НО ФРЖС РБ

12+

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №13 (33) декабрь 2019 г. | Специальный проект

В новый год – в новых домах!

Глава Республики Башкортостан Р.Ф. Хабиров

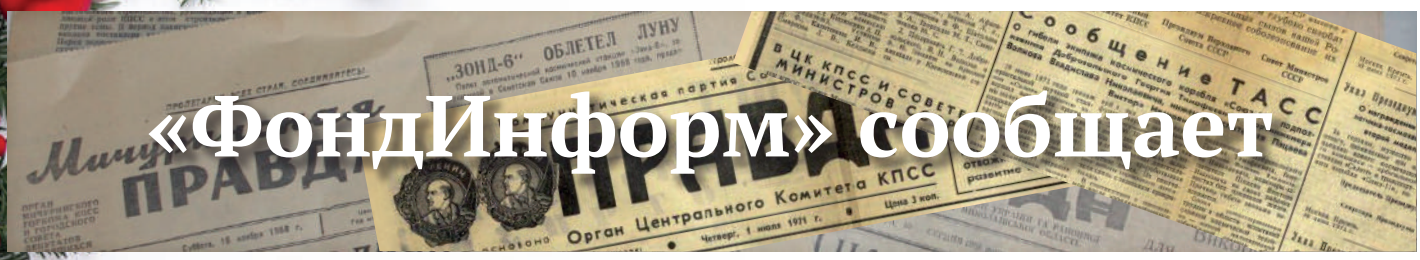
16 декабря в Доме Республики Глава Башкортостана Радий Хабиров провёл совещание в формате «Строительный и транспортный час».

В начале совещания председатель Госстроя РБ Марат Ахмадуллин доложил о реализации дорожной карты по достройке проблемных домов. Всего их в регионе – 134. При этом 74 объекта удовлетворяют критериям для софинансирования по линии федерального Фонда ДОМ.РФ. Часть из них уже получила предварительное одобрение. 43 объекта республика планирует достроить своими силами.

Так, до конца года планируется сдать два дома в ЖК «Новобулгаково» Уфимского района. Продолжается вручение ключей дольщикам «Миловского парка», которые подписали соглашение на переселение в ЖК «Молодежный». Завершается возведение двух домов жилого комплекса «Серебряный ручей» в Дёмском районе Уфы. Первый из них (№ 9) планируется сдать до конца года, дом № 10 – в начале следующего.

– Психологически важно достроить все, что возможно, до конца года, – подчеркнул Радий Хабиров – Люди ждут, и мы должны выполнить взятые на себя обязательства.

Кроме обсуждения проблемных объектов, речь также шла о развитии транспортной инфраструктуры.



«ФондИнформ» сообщает

И СНОВА – БИРСК!

Администрация муниципального района Бирский район РБ выдала официальное разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома с почтовым адресом г. Бирск, ул. Свердлова, д. 25 б.

В трехэтажном кирпичном доме расположено 36 квартир – поровну одно- и двухкомнатных, общая жилая площадь которых превышает 1400 кв. метров

В границах земельного участка, отведенного для строительства дома, расположены площадки для детей дошкольного и младшего школьного возрастов, спортивная площадка, площадка для отдыха взрослого населения, хозяйственная площадка, а также площадки озеленения.

Впрочем, последний абзац мы с полным основанием повторяли в сообщениях о вводе в строй уже многих жилых домов Бирска. Фонд развития жилищного строительства РБ выступил застройщиком очень красивого дома по улице Чеверева, д. № 54 по ул. Лермонтова, 39-квартирного дома на Коммунистической, 101, двух новостроек в переулке Коммунаров… Список можно продолжать – точно так же, как не заканчивается наше сотрудничество с Бирском – городом трудовой славы.

«ДЕСЯТКА» НА УЛИЦЕ ИМАШЕВА

Очередной предновогодний подарок жителям столицы сделал Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. В Кузнецовском затоне, на улице имени Булата Имашева, официально сдан в эксплуатацию дом под почтовым номером 3.

«Десятка» в заголовке – это просто этажность новостройки, которая вмещает в себя 270 квартир общей площадью 14 744 кв.метра. Распределение по числу комнат отражает специфику у тех категорий граждан, для обеспечения жильем которых и создан наш Фонд: 60 однокомнатных, 120 двухкомнатных и 90 трехкомнатных.

Документ, выданный администрацией Уфы (разрешение на ввод в эксплуатацию), как и положено, содержит исчерпывающую техническую и официальную информацию о жилом доме. Однако, по большому счету, жильцам новостройки не очень важен пункт о том, что «…фундамент представляет собой свайное поле с монолитным ленточным ростверком»… Им куда важнее простые жизненные понятия – сроки и качество. То есть именно то, что и обеспечили в итоге Фонд развития жилищного строительства РБ и выбранные нами подрядчики.

ДОСРОЧНО: ЛИТЕР – 2, ЭТАП – 1

Литеры, кадастры, границы участков и кубические метры технических объемов – это все чисто строительная специфика. В реальной жизни все, подробно расписанное в проектной декларации и окончательном разрешении на ввод в эксплуатацию, выглядит предельно просто: улица полковника Меликова, дом № 16.

Эта улица расположена в микрорайоне «Затон» Ленинского района Уфы, все здания на которой появились благодаря усилиям Фонда развития жилищного строительства РБ и наших подрядчиков.

Литер 2, этап 1 – это как раз и есть сданная в эти дни первая очередь большого 235-квартирного дома. Администрация Уфы официально подтвердила ввод в эксплуатацию 140 квартир жилой площадью без малого в 7000 квадратных метров. Они расположились в 14-этажном доме современной, комфортной планировки, и ровно половина из них – однокомнатные.

Осталось добавить еще один, очень важный и очень радостный для новоселов момент: дом сдан раньше установленного срока!

ДЕКАБРЬ НА УЛИЦЕ ДЕКАБРИСТОВ

Еще 70 квартир официально введены в строй во второй очереди жилого дома по адресу: г. Нефтекамск , ул. Декабристов, 11 «б». Этим фактом завершен полный цикл строительства двух очередей этого красивого 9-этажного дома.

Он расположен внутри квартала, ограниченного улицами Декабристов, Карла Маркса и пер. Кувыкина в 25-м микрорайоне – самом молодом и активно растущем районе этого важного промышленного центра республики. Этому «молодежному запросу» соответствует и квартирография жилого дома: 43 двухкомнатных и 17 однокомнатных квартир (из введенных 70) подчеркивают демографическую картину и района, и города.

Жилой дом сформирован из 4-х подъездов и в плане имеет Г-образную форму, что позволило архитекторам спроектировать современное и комфортное устройство проездов и тротуаров с твердым покрытием, парковочных мест, площадки для детей дошкольного и младшего школьного возрастов, для отдыха взрослого населения и хозяйственных целей.

