

# Информационный бюллетень АСНУ



## Новости Ассоциации

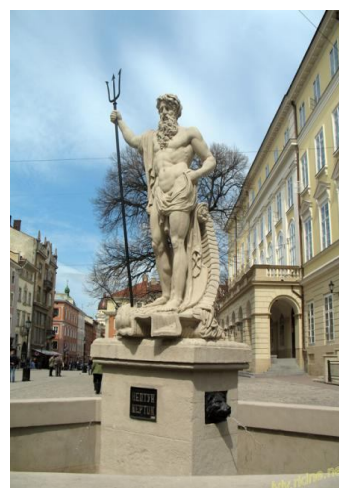
### С 19 по 21 февраля 2009 г. состоится расширенное заседание Совета во Львове

Приглашаем Вас на открытый Совет АСНУ, который состоится с 19 по 21 февраля 2009 года в г.Львове.

Эта встреча поможет выработать общие направления в работе при нынешнем состоянии рынка, согласовать Единые стандарты

работы направлений, обсудить варианты взаимного сотрудничества.

Помимо «рабочих» конференций и встреч коллеги из Львова предлагают уникальный шанс побывать в исторических местах Львовской области и Карпат. Желающие могут отлично провести время на горных трассах. Львовяне гарантировали отличные трассы, мороз и много снега.



### В ЭТОМ ВЫПУСКЕ:

Новости Ассоциации	1
Информация от АСНУ	2
План мероприятий Комитета по PR и связям со СМИ на 2009 год	2
Специалисты готовы утверждать: экономического кризиса в Украине нет	3
Изменения в земельном законодательстве	3
Новые назначения в Госструктурах	4
Названы лучшие места для покупки недвижимости	4
В Украине появилась первая горячая линия	5
Читайте нас в интернете! <a href="http://www.asnu.net">www.asnu.net</a>	5
Обама рассказал, как будет спасать экономику	6
Жилье достроят за счет государства, если оно будет дешевое	6

## Благотворительность

Комитетом по благотворительной деятельности КГО АСНУ совместно с АКБ «УкрГазБанк» были проведены праздничные рождественские мероприятия в подшефном Святошинском доме-интернате г.Киева.

Для воспитанников и персонала дома-интерната было организовано представление-сказку с участием шоу-театра «Диез». После спектакля все дети получили подарки. Детвора с удовольствием опустоши-



ла праздничный стол с фруктами и сладостями и не скрывала своего удовольствия и эмоций.

Комитет по благотворительности КГО АСНУ выражает глубокую благодарность коллективу и руководству АКБ

«УкрГазБанка», артистам шоу-театра, а также кол-



легам-членам КГО АСНУ за материальную помощь в организации праздника.

*Информация предоставлена:  
КГО АСНУ*

## Жилье достроят за счет государства, если оно будет дешевое



Профессия строитель—  
это хорошо

Заявки от застройщиков на финансирование завершения строительства жилья со степенью готовности выше 70% не будут рассматриваться, если стоимость 1 кв. м в Киеве будет превышать 8 тыс. грн., в областных центрах – 6 тыс. грн., в остальных населенных пунктах – 5 тыс. грн.

Об этом сообщил заместитель министра регионального развития и строительства Дмитрий Исаенко сегодня журналистам.

По его словам, в первую очередь будут финансироваться проекты с самой низкой стоимостью 1 кв. м.

При этом кредиты на достройку жилья будут выдаваться не застройщикам, а населению, в первую очередь очередникам и тем категориям населения, которых государство должно обеспечивать бесплатным жильем (военнослужащим, черно-

быльцам и т.д.).

Замминистра добавил, что согласно закону, кредиты предоставляются на 30 лет под 14% годовых в гривне.

Объекты, строительство которых будет завершено, определит Кабинет министров, которому Минрегионстрой до 9 февраля передаст список объектов незавершенного строительства со степенью готовности выше 70%.

