

економіку міського господарства в цілому, включаючи житлово-комунальне господарство.

Таким чином, все це забезпечить гармонійне функціонування ринкових механізмів фінансування ринку житла та вирішення важливих соціальних задач поліпшення житлових умов населення.

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

2. Грищенко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес-Информ, 2002. – 283 с.

3. Гура Н. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе // Экономика Украины. – 2006. – №2. – С.50-67.

4. Давиденко И. Ипотека. – М.: РДЛ, 2002. – 272 с.

5. Ковалюк О.М. Методичні основи фінансового механізму // Фінанси України. – 2003. – №4. – С51-59.

Отримано 30.01.2012

УДК 332.822.1

Е.М.ГЕЛЕВЕРЯ, канд. екон. наук

Харьковская национальная академия городского хозяйства

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЬЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Систематизированы нормативно-правовые основы перепланировки жилья на общегосударственном и местном уровнях. Определены организационно-экономические особенности и проблемы реализации действующего законодательства в сфере перепланировки жилья в современных условиях.

Систематизовано нормативно-правові основи перепланування житла на загальнодержавному та місцевому рівнях. Визначено організаційно-економічні особливості та проблеми реалізації чинного законодавства у сфері перепланування житла в сучасних умовах.

Is standard-legal bases of re-planning of habitation at nation-wide and local levels are systematized. Organizational-economic features and problems of realization of the current legislation in sphere of re-planning of habitation in modern conditions are defined.

Ключевые слова: жилищная сфера экономики, нормативно-правовое обеспечение перепланировки жилья, региональные особенности и проблемы перепланировки жилья.

Каждый объект жилой недвижимости определяется определенным набором рациональных и эмоциональных факторов влияния на потребителя жилищных услуг. Украинское общество на сегодняшний день переживает процесс индивидуализации – каждый хочет чем-то отличаться и жилье в этом случае не является исключением. Довольно часто владельцы новых апартаментов не устраивает расположение

ванной комнаты, площадь гостиной и т.д., не говоря уже о владельцах старых «хрущевок». При этом выход остается один – перепланировка, которая таит в себе огромное количество особенностей нормативно-правового и проблем организационно-экономического характера. Отдельные моменты на пути к решению указанных проблем заложены в трудах известных ученых Бабаева В.Н., Косяк А.П., Онищука Г.И., Шутенко Л.Н. [1-4] и др.

Вместе с тем научные труды названных ученых в этом направлении не используют комплексных системных подходов и не учитывают современных экономических условий функционирования организационно-экономического обеспечения вопросов перепланировки жилья в институциональном аспекте. Недостаточное внимание уделяется анализу практики и негативных тенденций в сфере реализации нормативно-правовых актов по перепланировке жилья на различных этапах их применения. Поэтому целью представленной научной статьи является анализ существующего нормативно-правового обеспечения перепланировки жилья на общегосударственном и местном уровнях и определение организационно-экономических особенностей и проблем реализации действующего законодательства в сфере перепланировки жилья в современных условиях.

Сегодня на практике в основном владельцы квартир действуют в зависимости от сложившейся ситуации. Часть из них заранее узнает обо всех документах и разрешениях, которые надо собрать для проведения перепланировки. Некоторые, узнав о количестве данных документов, решают обратиться за помощью к специалистам, которые занимаются узакониванием документов по перепланировке жилых помещений и имеют связи в городских инстанциях. Необходимо отметить, что данная категория собственников поступает наиболее продуктивно в решении своих вопросов. Другие владельцы квартир не готовы смириться с тем, что узаконивание документов отнимет достаточно много времени и денег, и решают узаконить перепланировку после ее проведения или вообще отложить до лучших времен.