МИЛЛИОНЫ И «КВАДРАТЫ»

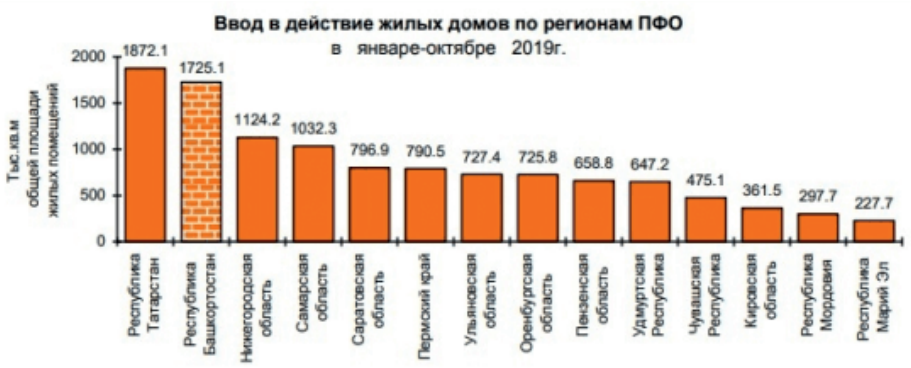
За прошедшие 10 месяцев с начала года в Республике Башкортостан введено в эксплуатацию 21,4 тысячи квартир общей площадью 1,7 миллиона квадратных метров. Это примерно по 425 «квадратов» на каждые 1000 человек.

По сравнению с прошлым годом за аналогичный период рост в этом году составил 6,5%.

По этому показателю наша республика в Приволжском федеральном округе (ПФО) занимает второе место после Татарстана. На третьем месте - Нижегородская область.

По словам заместителя председателя Артема Ковшова, в 2019 году планируется ввести около 2,3 миллиона квадратных метров жилья. Такой же показатель Госкомстрой республики намерен сохранить и в 2020 году. После этого в строительной отрасли должен начаться рост, но для этого, как отметил А. Ковшов, необходимо провести определенную работу.

Пресс-служба Госстроя РБ



И СНОВА – ДОСРОЧНО!

Комплексная застройка микрорайона «Кузнецовский затон» стала знаковым событием не только для множества жителей Уфы, которые получили реальную и очень весомую возможность улучшения жилищных условий.

Еще одно доказательство тому – досрочный ввод в эксплуатацию жилого дома на бульваре имени Назара Наджми. В доме под номером 17 мы сдали 81 квартиру суммарной площадью 4337 квадратных метров. Современные и продуманные планировочные решения позволили разместить в сданном жилом доме 18 однокомнатных, 36 двухкомнатных и 27 трехкомнатных квартир.

В «Кузнецовском затоне» мы не гнались за рекордами, но превзошли несколько собственных достижений. Это стало возможным благодаря налаженному сотрудничеству с Государственным комитетом РБ по строительству и архитектуре, администрацией г. Уфы и выбору надежных подрядчиков.

ПЯТЬ ЭТАЖЕЙ НА УЛ. КАЛИНИНА

Улица имени М.И. Калинина есть во многих городах – в нашем случае речь идет о той, что находится в Салавате. На ней введены в строй 5,6 и 7 секции пятиэтажного жилого дома под номером 108. Застройщиком дома выступил Фонд развития жилищного строительства РБ.

Пятиэтажное кирпичное здание, состоящее из 7 секций, завершено. Новые 49 квартир – это второй этап строительства, на котором к зданию добавились еще 2700 кв. метров жилой площади. Большинство квартир – однокомнатные, а 16 «двушек» и 10 «трешек» дополняют сбалансированную проектировку жилого дома, предназначенного для решения целого ряда социальных задач.

Новоселы этого дома – граждане, имеющие право на различные формы государственной поддержки при решении жилищного вопроса.

ОКТЯБРЬСКИЙ, ЧАПАЕВА, 20...

Это уже не просто официальный, а реально существующий адрес: администрация города Октябрьского выдала разрешение на ввод в эксплуатацию нового жилого дома, застройщиком которого является наш Фонд развития жилищного строительства.

Красивое белое здание с красной кровлей вмещает в себя 50 квартир современной комфортной планировки. Их общая площадь – 2295 кв. метров, а квартирография состоит из 10 однокомнатных, 30 двухкомнатных и 10 трехкомнатных квартир.

Многоквартирный жилой дом – далеко не первый объект, построенный НО ФРЖС РБ для жителей Октябрьского. Целая серия зданий по улице Аксакова, жилые дома на улицах Цюрупы, Советской, Свердлова, Девонской и на Садовом кольце... И каждый из них – согласно планам и традиционным планировочным решениям, располагает оборудованными дворами, детскими и хозяйственными площадками.

Хочу 6%... Как?

Квартирный вопрос по-прежнему один из самых важных для большинства семей республики. Самый востребованный способ его решения — ипотека. Несмотря на массированную информационную поддержку, до сих пор мало кто знает, что семьи с маленькими детьми имеют право получить льготную ипотеку всего под 6% годовых. Сейчас мы вам расскажем, как это сделать.

ПОЧЕМУ ТАКИЕ НИЗКИЕ СТАВКИ?

Ставки у банков на самом деле обычные. По условиям программы, вы платите только 6%, а разницу за вас доплачивает государство. Раньше такая «скидка» давалась только на короткий срок — три, пять или восемь лет. С этого года ограничение сняли. Это значит, что процентная ставка на все время кредита расти не будет.

КТО МОЖЕТ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ?

На кредит по льготной ипотечной ставке могут рассчитывать семьи, у которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился:

А ЕСТЬ КАКИЕ-ЛИБО ОГРАНИЧЕНИЯ?

— Есть. Во-первых, не выйдет получить 6% годовых с господдержкой на крупный кредит. Предельный размер ипотечного займа для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей — 12 млн рублей, для регионов России — 6 млн рублей. Если квартира, которую вы покупаете, стоит больше, разницу придется доплачивать по обычной процентной ставке.

МОГУ Я ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЛЬГОТНОЙ СТАВКОЙ И РЕФИНАНСИРОВАТЬ РАНЕЕ ВЗЯТЫЙ КРЕДИТ?

— Можете. Если у вас ипотека на первичное жилье, вы не делали реструктуризацию долга и не допускали просрочек.

ЧТО НУЖНО ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ?

Оформление семейной ипотеки по льготной ставке необходимо начинать с выбора банка. Всех участников программы, а их около 50, можно посмотреть в списке Минфина.

ПРАВДА, ЧТО МНОГОДЕТНЫМ СПИШУТ ЧАСТЬ ИПОТЕКИ?

— Да. С этого года многодетным семьям, у которых с 1 января 2019 по 31 декабря 2022 года родился третий или последующий ребенок, полагается 450 тысяч рублей на погашение ипотеки. Программа распространяется на все банки без исключений.

МОЖНО ВНЕСТИ ПЕРВЫЙ ВЗНОС НАКОПЛЕНИЯМИ ОТ «ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ»?

— Конечно, можно. Напомним, что в Башкирии перезапустили программу «Жилищные строительные сбережения», которая помогает накопить на первый взнос — вы открываете специальный счет и ежемесячно кладете на него от трех до десяти тысяч рублей. Республика доплачивает треть от вашего взноса, но не более трех тысяч. Копить нужно минимум три года. После этого вы можете купить жилье, получить льготную ипотеку в банке-партнере или продолжить копить еще три года.

Ставки – в тренде снижения

Банк УРАЛСИБ в очередной раз снизил ставки по программам ипотечного кредитования. В среднем ставки были снижены на 0,2-0,41 процентных пункта. Минимальная ставка по программе приобретения строящегося жилья составляет 8,79% годовых – при сумме кредита до 5 млн рублей. Минимальная ставка по программе приобретения готового жилья составляет 8,59% годовых.

По программе рефинансирования ипотечных кредитов сторонних банков минимальные ставки остались без изменений: 8,39% годовых – при сумме кредита от 5 млн рублей, 8,99% годовых – при сумме кредита до 5 млн рублей.

Ставка по программе ипотечного кредитования с господдержкой для семей с детьми составляет 4,9% годовых (при кредитовании по двум документам ставка по кредиту повышается на 0,5 процентных пункта). Программа действует для семей с двумя и более детьми, где второй и последующие дети рождены в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. Также заемщиком по данной программе может быть любой гражданин, имеющий ребенка-инвалида, который рожден не позднее 31 декабря 2022. При этом не имеет значения общее количество детей в семье. Также не важна группа инвалидности и то, когда ребенок ее получил. Условиями программы оговаривается, что ребенок может быть также усыновленным (удочеренным).

Банк УРАЛСИБ активно развивает направление ипотечного кредитования. Новым и действующим клиентам Банк предлагает привлекательные условия по кредитам. Ипотечный кредит может получить клиент в возрасте от 18 лет до 70 лет на дату окончания срока кредита. Необходима постоянная или временная регистрация на территории РФ. Минимальный стаж на последнем месте работы должен составлять 3 месяца.

Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Дополнительные расходы: страхование жизни и трудоспособности заемщиков (является добровольным), страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог (тарифы устанавливаются страховой/оценочной компанией), нотариальное заверение документов (при необходимости). Обеспечение – залог приобретаемого или иного объекта недвижимости, удовлетворяющего требованиям Банка.

Ипотека...ставки... справки...

МИНУС: ПРОЦЕНТ...И СПРАВКА!

Банк ДОМ.РФ снизил процентную ставку по ипотеке и размер первоначального взноса для заемщиков, подтверждающих доходы выпиской из Пенсионного фонда РФ. Процентная ставка банка снижена на 0,2 п.п., размер первоначального взноса — до 10%.

Теперь для оформления кредита заемщикам не потребуется собирать документы, подтверждающие доход и занятость, например, справку 2-НДФЛ, трудовую книжку, пр. В качестве подтверждения понадобится только выписка из Пенсионного фонда РФ, которую можно заказать у менеджера банка дистанционно или оформить в офисе банка при личном визите. Эта же возможность предоставляется и единым Интернет-порталом Государственных услуг.

Клиенты, подтверждающие доход выпиской из Пенсионного фонда РФ, могут оформить ипотеку по минимальным ставкам:

- 8,3% на первичном рынке,
- 8,8% на вторичном рынке
- 8,5% — по программе рефинансирования (с учетом действующей акции «Бери больше – плати меньше».

МАКСИМАЛЬНАЯ ЗАЩИТА

Ипотечники Сбербанка могут получить максимальную защиту. Теперь при оформлении ипотеки на DomClick.ru в стандартный страховой полис недвижимости можно добавить защиту от самых распространенных рисков, в том числе залива, пожара, взрыва. Кроме того, как сообщает пресс-служба банка, будет застрахована гражданская ответственность перед соседями.

Таким образом ипотечные клиенты при оформлении или продлении основного полиса от СК «Сбербанк страхование» получают сразу три вида страхования.

В релизе отмечается, что страховые тарифы при покупке полисов онлайн на DomClick.ru ниже, чем при оформлении в офисах Сбербанка и страховой компании, поэтому такой способ заключения договоров страхования более выгоден для клиентов.

Например, к стоимости основного полиса залогового страхования недвижимости нужно будет доплатить всего 1440 руб. При этом размер страховой суммы составит 800 000 рублей и будет делиться 50% на 50% — 400 000 руб. на отделку и инженерное оборудование и 400 000 руб. на гражданскую ответственность.

БЫСТРО... ЕЩЕ БЫСТРЕЕ!

Газпромбанк планирует сократить срок принятия решения по выдаче ипотечного кредита — ответ клиенту будут давать за полдня, сообщил первый вице-президент кредитной организации Алексей Попович. — 8 декабря Газпромбанк запустил кредитный конвейер «Ипотека», который позволил сократить скорость принятия решения о выдаче кредита до полудня, — объявил представитель банка. До введения в строй новой системы решение о предоставлении ипотеки принималось в течение трех рабочих дней.

От редакции:

Тенденция ускорения всех технологических процессов и цифровизация деятельности финансового сектора наиболее наглядно проявляется как раз в сегменте ипотечного кредитования. Среди всех видов банковских продуктов, ориентированных на широкие слои населения, ипотечное и вообще - жилищное кредитование – самый сложный и «документоемкий» (не говоря уже о длительности и стоимости). Поэтому любые действия кредитных организаций, направленные на ускорение и упрощение этой процедуры, вызывают благоприятный отклик среди граждан.

ЕСЛИ МНОГО ДЕНЕГ...

При условии первоначального взноса в размере более 50% от суммы кредита с 27 ноября в банке ВТБ можно оформить ипотеку под 8,4% годовых. Данное предложение доступно при приобретении готового и строящегося жилья и действует до 31 декабря ткущего года.

В рамках базовой линейки ипотечных продуктов ВТБ (а это кредиты сроком до 30 лет на сумму от 600 тыс. до 60 млн руб. с учетом комплексного страхования кредита) банк также улучшает условия для зарплатных клиентов. Для них ставка по кредиту снижается до 8,9%, а по рефинансированию — до 8,8% (при первоначальном взносе от 10%).

По-прежнему дополнительный дисконт в размере 0,6 п.п. предусмотрен при активном использовании «Мультикарты» ВТБ с подключенной опцией «Заемщик».

Напомним, что ранее президент — председатель правления Банка ВТБ Андрей Костин обещал, что к концу этого года средняя ставка на все ипотечные продукты банка будет менее 9% годовых — чтобы уже в 2020 году «вплотную приблизиться к уровню 8%, определенному Президентом России».

ИПОТЕЧНАЯ «АЛЬФА»

Альфа-Банк улучшил условия по ипотечным кредитам. По сообщению пресс-службы банка, теперь клиенты могут получить ипотеку на строящееся жильё по ставке от 8,09% и на вторичное от 8,79%. Ставки снижены на 0,4 п.п. Банк недавно снизил ставки по рефинансированию до 8,69%.

Альфа-Банк предлагает различные программы ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынке недвижимости — займы с минимальным первоначальным взносом от 10% стоимости жилья, а также кредит под залог находящейся в собственности квартиры. Срок ипотечного кредита в банке составляет от 3 до 30 лет. Также клиенты могут использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса и погашения ипотечного кредита на покупку готового или строящегося жилья. По итогам сентября согласно данным Frank RG Альфа-Банк занял третье место по объему выдачи ипотеки. Доля рынка банка выросла до 3,4%. Ипотечный портфель Альфа-Банка с начала года увеличился на 140% и на 1 ноября 2019 года составил 85,1 млрд руб.

Граждане в «зеркале» категорий

Часть 12

12. Гражданин, не состоящий на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях, не имеющего в собственности жилых помещений общей площадью на одного члена семьи более нормы предоставления, установленной в соответствии с жилищным законодательством, в случаях, если гражданин является гражданином Российской Федерации и работает по трудовому договору, заключенному на неопределенный срок, либо трудовому договору, заключенному на срок не менее трех лет, в расположенных в соответствующем муниципальном районе (городском округе) Республики Башкортостан организациях бюджетной сферы, организациях, которые реализуют приоритетные инвестиционные проекты Республики Башкортостан, являются резидентами индустриальных парков (подпункт «е» пункта 5 части 1 статьи 20.1 Закона о регулировании жилищных отношений)

Общеобязательные документы*:

а) заявление;
б) копии паспортов или иных документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи старше 14 лет (на детей, не достигших 14 лет, - копии свидетельств о рождении);
в) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего его полномочия (при обращении представителя заявителя);
г) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность законного представителя, и документа, подтверждающего его полномочия (свидетельство о рождении несовершеннолетнего, акт органа опеки и попечительства о назначении опекуном или попечителем) (при обращении законного представителя заявителя);
д) выписка из финансового лицевого счета или выписка из похозяйственной книги**;
е) документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителя и членов его семьи (с указанием сведений о занимаемом жилом помещении)**;
ж) копия свидетельства о регистрации брака, в том числе в случае регистрации брака несовершеннолетними детьми (на неполную семью не распространяется);
з) копии свидетельств о постановке на налоговый учет заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи**;
и) копии страховых свидетельств обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи**;
к) согласие заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи на обработку персональных данных по форме, утверждаемой некоммерческой организацией по согласованию с Госстроем РБ;
л) копия документа, подтверждающего право на дополнительную площадь жилого помещения (в случаях, когда такое право предоставлено законодательством Российской Федерации).

Документы, подтверждающие принадлежность заявителя к одной из отдельных категорий граждан

выписка из приказа (заверенная копия трудовой книжки), подтверждающая действующие трудовые отношения заявителя с расположенной в соответствующем муниципальном районе (городском округе) Республики Башкортостан организацией бюджетной сферы, организацией, которая реализует приоритетный инвестиционный проект Республики Башкортостан или является резидентом индустриального парка в Республике Башкортостан, или заверенная копия трудового договора, заключенного на неопределенный срок или на срок не менее 3 лет;
копии документов работодателя, свидетельствующие о реализации им на территории Республики Башкортостан приоритетного инвестиционного проекта (выписка из актуального на дату обращения в некоммерческую организацию реестра инвестиционных проектов Республики Башкортостан, инвестиционное соглашение, заключенное между Правительством Республики Башкортостан и организацией-работодателем), или копия документа республиканского органа исполнительной власти, осуществляющего в пределах своей компетенции государственное регулирование в области экономики и инвестиционной деятельности, подтверждающего статус работодателя в качестве участника приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, заверенная уполномоченным в республиканском органе исполнительной власти лицом, выданные не ранее чем за 1 месяц до даты подачи заявления в некоммерческую организацию;
копии документов работодателя, являющегося резидентом индустриального парка (распоряжение Правительства Республики Башкортостан о создании индустриального парка, действующий документ, подтверждающий выбор управляющей компании индустриального парка, соглашение организации-работодателя с управляющей компанией о ведении промышленно-производственной, технико-внедренческой деятельности на территории индустриального парка), или копия документа республиканского органа исполнительной власти, осуществляющего в пределах своей компетенции формирование и проведение региональной инновационной политики, подтверждающего статус организации-работодателя в качестве резидента индустриального парка на территории Республики Башкортостан, заверенная уполномоченным в республиканском органе исполнительной власти лицом, выданные не ранее чем за 1 месяц до даты подачи заявления в некоммерческую организацию;
выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных на имя заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов семьи правах на объекты недвижимости или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений, выданные не ранее чем за 1 месяц до даты подачи заявления в некоммерческую организацию (документ представляется по Республике Башкортостан);**

**Представляемые гражданами копии документов должны быть заверены в порядке, установленном законодательством, либо с приложением оригинала.*
При представлении копии документа с приложением его оригинала специалист, принимающий документы гражданина, обязан провести сверку копий с оригиналами, заверить копии своей подписью с указанием должности, фамилии и инициалов, поставить штамп «с оригиналом сверено» и вернуть оригинал гражданину или его представителю. Документы и копии документов работодателя заверяются уполномоченным лицом работодателя и скрепляются печатью (при ее наличии).
***Не обязательны, предоставляются по инициативе гражданина и могут быть получены посредством осуществления межведомственного запроса.*

Часть 13

13. Гражданин, включенный в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (пункт 6 части 1 статьи 20.1 Закона о регулировании жилищных отношений).