Исаенко напомнил, что на завершения строительства жилья со степенью готовности выше 70% правительство решило выделить 3 млрд. грн., из которых 1 млрд. грн. – как государственные гарантии ГИУ, взамен которых Нацбанк будет осуществлять рефинансирование, по 1 млрд. грн. – пополнят уставные капиталы «Ощадбанка» и «Укр-эксимбанка», которые будут выдавать ипотечные кредиты.

По данным Исаенко, на эти

средства можно достроить около 30 тыс. квартир.

Он добавил, что сегодня на первичном рынке жилья есть предложения стоимостью 6-8 тыс. грн. за 1 кв. м.

Напомним, по состоянию на 1 января т.г., из 2 700 строящихся объектов около 750 имеют строительную готовность свыше 70%.

Для завершения объектов жилищного строительства и коммерческой недвижимости со степенью готовности свыше 70% необходимо 14 млрд. грн., из них 9,7 млрд. грн. – для достройки киевских объектов.

По данным Минрегионстроя, выделение такого объема средств дало бы возможность ввести в эксплуатацию 9,6 млн. кв. м общей площади жилья (ориентировочно 140 тыс. квартир).

## НОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ В ГОСКОМПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ



Александра Кужель

Александра Кужель, возглавлявшая в 1998-2003 годах Государственный комитет Украины по вопросам регуляторной политики и предпринимательства (Госпредпринимательства), вновь назначена его председателем.

Такое решение правительство Украины приняло на заседании в среду, освободив от этой должности Константина Ващенко, возглавлявшего комитет с декабря 2007 года по решению еще предыдущего правительства Виктора Януковича.

До возвращения в Госпредпринимательства А.Кужель занимала должность президен-

та аналитического центра "Академия". С марта по декабрь 2007 года она была заместителем министра регионального развития и строительства, однако подала в отставку после смены правительства в декабре прошлого года.

*Хотим присоединиться к поздравлениям Александры Владимировны с назначением! Желаем ВАМ творческих успехов и плодотворной работы. АСНУ.*

**«Рецепт успеха: учитесь, пока остальные спят; работайте, пока остальные болтаются без дела; готовьтесь, пока остальные играют; и мечтайте, пока остальные только желают.»**

Уильям А. Уард

## Мы открыты для Ваших предложений

Уважаемые коллеги!

Комитет по связям со СМИ и PR обращается к рядовым членам Ассоциации и ее руководящему составу.

Наши бюллетени — это своего рода электронные дайджесты событий, информеры актуальных тем.

Нам важно Ваше мнение: интересна ли Вам эта информация? Как Вы хотели бы улучшить наполнение бюллетеней?

Вы также можете стать авторами статей нашего бюллетеня.

Мы всегда рады письмам с информацией из регионов

о положительном опыте, проведенных мероприятиях, важных региональных событиях.

Направляйте Ваши письма-предложения по адресу: [pr@asnu.net](mailto:pr@asnu.net)

**Нам важно  
Ваше мнение**

## Изменения в земельном законодательстве

Несомненно, изменения в земельном законодательстве, вступившие в силу прошлой осенью, стали самыми значительными и долгожданными для специалистов в области земельных взаимоотношений. Но некоторые эксперты считают, что помимо положительных изменений в законодательстве много вопросов традиционно остались неурегулированными.

Согласно новой процедуре подготовки объектов для продажи на земельных торгах, органы государственной власти или местного самоуправления могут проводить аукцион только после того, как будут определены (и закреплены знаками) границы земельного участка на местности, обозначена стоимость лота и изготовлен технический паспорт объекта для продажи. Кроме указания месторасположения, формы собственности, размера, денежной оценки участка или прав на него (аренды, суперфиций, эмфитевзиса), оценки расположенной

на нем недвижимости, характеристики природного и хозяйственного состояния участка, а также стартовой цены обязательно указание целевого назначения, градостроительных условий и ограничений по застройке и инвентаризационное описание существующих строений и зданий.

Также кроме продажи и аренды земли, процедура аукционов распространена также на суперфиций и эмфитевзис.

По мнению экспертов, оценить эффективность принятых изменений в законодательстве возможно будет через год, поскольку основным потребителям земельных участков — застройщикам — сейчас не до того. Многие успели приобрести в портфель объектов необходимое количество земельных участков за последние пару лет, а приобретать участки, без подробного и понятного просчета перспектив развития рынка, компании не рискуют.

В результате, с одной

стороны, финансовая ситуация способствует уменьшению цены на участки на вторичном рынке, а с другой — отсутствие урегулированного первичного рынка, т.е. невозможность получать землю из государственной собственности, способствует росту их стоимости.

Единственным изменением в законе остались довольны участники рынка — снижением финансовой нагрузки на застройщиков со стороны органов местного самоуправления. Теперь никаких других отчислений, кроме оплаты паевого участия, не имеют права требовать от застройщика.



Кроме продажи и аренды земли, процедура аукционов распространена также на суперфиций и эмфитевзис.



**Будем строить!**

**Единственным  
изменением в законе  
остались довольны  
участники рынка —  
снижением финансовой  
нагрузки на  
застройщиков со  
стороны органов  
местного  
самоуправления.**



## НОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ В ГЛАВКИЕВАРХИТЕКТУРЕ



**НАЗНАЧЕН НОВЫЙ  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕК-  
ТОР КИЕВА**

И.о. начальника Главного управления градостроительства, архитектуры и дизайна городской среды (Главкиевархитектура) назначен начальник коммунальной организации «Центр градостроительства и архитектуры» Сергей Броневицкий вместо Василия Присяжнюка.

Как сообщили build-  
ing.ua в Главкиевархитек-  
туре, В.Присяжнюк достиг  
пенсионного возраста. До  
конца февраля он находит-  
ся в отпуске, а после возвра-

щения из отпуска выйдет  
на пенсию.

С. Броневицкий возгла-  
вил КО «Центр градострои-  
тельства и архитектуры» в  
2003 году.

С 2008 года КО выполня-  
ет функции Института ге-  
нерального плана и являет-  
ся генеральным проекти-  
ровщиком нового Генплана  
Киева.

В. Присяжнюк был на-  
значен Главным архитекто-  
ром Киева и одновременно  
заместителем главы Киев-  
ской горадминистрации по

вопросам осуществления  
полномочий по самоуправ-  
лению в сфере строитель-  
ства в 2003 году. До этого  
назначения с 1994 года он  
был заместителем главы  
Госкомитета по вопросам  
строительства и архитекту-  
ры, ранее - начальником  
главного управления архи-  
тектуры и градостроитель-  
ства Министерства строи-  
тельства и архитектуры  
(1993-1994), главным архи-  
тектором Житомира.

По материалам: [BUILD-  
ING](http://BUILD-ING.com).

## ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ САМИ БУДУТ ИЗБИРАТЬ СТАВКУ ЕДИНОГО НАЛОГА



Действующая систе-  
ма упрощенного налогообло-  
жения требует серьезных кор-  
ректив, считает Председа-  
тель Государственного коми-  
тета по вопросам регулятор-  
ной политики и пред-  
принимательства Александ-  
ра Кужель. Комитет намере-  
вается инициировать увели-  
чение максимально возмож-  
ного годового обращения  
для физических лиц-  
предпринимателей, которые  
платят единый налог, с 500

тыс. грн. до 1 млн. грн. и  
увеличить максимальную  
ставку единого налога с 200  
до 500 грн, отметила она. В  
таком случае размер еди-  
ного налога будет опреде-  
ляться дифференцировано.

У предпринимателей-  
«единоналожников» остане-  
тся право выбора – для  
тех, кто будет работать  
по сегодняшним условиям с  
обращением средств до 500  
тыс. на год, сумма на-  
лога не изменится, и бу-

дет составлять максимал-  
но 2 0 0  
грн. Предприниматель,  
который имеет обращение  
от 500 тыс. до 1 млн. грн в  
год, будет выплачивать по  
500 грн.

«Таким образом, – от-  
мечает А.Кужель – пред-  
приниматели сами будут  
избирать ставку единого  
налога, по которой они  
будут работать».

## В УКРАИНЕ ПОЯВИЛАСЬ ПЕРВАЯ ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ РИЕЛТОРОВ?



«Риелторская компания  
«Пидриз» активировала но-  
вую услугу «8-800 в риелтор-  
ском бизнесе Украины». Те-  
перь каждый, кому интерес-  
но состояние рынка коммер-  
ческой недвижимости, смо-  
жет проконсультироваться  
относительно текущего со-  
стояния или услышать про-  
гноз на ближайшее время.

Это делается для того, что-  
бы каждый желающий вла-  
дел актуальной информаци-  
ей о рынке коммерческой  
недвижимости, что даст ему  
наиболее рационально по-

дойти к каким-либо дей-  
ствиям на рынке» -- такие  
сенсационные сообщения  
заполнили практически все  
информационное про-  
странство так или иначе  
связанное с рынком недви-  
жимости. Поистине, это  
было бы прорывом, если  
бы...

Позвонив по указанному  
номеру «горячей линии» не  
удалось получить ни точно-  
го анализа ситуации, ни  
прогноза на будущее. «Если  
вы ставили какую-то цену  
осенью прошлого года –

забудьте о ней. Такого не  
будет никогда.»

А на вопрос, как изме-  
нились цены сейчас на  
подобного рода объекты,  
последовал такой ответ:  
«Цены очень изменились.  
Упали практически в два  
раза.» К тому же рекомен-  
довано было направить  
письмо по электронной  
почте, где указывалась бы  
точная характеристика  
объекта. В таком случае  
специалисты рассмотрят  
объект подробнее и смогут  
что-либо сказать.

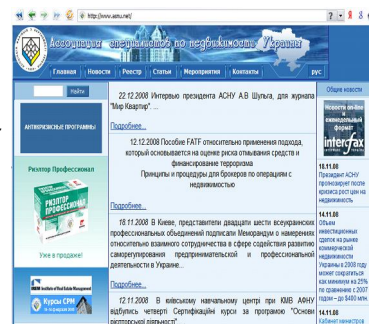
## Читайте нас в интернете! [www.asnu.net](http://www.asnu.net)

### Напоминаем всем активным членам АСНУ!

Сейчас полным ходом кипит работа по реконструкции сайта [www.asnu.net](http://www.asnu.net) Мы хотим сделать наш сайт удобным и информационно пол-

ным. Для этого мы подключаем для работы над сайтом «светлые» головы нашей ассоциации и исследуем достижения коллеги и партнеров. Если у Вас есть интересные идеи по улучшению нашего сайта с удо-

вольствием выслушаем Ваше предложение по электронному адресу: [admin@asnu.net](mailto:admin@asnu.net) или [info@asnu.net](mailto:info@asnu.net), а также по телефону 8 (044) 503-06-62



## Названы лучшие места для покупки

Ассоциация международных инвесторов в недвижимость, объединяющая около 200 инвестиционных организаций из 21 страны мира, опубликовала топ-10 городов, наиболее привлекательных с точки зрения приобретения недвижимости. В этом рейтинге можно выявить два основных тренда. В городах, чьи рынки в наибольшей степени пострадали от кризиса, можно приобрести недвижимость по сниженным ценам с уверенностью в их последующем росте. Те же города, которые оказались в меньшей степени подвержены экономической рецессии, благоприятны для долгосрочных инвестиций, поскольку их рынки недвижимости демонстрируют стабильность.

1. **Вашингтон.** Одним из ключевых факторов, влияющих на развитие рынков жилой и коммерческой недвижимости, является уровень безработицы. В Вашингтоне, где расположено множество правительственных учреждений, этот показатель является наиболее низким в стране и составляет 4,1% (в среднем по США – 7,2%). Благоприятное влияние окажет и план президента Барака Обамы по стимулированию национальной экономики в размере \$1 трлн.