Конечно, у таких владельцев позже могут возникнуть определенные проблемы – законодательством Украины предусмотрена административная и уголовная ответственность за незаконную перепланировку квартиры. Кроме того, собственность с незаконной перепланировкой нельзя заложить в банк, продать, подарить и т.д. С юридической точки зрения целесообразно обратиться к Жилищному кодексу Украины. Согласно ст.150 Жилищного кодекса Украины каждый гражданин имеет право продать свою приватизированную квартиру, подарить ее, завещать, сдавать в аренду (в установленном законом по-

рядке), обменивать, закладывать, заключать не запрещенные законом соглашения. В ст.100 ЖКУ сказано, что переоборудование и перепланировка жилого дома и жилого помещения проводится с целью улучшения их благоустройства и превращения коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью. Ст.152 Жилищного кодекса Украины определяет, что переоборудование и перепланирование жилого дома (квартиры), который принадлежит гражданину на правах частной собственности, проводится с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов. Вопрос перепланировки достаточно четко отрегулирован ЖКУ, однако в связи с тем, что ЖКУ действует около 25 лет и уже порядком устарел, на практике вопросы перепланировки квартиры решаются иначе.

Рассматривая данный вопрос в региональном аспекте на уровне городов, логично обратиться к правилам застройки города Киева, утвержденным решением Киевского городского совета от 27.01.05 №11/2587. Раздел X данных правил посвящен перепланированию квартир и других встроенных помещений. В нем в п. 10.3 говорится о том, что разрешение на перепланировку квартир без создания отдельного выхода с улицы, а также на установку дополнительного оборудования, не указанного в проекте (антенн спутниковой связи, бытовых, фасадных кондиционеров, вытяжек), на объектах, не относящихся к памятникам культурного наследия, на территории административных районов г. Киева предоставляется распоряжением соответствующей районной государственной администрации в г. Киеве в срок, который не превышает одного месяца со дня предоставления всех необходимых документов.

Проектная документация на перепланирование квартир и нежилых помещений проводится на основе такого разрешения и согласовывается со специально уполномоченным местным органом градостроения и архитектуры соответствующей районной государственной администрации в г. Киеве в установленном порядке, в срок, который не превышает одного месяца со дня подачи документов, указанных в п. 10.1 данных правил.

Для того чтобы разобраться с пакетом документов, которые необходимо предоставить, обращаемся к п. 10.1, где сказано, что разрешение на проектирование и реконструкцию отдельных частей здания дается распоряжением Киевской городской государственной администрации (КГГА) только после информирования владельца здания, получения его согласия на проведение таких работ и оформления протокола.

При наличии обращений от заинтересованных лиц района в г.Киеве государственная администрация готовит соответствующий вывод и проект распоряжения Киевской городской государственной администрации, касающийся возможности осуществления реконструкции, и обращается к КГГА по поводу предоставления разрешения на проектирование и реконструкцию указанных объектов.

Указанный вывод и проект распоряжения КГГА о разрешении на проектирование и реконструкцию указанных объектов согласовывается с Главкиевархитектурой. Проектная документация и реконструкция разрабатывается на основе распоряжения КГГА о предоставлении разрешения на проектирование, реконструкцию, АПЗ, утвержденного и выданного ГлавКиевархитектурой, а также на основе других исходных данных.

В состав исходных данных и выводов входят документы, которые подтверждают согласие на предвиденную реконструкцию жителей и владельцев квартир, интересы которых должны учитываться при проведении реконструкции дома. Проектная документация на реконструкцию объектов подлежит комплексной государственной экспертизе, согласовывается с ГлавКиевархитектурой и другими службами.

Таким образом ясно, что еще до обращения в районную государственную администрацию владельцу придется получить письменное согласие всех жильцов перепланируемой квартиры, соседей по площадке и проживающих этажом выше и ниже. А также получить предварительное согласие собственника дома или его представителя.

После получения письменного согласия жильцов перепланируемой квартиры, соседей, собственника дома или его представителя владелец квартиры может обращаться за разрешением в районную государственную администрацию. К заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие право собственности на квартиру, техпаспорт и справку-характеристику БТИ.

Следовательно, к заявлению на имя председателя районной государственной администрации прилагаются следующие документы:

- извлечение из поэтажного плана (в случае необходимости – копия из генерального плана домовладения), заверенное жилищно-эксплуатационной организацией или другим собственником дома (ведомство, ЖЭК);
- согласие жилищно-эксплуатационной организации на проведение строительных работ;
- форма №3 (для жилых помещений) или другие документы, которые свидетельствуют о праве собственности и о количестве пропи-

санных в данной квартире человек;

- документы, свидетельствующие о праве собственности на помещение;
- дополнительные материалы, которые дают представление об объекте строительства (фотографии, чертежи);
- согласие жильцов и соседей, собственника дома или его представителя.

По закону районная администрация должна в течение одного месяца предоставить разрешение. На практике этот срок очень часто затягивается, что является еще одной трудностью для тех, кто хочет воспользоваться в дальнейшем государственной проектной организацией. Для тех, кто предпочитает частные проектные фирмы, данный срок не имеет существенного значения, потому что с частным лицом всегда можно договориться. После подготовки проекта его необходимо согласовать с районной санэпидстанцией, районным органом пожарного надзора, жилищно-эксплуатационной организацией. В некоторых случаях необходимо также согласование с главным архитектором района или коммунальными службами города.

После получения разрешений во всех вышеперечисленных инстанциях проект необходимо отправить в государственное экспертное учреждение. Здесь проект тщательно проверяется, и в него вносятся некоторые изменения. Если эксперт решает, что предложенная перепланировка может повлечь за собой негативные последствия, то заявителю и разработчикам проекта будет предложено внести в него изменения. В случаях, когда рекомендованные экспертом изменения влекут за собой трансформацию уже согласованных коммуникаций, проект снова необходимо согласовывать в соответствующих ведомствах. Эксперты утверждают, что данная процедура занимает не больше двух недель. Хотя бывают и случаи, когда эксперту необходимо посетить перепланируемое место. В данном случае процедура затягивается.

Наконец все вопросы, возникшие при проверке проекта государственным проектным учреждением, решены. Выдано долгожданное разрешение. Осталось получить разрешение от районной государственной администрации на выполнение строительных работ.

Районной администрации необходимо предоставить согласованную проектную документацию и заявление о предоставлении разрешения на проведение строительных работ. Проектная документация предварительно рассматривается отделом градостроительства и архитектуры и выносится на очередное заседание межведомственной комиссии по вопросам строительства и реконструкции.

В случае позитивного решения межведомственной комиссии собственнику остается только предоставить нотариально заверенное обязательство о возмещении убытков, которые могут возникнуть вследствие проведения строительных работ.

Заключительной точкой на данном этапе является получение ордера в Главном управлении контроля за благоустройством города.

Для многих, решивших перепланировать собственную квартиру, практическая сторона также является дилеммой. Не стоит забывать, что квартире предстоит пройти еще одну государственную комиссию уже по приему выполненных работ, где необходимо предоставить акт выполненных работ. Конечно же, пережить такую комиссию намного легче, если акт выполненных работ подписан авторитетной строительной компанией. Да и процент того, что строительные работы проведены достойно, увеличивается в несколько раз, когда пользуешься услугами проверенной фирмы.

Отметим, что есть определенные ограничения, касающиеся перепланировок квартир в многоэтажных домах. Например, в п.2.3.18 правил застройки города Киева говорится о том, что запрещается:

- объединять лоджии и балконы с помещениями квартир путем разборки внешних стен;
- переносить отопительные приборы на лоджии и балконы;
- объединять квартиры по вертикали с полной или частичной разборкой междуэтажных перекрытий;
- увеличивать площадь помещений санитарных узлов и ванных комнат за счет обитаемых и вспомогательных помещений квартиры;
- устраивать проемы в несущих стенах без утвержденной в установленном порядке проектной документации;
- делать пристройки к первым этажам многоквартирных жилых домов для веранд и хозяйственных помещений квартир;
- устанавливать кондиционеры и сотовые антенны на фасадах жилых и общественных зданий, ориентированных в сторону улицы.

