

ДОМ законодательство

«Частные БТИ уязвимы»

Глава МосгорБТИ объяснил, откуда берутся очереди

инвентаризация

БТИ лишается монопольного права на инвентаризацию имущества. По закону у бюро уже сегодня могут появиться конкуренты. Однако бывший монополист не спешит что-либо серьезно менять в своей работе. Почему — корреспонденту «„Б“-Дома» Наталии Крол рассказал начальник МосгорБТИ Александр Сергунов.

— Александр Дмитриевич, почему БТИ не откроют кассы для расчета за свои услуги? Тогда посетителям не придется бегать в банк, а потом возвращаться в БТИ для решения всех последующих вопросов.

— В Москве работают 16 отделений БТИ, с 1996 года их площадь увеличилась вдвое. Но по-прежнему есть помещения совсем небольшие. Там не то что расчетный центр, охранника разместить негде. Кроме того, в БТИ работают в основном женщины. Чтобы не иметь дела с наличными, мы даже зарплату переводим на банковские карты. А оплата наших услуг — это десятки тысяч рублей. Чтобы клиентам было удобнее, мы стараемся разместить наши отделения по соседству с филиалами Сбербанка, но от открытия своих расчетных центров воздерживаемся.

— Какими документами регламентированы сроки выполнения ваших услуг? И почему уразднены срочные услуги за дополнительную плату?

— Сроки регламентированы постановлением Госстроя и согласованы с Минюстом РФ. Отмена срочной услуги объясняется тем, что выполняется она за счет общей очереди граждан. Как объяснить им, что кому-то за деньги мы делаем быстрее? А кроме того, есть ведь объективная потребность во времени: помещение надо обследовать, сверить полученные данные с архивными материалами, занести отчет о выполнении услуги. Все это нельзя сделать моментально.

— Почему кроме появления лазерных измерителей в арсенале ваших средств ничего не изменилось с начала прошлого века: тушь, калька, толстые папки бумаг...

— По закону основной, исторический архив БТИ, где содержатся данные о столичной недвижимости начиная с 1927 года (год основания МосБТИ. — «„Б“-Дома»), ведется на бумажных носителях. Так что мы



обязаны использовать старые испытанные средства. Но уже с 1993 года параллельно данные по объектам недвижимости заносятся в электронную базу данных. Сначала она содержала только статистику, теперь пополняется графическими изображениями, планами объектов недвижимости.

— Недавно в результате начавшейся реформы у вас появился конкурент — федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости». Как вы будете делить рынок столицы? И как федеральные исполнители будут осуществлять свои услуги, не имея архива?

— С нашими федеральными коллегами мы работаем вполне конструктивно. Подписали соглашение об обмене информацией. А кроме того, ФГУП будет заниматься пока только инвентаризацией нежилых помещений.

— Как вы относитесь к выходу на рынок частных БТИ?

— Сложно об этом говорить. Да, реформой предусматривается выход

на рынок частных БТИ. Но этого пока не произошло. Видимо, частники не смогли подтвердить соответствие требованиям по аккредитации. Могу сказать, что и получение нами аккредитации не было формальным мероприятием. И нам удалось доказать свою профессиональную состоятельность. Мне кажется, государство постарается сохранить систему технического учета в своих руках. Информация инвентаризаторов должна быть объективна. Частные БТИ уязвимы: что мешают, в конце концов, крупной строительной фирме завести карманное БТИ и выдавать нужные документы?

— В Москве часты случаи несоответствия адресов. Один и тот же дом может в разных документах проходить под разными номерами и даже на разных улицах? Люди вынуждены получать в БТИ справки об идентификации (соответствии) адресов, платить за них. Если это ошибка чиновников, то почему расплачиваться за это должны жители?

— Это проблема мегаполиса. Один наш сотрудник стал жертвой такой неразберихи: в трех разных документах значилось три разных номера дома, где он живет: в одном доме числился под № 4, стр. 1, во втором — как просто дом 4 без строения, а в третьем — № 4, стр. 1-2. Пришлось приводить все эти адреса к одному посредством изготовления справки об идентификации адреса.

Чаще всего причиной наличия разных адресов у одного и того же дома является неточность, а возможно, и необязательность, допущенная в написании адреса в официальных документах (паспорте, ордере, распоряжении и т. п.). И проблема эта, между прочим, не такая безобидная, как кажется. Три разных адреса — это формально три объекта собственности, на которые могут претендовать три разных человека. Поэтому сейчас московские власти заинтересованы выявить все подобные случаи. Но как

и все другие услуги БТИ, процедура соответствия адресов платная.