Общеобязательные документы*:

а) заявление;
б) копии паспортов или иных документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи старше 14 лет (на детей, не достигших 14 лет, - копии свидетельств о рождении);
в) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего его полномочия (при обращении представителя заявителя);
г) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность законного представителя, и документа, подтверждающего его полномочия (свидетельство о рождении несовершеннолетнего, акт органа опеки и попечительства о назначении опекуном или попечителем) (при обращении законного представителя заявителя);
д) выписка из финансового лицевого счета или выписка из похозяйственной книги**;
е) документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителя и членов его семьи (с указанием сведений о занимаемом жилом помещении)**;
ж) копия свидетельства о регистрации брака, в том числе в случае регистрации брака несовершеннолетними детьми (на неполную семью не распространяется);
з) копии свидетельств о постановке на налоговый учет заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи**;
и) копии страховых свидетельств обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи**;
к) согласие заявителя и каждого из совместно проживающих с ним членов его семьи на обработку персональных данных по форме, утверждаемой некоммерческой организацией по согласованию с Госстроем РБ;
л) копия документа, подтверждающего право на дополнительную площадь жилого помещения (в случаях, когда такое право предоставлено законодательством Российской Федерации).

Документы, подтверждающие принадлежность заявителя к одной из отдельных категорий граждан

Копия решения о включении заявителя в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены**

Окончание. Начало в №№07-13

Порядок заверения документов, установленный законодательством

1. Копия документа может быть заверена органом, от которого исходит его подлинник, а также иным обладателем информации, под которым согласно ст. 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» следует понимать лицо, самостоятельно создавшее информацию либо получившее на основании закона или договора право разрешать или ограничивать доступ к информации, определяемой по каким-либо признакам.
Так, например, в силу п. 16 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав предоставляет судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, по их запросам копии правоустанавливающих документов и (или) копии иных документов, которые содержатся в реестровых делах.
Следовательно, копия правоустанавливающего документа, содержащегося в реестровом деле, может быть заверена органом регистрации прав, как обладателем информации, вследствие чего приобретет юридическую силу надлежащего средства доказывания.

2. Копия документа может быть заверена в порядке, установленном для совершения нотариальных действий.
Так, в силу ст. 77 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1 (далее – Основы законодательства РФ о нотариате), нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из документов, выданных органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами. Свидетельствуя верность копий документов и выписок из них, нотариус не подтверждает законность содержания документа, соответствие изложенных в нем фактов действительности, личность, дееспособность и полномочия подписавших его лиц, правоспособность юридического лица, от которого исходит документ.
В силу ст. ст. 35, 37, 38 Основ законодательства РФ о нотариате правом совершения нотариальных действий в виде свидетельствования верности копий документов и выписок из них наделены: 1) нотариусы; 2) глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления поселения или глава местной администрации муниципального района и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления муниципального района (в случае, если в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нет нотариуса) для лиц, зарегистрированных по месту жительства или месту пребывания в данных населенных пунктах; 3) должностные лица консульских учреждений Российской Федерации.

Инструкция по приобретению недвижимого имущества

Гражданин

- Состоит на учете в органах местного самоуправления (нуждающийся в жилых помещениях)
- Является участником программы «Жилье для российской семьи»
- Является участником программы «Жилищные строительные сбережения»
- Не состоит на учете в органах местного самоуправления

Определяет категорию в соответствии со ст. 20.1 Закона РБ «О регулировании жилищных отношений в РБ» от 02.12.2005 г.

Формирует пакет документов в соответствии с Постановлением РБ № 524 от 21.12.2016 г. и представляет вместе с Заявлением в НО ФРЖС РБ

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

Определяет объект приобретения → Заключение договора → Государственная регистрация договора купли-продажи либо договора долевого участия

- Строящееся жилье → Оплата по графику, передача квартиры по акту по окончании строительства, заселение
- Готовое жилье → Оплата, заселение

1. Закон Республики Башкортостан от 02.12.2005 N 250-з (ред. от 26.12.2016) «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» (принят Государственным Собранием - Курултаем - РБ 24.11.2005)
2. Постановление Правительства РБ от 21.12.2016 N 524 (ред. от 31.03.2017) «О Порядке обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»
3. Госстрой РБ осуществляет проверку соответствия заявителей установленным отдельным категориям граждан по представленным документам и принимает решение о включении или об отказе во включении в список граждан для объекта жилищного строительства.

Настоящая инструкция (порядок действий) разработан специалистами НО ФРЖС РБ для удобства взаимодействия с гражданами и качественной отработки необходимой документации.

Каникулы «по-белому»

При выдаче ипотечного займа банк учитывает неофициальный доход человека, но для предоставления ипотечных каникул такой справки недостаточно, поэтому необходимо внести поправки в закон об ипотечных каникулах, которые позволят заемщикам доказывать снижение среднемесячного дохода альтернативными способами.

«В наш проект поступают первые обращения граждан, получивших отказы в предоставлении кредитных каникулах. Закон об ипотечных каникулах, вступивший в силу с 1 августа 2019 г., не работает для большинства заемщиков. Граждане, у которых снизился ежемесячный доход более чем на 30 процентов, на практике не могут документально это подтвердить и по этой причине получают от банков обоснованные отказы. Речь идет об официально не трудоустроенных и о тех, кто получает зарплату в конвертах», – пояснил эксперт проекта ОНФ «За права заемщиков» Антон Канунников.

Ни статистика, ни государственные структуры точно не знают, сколько людей в России не платят налоги со своих доходов. По оценкам разных экспертов цифры разнятся от 14 до 38 млн россиян. Естественно, банки не могут позволить себе игнорировать такую широкую аудиторию, поэтому они разработали и используют инструмент подтверждения доходов справкой «по форме банка».

И тут возникает противоречие. При выдаче ипотечного займа банк принимает во внимание неофициальный доход, но для предоставления ипотечных каникул такой справки недостаточно. В соответствии с законом банк требует справку НДФЛ-2, которая чаще всего не покажет снижения дохода, так как снижается только неофициальная часть.

ЦБ намекнул: покупайте!

Очередное изменение ключевой ставки стало возможным благодаря полной победе над инфляцией. Еще два месяца назад глава Центрального Банка Российской Федерации Эльвира Набиуллина сообщила, что достижение целевого показателя в 4% позволяет Банку России смягчать денежно-кредитную политику.

В ноябре темпы роста цен оказались даже ниже — 3,5%. Причем недельная инфляция в первые дни декабря и вовсе опустилась до символических 0,1%. Еще летом многие экономисты опасались, что увеличение бюджетных трат на нацпроекты ухудшит показатели, но этого не произошло и ЦБ приступил к более решительным действиям.

Еще один немаловажный фактор, позволивший продолжить игру на понижение, — устойчивость рубля. В середине декабря биржевой курс доллара упал до отметки 62,55 — впервые с конца июня. Ситуация с евро еще лучше — пробита психологически важная отметка в 70 рублей, в последний раз такое было в начале марта 2018-го. И большинство аналитиков уверены, что в ближайшие полгода курс не превысит 64 рубля за доллар.

Главным экономическим эффектом от снижения ключевой ставки должен стать приток дешевых денег в финансовую систему страны, благодаря чему у бизнеса появится возможность привлекать больше инвестиций в собственное развитие и реструктуризировать предыдущие займы.