Некоторые вопросы можно решить самостоятельно, но что касается перепланировки квартиры, то, учитывая специфику нашего государства, бесспорно, лучше не начинать оформление документов по перепланировке, не получив хотя бы консультацию эксперта. Что же касается стоимости полного спектра услуг по перепланировке квартиры, то каждая компания высчитывает ее индивидуально. Стоимость зависит от объема работы, сроков, в которые нужно оформить перепланировку, сложности проекта, официальной и неофициальной стоимости справок и документов. Таким образом, не учитывая затрат на строительные работы, только на оформление документов по самым

скромным подсчетам собственник потратит не менее нескольких тысяч гривен. Что тут и говорить, если только один проект в среднем стоит от 700 до 3000 грн.

В России ситуация складывается не лучше. Там даже и речь не идет о таких ценах, как в Киеве. Стоимость оформления перепланировки в среднем начинается с 800 долл., хотя не стоит забывать, что услуга по оформлению перепланировки достаточно трудоемкая и занимает около месяца (при самом лучшем положении вещей). При условии, что сами работы по перепланировке входят по договору в стоимость услуги, цена значительно возрастет. Это и неудивительно, учитывая стоимость строительных материалов, их перевоз, оплату труда строительной бригады и затраты электроэнергии, воды и других коммунальных услуг.

Услуга по проведению перепланировки квартиры становится очень популярной. Многие консалтинговые компании включают данный вид деятельности в спектр своих услуг. Такая тенденция не кажется странной, ведь украинцы стремятся к европейскому уровню жизни и стараются обустроить собственные квартиры как можно лучше.

Наблюдается существенная разница между количеством консалтинговых компаний, занимающихся предоставлением услуги, о которой идет речь, в регионах и в столице. Бесспорно, в больших областных центрах, таких как Харьков, Днепропетровск, Запорожье, Донецк, Львов инфраструктура консалтинговых компаний, предоставляющих подобную услугу, развита хорошо. Однако в менее населенных городах владельцы квартир занимаются вопросами перепланировки самостоятельно.

Что касается г. Харькова, то на сессии 23 февраля 2011 г. депутаты Харьковского горсовета утвердили Порядок перепланировки и переоборудования жилых домов и помещений в областном центре. Если ранее жаждущие усовершенствовать свои апартаменты в первую очередь обращались в районные администрации, то теперь им придется нанести визит в муниципалитет и подать заявление непосредственно на имя мэра. В департамент градостроительства, архитектуры и земельных отношений горсовета необходимо принести копии паспорта, документов, удостоверяющих право собственности (или ордера — для арендаторов неприватизированного жилья), технический паспорт, выданный БТИ, и справку о составе семьи. Чиновники также хотят видеть техническое заключение о возможности перепланировки и проект, согласованный с санстанцией и пожарными.

Местные проектные организации, имеющие соответствующую

лицензию Минрегионстроя и ЖКХ, берут за подготовку проекта перепланировки жилья от 1,5 до 6 тыс. грн. в зависимости от масштаба работ. А если при реконструкции квартиры необходимо будет перенести инженерное оборудование, процедура еще больше усложнится. Например, чтобы переставить мойку, придется получить визу водоканала, а батареи можно демонтировать только с согласия теплоснабжающей организации. Кроме того, нужно предъявить документ, подтверждающий, что проектная организация берет на себя обязательства по проведению авторского надзора за ходом реконструкции, договор на вывоз строительного и бытового мусора с квитанцией об оплате, а также согласие на переоборудование совладельцев жилья и балансодержателя.

К внушительному списку разрешающих документов, получение которых и так стоило харьковчанам немалых денег и как минимум четырех–шести месяцев походов по инстанциям, депутаты горсовета решили добавить еще согласования управлений градостроительства и архитектуры мэрии и облгосадминистрации. Во сколько обойдется получение дополнительных виз от чиновников муниципалитета и ОГА, пока неизвестно.

Новый порядок лишь усложнил бюрократический механизм. Ведь городские власти не лишили работы своих коллег из районов. Принесенный заявителями в мэрию пакет документов будет отправлен в те же РГА. Районным чиновникам на изучение бумаг и вынесение резолюции отведено 20 дней. После этого и до начала строительных работ они вместе с представителями коммунального предприятия «Жилкомсервис» должны будут посетить квартиру заявителя и составить акт о соответствии существующей планировки техническому паспорту.

