

ЦІ «СКОКНУЛА» АРЭНДА ПЕРАД ГУЛЬНЯМІ?

Кватарант — уласнік: як зразумець адно аднаго?

Па словах спадарыні Пачыцкай, найбольш тыповы запыт на арэнду гучыць як «аднапакаёвая кватэра, каля метро, у добрым стане і нядорага». Пры гэтым паняцце «ў добрым стане» ў арандатараў і ўласнікаў часта значыць рознае. Напрыклад, кватарант хоча ўбачыць унутры кватэры хай прасты і недарагі, але сучасны рамонт. Ён хоча жыць з мінімальным наборам мэблі: кухняй са сталом і крэсламі, канапай на два паўнаватасныя спальныя месцы і як мінімум адной шафай. Акрамя таго, у кватэры павінен быць мінімальны набор хоць бы новай бытавой тэхнікі, прадстаўлены халадзільнікам, пральнай машынай, электрачайнікам і мікрахвалёўкай.

Але супярэчнасць у тым, што кватэры ў акуратным і сучасным стане з падобнай укамплектаванасцю мэбляй і бытавой тэхнікі, ды яшчэ і побач з метро, гаспадарамі ацэньваюцца інакш, чым арандатарамі — значна даражэй.

Напрыклад, мінімальная цана ад здавання ў арэнду аднапакаёвай кватэры роўная 180 долараў у месяц. Як правіла, гэта будзе альбо кватэра ў аддаленым раёне Мінска (такім, як Шабаны), альбо зусім у прыгарадзе Мінска — напрыклад, Соснах, Прывольным, Сокале ды іншых пунктах. Тэарэтычна за гэтыя грошы можна паспрабаваць знайсці варыянты і ў межах МКАД, але іх стан, хутчэй за ўсё, будзе далёка не найлепшы, у той час як у Соснах за гэтыя грошы прапануюцца акуратныя і ўкамплектаваныя кватэры. А, напрыклад, у Фаніпалі за 170 долараў можна арандаваць аднапакаёвую кватэру ў новабудуўлі, са свежымі рамонтам і мэбляй.

Цэны выраслі, за якасць — удвая больш

Калі ж прынцыпова шукаецца аднапакаёвая кватэра ў Мінску і ў добрым стане,

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)

то варта быць гатовым да кошту ад 220 долараў у месяц. Але нават за гэтыя грошы арандатар наўрад ці атрымае кватэру з сучаснымі рамонтам і мікрахвалёўкай — найхутчэй за ўсё гэта будзе фармат «дагледжанага жылля з мінулага стагоддзя». Калі свежасць рамонту і бытавая тэхніка прынцыповая, то цана вырастае не менш чым да 250 долараў. Калі дадаць да гэтага яшчэ і метро ў крокавай даступнасці, то менш чым на 280 «зялёных» наўрад ці варта разлічваць. Пры набліжэнні да цэнтры горада гэтая цана будзе толькі павялічвацца. У цэнтры мінімальная цана маленькіх кватэр набліжаецца да 300—350 долараў за месяц. І гэта зусім не мяжа.

Двухпакаёвыя кватэры карыстаюцца попытам у асноўным сярод сямейных кватарантаў з дзецьмі. Хтосьці шукае кватэру без мэблі, але з акуратнымі рамонтам, а хтосьці гатовы заехаць толькі ў выпадку «поўнага комплекта». Суадносіны падобных запытаў прыкладна 50 на 50. Мінімальны кошт «двушак» у Мінску — каля 250 долараў у месяц. За гэтую цану можна разлічваць на кватэру без глянцу сучаснасці, якая знаходзіцца ў аддаленым раёне горада і не мае мэблі. Хоць бываюць і выключэнні — калі гаспадары не ганяюцца за цаной, а хочуць здаць кватэру ў арэнду прыстойнай сямейнай пары на працягла тэрмін.