Что будет с ключевой ставкой в следующем году — вопрос открытый. Часть экономистов считает, что ЦБ продолжит снижение — как минимум до 6%, ведь в первом квартале инфляция, по оценкам главы Минэкономразвития Максима Орешкина, не превысит 2,5%.

«Есть целый ряд других факторов — и продажи товаров длительного пользования, тех же автомобилей, и вялая ситуация на рынке труда. Все это указывает, что есть проблемы с совокупным спросом», — уверен министр.

С другой стороны, в следующем году Банк России может принимать решения исходя в первую очередь не из базовых показателей инфляции, а скорее из того, что в первые месяцы не до конца проявится эффект от предыдущих нескольких снижений. Значит, имеет смысл взять паузу, хотя бизнес призывает опустить ставку до 5%.

НЕИЗБЕЖНЫЙ... ИПОТЕЧНЫЙ БУМ

Для простых россиян главное следствие смягчения денежно-кредитной политики регулятора — более дешевая ипотека. При всех предыдущих изменениях ставки ведущие отечественные банки начинали предлагать жилищные кредиты под меньший процент буквально спустя одну-две недели.

«Ставки опять снижаются, и потенциал дальнейшего снижения тоже есть. Оценка в 7-8% в среднесрочной перспективе — это вполне реально», — прогнозировала Набиуллина в начале декабря. Уже сейчас некоторые кредитные организации предлагают клиентам ипотеку дешевле 8%. Так, в банке ДОМ.РФ минимальная ставка на покупку жилья — 7,3%.

Но остальные банки пока сохраняют более высокий процент. Так, в Альфа-банке жилищные кредиты стартуют от 8,09%, в Газпромбанке — от 8,1%, в Россельхозбанке — от 8,2%, в ВТБ — от 8,4%. Отметим, что до 31 декабря 2022 года в нескольких банках действуют особые ставки для семей с двумя (и более) детьми. Для них в Промсвязьбанке ипотека начинается от 4,5%, в ДОМ.РФ — от 4,9%, в Сбербанке — от пяти.

Учитывая, что ЦБ может взять паузу с ключевой ставкой, вывод предельно прост: грядущие зимние месяцы — лучшее время для покупки новой квартиры. Ведь подешевевшая ипотека повысит спрос на жилье, а застройщики не успеют резко увеличить объем вводимых площадей. И цены на недвижимость постепенно пойдут вверх.

ВЫВОД ПРЕДЕЛЬНО ПРОСТ: ГРЯДУЩИЕ ЗИМНИЕ МЕСЯЦЫ — ЛУЧШЕЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ПОКУПКИ НОВОЙ КВАРТИРЫ.

НЕ ИПОТЕКОЙ ЕДИНОЙ...

Обычные займы тоже подешевеют. Но это не значит, что Россию ждет стремительный рост потребительского кредитования, ведь по новым правилам банки обязаны рассчитывать показатели долговой нагрузки (ПДН) клиентов.

По сути, ПДН представляет собой соотношение ежемесячных платежей по кредитам с доходами заемщиков. И если этот показатель слишком высокий, банки обязаны резервировать дополнительную часть собственных средств. Поэтому в таких случаях финансовые организации предпочитают отказывать в кредите и инвестировать в более доходные активы.

Александр Лесных,
экономический обозреватель

Поторопись с квартирой!

Уральский банк реконструкции и развития (УБРиР) снизил ставки по всем ипотечным кредитам. Теперь взять ипотеку на приобретение готового жилья можно по ставке от 8,8%, а строящегося – от 8,6%. Рефинасировать ипотеку клиенты этой кредитной организации могут по ставке от 8,8% годовых; по программе ипотеки с материнским капиталом ставки снизились до отметки от 8,9%; взять кредит под залог недвижимости можно от 11,15%.

Руководитель ипотечного направления УБРиР Елена Ботош также добавила, что сейчас самое подходящее время для того, чтобы приобрести жилье своей мечты. «Не стоит откладывать покупку квартиры, ожидая бОльшего снижения ставок, поскольку в ближайшей перспективе наши аналитики прогнозируют рост цен на жилье, в том числе, на фоне повышения спроса», – подчеркнула эксперт жилищного рынка.

Пенсионный график

В рамках программы «Пенсионная ступень» ипотечные клиенты Сбербанка могут воспользоваться специальным графиком платежей по кредиту после достижения пенсионного возраста.

График платежей рассчитывается пропорционально доходам заемщика. До выхода на пенсию платежи выше, так как выше доход заемщика. После выхода на пенсию сумма платежей по ипотеке снижается. Данная возможность позволяет заемщику не ограничивать себя в сумме или сроках кредита. Клиент берет желаемую сумму на комфортный для него срок и рационально распределяет финансовую нагрузку, исходя из сроков наступления пенсионного возраста.

Процентная ставка на протяжении всего срока ипотеки остается неизменной.

В 2019 году «пенсионной ступенью» воспользовалось более 30% всех ипотечных заемщиков банка.

Николай Васев, директор дивизиона «ДомКлик»: «Ипотечный кредит оформляется на длительный срок, и часто заемщики выплачивают ипотеку уже после выхода на пенсию. Нам важно поддержать такую категорию клиентов. А тот факт, что в текущем году пенсионной ступенью уже воспользовалась примерно 1/3 всех заемщиков, говорит о том, что она, безусловно, востребована».

Риелтор вам в помощь

Выбрать надежного и профессионального риелтора - это как найти настоящего друга – не так-то просто, но в случае успеха, дружба эта, безусловно, принесет свои плоды. Поскольку решение жилищного вопроса является делом крайне важным для любой семьи, ошибка при выборе агентства недвижимости в качестве помощника в процессе улучшения своих жилищных условий может привести, как минимум, к нулевому результату, а как максимум – к денежным потерям.

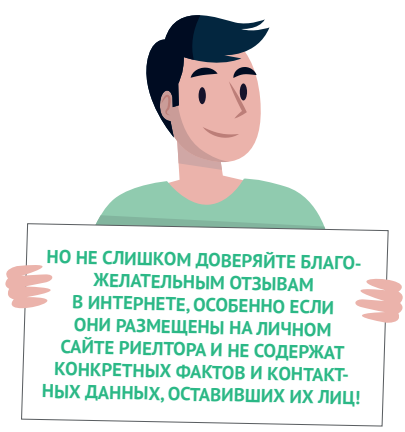
Риелтор (от англ. realtor) – это индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, профессионально занятое посредничеством при заключении сделок купли-продажи, аренды коммерческой и жилой недвижимости путём сведения партнёров по сделке и получения комиссионных.