2. **Лондон.** Британская

столица – это рынок открытых возможностей. Цены на жилье в центре Лондона снижаются в среднем на 3,5% ежемесячно, темпы снижения в сегменте коммерческой недвижимости составляют около 2% в месяц. Даже если Великобритания будет переживать спад, в Лондоне инвесторы будут ощущать себя вполне комфортно в долгосрочной перспективе.

3. **Нью-Йорк.** В течение долгого времени рынок жилой недвижимости Нью-Йорка противостоял экономическому спаду, и стоимость жилья здесь оставалась довольно высокой. Однако теперь местные риэлторы сообщают, что цены стали снижаться, причем даже в таких элитных районах, как 57-я улица или Сохо.

4. **Токио.** У Японии уже имеется опыт по преодолению последствий кризиса в сфере недвижимости. Ситуация, схожая с той, которая сложилась сегодня на мировых рынках недвижимости, наблюдалась в Японии в 90-х годах. В итоге рынок недвижимости японской столицы является одним из наиболее стабильных по сравнению с американскими или европейскими рынками.

5. **Шанхай.** Бурное развитие китайской экономики за

последнее десятилетие привело, в том числе, к росту темпов строительства. Сейчас на рынке недвижимости крупнейшего в Китае города наблюдается переизбыток предложения. Поэтому недвижимость здесь можно приобрести со значительными скидками.

6. **Сан-Франциско.** По данным Национальной ассоциации риэлторов США, цены на жилье в Сан-Франциско упали в 2008 году по отношению к предыдущему году на 25%. Что касается коммерческой недвижимости, то здесь отмечен рост числа незанятых офисных площадей. В совокупности с вводом 650 тыс. кв. м новых площадей в 2009 году это создает благоприятную для покупателя рыночную конъюнктуру.

7. **Лос-Анджелес.** В прошлом году Лос-Анджелес вряд ли можно было назвать удачным местом для инвестиций в недвижимость из-за большого количества отчуждаемой недвижимости и крайне слабой покупательской активности. Однако резкое увеличение числа сделок купли-продажи жилой недвижимости, достигшее 102%, говорит о том, что рынок начал восстанавливаться.

8. **Париж.** Цены на жилье во французской столице выросли в прошлом году на

2,8%, а уровень незанятых площадей – 5% – является одним из самых низких в Европе. Обвала цен, как это произошло в США, Великобритании и Испании, здесь не ожидается, и, кроме того, Николя Саркози обещает не допустить в стране ипотечного кризиса. Таким образом, рынок недвижимости Парижа может считаться стабильным

9. **Хьюстон.** Столица штата Техас является привлекательной с точки зрения инвестиций в коммерческую недвижимость. За последние три года арендная плата здесь выросла на 36%. в то же время, низкие эксплуатационные расходы привлекают сюда новые компании, которые, естественно, нуждаются в офисах.

10. **Сингапур** является одним из крупнейших портов мира, однако объемы грузоперевозок в последнее время резко снизились из-за глобального экономического кризиса. Хотя данный фактор и отпугнул часть инвесторов, Сингапур все же остается одним из центров роста в Азиатско-Тихоокеанском регионе и имеет хорошие перспективы для долгосрочных капиталовложений.



## Обама рассказал, как будет спасать экономику



**«Мы не будем действовать самонадеянно» - Барак Обама**

Президент США Барак Обама, представляя свои предложения по плану стимулирования экономики общественности, подчеркнул важность строительства промышленности на чистой энергии, расширения покрытия страхования здоровья и повышения безопасности в портах США в рамках усилий по выводу из кризиса лопнувшей экономики страны.

"Мы не будем действовать самонадеянно и поспешно, плохое положение может стать безнадежным", – сказал Обама в своем первом радио- и видеообраще-

нии в качестве президента страны.