Если собственнику жилья все-таки удастся благополучно пройти все эти этапы, то районная администрация подготовит проект решения исполкома горсовета и передаст его в управление градостроительства и архитектуры мэрии, где объединят в один блочный проект всех скопившихся «перепланировщиков» и подадут на рассмотрение исполкома.

Местные власти решили увеличить свои доходы от перепланировки квартир после того, как депутаты парламента Украины в январе 2011 года ужесточили ответственность за самовольную перестройку жилища. В Уголовный кодекс были внесены правки, согласно которым за незаконную перепланировку, повлекшую угрозу жизни и здоровью или усложнившую пользование домом, нарушителю грозит штраф от 1,7 тыс. до 4,25 тыс. грн. В случаях, когда из-за нелегальной

перестройки появились жертвы или же был нанесен материальный ущерб в особо крупных размерах (более 17 тыс. грн.), предусмотрено лишение свободы на срок от 5 до 12 лет.

Таким образом, вопрос перепланировки квартиры остается для собственника открытым. Только владелец может решить, каким путем будет осуществлена перепланировка, прибегнет ли он к помощи специалиста либо проведет регистрацию собственными силами. Все еще остается достаточно большое количество собственников, которые на свой страх и риск решают не регистрировать проведенную перепланировку, или зарегистрировать после проведения таковой. Проведенное исследование позволяет выделить укрупненные этапы нормативно-правового, организационно-экономического и институционального сопровождения перепланировки жилья (рисунок).



Этапы нормативно-правового, организационно-экономического и институционального сопровождения перепланировки жилья

Дальнейшее исследование вопросов совершенствования организационно-экономического обеспечения перепланировки жилья должно быть направлено на формирование методических основ компенсационных механизмов обновления жилья.

1. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти / В.М. Бабаєв / Нац. академія держ. управління при Президентові України. Харківський регіональний ін-т. – Харків: ХарРІ НАДУ, 2004. – 204 с.

2.Косяк А.П. Сутність та організаційно-економічні особливості процесу відновлення міського житлового фонду / А. П. Косяк // Економіка: проблеми теорії та практики: 36. наук. праць. Вип. 233. – Дніпропетровськ: Дніпропетровський нац. ун-т, 2007. – С. 388-392.

3.Онищук Г.І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Г.І. Онищук / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К.: Науковий світ, 2002. – 439 с.

4.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л.Н. Шутенко. – Харьков: Майдан, 2002. – 1052 с.

Получено 20.01.2012

УДК 332.6 (075.8)

Н.Г.РУСЛАНОВА, В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, М.В.ГУБИНА, канд. арх.
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ С УЧЕТОМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Рассматривается проблема влияния социально-экономических факторов на спрос жилой недвижимости в Украине.

Розглядається проблема впливу соціально-економічних факторів на попит житлової нерухомості в Україні.

In that text to make describe of social-economics factors, at someone request of the immovables of habitats in Ukraine.

Ключевые слова: недвижимость, социально-экономические факторы спроса.

Жилищная проблема является одной из актуальных проблем в крупнейших городах. Жилище, как основная форма личного бытия, во всех странах имеет свои особенности – этнические, духовные, архитектурно-типологические, конструктивные [1]. В развитых странах рыночная экономика работает по принципу превышающего предложения разнообразных типов жилищ над спросом. Значительный процент строящегося жилья сдается в аренду с целью получения прибыли. Однако, социалистическая модель бытия за последний 25-летний период построения социализма предлагала для основной массы трудящихся пятиэтажные панельные дома барачного типа, а с конца 60-х до конца 80-х годов – панельные дома повышенной этажности (9-16 этажей без альтернатив). Объемы и темпы строительства возрастали достаточно быстро, но не обеспечивали потребности горожан в жилье, несмотря на довольно низкую норму жилой обеспеченности (от 5 до 9 м²/чел. для постановки на квартирный учет) в исполкомах и по месту работы [2, 3].

Рыночная экономика наложила свой отпечаток и на потребности