Сярэдняя цана арэнды сучасных і ўкамплектаваных мэбляй і бытавой тэхнікі двухпакаёвых кватэр знаходзіцца на ўзроўні бліжэй да 300 долараў. Усё залежыць ад якасці рамонту і складу мэблі і бытавой тэхнікі. Блізкасць да метро дадае да цаны яшчэ 30—50 долараў.

Трохпакаёвыя кватэры карыстаюцца значна меншым попытам, чым адна- і двухпакаёўкі. Больш за тое, нярэдка выпадакі, калі трохпакаёвыя адмаўляюцца арандаваць нават па цане «двушак». Прычына ў высокім кошце камунальных паслуг. Таму мінімальная цана арэнды шматпакаёвага жылля цалкам можа быць на ўзроўні двухпакаёвай кватэры.

Для арандатараў важнае значэнне мае, ці зарэгістраваны ў кватэры хто-небудзь,



бо ад гэтага залежыць велічыня камунальных плацяжоў. Прычым розніца плацяжоў можа быць двухразовай і нават большай. Напрыклад, калі ў аднапакаёвай кватэры ёсць зарэгістраваныя, то сума камунальных плацяжоў без уліку электрычнасці складае каля 35 рублёў. А вось калі кватэра «пустая», то плацяжы могуць дасягаць 100 рублёў і больш. У выніку гэтага часцяком кватэры, у якіх ніхто не зарэгістраваны, здаюцца ў арэнду танней — каб кампенсавць арандатарам розніцу ў «камуналцы». Таму калі вы знаходзіце сімпатычную кватэру па цане ніжэй за рынкавую, то пацікаўцеся наяўнасці зарэгістраваных у ёй людзей.

Гульні тут ні пры чым

Чаму цана арэнды вырасла і ці працягвае яна расці і цяпер? На думку нашага эксперта, прычына падаражэння арэнды ў памяншэнні колькасці кватэр стандартных спажывецкіх якасцяў, або так званых эканом Сегмента. У апошнія гады стала здавацца ў арэнду прыкметна менш новых кватэр. Асабліва гэта заўважна ў параўнанні з 2012—2013 гадамі, калі на рынак у вялікай колькасці выходзілі кватэры ў новабудуўлях мікрараёна Каменная Горка.

Цяпер новыя кватэры таксама з'яўляюцца, але зусім у іншай колькасці. Напрыклад, з Новай Баравой. Але там агульны ўзровень якасці зусім іншы — як правіла, такія кватэры здаюцца ўжо гатовымі да пражывання: з мэбляй і тэхнікай. Таму, адпаведна, і цана высокая.

Кватэр з бюджэтным цэннікам робіцца менш і таму, што гаспадары кватэр паблізу метро лічаць, што месцазнаходжанне ўсё вырашае, і ўжо на падставе гэтага ўстанавліваюць высокую цану. Пры гэтым якаснага рамонт можа і не быць. Альбо адваротная сітуацыя — уласнікі робяць дарагі рамонт у надзеі, што змогуць высокай цаной арэнды яго апраўдаць. Тэарэтычна гэта магчыма, але тады кватэра павінна знаходзіцца ў новым сучасным доме з такімі атрыбутамі, як абгароджаная тэрыторыя, відэаназіранне і многае іншае.

Што датычыцца ўплыву Еўрапейскіх гульняў, то наш эксперт да гэтай прычыны павелічэння кошту арэнды ставіцца скептычна і з усмешкай. Хоць і прызнае, што некаторыя ўласнікі сапраўды разглядаюць гэтую падзею ў якасці падставы для ўзняцця цэн. Наконт устанавлення цаны арэнды існуе адно даказанае на практыцы правіла: нават калі і знойдзецца кліент, якога задаволіць відавочна завышаная цана — то не варта радавацца. У большасці выпадкаў падобныя кватаранты з'яўдаюцца з кватэры, як толькі знойдуць варыянт з адэкватным рынку коштам, і таму ставяцца да кватэры як да вымушанага перавалачнага пункта.

Да канца года яшчэ большага павелічэння кошту арэнды, на думку экспертаў рынку, чакаць не варта. Зрэшты, як і зніжэння. Што датычыцца Еўрапейскіх гульняў, то скасоўваць існуючыя дагаворы арэнды дзеля заўзятараў і турыстаў наш эксперт не раіць: вялікая рызыка страціць тое, што ўжо ёсць. Але калі кватэра цяпер без кватарантаў — тады чаму б і не паспрабаваць. І пачынаць пошук кліентаў можна ўжо цяпер. Бо заяўкі на пошук кватэры ў арэнду ад ахвотных наведцаў Еўрапейскія гульні ўжо паступаюць.

Сяргей КУРКАЧ.

Извещение о проведении 90-го открытого аукциона по продаже земельных участков в Солигорском районе 1 июля 2019 г.			
№ лота	1	2	3
Предмет аукциона	право заключения договора аренды земельного участка		
Адрес земельного участка	Солигорский р-н, Чижевический с/с, п. Чижовка, ул. Центральная, 23А	Солигорский р-н, Зажевический с/с, аг. Зажевичи, ул. Школьная, 27	Солигорский р-н, г. Старобин, ул. Коржа, 13
Кадастровый номер	625085412601000483	625081701601000925	625056200001001990
Площадь, га	0,2226	0,1520	0,0911
Назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)	размещение объектов усадебной застройки (строительство и обслуживание одноквартирного жилого дома)	размещение объектов усадебной застройки (строительство и обслуживание одноквартирного жилого дома)	размещение объектов розничной торговли (строительство и обслуживание торгового павильона)
Условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории*	имеется подъезд с асфальто-бетонным покрытием, возможность подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения и связи	имеется подъезд с песчано-гравийным покрытием, возможность подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, связи	имеется транспортная и инженерная инфраструктура
Характеристика расположенных на участке инженерных коммуникаций и сооружений	земельные участки, расположенные в охранных зонах электрических сетей, — 0,0143 га	земельный участок, расположенный в охранных зонах электрических сетей, — 0,0017 га	земельные участки, расположенные в охранных зонах линий связи и радиодификации, — 0,0157 га
Начальная цена продажи, руб.	1 365,12	1 306,04	4 845,75
Сумма задатка, руб.	273,00	261,00	969,00
Срок аренды земельного участка / условия продажи	30 лет / см. пункт 6	30 лет / см. пункт 6	20 лет / см. пункт 6
Затраты на организацию и проведение аукциона, руб.	2 492,81	2 341,62	3 732,99
		+ затраты на объявление в СМИ	
№ лота	4	5	
Предмет аукциона	право заключения договора аренды земельного участка		
Адрес земельного участка	Солигорский р-н, г. Солигорск по ул. Строителей		Солигорский р-н, Старобинский с/с, д. Поварчицы, по ул. Советская
Кадастровый номер	625050100001003063		625086202101000352
Площадь, га	0,2609		0,0742
Назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)	размещение объектов многоквартирной жилой застройки (строительство и обслуживание многоквартирного жилого дома повышенной комфортности)		размещение объектов розничной торговли (строительство и обслуживание магазина)
Условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории*	имеется транспортная и инженерная инфраструктура		имеются асфальтированные подъездные пути, возможность подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения и связи
Характеристика расположенных на участке инженерных коммуникаций и сооружений	земельные участки, расположенные в охранных зонах сетей и сооружений теплоснабжения — 0,0272 га, линий связи и радиодификации — 0,0197 га, электрических сетей — 0,0015 га, объектов газораспределительной системы — 0,0423 га		земельные участки, расположенные в охранных зонах линий связи и радиодификации, — 0,0036 га
Начальная цена продажи, руб.	43 978,66		212,54
Сумма задатка, руб.	8 795,00		42,00
Срок аренды земельного участка / условия продажи	10 лет / 1. после ввода объекта в эксплуатацию безвозмездно передать в собственность Солигорского района жилые помещения в количестве 10 процентов общей площади (на основании подпункта 1.5. пункта 1 решения Минского облисполкома от 14 ноября 2014 г. № 978); 2. см. пункт 6		20 лет / см. пункт 6
Затраты на организацию и проведение аукциона, руб.	3 072,84		3 345,40
		+ затраты на объявление в СМИ	

* в разделе указаны коммуникации, к которым возможно подключение в указанном населенном пункте.

Продавец: Солигорский районный исполнительный комитет (далее — райисполком), 223710, г. Солигорск, ул. Козлова, 35.

Порядок проведения аукциона и порядок оформления участия в торгах определяются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

1. Аукцион состоится в 15.00 1 июля 2019 г. по адресу: г. Солигорск, ул. Козлова, 35, зал заседаний райисполкома.

2. Для участия в аукционе необходимо представить следующие документы: 2.1. заявление на участие в аукционе по установленной форме; при подаче заявления представитель юридического лица должен иметь паспорт, доверенность на участие в аукционе и на подписание документов, физическое лицо (или его представитель, участвующий в аукционе по нотариально удостоверенной доверенности) — паспорт;

2.2. копии устава, учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица без нотариального засвидетельствования, документ с указанием банковских реквизитов (для юридического лица), копии свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя без нотариального засвидетельствования (для индивидуальных предпринимателей), копия паспорта/выписки об открытии в филиале 633 АСБ «Беларусбанк» лицевого счета для возврата задатка (для физических лиц);

2.3. документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на расчетный счет райисполкома (УНН 601061003) № BY75 АКВВ 3641 0000 0429 7660 0000 в филиал 633 АСБ «Беларусбанк», БИК АКВВУ21633, с отметкой банка, не позднее срока окончания приема документов на участие в аукционе — 25 июня 2019 г.;

2.4. гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо заключает с райисполкомом соглашение о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения аукциона по установленной форме.

3. По лотам №№ 1—5 осуществляется ежегодная уплата арендной платы согласно кадастровой стоимости земельного участка и его целевому назначению.

4. Всем желающим предоставляется возможность предварительно ознакомиться с земельными участками и документацией. Осмотр земельных участков осуществляется претендентами на участие в аукционе самостоятельно либо в сопровождении специалиста управления землеустройства райисполкома на согласованное время (рабочие дни) в течение установленного срока приема документов.

5. Аукцион по каждому лоту состоится при наличии не менее двух участников. Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе торгов максимальную цену.

6. Победитель аукциона либо единственный участник несостоявшегося аукциона обязан:

подписать протокол аукциона в день проведения аукциона;

в течение 10 рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона внести плату за предмет аукциона (в счет оплаты засчитывается сумма внесенного задатка), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

не позднее 2 рабочих дней после совершения оплаты заключить с районным (сельским) исполнительным комитетом договор аренды земельного участка и осуществить в двухмесячный срок после его заключения государственную регистрацию права на земельный участок;

в течение одного месяца со дня осуществления государственной регистрации права на земельный участок обратиться в райисполком для получения разрешительной документации на проектирование и строительство объекта;

обеспечить соблюдение требований градостроительного паспорта земельного участка при осуществлении проектирования и строительства;

в течение двух месяцев после получения разрешительной документации на проектирование и строительство объекта заключить договор подряда на выполнение проектных работ;

обеспечить разработку проектно-сметной документации в сроки, установленные Положением о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений, утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 февраля 2005 г. № 40; согласовать и утвердить в установленном порядке разработанную проектно-сметную документацию в течение трех месяцев;

юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю не позднее 6 месяцев, а гражданину не позднее одного года со дня утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство объекта приступить к освоению земельного участка;

осуществить строительство жилого дома — в сроки, установленные законодательством, иного объекта — в сроки, определенные проектно-сметной документацией; возместить в установленном порядке затраты на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к предоставленному земельному участку в соответствии с частью третьей подпункта 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры».

7. Документы на участие в аукционе принимаются по адресу: г. Солигорск, ул. Козлова, 35, кабинет 244, с 8.00 до 13.00 и с 14.00 до 16.00 по рабочим дням со дня опубликования настоящего извещения и по 25 июня 2019 г. включительно. Контактные телефоны: 8(0174) 22 77 46, 22 55 23.