В субботу администрация Белого дома распространила доклад, в котором названы приоритеты Обамы в рамках 2-летнего плана по выходу из кризиса – сообщает Дело.

Среди них гарантии по займам, а также другие меры поддержки кредитования для инвесторов в возобновляемую энергетику, предоставление гарантий страхования здоровья почти 8,5 млн. человек, которые потеряли работу, а также усиление безопасности 90 портов США.

Демократы уже начали работу над проектом стоимостью \$825 млрд. бюджетных средств и налоговых льгот. Сенат опубликовал часть предложений еще в пятницу.

В субботу утром Обама планирует провести встречу со своими экономическими советниками в Белом Доме. Он и законодатели видят признаки ослабевающей экономики: строительство потеряло 16% объемов производства в прошлом месяце, количество первичных безработных выросло до рекорда 26-летней давности.

### ТОП-3: КВАРТИРНЫЕ АФЕРЫ

И, несмотря на то, что в результате спада спроса жилье резко упало в цене, вполне естественно, что как только кризисный застой сдвинется с мертвой точки, нас захлестнет новая волна афер.

Предлагаем несколько советов, что нужно знать, чтоб не попасться на удочку аферистов. По части инвестирования в строительство, аферисты уже разработали несколько надежных схем, на которые продолжают попадаться доверчивые граждане.

#### 1. Инсценизация строительства

Часто девелоперские компании заманивают клиентов, инсценируя строительство. Будущим вкладчикам показывают вырытый котлован, огражденную территорию и работников, якобы подготавливающих площадку к началу строительства. Остается только поспешить внести первый взнос и получить квартиру на порядок дешевле. Однако зачастую, они не получают ничего – лицензия оказывается либо подделанной, либо недействительной, а через пару недель от котлована не остается и следа. Бывает. Часто компании-участницы инвестиционного проекта намеренно – используя любую

зацепку, заранее предусмотренную в договоре – разрывают сотрудничество. Крайним при этом оказывается частный инвестор. Однако и он в итоге снимает с себя все обязательства, поскольку не заключает договора с гражданами.

#### 2. Два владельца, одна квартира

Еще один способ, который часто случается на практике – перепродажа квартир. Одна квартира может в итоге – при введении дома в эксплуатацию и выдачи документов на право собственности – обрести сразу несколько хозяев. В итоге, доказать, кто был первым в списке потенциальных владельцев крайне сложно. Да и, если это все-таки удастся сделать, вам вряд ли удастся получить назад свои деньги. Бывают случаи, когда риэлторы намеренно не рассчитываются с владельцами дома, у которых они приобретают квартиры. В таком случае, застройщики отзывают такие квартиры у риэлторов и вновь выставляют на продажу. И в первом и в другом случае результаты схожи – граждане остаются и без денег, и без квартиры.

#### 3. Распродажа квартир

Когда посреди строительства девел-

оперская компания сталкивается с нехваткой средств на его продолжение, перед тем, как бесследно раствориться в воздухе, она успевает сколотить себе состояние, наживаясь на обманутых вкладчиках. Компания заявляет о продаже квартир с невероятными скидками. При этом, каркас дома может быть уже достроен, большая часть работы проделана. Это и на радость покупателям и на руку компании. Вскоре после того, как вкладчики дополнительно инвестируют в строительство, фирма либо заявляет о банкротстве, либо просто исчезает.

Вывод: Обманывают тех, кто позволяет себя обмануть. При заключении договора на покупку квартиры в новостройке, выясните, ведется ли учетная регистрация инвестиционных контрактов и договоров как между юридическими лицами, так и с клиентами. Проследите так же, чтоб этот момент упоминался в договоре. Для того, чтоб уберечь себя от такой элементарной оплошности – пользуйтесь услугами проверенных компаний, пусть даже они и обойдутся вам дороже.

По данным: [www.sgi.com.ua](http://www.sgi.com.ua)