Шитиков.*

*По его мнению, в этом вопросе власть должна вернуться с прогрессивной шкале налогообложения, которая предусматривает повышенную ставку налога на имущество с граждан, проживающих в элитном жилье стоимостью свыше $200 тыс. В настоящее время депутат проводит расчеты по налоговым ставкам.*

*По мнению депутата, дифференцированный налог должен вводиться на федеральном уровне, поэтому депутат в настоящее время готовит законодательную инициативу, которую рассчитывает провести сначала через Горсовет Калининграда, потом выйти с инициативой в областной парламент, а затем уже в Государственную Думу.*

***ИА REGNUM***

# ОБМЕН ВНУТРИ ГОРОДА

### МЕНЯЮ

● **2-КОМН. кв.** по ул. Зверева-5 + доплата на 3-комн. кв. в 5а мкрн. Тел. 33-23-47.

● **3-КОМН. кв.**на 2-комн. кв., желательно в 24 мкрн. Тел. 42-74-49.

● **4-КОМН. кв.**новой пл. по ул. Советской-1 (4 этаж, с/у разд.) на 2-комн. и 3-комн. кв. старой пл. + наша доплата. Варианты. Тел. 45-11-59.

● **4-КОМН. кв.** старой пл. (балкон застеклен, 1 этаж) на две 1-комн. + доплата, желательно в центре. Тел. 195-426, 41-79-88.

**1-КОМН. кв.** в 7 мкрн + 2-комн. улуч. пл. в Падуне на 3-комн. кв. в кирпичном доме. Тел. 36-25-67 вечером.

**1-КОМН. кв.** на ул. Рябикова (4 этаж) на 2-комн. кв. Тел. 47-05-96.

**2-КОМН. кв.** в 18 мкрн на 3-комн. кв. Тел. 43-36-63.

**2-КОМН. кв.** на ул. Пихтовой на 3-комн. кв. новой пл. Тел. 44-29-55.

**2-КОМН. кв.** старой пл. в 45 кв. на 3-комн. кв. новой пл. Тел. 44-65-55.

**2-КОМН. кв.** старой пл. на две 1-комн. кв. (деревянный дом). Тел. 45-70-48.

**2-КОМН. квартиру** в деревянном доме на 1-комнатную в 26 мрн. Тел. 41-27-29.

**2-КОМН. квартиру** в п.Гидростроитель по ул.Тургенева (2 этаж, солнечная) на 3-комнатную улучшенной планировки (доплата или погашение задолженности). Тел.39-96-72 (сотовый).

**3-КОМН. кв.** в Гидростроителе (деревянный дом) на две 1-комн. кв. Т.44-06-51.

**3-КОМН. кв.** на ул. Депутатской на дом. Тел. 43-75-09.

**3-КОМН. кв.** на ул. Обручева на дом. Тел. 41-37-47.

**4-КОМН. кв.** новой пл. на ул. Пирогова на 2- и 1-комн. кв. Тел. 33-09-97 до 23.

# МЕЖДУГОРОДНИЙ ОБМЕН

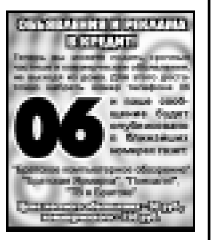
### МЕНЯЮ

**БРАТСК НА ПРИМОРЬЕ.** 1-КОМН. кв. в Братске на кв. в городах Приморья. Тел. 44-06-12.

**ВИХОРЕВКА НА БРАТСК.** 2-КОМН. кв. (деревянный дом) в Вихоревке на дом в Братске. Тел. 47-15-49.

**БРАТСК НА АНГАРСК, БАРНАУЛ.** 4-КОМН. кв. старой пл. на 3-комн. кв. в Ангарске, Барнауле. Тел. 44-42-21 до 22.

**ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ НА БРАТСК.** 1-КОМН. кв. новой пл. в Воронежской обл. на 1-2-комн. кв. в Энергетике. Т. 44-65-55.



# СМЕШАННЫЙ ОБМЕН

### МЕНЯЮ

**ГАРАЖ** в ГСК «Строитель» на а/м не ранее 1998 г. Тел. 43-02-67.

**ДАЧУ** + гараж в Падуне на кв. в Порожском. Тел. 33-24-74.

**1-КОМН. кв.** + «Тойота-Приус» 1999 г. на 2-комн. кв. Тел. 43-89-20.

**УЧАСТОК** в Сосновом бору (15 соток, разработан) на стройматериалы. Тел. 36-25-67 вечером.