

На слуху

Товарищества: есть перемены

Указ Президента Республики Беларусь №538 от 14 октября 2010 года «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» вносит определенные изменения в работу этих организаций.

Так, местные исполнительные и распорядительные органы получают право координировать и контролировать деятельность товариществ собственников и организаций застройщиков. Кроме того, они согласовывают кандидатуры при избрании на должность председателя правления товарищества или организации. А в случае отсутствия у них кандидатур вносят на рассмотрение общего собрания или собрания уполномоченных свою кандидатуру. Кстати, по данным управления ЖКХ Минского облисполкома, в нашей области полсотни действующих товариществ собственников, а жилищно-строительных, жилищных кооперативов, а также кооперативов индивидуальных застройщиков — около восьмисот (по данным за первое полугодие текущего года).

Местные исполнительные и распорядительные органы также назначают уполномоченное лицо по управлению общим недвижимым имуществом многоквартирного жилого дома в случае, если товариществом собственников или организацией застройщиков не обеспечиваются надлежащие сохранность, содержание и эксплуатация таких домов, организация работы органов управления. А это, увы, случается, так что уполномоченные могут реально помочь в подобных случаях.

Согласно указу, председатели правлений товариществ обязаны не реже одного раза в пять лет повышать квалификацию в установленном порядке. А председателем правления может быть избран человек, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший обучение по вопро-

сам управления общим имуществом многоквартирных жилых домов.

В исключительных случаях председателем правления может быть избран человек, не имеющий такого образования, но обладающий необходимыми деловыми и профессиональными знаниями, умениями и навыками, опытом работы в сфере управления общим имуществом многоквартирных домов.

Государственный орган, иная государственная организация извещает гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с обратным уведомлением либо передает ему это извещение под роспись. Нанимателям предоставляется возможность по согласованию с профсоюзным комитетом определять категории сотрудников, которые в первую очередь могут быть включены в организацию застройщиков.

Некоторые перемены коснутся и деятельности гаражных кооперативов, вводится новый объект недвижимого имущества — машино-место.

Указ №538 вступает в силу с 1 января 2011 года. Председатели правлений, избранные до вступления его в силу, обязаны в течение одного года пройти согласование в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, определенном этим органом. В случае невыполнения данного требования местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо по управлению общим имуществом дома до избрания нового председателя.

Марина ХИДДЖАЗ.



Теплый дом

Экономить не в ущерб комфорту

Поквартирный учет тепла становится все более популярным у жильцов, поскольку, при одновременном использовании современных терморегуляторов и расчетах за фактическое потребление каждой квартирой, может обеспечить до 50% экономии тепловой энергии и, соответственно, затрат на отопление.

Плата за тепло в квартире остается самой «весомой» строкой в жировках. Экономить тепло — значит сэкономить значительные суммы в бюджете отдельно взятой семьи. Поэтому каждый из нас постепенно привыкает экономить. Для этого, как известно, важно контролировать количество расходуемого тепла, что возможно лишь с помощью соответствующих приборов. В новых и реконструируемых жилых домах все для этого есть, ведь современные проекты предусматривают не только установку индивидуальных приборов учета тепла, но и тех же шаровых кранов, или автоматических терморегуляторов.

По словам Аллы Озерской, начальника отдела фирмы, которая уже добрый десяток лет занимается поквартирным учетом тепла, сокращение потребления тепловой энергии не в ущерб комфорту в современных зданиях — реально:

— Применение устанавливаемого в квартирах оборудования позволяет жильцам поддерживать необходимый температурный режим в пределах максимума теплоподдачи и рассчитываться за индивидуально потребленное тепло с учетом доли квартиры в расходах на отопление мест общего пользования, и других по-

терь, связанных с функционированием системы отопления внутри здания.

Как показывает практика современного строительства в Беларуси, на сегодняшний день существует несколько вариантов организации отопления в жилом доме. Один из них — так называемая вертикальная разводка системы отопления. То есть на трубе подачи теплоносителя в отопительный прибор установлен шаровый кран, и на каждом отопительном приборе установлен счетчик-распределитель тепла «Экземпер»

или «Допримо». Конструкция шарового крана такова, что уменьшение подачи теплоносителя в отопительный прибор можно производить лишь в первой трети угла поворота рукоятки от полностью закрытого в полностью открытое его состояние. Даже установка рукоятки шарового крана под углом 45 градусов к трубе практически не уменьшает поток теплоносителя.

По мнению специалистов, технически более совершенным решением является установка термостатов, которые вне зависимости от температуры наружного воздуха и температуры теплоносителя автоматически поддерживают заданную температуру в помещении.

Михаил ПЕТРОВСКИЙ.

Распределитель тепла электронного типа «Допримо»



В этом приборе тепловой поток от радиатора фиксируется встроенными датчиками. Электронная система обрабатывает информацию и отображает ее на дисплее прибора. Таким образом достигается большая точность измерения.

«Допримо» — более точный и простой в обслуживании прибор, но более дорогой. Прибор работает от литиевой батареи со сроком службы 10 лет, автоматически производит самодиагностику и обеспечивает хранение и отображение не только текущих показаний, но и другой информации, необходимой для правильного расчета и анализа потребления тепла.

«Допримо-радио» позволяет снимать показания не заходя в квартиру, что является дополнительным удобством для жильцов.

Будь в курсе

Квартира в кредит

Приобретение собственного жилья — вопрос сложный, но вполне решаемый. Например, его можно решить с помощью банковского кредита. «Минская праўда» не так давно рассказывала о возможности получения льготного кредита. А сегодня — о других видах кредитования. И поможет нам в этом специалист отдела кредитования физических лиц филиала ОАО «Белагропромбанк» — Минского областного управления Екатерина КРИВЕЦКАЯ.

— Екатерина Николаевна, за какими видами кредитов могут обратиться к вам люди, которые решили улучшить свои жилищные условия?

— В «Белагропромбанке» есть возможность получить кредит как на строительство жилого помещения, так и на его покупку. Кроме того, недавно мы начали работать с новым видом кредита — на приобретение жилищных облигаций. Все кредиты выдаются и гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, и тем, кто в этом не нуждается, но решил приобрести или построить недвижимость. Процентная ставка для первых пониженная — 14% годовых, для вторых — 17% годовых.

— Расскажите, пожалуйста, подробнее о кредите на строительство.

— Кредит выдается в белорусских рублях, его минимальная сумма — десять миллионов. Максимальная же сумма определяется исходя из кредитоспособности заявителя, но не может превышать трехсот миллионов рублей и составлять более 90% от стоимости жилого помещения. Срок предоставления кредита — до двадцати лет, дополнительная плата за пользование кредитом не взимается. Возврат основного долга осуществляется ежемесячно равными частями. При этом возможна отсрочка начала погашения платежа по кредиту на срок до полутора лет, подход к каждому клиенту индивидуаль-

ный. Соответственно, платежи по процентам тоже осуществляются ежемесячно, исходя из фактического ежедневного остатка задолженности по кредиту, или равными частями в период пользования кредитом. Начинается выплата с месяца, следующего за месяцем предоставления кредита.

— А каков порядок предоставления кредита и его обеспечение: залог жилья, поручительство?

— Кредит предоставляется одновременно или путем открытия кредитной линии. Наш клиент получает и использует деньги путем их безналичного перечисления на текущий (расчетный) счет застройщика (порядчика) жилого помещения. Но эти средства должны быть получены и использованы в течение трех лет с момента заключения кредитного договора. Что до обеспечения кредита, то им может быть поручительство не менее двух физических лиц и (или) залог приобретенного с использованием кредита жилья. Все решается, повторю, индивидуально. Например, поручителями могут быть и пенсионеры, но скорее всего таких поручителей должно быть больше двух, ведь доходы у пенсионеров ниже, чем у работаю-

щих граждан. Среди наших требований к заявителям и поручителям — наличие постоянного, официально подтвержденного дохода на территории Республики Беларусь; среднемесячный чистый доход, который превышает величину прожиточного минимума в среднем на душу населения; отсутствие проблемной задолженности и (или) отрицательной кредитной истории; для физических лиц — индивидуальных предпринимателей — отсутствие задолженности по налогам, сборам и другим платежам в бюджет, некоторые другие условия. А комиссия за оформление договора залога составляет 65 тысяч рублей.

— Как долго клиенту придется ожидать ответа банка?

— Срок рассмотрения заявления-анкеты — не более семи рабочих дней с момента представления полного пакета документов, необходимых для получения кредита. В случаях, требующих дополнительной проверки, этот срок может быть увеличен, но не более чем на три дня. О том, какие именно документы нужно представить в банк, расскажут в любом ближайшем отделении «Белагропромбанка», они есть во всех областных и районных центрах. Это справки о доходах заявителя и поручителя, для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, — справка о том, что заявитель состоит на учете нуждающихся и т.д.

— Предполагаю, что кредит на покупку жилого помещения выдается примерно на тех же условиях, что и кредит на строительство жилья.

— Да, здесь немало общих моментов. Например, те же минимальная и максимальная

Кредит выдается в белорусских рублях, его минимальная сумма — десять миллионов. Максимальная же сумма определяется исходя из кредитоспособности заявителя, но не может превышать трехсот миллионов рублей и составлять более 90% от стоимости жилого помещения. Срок предоставления кредита — до двадцати лет, дополнительная плата за пользование кредитом не взимается.

суммы кредита, срок, на который он предоставляется, многое другое. Порядок предоставления кредита — одновременно путем безналичного перечисления на счет продавца жилого помещения. Кстати, этот кредит предоставляется на покупку индивидуального жилого дома, квартиры, в том числе путем принятия участия в аукционах.

— Что же представляет собой кредит на приобретение жилищных облигаций?

— С 10-го сентября этого года «Белагропромбанк» расширил линейку кредитных продуктов на финансирование недвижимости. Клиенты, которые заключают договоры со строительными организациями и приобретают у них жилищные облигации (а теперь немало организаций, которые работают в такой форме), могут получить у нас кредит на покупку этих облигаций. Такой кредит также предоставляется на срок до двадцати лет, обеспечением служит залог кредитуемого объекта недвижимости и (или) поручительство не менее двух физических лиц. В общем, условия, процентные ставки и все прочее — как и у других наших кредитов на жилье. Предоставление кредита осуществляется одновременно или путем открытия кредитной линии и перечисления средств на текущий счет эмитента (организации, выпустившей ценные бумаги для финансирования своей деятельности) жилищных облигаций. Главное, что, построив квартиру, финансирование которой производилось за счет продажи облигаций, человек оформляет ее в собственность, становится полноправным владельцем. А погашать задолженность по этому, как и по другим видам кредита, можно в любых филиалах, отделениях и РКЦ ОАО «Белагропромбанк», независимо от того, где именно предоставлен кредит. Никаких комиссионных за это банк не берет. Досрочное погашение долга возможно без ограничений и штрафных санкций.

Беседовала Марина ХИДДЖАЗ.