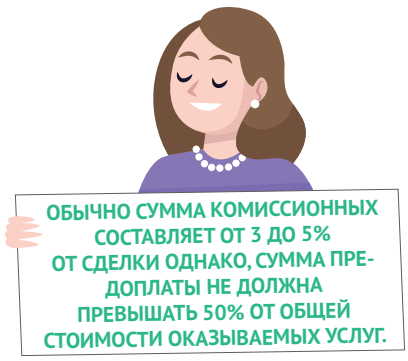
По каким же критериям стоит выбирать риелтора, который будет сопровождать вас в решении ваших жилищных вопросов?

1. Профессиональный риелтор или агентство недвижимости должны быть зарегистрированы как юридическое лицо. Соответственно, по просьбе клиента агентство обязано предоставить все необходимые документы, подтверждающие правомерность предоставления услуг по недвижимости этой организацией.

Не стоит забывать, что «уголок потребителя», в котором должна быть размещена вся разрешительная документация, а также книга предложений, – это обязательное требование для подобных организаций.

Весьма откровенная и зачастую более точная «книга отзывов» – это опрос среди родственников, знакомых и друзей. Возможно, кто-то из них уже пользовался риелторскими услугами и сможет порекомендовать хорошего специалиста, или же предостеречь от плохого. На рынке недвижимости часто случаются аферы, так что опыт и советы других людей точно не будут лишними.





Показателем серьезности фирмы является то, насколько профессионально вам отвечают на вопросы уже при первом телефонном разговоре. Если ничего конкретного секретарь или диспетчер не сообщает, а вместо этого настоятельно предлагая посетить офис, лучше сразу же отказаться от дальнейшего сотрудничества. То же самое касается контор, размещенных в какой-нибудь захудалой комнатке вдали от центра.

2. Большим плюсом для риелтора является наличие страхования профессиональной ответственности риелтора, сертификация по системе постоянства качества. Страхование сделок с недвижимостью объективно необходимо всем участникам рынка недвижимости, в том числе и добросовестным приобретателям недвижимости. Во всех спорных случаях выигрывает только клиент.

3. Любые взаимоотношения с риелтором или агентством недвижимости должны проходить в рамках специального договора. Зачастую, подобные договоры предусматривают частичную предоплату со стороны заказчика. Не удивляйтесь – это распространенная практика, связанная со спецификой сферы деятельности.

Если цифра существенно ниже, то не спешите радоваться удачной находке – деньги организация все равно получит, просто они, возможно, будут удержаны с различных доплат, предусмотренных договором. Риэлторские конторы – это не благотворительные фонды, и специалисты будут защищать интересы того клиента, который заплатил больше.

Перед тем, как передавать документы или платить какие-либо деньги, обязательно прочтите договор, который вам предлагает агент. Желательно, не подписывая, взять документ домой, тщательно изучить все пункты, по возможности посоветоваться со знакомым юристом. Если условия сделки, предложенные в договоре, вас не устраивают, оговорите с риэлтором возможность внесения изменений. Операции с недвижимостью – это множество нюансов, которые должны быть задокументированы.

Защити квартиру по закону!

Согласно предварительным оценкам Всероссийского союза страховщиков (ВСС), сделанным на основании утвержденных президиумом ВСС тарифов по страхованию жилья, средняя премия по страхованию жилья от чрезвычайных ситуаций в 2020 году составит 350-450 рублей в год. Об этом сообщил президент ВСС Игорь Юргенс.

Он отметил, что встречи с властями регионов по вопросу страхования жилья уже прошли в Хабаровске, Иркутске, Чите и Краснодаре. В Краснодарском крае по итогам встречи создана рабочая группа по внедрению страхования жилья от ЧС, в которую вошел представитель ВСС. По данным ВСС, активность по вопросу об организации возмещения ущерба, причиненного жилым помещениям граждан с использованием механизма добровольного страхования наблюдается в ряде других регионах.

По состоянию на конец 2019 года приняты все нормативные документы, предусмотренные законодательством о возмещении ущерба, причиненного жилым помещениям граждан в результате ЧС, в частности:

– правила информационного взаимодействия с АИС Жилье;

– максимальные размеры возмещения по рискам гибели или повреждения жилья в результате ЧС;

– методика определения размера ущерба;

– методика разработки региональных программ.

Кроме того, запущена информационная система АИС Жилье. «Страхование жилья от чрезвычайных ситуаций позволит существенно снизить нагрузку на региональные бюджеты в случае возникновения ЧС и одновременно обеспечит граждан полноценной гарантией восстановления их имущества, поврежденного или утраченного при чрезвычайной ситуации», – сказал Игорь Юргенс.

Он отметил, что для того, чтобы проект был успешен, необходимы также дополнительные стимулы как для региональных властей, так и для граждан, страхующих жилье. Так, целесообразно было бы снизить ставку налога на жилье для тех, кто его застраховал, снизить коммунальные платежи. Кроме того, жилье, выдаваемое гражданам взамен утраченного в случае, если оно не было застраховано, должно выдаваться только на условиях социального найма, а не в собственность.

НАША СПРАВКА:

Закон о страховании жилья от ЧС вступил в силу с 4 августа 2019 года. Он наделяет региональные власти правом самостоятельно утверждать страховые программы по страхованию жилья от чрезвычайных ситуаций. Плату за страховку регион сможет включать в квитанции за ЖКУ. Граждане, застраховавшие жилье и лишившиеся его в результате ЧС, получат либо новое жилье, либо компенсацию деньгами. В настоящее время региональные власти решают вопрос о разработке программ страхования жилья. Предполагается, что первые страховые программы будут запущены в 2020 году.

Федеральная благодарность

В ходе селекторного совещания с регионами были обсуждены результаты мероприятий по завершению региональных программ переселения граждан из аварийного жилья предыдущих лет, а также актуальные данные по контрактованию в рамках первого этапа федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019-2020 годы.

Мероприятие в режиме видеоконференции провел заместитель генерального директора государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Олег Рурин. В совещании также приняли участие представители Федерального казначейства.

Олег Рурин с удовлетворением отметил, что в Республике Башкортостан законтрактовано 98% объемов жилья. Он поблагодарил начальника отдела жилищного строительства Госкомитета республики по строительству и архитектуре Риту Тухватшину и ее коллег за оперативность.

Руководителям профильных ведомств Забайкальского края и Московской области заместитель генерального директора госкорпорации пожелал как можно быстрее завершать конкурсные процедуры и контрактование, с тем, чтобы до конца 2020 года можно было в плановом режиме обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию новых домов для переселенцев.

Отметим, что рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и Адресной программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2024 годы по первому этапу программы в 2019-2020 гг. планируется расселить 206 жилых помещений площадью 8377,76 кв.м., в которых проживает 666 граждан.