Есть более серьезная проблема — хождение фальшивых технических документов. Выявляются они, как правило, в момент обращения заявителя. Начинаем сличать данные, а в планах и экспликациях и подписи не те, и печати. Такие документы сразу отдаем в правоохранительные органы. Для борьбы с подделками планируем ввести голограммы. Пока не могу сказать, когда это точно произойдет. Да и не в наших интересах объявлять об этом. Введем, и все.

А вот о другом нововведении могу сказать вполне определенно. Сейчас ведется разработка формы нового документа — технического паспорта на жилое помещение. Планируется ввести его в обиход уже в сентябре, он будет содержать всю информацию об объекте, включая поэтажный план и экспликацию.

— Кому же придется получать такой техпаспорт?

— Тому, кто собирается делать в квартире перепланировку и обратиться в Горжилинспекцию: чтобы специалистам, отказывая или давая добро, было понятно, о каком объекте идет речь, что он собой представляет.

— Вы не боитесь в связи с этим наплыва посетителей? Вдруг все, что еще не узаконили перепланировку, пойдут к вам за паспортами?

— По нашим оценкам, перепланированных квартир немного — всего 10%. Это примерно 400 тыс. из расчета, что всего в Москве около 4 млн квартир. Были времена, когда к нам обращались до 4 тыс. человек в сутки — и мы справлялись.

— Кстати, когда у вас самые маленькие очереди?

— Решать квартирные дела люди предпочитают в октябре—декабре. Это связано и со сроками сдачи объектов строительными организациями. Кроме того, приватизация будет завершена к 2007 году. Значит, к этому сроку возрастет число обращений.

«Мы начнем заниматься жилыми помещениями»

Конкурент БТИ о сложностях работы в регионах

инвентаризация

БТИ федерального подчинения, филиалы ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» — первые конкуренты городских БТИ. О том, как они будут выстраивать свою деятельность, корреспонденту «„Б“-Дома» НАТАЛИИ КРОЛ рассказал и. о. генерального директора ФГУПа АЛЕКСЕЙ КЛИМОВ.

— У московских инвентаризаторов появился конкурент в лице нашего ФГУПа. Какую часть рынка вы будете делить в столице?

— В Москве открыт один филиал ФГУПа с двумя отделениями. Пока мы оказываем услуги только на рынке нежилых помещений. Но в течение года собираемся открыть целую сеть фронт-офисов, их будет более десяти. Планируется, что со временем мы начнем заниматься и жилыми помещениями.

— А в других регионах?

— Недавно был назначен директор филиала ФГУПа Московской области. Там филиал будет оказывать услуги и в сфере жилья, и нежилых объектов.

— Каким образом осуществляется обмен информацией с Московским БТИ?

— Мы подписали соглашение с нашими московскими коллегами.



Согласно этому соглашению, МосгорБТИ является держателем единого информационного реестра всех инвентарных дел, который мы совместно используем в своей деятельности.

Чтобы единство этой информационной базы сохранилось, мы производим ее пополнение. Для решения региональных задач МосгорБТИ будет получать информацию о проведенных нами работах: мы будем направлять вторые экземпляры документов в этот реестр.

— В других регионах такая же ситуация?

— Нет, там ситуация сложнее. Выход правительственного постановления № 921 сделал возможным появление на рынке аккредитованных организаций, выполняющих функции БТИ. В результате в некоторых городах работают

ГУПы, МУПы, которые, отстаивая свои конкурентные преимущества, отказываются от обмена информацией. В результате клиенты не могут получить качественную услугу. Знаю случаи, когда вследствие таких действий местные рынки оказывались заблокированными, что повлекло за собой нарушение прав собственника.

— За счет чего вы собираетесь конкурировать с местными БТИ, если тарифы регламентируют местные власти?

— Ограничения касаются только верхних границ тарифов — нельзя требовать за услуги больше установленного уровня. Мы будем предлагать более дешевые услуги. Главный же наш принцип — качество, скорость, доступность и комплексность услуги, так как наше предприятие имеет лицензии на картографическую, геодезическую, оценочную и проектную деятельность. Таким образом, мы проводим политику «одного окна» в рамках предприятия. При получении доверенности от клиента мы также готовы представлять его интересы по защите прав собственника в государственных органах.

Без преувеличения могу сказать, что наше предприятие уникально. Оно имеет опыт оценки ущерба, нанесенного стихийными бедствиями и военными действиями. Этот опыт уже использовался в Ленске, Чечне, Дагестане.