В настоящее время заключены контракты во всех муниципальных образованиях – участниках первого этапа программы (ГО г. Уфа, муниципальные районы: Бакалинский, Балтачевский, Белорецкий, Дюртюлинский, Илишевский, Калтасинский, Мечетлинский, Мишкинский) на приобретение 203 жилых помещений для расселяемой площади 8228,76 кв.м. и для расселения 656 граждан на общую сумму 314 659 600,94 руб., в том числе за счет средств Фонда ЖКХ – 275 093 336,72 руб., средств бюджета Республики Башкортостан – 5 614 149,72 руб.

В соответствии с полученными данными Фонда, программы переселения граждан из аварийного жилья предыдущих лет в Республике Башкортостан, в Забайкальском крае и в Московской области близки к завершению.

Олег Рурин призвал коллег приложить максимум усилий, чтобы все процедуры были выполнены своевременно и с надлежащим качеством, чтобы были подготовлены все отчетные документы.

Планировка: даешь свободу?

Многие их тех, кто получил новые квадратные метры ошибочно полагают, что полет их фантазии при создании собственного уютного гнездышка ничем не ограничен. Между тем, существует целый ряд норм и правил, которые необходимо соблюдать. Расскажем, какие ограничения существуют в квартирах при изменении внутренней планировки.

Покупка квартиры без внутренних стен не дает собственникам возможность действовать по принципу «что хочу, то и ворочу». Любое такое жилье имеет план, утвержденный застройщиком на этапе проектирования жилого комплекса. Распределение зон в квартире учитывает все санитарные и технические нормы.

При отступлении от этого плана, прежде чем возводить межкомнатные перегородки, владельцы недвижимости должны согласовать все изменения с соответствующими организациями. Многие даже не догадываются об этом. Если в квартире сделана перепланировка, которую нельзя узаконить, нового собственника при продаже придется искать очень долго. Во-первых, из числа потенциальных покупателей исключаются те, кто приобретает жилье с использованием ипотеки. Банки не выдают кредиты на квартиры, перепланировку в которых нельзя узаконить. Во-вторых, такое жилье обычно стоит гораздо меньше, чем в среднем по рынку. Таким образом, приступая к созданию нового плана квартиры, необходимо учитывать те требования, которые предъявляются к жилым и вспомогательным помещениям в многоквартирном доме.

КОМНАТЫ

При покупке двухкомнатной квартиры у владельцев недорогого жилья часто возникает соблазн превратить ее в «трешку», пусть и с небольшими комнатами. Однако по санитарным нормам площадь жилого помещения не может быть менее 8 кв. м при условии, что в квартире есть еще одна комната размером не менее 16 «квадратов». В однокомнатных квартирах минимальная площадь единственной комнаты должна составлять 14 кв. м. При этом ширина жилых помещений, вне зависимости от их количества в квартире, не может быть меньше 2,4 метров.

«Перекраивая» внутреннее пространство, надо также учитывать, что обустройство комнат, в которых нет естественного освещения, запрещено. Поэтому каждое из жилых помещений, а также кухня должны иметь хотя бы одно окно. Это требование тоже затрудняет возможность «нарезки» квартиры на множество маленьких комнат.

Единственным способом сделать из одной комнаты две является покупка квартиры, где жилое помещение площадью 18 и более кв. м имеет два окна. Если они расположены таким образом, что в каждую из комнат с минимально возможной площадью 9 кв. м «войдет» окно, планировку удастся согласовать.

Обустройство комнат, в которых нет естественного освещения, запрещено.

КУХНЯ

Большинство покупателей недвижимости хотят иметь в своих квартирах просторные кухни, и многих не устраивает их размер, указанный в планах застройщиков. Согласно закону, нежилые помещения (кухни, коридоры, санузлы, кладовые) могут находиться только над нежилой площадью. Поэтому переносить кухню на место комнаты большего размера запрещено, так как в этом случае она окажется над жилыми помещениями соседей снизу. Данную перепланировку можно узаконить только тогда, когда квартира находится на первом или втором этаже, и под кухней располагаются подвалы или нежилые помещения (офисы, магазины).

Также запрещается увеличивать площадь кухни за счет присоединения части жилых комнат. Однако в законе есть одна «лазейка». Кухни разрешается делать более просторными за счет коридоров и кладовых, так как эти помещения относятся к нежилым. Если установить кухонное оборудование для готовки (плиту и мойку) на территории коридора, закон не будет нарушен. А под столовую и/или гостиную можно использовать площадь, по плану принадлежавшую соседней жилой комнате, разместив в ней обеденный стол со стульями, диван, холодильник и шкафы для хранения посуды и продуктов.

Если кухню наоборот желаете уменьшить, то надо учитывать, что такая планировка может оказаться «вне закона» – площадь кухни в современных квартирах с двумя и более комнатами не может быть менее 8 кв. м, а в «однушках» – менее 5 кв. м.

САНУЗЛЫ

Ванная и туалет, также как и кухня, должны находиться не там, где хочется владельцу, а на месте, предусмотренном проектом. Это продиктовано нормой о расположении «мокрых» зон исключительно над такими же помещениями. Согласовать перенос стояков практически нереально. Поэтому единственное, что можно сделать – это увеличить площадь санузлов или объединить ванную и туалет, если изначально они были раздельными.

Санузлы относятся к подсобным помещениям, увеличивать которые за счет жилой площади нельзя. Сделать это можно только за счет прилегающих прихожих, коридоров или кладовой, «захватив» часть их территории. Главное, чтобы ширина внутриквартирных коридоров, ведущих в жилые комнаты, после перепланировки была более 1 метра, а в остальные помещения – более 0,85 м. Использовать для расширения санузла площадь кухни запрещается.

Вход в отдельный туалет или совмещенную ванную с унитазом может располагаться только в коридоре, но никак не в кухне или комнате.

Концепция проекта

- Государственный комитет РБ по строительству и архитектуре
- Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Учредитель

- Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Издатель

- Издание «Формула жилья» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Республике Башкортостан.
- Свидетельство № ПИ-ТУ02-01572 от 26 декабря 2016 г.
- Распространяется бесплатно.

- (с) — материалы охраняются законом «Об авторском праве и смежных правах» № 231-ФЗ от 18.12.2006 г.

- Адрес издателя: 450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1.

Редакционная коллегия

Председатель редколлегии:
Р.А. Якупов
Главный редактор:
С.И. Бородина
Авторский дизайн и верстка:
О.Р. Латыпова
Адрес редакции:
450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1
E-mail: main@frgsrb.ru
Тел.факс: +7 (347) 216-60-01,
+7 (347) 285-00-80

Типография

ООО «ИдеалПро»

450074, Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. Проспект С. Юлаева, д. 3
Тел.: (347) 292-11-62
Дата подписания – 23.12.2018 г.
Заказ № 1734/01
Тираж 1800 экз.