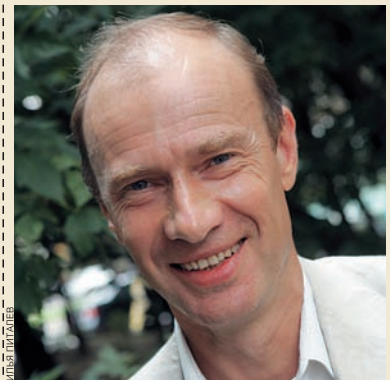
Инвентаризационное противоречие

Председатель правления Федерального союза инвентаризаторов России АЛЕКСЕЙ ЗАВЬЯЛОВ:

— Сказать, что все БТИ страны получили аккредитацию в Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости автоматически, я не могу. Знаю, что в агентстве подходили к выдаче аккредитации избирательно. Учитывалось, например, наличие фактической деятельности по инвентаризации на момент подачи заявки.

Необходимо отметить две тенденции. Первая: в связи с отказом от монополии ФГУП «Ростехинвентаризация» отдельные муниципальные БТИ, ранее осуществлявшие эту деятельность, решили выйти на рынок самостоятельно.

И некоторым это удалось. Однако



массового выхода на рынок муниципальных БТИ не получилось.

И вторая тенденция: частные структуры на рынок так и не попали. Отказывая им в выдаче аккредитации, в агентстве ссылались на постановление правительства

№ 1301, которым предусматривалось, что ведение технической инвентаризации — это функция государственных органов. Знаю, что в ответ на это возникли многочисленные споры, судебные разбирательства. Есть решения судов в пользу юридических лиц, которым было отказано в аккредитации, есть и противоположные.

Все это говорит о том, что сначала должны появиться продуманные законы реформирования этой сферы. А получилось, что реформа началась с подзаконных актов. Хотя, с другой стороны, сохранить систему, ее законсервировать до принятия закона — это значит избежать социальных катаклизмов, что, безусловно, является положительным результатом.

ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

РАССРОЧКА – 0%

Летнее предложение компании «ДОН-Строй» — одно из самых обширных и выгодных для покупателей. Сегодня в нем представлены жилые комплексы:

В разных классах: уникальные жилые комплексы трех высших категорий недвижимости — «Бизнес», «Премиум», «Де Люкс».

В разной степени готовности: возможность воспользоваться выгодными условиями инвестирования на ранних этапах строительства либо выбрать квартиру в готовом доме и уже завтра приступить к отделке.

В разных районах: в пяти лучших районах столицы — на западе, северо-западе, севере и востоке Москвы.

Каждый комплекс имеет свою географическую особенность — будь то набережная Москвы-реки, парковые зоны или тихие улочки исторического центра города.

У вас появилась уникальная возможность приобрести квартиры в готовых и строящихся жилых комплексах высших категорий недвижимости в лучших районах столицы на условиях ипотечного кредитования. **ИПОТЕКА ОТ «ДОН-Строя»** — это индивидуальное рассмотрение каждого обращения, удобство и простота оформления.

Дом на Покровском бульваре

цена от 4450

новЫЙ дом категории de luxe. расположенный в окружении старомосковских городских усадеб и особняков хvii-xviii вв., является прекрасным примером того, как современная архитектура гармонично вписывается в классическое окружение.

Седьмое Небо

цена от 1590

новЫЙ жилой комплекс класса premium расположен в уникальном месте — вблизи Останкинского пруда, по соседству со знаменитой усадьбой Шереметевых, рядом с великолепным дворцом и неповторимым парковым ансамблем.

Дом на Мосфильмовской

цена от 2620

уникальный жилой комплекс расположен на западе столицы, в районе Мосфильмовской улицы, на воробьевых горах. из окон открываются виды на университет, Новодевичий монастырь, поклонную гору, набережные москвы-реки и центр столицы.

Алые Паруса, V корпус

цена от 1590

знаменитый жилой комплекс «Алые Паруса» с момента своего появления перевернул представление москвичей об элитном жилье. для тех, кто только мечтает о квартире на берегу москвы-реки, «дон-строй» возводит новый корпус.

Дом в Сокольниках

цена от 1590

«дом в сокольниках» расположен по соседству со знаменитым парком в историческом районе столицы. архитектура здания сочетает стильный минимализм и функциональность.

Измайловский

цена от 1100

жилой комплекс «Измайловский» рядом со знаменитым парком — самое выгодное предложение в своей категории. впервые высокие стандарты элитного жилья применены для бизнес-класса.

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

TRADE-IN
ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ВАШЕЙ КВАРТИРЫ В СЧЕТ ПРИОБРЕТАЕМОЙ

«ДОН-СТРОЙ»
Лин. МСН №024449, 041338, 041468

105 47 47
www.don-stroy.com

МАТЕРИАЛЫ НА ТАКОМ ФОНЕ ПУБЛИКУЮТСЯ НА КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ИХ СОДЕРЖАНИЕ НЕСЕТ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЬