

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI

TALLINNA KOLLEDŽ

Kinnisvara haldamine

Natalja Sabartsina

**KORTERIOMANIKE JA ERAMUOMANIKE KOHUSTUSTE
JA KULUDE VÕRDLUS IDA-VIRUMAA NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja: Roode Liias, Professor PhD

Tallinn 2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВСТУПЛЕНИЕ.....	4
1. НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЕ СОДЕРЖАНИЕ.....	6
1.1 Недвижимость и её виды.....	6
1.1.1 Качество и функции жилья.....	10
1.2 Управление недвижимостью.....	11
1.2.1 Определение понятия управления недвижимостью.....	11
1.2.2 Основные функции и цели управления недвижимостью.....	14
1.3 Определение понятия ухода за недвижимостью.....	16
1.3.1 Техническое обслуживание недвижимости.....	18
1.3.2 Работы по благоустройству недвижимости.....	20
1.3.3 Ремонтные работы.....	22
1.4 Квартирные товарищества.....	24
2. СРАВНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ И РАСХОДОВ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
2.1 Описание объектов недвижимости.....	25
2.1.1 Объект Касе 6-36.....	25
2.1.2 Объект Яма 40-6.....	27
2.1.3 Объект Уус-Выса 21.....	28
2.1.4 Объект Сихи 3.....	30
2.2 Обязанности владельцев недвижимости.....	31
2.2.1 Обязанности владельцев недвижимости в соответствии с законом.....	31
2.2.2 Обязанности владельцев частных домов.....	35

2.2.3	Обязанности владельцев квартир.....	37
2.3	Расходы владельцев квартир и частных домов.....	38
2.3.1	Расходы на содержание недвижимости.....	38
2.3.2	Расходы, связанные с объектом Касе 6-36.....	41
2.3.3	Расходы, связанные с объектом Яама 40-6.....	44
2.3.4	Расходы, связанные с объектом Уус-Выса 21.....	47
2.3.5	Расходы, связанные с объектом Сихи 3.....	50
2.4	Сравнение объектов недвижимости.....	52
2.4.1	Сравнение объектов недвижимости по различным критериям.....	52
2.4.2	Сравнение расходов исследуемых объектов.....	55
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
	КОKKUVÕTE.....	65
	SUMMARY.....	67
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	69
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	71
	Приложение 1. Касе 6-36.....	71
	Приложение 2. Яама 40-6.....	73
	Приложение 3. Уус-Выса 21.....	74
	Приложение 4. Сихи 3.....	75
	Приложение 5. Пример счета за коммунальные услуги, Касе 6-36.....	76
	Приложение 6. Пример счета за коммунальные услуги, Яама 40-6.....	77
	Приложение 7. Пример счета за электричество, Уус-Выса 21.....	78
	Приложение 8. Пример счета за интернет и телефон, Уус-Выса 21.....	79
	Приложение 9. Пример счета годового расхода газа, Уус-Выса 21.....	80
	AUTOREFERAAT.....	83
	AUTORIDEKLARATSIOON.....	85

ВСТУПЛЕНИЕ

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Владение недвижимостью оказывает всестороннее полезное материальное и духовное воздействие на граждан, например, дает человеку чувство уверенности, доверия и уважения к людям и вещам, вызывает в людях инстинктивное побуждение и духовные стимулы для напряженного труда по сохранению и улучшению имущества.

Но несмотря на положительное воздействие на владельцев недвижимости и необходимость, владение несёт за собой ряд обязательств и большую ответственность. Многие люди, являясь или только планирующие стать владельцами недвижимости, не всегда задумываются в целом о своих обязанностях, связанных с имуществом, и также о расходах на её содержание, что не маловажно в наше непростое экономическое время. Владельцы часто не определяют уровень качества работ по уходу за недвижимостью, которые обеспечили бы сохранения здоровья пользователей, нормальный уход за недвижимостью, её сохранение и максимально эффективное или технически обоснованное управление использованием недвижимостью.

Владельцы квартир часто задумываются о приобретении большей площади, в большинстве случаев, переезд в частный дом. Другие, а именно владельцы частных домов, редко, но хотят сменить свои квадратные метры на более меньшие, по различным причинам. В большинстве случаев, такие поступки и желания интуитивны, основанные на эмоциях, не обоснованные какими либо данными, фактами или выводами. В этом заключается проблема многих владельцев недвижимости, которые

делают поспешные выводы, не задумываются об обязанностях, о том как нужно обслуживать свое недвижимое имущество и какие расходы их ожидают.

Целью данной работы является сравнение объектов квартир и частных домов, с точки зрения обязанностей и расходов владельцев. Для того чтобы выполнить поставленную цель нужно: выбрать объекты исследования, выявить обязанности, связанные с законом и добровольные обязанности, собрать данные о расходах, подсчитать и сравнить результаты.

В данной работе планируется исследовать недвижимые объекты частных домов и квартир из одного уезда Эстонии, Ида-Вирумаа, для выявления различий, касаемых условий проживания, удобств, неудобств, обязанностей владельца и расходов на обслуживание и содержание недвижимости. Объектами исследования являются: пятиэтажный жилой дом с квартирным товариществом по улице Касе 6, г. Кохтла-Ярве, где находится трёхкомнатная квартира и квартира в г. Йыхви на улице Яама 40, также частные дома по улице Уус-Выса 21 и Сихи 3, г. Йыхви.

Структура работы имеет простое построение. Прежде всего стоит выделить все понятия, связанные с темой работы и разобраться в их значениях, для того чтобы понимать зачем, для чего и почему, то есть с какими процессами и действиями владелец сталкивается при владении недвижимостью. Затем описываются объекты недвижимости, которые выбраны для исследования. Следующим шагом в данной работе будет выявление обязанностей владельцев квартир или домов как в соответствии с законами, так и исходя из конкретных примеров, затем сбор данных о расходах владельцев на определенные объекты, сравнение и выводы.

На основе данных и результатов сравнения, можно будет четко выявить разницу между объектами недвижимости, их слабые и сильные стороны, сделать выводы и предложения.

1. НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЁ СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Недвижимость и ее виды

Понятия «недвижимое имущество» впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объект недвижимости – не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход. Любой гражданин любой страны в первую очередь зарабатывает деньги на недвижимость. Что же такое недвижимость, если её стремятся получить вне зависимости от достатка, страны проживания или функционирования бизнеса.

Если обратиться к Оксфордскому толковому словарю по бизнесу, то в нем дается следующее определение недвижимости: «недвижимое имущество - это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней». В США под недвижимым имуществом рассматривается реальная земля и вся материальная собственность, которая включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле. Например, в 1914 году в Своде законов Российской Империи писалось, что «недвижимым имуществом признавались по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги». Во всех приведенных определениях речь идет, во-первых, о земле и во вторых, объектах неразрывно с ней связанных.

Само понятие недвижимость имеет следующее значение - это недвижимый земельный участок со всеми прилегающими к нему важными частями, строениями. Это принадлежащие определенному лицу недвижимые вещи и связанные с этим права и обязанности в денежном смысле.

И все-таки, определение «недвижимость» необходимо рассматривать в двух категориях – юридическом и экономическом.

В экономическом понимании недвижимость – это благо способное приносить не только доход, но и определенные расходы. Если говорить о экономической теории, то в ней понятие «благо» подразумевается любой объект потребительского выбора, способные доставить определенное удовлетворение потребителю, например, повысить уровень его благосостояния. В качестве блага могут выступать как предметы, так и действия. Предметы – это объекты недвижимости, действия- услуги, оказываемые на рынке недвижимости.

С юридической точки зрения недвижимая собственность отражает права на владение, которые приходят и переходят вместе с недвижимостью. Эти права обусловлены набором прав, которые включают в себя право продавать, право отказываться от владения, право сдавать в аренду и использовать собственность иным любым способом.

К недвижимости относятся (Основы управления недвижимостью, Ушаков 2010:1) (рис.1):

1. земельные участки;
2. участки недр;
3. обособленные водные объекты (пруды, озера);
4. и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;
5. приравненные к недвижимости подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.



Рисунок 1. Виды недвижимости (Ушаков 2010:1)

Каждый владелец-пользователь должен уяснить, является ли строение, находящееся в его собственности или в пользовании, - недвижимостью (прикреплено ли оно к земле), или движимой собственностью и каким является целевое назначение земли.

Например, закон в Эстонии «О земельном кадастре» (Maakatastriseadus, 2001) определяет целевые предназначения земельных участков (кадастровых участков).

001 Жилищная земля

002 Предпринимательская земля

003 Производственная земля

004 Горно-промышленная земля

005 Социальная земля

006 Земля для водоемов

007 Транспортная земля

008 Земля для хранения отходов

009 Земля для оборонных потребностей

010 Земля природоохранная

011 Доходная земля

012 Земля без целевого предназначения

В данной работе будут рассматриваться жилые многоквартирные и жилые частные дома.

Но еще один важный вопрос, касающийся недвижимости, это понятия, которые с нею связаны. Это собственник и владелец, два понятия, которые часто путаются и перекликаются между собой. Собственник – это физическое или юридическое лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается имуществом на основании документа, подтверждающего данное право. Предмет может находиться в единоличной или совместной собственности, что влияет на порядок его отчуждения. Владелец – это лицо, которое фактически обладает вещью, но не всегда имеет на неё право собственности. В юридической практике так называют преимущественно граждан, имеющих право пользования вещью с возможностью его передачи (генеральная

доверенность на автомобиль). Главное отличие указанных понятий в кругу прав и обязанностей, которыми они обладают. Собственник владеет вещью, пользуется ей и распоряжается по своему усмотрению. Он может свободно передать её любым незапрещённым законом способом. Владелец может пользоваться вещью и, в ряде случаев, передать её третьим лицам. Иными словами, он фактически обладает предметом до прекращения правоотношений. В данной работе будет рассматриваться больше понятие владельца, который имеет право на недвижимость здесь и сейчас.

1.1.2 Качество и функции жилья

Одной из самой важной потребности человека - это сохранение жилья. Владелец недвижимости ежедневно сталкивается с рядом проблем, например это расходы, связанные с обслуживанием жилья, невыполнение в срок ремонтных работ, порча имущества, некачественное обслуживание и управление. В последнее время в эстонском обществе все значимее становится потребность в качественном жилье. Качество жилья можно рассматривать как абстрактное выражение эстетических норм общества. Профессор Таллиннского Технического университета Рооде Лииса дает следующее определение: «качество» - это совокупность таких свойств продукта и услуги, которые делают продукт (жилье) приемлемым на рынке жилья, а также подходящим для его потребителя. Качество жилья в самом широком понимании должно отражать то, в какой степени конкретное жилье сможет удовлетворять потребности и пожелания человека и его семьи.

Качество жилья - это не только материальные и технические требования, установленные для жилого дома - к ним добавляются также социальные отношения (к примеру, права и обязанности владельца и нанимателя жилья), экономические условия (соответствие расходов на жилье с доходами жителей) и экологические условия (например, чистота воздуха). Качество жилья должно содержать в себе подходящую для жителя жизненную среду, которая должна соответствовать его представлению о доме и другим целям и потребностям, которые, однако, со временем меняются, учитывая кратковременные и долговременные цели, а также зависят от географических широт, и культурных условий.

Жилье должно представлять для жителя конкретные возможности. Касаясь функций жилища, следует подчеркнуть, что они весьма многочисленны и разнообразны. Их спектр простирается от сферы культурно-эстетической до сугубо защитной. Но наиболее рельефно роль жилища выражается в выполнении им двух важнейших функций: социальной и экономической.

Выполняя социальную функцию, жилище выступает в роли общественного блага. Эта функция призвана выражать публичные интересы и удовлетворять общественные потребности с использованием принципов общедоступности и равенства возможностей членов общества. Выполняя экономическую функцию, жилище выступает как товар. Эта функция жилища выражает частные интересы и закрепляет принцип свободы выбора способа удовлетворения потребности в жилье.

Служебная роль жилища, интерпретируемого в качестве общественного блага, заключается в обеспечении членов общества минимальным по размеру и стандартным по качеству жильем. Роль жилища как специфического товара заключается в возможности его участия в коммерческом обороте на рынках жилья и жилищных услуг.

1.2. Управление недвижимостью

1.2.1 Определение понятия управление недвижимостью

Любая недвижимость, будь то объект коммерческий или жилой, нуждается в грамотном и качественном управлении. И у владельца любого здания или помещения рано или поздно возникает ряд вопросов, связанных с тем, каким должно быть идеальное управление недвижимостью.

Управление недвижимостью является частным случаем управления как целенаправленного, комплексного, систематического воздействия субъекта управления на его объект в интересах достижения и поддержания состояния эффективного

функционирования объекта в соответствии с критериями, задаваемыми субъектом управления. В этом смысле управление недвижимостью подчиняется общим законам управленческой деятельности.

В то же время, управление недвижимостью представляет собой одно из важнейших правомочий владельца, а при привлечении профессионального управляющего выступает и в качестве особого рода предпринимательской деятельности.

Управление недвижимостью – юридическая или договорная ответственность за продолжительное существование недвижимости через обеспечение физического, юридического и экономического сохранения путем управления и описания (документирования) процессов, связанных с использованием недвижимости. Такой определение впервые предоставлено Эстонским союзом управляющих и обслуживающих недвижимостью (ЕКННЛ) в 2000 году в так называемой зелёной книге «Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu kutseprofessionaalsuse tagamise ja arendamise süsteemi alused». Для стандарта по уходу важно, чтобы в комплекс мероприятий по управлению недвижимостью входили такие мероприятия, которые входят в определение управления. Основным признаком управления является то, что это административная деятельность, которую выполняет или произвольный владелец самостоятельно или уполномоченный им для этого лицо. Основными признаками управленческой деятельности является то, что для всех этих мероприятий

1. Основной расход связан с осуществляемыми управляющим необходимыми затратами времени на управления;
2. Результатом является в соответствии с установленной формой задокументированное и вовремя сделанное решение, мнение, оценка и т.д.

Таким образом в комплекс мероприятий «управление недвижимостью» собраны без исключения такие мероприятия, которые связаны как с управлением документами (их подготовкой, согласованием, приобретением) или с координацией сторон, связанных с объектом недвижимости,- коротко: управление средой недвижимости. К управленческой деятельности ни в коем случае не относятся работы по технообслуживанию, которые выполняют рабочие, компетентные в уходе за

строительными конструкциями и техническими системами. Отсюда – в расходы, связанные с управлением, не могут относиться ни запасные части к техносистемам, средства труда рабочих, а также расходы на их подготовку. Возникает вопрос о том, кто выполняет все эти услуги и должен ли человек быть компетентным в данной сфере. Управлять своей недвижимостью может и сам владелец, но здесь сразу ставится под сомнение вопрос качества выполнения всех работ. Поэтому иногда, если имеется данная возможность, лучше обратиться к соответствующим специалистам. Управляющий недвижимостью – это компетентный специалист, который организует управленческие услуги, являясь самостоятельно либо физическим лицом-предпринимателем или аттестованным работником юридического лица (управленческой фирмы).

Если немного дополнить тему о расходах на управление, то сюда ещё обоснованно относятся расходы на оформление документов, достижение контактов и также обоснованные поездки в связи с доставкой необходимых документов или участием в совещаниях. То есть отсюда можно сделать вывод, что для каждого объекта недвижимости, исходя из его особенностей управления, все перечисленные расходы и остальные имеют разную величину, но их объединяют основные цели управления недвижимостью.

Само понятие управление недвижимостью делится на три аспекта управления. Правовой аспект управления недвижимостью состоит в наиболее рациональном использовании, распределении и комбинировании права на недвижимость. Экономический аспект управления недвижимостью реализуется через управление доходами и расходами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости. Технический аспект управления состоит в поддержании объекта управления в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением.

Объектами управления недвижимостью могут являться: объекты недвижимости, муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и так далее. Основная задача управления недвижимостью: достижение максимальной эффективности использования недвижимости в интересах владельца.

1.2.2 Основные функции и цели управления недвижимостью

Прежде чем говорить об основных функциях управления, нужно разобрать основные цели данного понятия.

Основными целями управления недвижимостью являются:

1. **Физическая сохранность недвижимости:** мероприятия для того, чтобы участок и на нем расположенные строения соответствовали требованиям детальной планировки и проектной документации, чтобы в целом они не стали опасными ни пользователям, ни третьим лицам; выполнение этих целей, в первую очередь, связано с содержанием в порядке строительных конструкций и техносистем, при необходимости осуществлять строительные работы, которые нужно делать для обеспечения сферы применения недвижимости;
2. **Юридическая сохранность недвижимости:** мероприятия для того, чтобы у владельца/ владельцев не возникало санкции, а также дополнительных обязанностей в связи с тем, что из правовых актов или договоров вытекающие обязанности выполняются не профессионально; отправной точкой юридической сохранности является то, что управляющий недвижимостью в полном смысле регистрирует для себя все связанные с недвижимостью обязанности, естественно проверяет их законность, но и проверяет, кто отвечает за исполнение всех обязанностей.
3. **Экономическая сохранность недвижимости:** мероприятия для того, чтобы денежные потоки, связанные с управлением недвижимостью, были бы приемлемы владельцу; для любой недвижимости интересы владельца определяют, в первую очередь, те цели и мероприятия, которым должно соответствовать целостное хозяйствование этой недвижимостью или как можно достигнуть поставленного результата.

Если конкретно говорить о принципах управления недвижимостью, то их достаточно большое количество, ниже предоставлены самые основные.

1. Управление недвижимостью – это полная организация эксплуатации здания со всеми необходимыми видами технической поддержки, предоставлением клинингового сервиса и обеспечением охраны объектов недвижимости;
2. Полное ведение доходов и расходов, связанных с той или иной недвижимостью, а также контроль за денежным фондом и наилучшее перераспределение средств этого фонда;
3. Планирование и осуществление мер, направленных на увеличение прибыли от объекта недвижимости;
4. Если недвижимость сдается в аренду, то управление недвижимостью включает в себя весь перечень взаимодействий с арендаторами, от обеспечения им наиболее комфортных условия для взятия объекта недвижимости в аренду, до ведения финансовых взаиморасчетов и улаживания возникающих конфликтов;
5. Управление персоналом, осуществляющим техническую поддержку, клининг и другие формы обслуживания недвижимости;
6. Ведение полной отчетности перед собственником объекта недвижимости;
7. Защита и отстаивание интересов владельца жилья или коммерческого помещения, при необходимости, в органах государственного и муниципального значения;
8. Юридическая защита и поддержка владельца в сложных вопросах, связанных с недвижимостью.

Весь этот комплекс мер, кажущийся таким обширным, под силу выполнить одной управляющей компании недвижимости, в распоряжении которой имеется весь потенциал средств для осуществления идеального управления недвижимостью. Если речь идет о коммерческой недвижимости, то управляющая компания поможет извлечь из каждого квадратного метра максимум прибыли и избавит от решения многих вопросов, требующих времени и знаний. Если о частном жилье, то управляющая компания – это идеальное решение, способное навсегда избавить от заботы о тепле, воде, ремонте и уборке здания. Опять же возникает вопрос о расходах, который будет разбираться на протяжении данной работы. Управление недвижимостью – необходимый комплекс услуг, при профессиональном выполнении которых, недвижимость будет надежно защищена во всех отношениях.

1.3 Определение понятия уход за недвижимостью

Уход за недвижимостью является одним из важных составляющих обязанностей владельца по отношению к его имуществу. Ведь если некачественно выполнять комплекс работ по уходу, то жизненный цикл недвижимости стремительно будет уменьшаться и возможно само существование в квартире или доме будет опасно для владельца и третьих лиц. Так как речь в данной работе будет идти о расходах, то можно уверенно сказать, что на уход за недвижимостью уходит достаточно большое их количество. Но для начала стоит разобраться в самом понятии « уход за недвижимостью » и какой комплекс работ туда входит.

В каждой стране своё законодательство и исторически сложившиеся разные традиции в строительстве, в использовании строений и их администрирования. В соответствии с этим в разных используемых инструкциях и стандартах, а также правовых актах разного уровня, по разному определено содержание ухода за недвижимостью, но общие принципы в них во всех единые. В толком словаре «Kinnisvarahalduse ja hoolduse seletussõnastik» (КН-Е Х7-020) определение ухода (kinnisvara korashoid) приводится следующим образом- это « комплекс работ для поддержания недвижимости в соответствующем состоянии». В Эстонском стандарте «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью» (Kinnisvara korashoiu tagamise tegevused) EVS 807-2010 это определение уточнено путем введения самых основных составляющих по уходу.

Уход за недвижимостью- это комплекс технических и административных мероприятий, осуществляемых в течении срока жизни недвижимости для того, чтобы сохранить или восстановить такое положение, при котором обслуживаемая недвижимость соответствовала бы условиям выполнения требуемого назначения.

Из определения ухода за недвижимостью вытекает необходимость описать как административные мероприятия так и производство физических работ. Но при этом при уходе необходимо учитывать дополнительные услуги, которые необходимы пользователям недвижимого участка для его целевого использования. Исходя из этих точек зрения. ниже приведены семь комплексов мероприятий.

Таблица 1. Основная структура стандарта по уходу (Kinnisvarahalduri käsiraamat, 2007)

Название комплексного мероприятия		Сокращения
100	Управление недвижимостью	Управление
200	Техническое обслуживание строений и техносооружений	Технообслуживание
300	Работы по благоустройству на территории и в здании	Работы по благоустройству
400	Осуществление строительных, ремонтных работ и реконструкция	Ремонтные работы
500	Выполнение обязанностей владельца недвижимости	Обязанности владельца
600	Обеспечение энерго-, водо-, и коммуникационных услуг	Услуги потребителю
700	Оказание вспомогательных услуг	Вспомогательные услуги

Об управлении недвижимостью упоминалось ранее, а что касается остальных мероприятий, то немного поподробней с теоретической точки зрения стоит разобрать остальные важные пункты. Ведь именно они с финансовой стороны являются самыми затратными для владельца недвижимости. Конечно расходы на данные мероприятия зависят от вида жилища. В данной работе будет идти речь о квартире в многоквартирном доме и частном доме. Такой пункт как обязанности владельца будет рассматриваться более частично и сравниваться в зависимости от вида жилья.

1.3.1 Технообслуживание

Техническое обслуживание – это одно из самых важных мероприятий, которое проводит сам владелец или обслуживающая фирма. Количество расходов на это зависит и от данного состояния недвижимости и от количества услуг, ну и смотря на будущее, также от качества проведенной работы в настоящее время. Техническое

обслуживание (технообслуживание) строений и техносооружений – это комплекс работ с регулярным и регламентированным содержанием (описанием работ) для того, чтобы сохранять или/и восстанавливать на участке расположенные строения (здания, их строительные конструкции и в здании расположенные техносистемы, а также сооружения) в предусмотренном состоянии, в общем случае, (особенно) не улучшая и не изменяя области применения содержащегося объекта. Поэтому в техобслуживании основным и главным словом является « сохранность ».

Техническое обслуживание объектов недвижимости включает такой минимальный набор работ.

1. Изучение объекта недвижимости, бизнес-процессов в нем, требований заказчика, требований к безопасности;
2. Создание карт обслуживания и регламентов;
3. Плановые регулярные или периодические технические осмотры и работы;
4. Оперативное техническое обслуживание и осмотр по вызову;
5. Текущие ремонты;
6. Капитальные ремонты;
7. Санитарное обслуживание и клининг.

Часто, когда возникает необходимость определить разницу между уходом и ремонтом, определяют мероприятия, связанные с технообслуживанием такими, в ходе которых не происходит обновления, то есть сохраняется уровень качества существующей системы или конструкции. Из чертежа представленного ниже, где изображены виды техобслуживания, ясно, что « технообслуживание » это обобщающий верхний термин, который охватывает многие проводящиеся по разным причинам мероприятия по уходу, которые исходят из конструкций и систем.



Рисунок 2. Виды технообслуживания

Если говорить о технообслуживании, то нужно сразу говорить о расходах. Собственная квартира- это, безусловно, хорошо, частный дом- ещё лучше, но не надо забывать, что содержание стоит денег. А если владелец все-таки хочет обратиться к управляющей компании, то вероятно, что платежи могут существенно возрасти. Но тут тоже есть свои плюсы, если владелец решает обратиться к сторонней организации. Заказчики получают эффективное проектное управление в котором четко запланированные затраты денежных средств на обслуживание конкретного объекта, используются только на него. Технические специалисты сделают более эффективную работу по эксплуатационному обслуживанию объекта, снизят его энергопотребление и сократят ресурсопотребление. Хорошие знания и опыт сотрудников и управляющих, а также четкая запланированная работа приводят к отсутствию перерасход средств и лучшему контролю технических

работ на всех этапах и разных сторон договора. Опять же можно повториться, что это личный выбор каждого владельца, обслуживание отдельных квартир- единиц в Эстонии не так популярно, обычно обслуживают более крупные фирмы и объекты.

1.3.2 Работа по благоустройству недвижимости

Благоустройство недвижимости является важным мероприятием в обслуживании. Оно несёт не с собой не только техническую сторону, материальную, но и эмоциональную. Так как, например, ухоженный тратуар или чистая лестница, может оказать положительное эмоциональное влияние на владельца. Работы по благоустройству- это услуга, целью которой является обеспечение чистоты и ухода на участке (территории и на ней расположенных малых форм) на уровне, акцептированном обществом, а также уборка и чистка внешних поверхностей зданий и внутренних помещений, обеспечивая их пригодность как владельцу, так и пользователю.

КН-Е X7-020 дает понятию «благоустройство» два определения:

1. Работы по благоустройству- работы, проводимые для обеспечения чистоты недвижимости и обслуживающей её территории;
2. Степень благоустройства- повышение степени удобства использования жилой площади путем осуществления наилучших услуг.

В ходе работ по благоустройству (очистка и уборка) не происходит технообслуживаний ни одной конструкции, предмета или площади, то есть частичной или полной замены, ремонта или улучшения. Основная цель работ по благоустройству состоит в сохранении качества существующих строений и используемых при их изготовлении материалов.

В определении стандарта ссылаются на два мероприятия – «уборка» и «очистка». Хотя эти мероприятия могут быть при использовании для многих синонимами, для них можно выявить некоторые особенности. Очистка- это деятельность для того, чтобы устранить с площадей собравшуюся там грязь, для того, чтобы обеспечить гигиеничность и сохранность поверхности для пользователей. Уборка предполагает

устранение препятствий для того, чтобы также обеспечить предусмотренный уровень чистоты, но к этому добавляется также удобство использования и безопасность.

Так как в данной работе будет говориться в большей степени о расходах и обязанностях владельца, то благоустройство недвижимости является прямой обязанностью владельца.

Например в правилах благоустройства недвижимости четко прописаны обязанности владельца. Будь он владельцем квартиры или частного дома.

Владелец участка и строения обязан:

1. Содержать в порядке свой участок и ограду участка, игровые и спортивные площадки, расположенные в пределах участка, места сушки белья и приспособления для выбивания ковров и другие подобные сооружения, предпринимать меры по предотвращению загрязнения и разрушений на его участке и попадания с его участка пыли и грязи на проезжую часть и тротуары;
2. Содержать в порядке фасад здания и его элементы, т.е. фасадные элементы должны быть целыми, окрашены в соответствии с требованиями и проектом и отвечать требованиям строительного проекта;
3. Осуществлять работы по благоустройству на территории уборки, примыкающей к участку или строению;
4. Очищать люки и решетки подземной техносети, а также системы ливневой канализации, если они находятся в границах территории уборки или участка;
5. Уничтожать сорняки, косить газоны и траву, достигшие высоты более 15 см, кроме природного подлеска, подстригать живые изгороди и организовывать стрижку таких кустов и ветвей деревьев, которые растут за пределами участка и загораживают транспортные средства либо мешают передвижению прохожих или транспортных средств;
6. Обеспечивать в установленном порядке в соответствии с нумерацией квартир и домов наличие правильных номерных знаков на зданиях либо при въезде (входе) на участок на видном месте (в том числе и в темное время) у дороги общего пользования;

7. Устранять со строения снег, ледяные наросты, камни, представляющие угрозу падения, плитку и т.п. и обеспечивать в случае опасности и при проведении работ по их устранению безопасность передвижения по проезжей части и тротуарам;
8. Владелец неиспользуемого строения обязан обеспечивать благоустройство строения и относящегося к нему участка, предотвращать опасность его обрушения, запирают входы в строение и на участок.

Данный обязанности должен выполнять каждый владелец недвижимости, чтобы содержать свое недвижимое имущество в порядке. Обязанности владельца конкретных объектов будут рассматриваться ниже.

1.3.3 Ремонтные работы

Осуществление строительных, ремонтных работ и работ по реконструкции – это одноразовый и уникальный комплекс работ по управлению проектом для того, чтобы дополнить или обновить разрушенные и изношенные, или, исходя из пожеланий пользователей, существующие конструкции и техносистемы, в общем случае, в результате изменившихся требований пользователей или для удовлетворения их требований. Такие мероприятия неизбежны в комплексе ухода за недвижимостью для обеспечения её целевого назначения.

Для планирования, организации и контроля всю совокупность ремонтных работ объекта недвижимости можно разделить на два основных блока.

1. Планово-предупредительные ремонтные работы, производимые с определенной периодичностью для поддержания эксплуатационных параметров в течение нормативного срока службы с учетом физического и функционального износа объекта;
2. Ремонтные работы по улучшению технико-экономических характеристик объекта недвижимости для предотвращения и ликвидации морального

устаревания здания, повышения его потребительской ценности, эффективности эксплуатации.

Текущий ремонт обеспечивает предупреждение преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования здания, а также устранение возникающих мелких повреждений и неисправностей и включает:

1. Текущий профилактический ремонт, необходимость которого определяется заблаговременно в годовых и квартальных планах и графиках на основе плановых технических осмотров — ремонт и окраска кровель, замена водосточных труб, частичный ремонт окон и дверей, очистка от загрязнения и простая покраска фасадов, лестничных пролетов и т.п;
2. Текущий непредвиденный ремонт выявляемых в процессе эксплуатации дефектов, выполняемый, как правило, в срочном порядке, в том числе по заявкам клиентов (жильцов, арендаторов).

К ремонтным работам относятся такие понятия как строительство, установка, закладка, и т.д. В основном ремонтные работы относятся к запланированным расходам, с которыми владелец может считаться, учитывать в своём бюджете. К непредвиденным ремонтным работам может относиться частично реконструкция и реновация. Если случились какие-то поломки или аварийные ситуации, то владельцу следует устранить поломку, а, следовательно, это расходы. Вначале стоит определить их значения. Реконструкция – частичная замена существующих основных строительных конструкций с целью восстановления основных свойств использования здания или его отдельных помещений, то есть планировочных решений. Реновация – восстановления первичного вида здания, его конструкций или помещений вместе с существенной реконструкцией основных конструкций или техносистем.

Все выше перечисленные мероприятия по уходу являются важными и необходимыми пунктами для безопасного и благополучного существования владельца. Некоторые пункты из перечня комплексных мероприятий по уходу не были ещё рассмотрены. Но о них пойдёт речь более конкретно при разборе расходов и обязанностей конкретных объектов недвижимости.

1.4 Квартирное товарищество

Союз квартирных товариществ в Эстонии впервые был основан 17 апреля 1996 года в Раквере. Этот союз защищает интересы квартирных и жилищных товариществ на государственном и местном уровне. Квартирных товариществ в Эстонии появляется все больше и больше с каждым годом. Объекты квартир, что будут рассмотрены в данной работе также состоят в квартирном товариществе многоквартирного дома. Поэтому здесь важно знать понятие данного термина и понимать о чем идет речь. Квартирного товарищество- это установленное и созданное собственниками квартир некоммерческое объединение, целью которого является совместное хозяйственное обслуживание идеальных долей в строениях и земельном участке, являющихся частью объекта квартирной собственности, и представление общих интересов членов квартирного товарищества. Членами квартирного товарищества являются все собственники квартир разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи. Другие лица не могут быть членами квартирного товарищества. Устав квартирного товарищества принимается на учредительном собрании и изменяется в общем собрании членов товарищества. В уставе описаны обязанности владельца квартиры. Каждое квартирное товарищество учитывает хозяйственные расходы, с этим должен считаться и владелец недвижимости. Хозяйственные расходы –это необходимые расходы на обслуживание и ремонт жилых помещений и соответствующей их площади части жилого дома и территории вокруг него, а также плата за оказанные и купленные квартирным товариществом услуги по хозяйственному обслуживанию жилого дома, в том числе за заказ энергоаудита и энергетического паспорта, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если иное не предусматривается уставом.

Далее в работе будут рассмотрены конкретные объекты недвижимости и обязанности владельцев по отношению к их имуществу.

2. СРАВНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ И РАСХОДОВ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Описание объектов недвижимости

Виды недвижимости, рассматривая со стороны жилой площади, бывают разные, но в данной работе будет говориться только лишь о такой недвижимости как квартира в многоквартирном доме и частный жилой дом. Были выбраны по два объекта каждого типа, которые находятся в одном регионе, а именно в Ида-Вирумаа. Объекты были выбраны не только исходя из месторасположения, но также учитывая количество жильцов в квартире или частном доме, для более рационального сравнения. Количество проживающих в данных объектах три человека либо один. Прежде чем переходить к теме обязанностей владельца недвижимости и расходов на содержание недвижимости, стоит сначала понять основные характеристики исследуемых объектов.

2.1.1 Объект Касе 6-36

В начале, речь пойдет о таком виде недвижимого имущества, как квартира. Ниже будут изложены характеристики. Данное описание объекта нужно, чтобы представлять, с какой недвижимостью связана работа, чтобы также на основании этого делать соответствующие выводы, а именно выявить обязанности владельца данной недвижимости и каковы расходы на содержании объекта.

Первый объект, о котором пойдет речь, расположен в г. Кохтла-Ярве, поселок Ору (см. Приложение 1, стр.71). Это трехкомнатная квартира, общей площадью 61,2 м², расположенная по адресу улица Касе, дом 6, квартира 36. Квартира расположена на третьем этаже в пятиэтажном доме, состояние – пригодно для проживания, сделан косметический ремонт. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового

жилья: небольшая кухня, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, достаточно длинный коридор-прихожая. Каждая квартира имеет балкон. Подробное описание квартиры расположено ниже в таблице.

Таблица 3. Описание первого объекта недвижимости

Показатель	Характеристика показателя
Город	Кохтла-Ярве
Адрес	Поселок Ору, ул. Касе 6-36
Тип здания	Многоквартирный дом
Год постройки	1991 г
Материал наружных стен	Стеновые панели
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Фундамент дома	Железобетонные блоки
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Организованная парковка или гараж	Парковка с двух сторон дома
Количество этажей в здании	5 этажей
Количество подъездов	6 подъездов
Количество квартир на этаже	2 квартиры
Состояние и охрана	Домофон в каждом подъезде
Состояние подъезда (суб. оценка)	Хорошее
Этаж расположения объекта	3 этаж
Общая площадь, (м ²)	61,2
Количество комнат	3 комнаты
Высота потолков (м)	2.40
Внутренняя отделка квартиры	Косметический ремонт

Если говорить о квартире и её состоянии в общем, то квартира пригодна для жилья, находится в небольшом поселке, в округе также многоквартирные дома. С одной стороны находится лес, дороги вокруг в среднем состоянии, парковка бесплатна. В доме присутствует квартирное товарищество, в доме отремонтирована и утеплена крыша, в подъездах сделан косметический ремонт. Квартира вместительная и удобная. Входная металлическая дверь, балкон застекленный, стеклопакеты. Отопление центральное, бойлер, счетчики на воду и электричество.

2.1.2 Объект Яма 40-6

Вторым объектом является также квартира, которая находится в Йыхви, по адресу Яма 40, кв. 6 (см. Приложение 2, стр.73). Это многоквартирный дом, расположенный в центре города у проезжей части. Двухкомнатная квартира расположена на третьем этаже. Состояние квартир– пригодно для проживания, внутри сделан ремонт, кухня совмещена с комнатой. Небольшой коридор и балкон. Санузел совмещен. Подробное описание представлено ниже в виде таблицы.

Таблица 4. Описание второго объекта недвижимости

Показатель	Характеристика показателя
Город	Йыхви
Адрес	Яма 40-6
Тип здания	Многokвартирный дом
Год постройки	1990г
Материал наружных стен	Стеновые панели
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Фундамент дома	Железобетонные блоки
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее

Организованная парковка или гараж	Парковка с одной стороны дома
Количество этажей в здании	3 этажа
Количество подъездов	3 подъезда
Количество квартир на этаже	2 квартиры
Состояние и охрана	Домофон в каждом подъезде
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Этаж расположения первого объекта	3 этаж
Общая площадь, (м2)	55.7
Количество комнат	2 комнаты
Внутренняя отделка квартиры	Ремонт сделан

Квартира хоть двухкомнатная, но вместительная. Проживает в ней три человека. Железная дверь, пластиковые окна, паркетный пол. В доме присутствует квартирное товарищество, подъезды все чистые, сделан небольшой косметический ремонт.

2.1.3 Объект Уус-Выса 21

Третьим объектом является частный жилой дом, который находится в г. Йыхви, по адресу Уус-Выса 21 (см. Приложение 3, стр.74). Это двухэтажный дом вместе с цокольным этажом, дом общей площадью 329 м². Состояние – пригодно для проживания, ремонт сделан 8 лет назад. На первом этаже данного объекта находятся гостиная, кабинет, просторная кухня, прихожая и санузел. Второй этаж также имеет санузел меньших размеров, 3 комнаты и просторный застеклённый балкон, расположенный над гаражом. Подробное описание данного частного дома расположено ниже в таблице.

Таблица 5. Описание третьего объекта недвижимости

Показатель	Характеристика показателя
Город	Йыхви
Адрес	Уус-Выса 21
Тип здания	Частный жилой дом
Год постройки	2004 год
Материал наружных стен	Пеноблоки
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Фундамент дома	Блоки FBS
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Вид отопления	Газовое отопление
Организованная парковка или гараж	Гараж, перед домом место для парковки
Количество этажей в здании	3, включая цокольный этаж
Количество входов	1 вход
Состояние и охрана	Установлена сигнализация
Общая площадь, (м ²)	329
Общая площадь (без учета лоджий или балконов) (м ²)	293
Количество комнат	6 комнат
Количество санузлов	2 санузла
Высота потолков (м)	3 метра первый этаж, 2.7 второй этаж
Внутренняя отделка дома	Новый ремонт

Данный объект расположен в частном секторе г. Йыхви, удобное тихое расположение, состояние дорог вокруг среднее. Вокруг дома имеется ухоженная территория с беседкой. Дом относительно новый, построенный 10 лет назад. Дом большой, но проживает в нем, в основном, только один человек, другие члены семьи постоянно

отсутствуют. Данный дом обслуживает только одна фирма, охранная фирма. Все работы по уходу производит владелец дома.

2.1.4 Объект Сихи 3

Следующий объект недвижимости, а именно частный дом находится в г. Йыхви, по адресу Сихи 3 (см. Приложение 4, стр.75) Это двухэтажный дом расположен практически в центре города, в частном секторе. Состояние дома– пригоден для жилья, небольшой ремонт внутри помещения был сделан последний раз 5 лет назад. На первом этаже данного дома находятся просторная гостиная, совмещенная с кухней, печка, спальная комната, прихожая и небольшой санузел. На втором этаже находятся две спальни и душевая комната. Общая характеристика дома представлена ниже.

Таблица 5. Описание четвертого объекта недвижимости

Показатель	Характеристика показателя
Город	Йыхви
Адрес	Сихи 3
Тип здания	Частный жилой дом
Год постройки	1970 Год
Материал наружных стен	Дерево
Материал перекрытий	Дерево
Фундамент дома	Блоки
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Вид отопления	Центральное городское, печное
Организованная парковка или гараж	Место для парковки на территории дома
Количество этажей в здании	Два этажа
Количество входов	1 вход

Состояние и охрана	Отсутствует
Общая площадь, (м2)	140
Общая площадь (без учета лоджий или балконов) кв.м	Балкон или лоджия отсутствуют
Количество комнат	4 комнаты
Количество санузлов	2 санузла
Внутренняя отделка дома	Косметический ремонт

Дом достаточно старый, но пригоден для проживания. В доме проживают три человека. Дом не обслуживает не одна фирма, все работа по уходу производят сами владельцы дома.

Следующим пунктом в данной работе, после описания выбранных объектов недвижимости, является тема об обязанностях владельца с точки зрения закона и также о добровольных обязанностях конкретно касающихся объектов исследования.

2.2 Обязанности владельцев недвижимости

2.2.1 Обязанности владельца недвижимости в соответствии с законом

Каждый владелец недвижимости должен для сохранения потребительских качеств недвижимости выполнять многие обязанности как прямо так и косвенно вытекающие из законодательства. От этих обязанностей невозможно освободиться – если владелец сам не в состоянии обеспечить надлежащий уход и выполнение предусмотренных обязанностей, тогда кто-то за счет владельца может организовать выполнение обязанностей, а это уже дополнительные обоснованные расходы. В то же время выполнение обязанностей, связанных с любой недвижимостью произвольной области применения, всегда предполагается осуществление владельцем неизбежные расходы. То есть расходы, например, связанные с потребностью приобретения материалов, инструментов, оплаты труда рабочих, если владелец не в состоянии сам исполнить

обязанности, при этом всегда нужно расходовать не только материально, но и расходовать необходимое время для выполнения всех обязанностей.

Независимо от размера недвижимости, в общем, обязанности владельцев одинаковые, различаются, в основном, структура расходов и удельный вес затрат. Поэтому независимо от того какого размера ваше недвижимое имущество и какие у вас личные потребности к его содержанию, каждый владелец по закону должен выполнять определенные обязанности по отношению к недвижимости.

В данной части работы будет разбираться обязанности владельца объекта квартиры в соответствии с законом о «Квартирной собственности» Эстонской Республики (Korteriomandiseadus, § 11).

Прежде всего владелец квартиры обязан (1):

- 1) содержать реальную часть квартирной собственности, а при пользовании ею и предметом долевой собственности воздерживаться от действий, влияние которых на других собственников квартир превышает пределы воздействий, вытекающих из обычного пользования названной собственностью;
- 2) переносить воздействия, остающиеся в пределах, указанных в первом пункте;
- 3) позволять пользоваться реальной частью квартирной собственности другим лицам, если это требуется для содержания предмета долевой собственности.

(2) Собственник квартиры должен обеспечивать соблюдение членами его семьи, временными жильцами и пользующимися квартирной собственностью лицами требований, приведенных в первых и вторых пунктах первой части.

(3) Собственник квартиры не несет ответственность за нарушение своих обязанностей, если им будет доказано, что их нарушение связано с обстоятельством, на которое он не мог оказать влияние, и что в соответствии с принципом разумности от собственника квартиры невозможно было ожидать принятия в расчет данного обстоятельства или его предотвращения либо ликвидации служащего препятствием обстоятельства или его последствий. Если обстоятельство имеет временный характер,

то нарушение обязанности простительно только в течение периода, когда названное обстоятельство служило препятствием для выполнения обязанности.

Данные обязанности закреплены законом и распространяются на всех владельцев квартир.

В наше время понятие «квартирное товарищество» с каждым годом набирает обороты, квартирное товарищество также имеет свой устав, который основан на различных законах, а именно на законе о Квартирной собственности, закон о Квартирных Товариществах, закон о Некоммерческих объединениях, законе о Вещном Праве и Обязательственно-Правой Закон.

Важную часть в уставе квартирного товарищества занимает такой пункт как налоги, расходы, повинности и т.д. Стоит упомянуть об этом, так как тема расходов напрямую связана с данной работой. Ниже описаны обязанности, которые должен выполнять владелец или собственник квартиры, которые касаются различных расходов (Korterimandiseadus, § 13).

Прежде всего собственник квартиры платит налоги, которыми облагается собственность, несет публично-правовые реальные повинности и расходы на хозяйственное обслуживание собственности. Собственник квартиры обязан возмещать другим собственникам квартир расходы на содержание предмета долевой собственности на управление им в размере, указанном выше. Собственник квартиры не обязан возмещать расходы, превышающие необходимые расходы на регулярное содержание предмета долевой собственности, если он не согласен с их размером.

Если говорить о частном доме, то законы и правила абсолютно схожи, так как частный дом и квартира являются объектами недвижимости. В законе Эстонской Республики о жилище (Elamuseadus, §6) так и сказано, как самое основное, что владелец обязан обеспечивать его принадлежащему помещению надлежащий уход и ремонт в соответствии с законом и правовыми актами. В законе о строительстве Эстонской Республики (Ehitusseadus, § 29) больше говорится об обязанностях во время процесса строительства и сноса.

Понятие «обязанность владельца недвижимости» также стоит рассмотреть с точки зрения стандартов мероприятий, которые были приведены в первой части работы.

Выполнение обязанностей владельца недвижимости – связано с исходящими, как из законодательных актов, так и договорных обязанностей финансовыми нагрузками (в общем случае) изначально направленными на собственника недвижимости и затем легально переведенными на пользователя.

В части обязанности владельца, в первую очередь, необходимо выяснить как собственнику, так и управляющему – как и для чего необходимо разделить управление и связанные с посредничеством управленческие услуги (выполнение обязанностей собственника). Например, налог на землю, которые платят все собственники недвижимости. Не оспаривая величины земельного налога или принципов его наложения, это обязанность, которую необходимо платить на условиях, установленных налоговым департаментом, и в сроки им установленные. В случае индивидуального жилища собственник организует оплату соответствующей суммы, расходуя на это, например, время для посещения банка, и к оплате добавляются еще дополнительные расходы. Если говорить о многоквартирном жилом доме, то земельный налог, например, распределяется между всеми собственниками квартир. Как для индивидуального жилища, так и для многоквартирного жилого дома земельный налог и расход по его посредничеству являются неизбежными расходами для собственника или владельца. Жители Ида-Вирумаа не платят земельный налог с недавнего времени, так как местное самоуправление имеет право делать изменения по поводу земельного налога.

Налог на землю являлся лишь примером одной из обязанностей собственника. В то же время посредничество таких обязанностей в общем случае не зависит от величины обязанности, а зависит от количества обязанностей.

У владельцев все более часто становится проблемой то, что несение обязанности по уходу становится для собственников все более сложным и расходоемким. После всего выше перечисленного стоит подвести некий итог и сказать о самых важных обязанностях владельцев жилых помещений и о тех «человеческих» правилах, которые действуют не только в Эстонской Республике, но и в близлежащих странах. Владелец

жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве владения жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Владелец жилого помещения несёт бремя содержания этого помещения и, если это квартира, общего имущества владельцев помещений в соответствующем многоквартирном доме. Владелец жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества владельцев помещений в многоквартирном доме.

2.2.2 Обязанности владельцев частных домов

Если брать владельцев частных домов, то в целом, их обязанности схожи с обязанностями владельцев квартир, но все же стоит конкретно их выявить, затем сравнить и найти отличия. Также очень часто среди обязанностей владельцев домов можно столкнуться не только с такими обязанностями, которые вытекают из законов, но и с добровольными обязанностями.

Как и у владельцев квартир, так и у владельцев частных домов, одна из важных обязанностей это подача данных и оплата счетов. Но здесь уже каждый счет оплачивается по отдельности, также содержание счета у двух выбранных объектов разное. У первого объекта, чья площадь больше, газовое отопление, второй деревянный дом часто отапливается с помощью печи и дров. Также владельцы частных домов используют такую услугу как вывоз мусора, следовательно, в обязанности входит не только оплатить данный счет, но и подготовить в определенные дни контейнер с мусором для его вывозки. Владелец первого дома по добровольному обязательству должен также оплачивать счет за охрану дома и обязан также оплатить счет за ложный вызов, если такое произойдет. Добровольное обязательство появляется, если владелец частного дома по собственному желанию хочет приобрести какую-либо услугу и подписав договор, обязуется выполнять определенные условия. Владелец второго дома, например, не пользуется услугой охранной фирмы, но на его территории проживает животное, которое он обязан кормить, содержать и следить таким образом, чтобы оно

не мешало окружающим соседям и третьим лицам и не принесло вред окружающим. В данном случае речь также идет частично о добровольном обязательстве. Владелец первого объекта по собственному желанию застраховал дом, поэтому ежемесячно он должен оплачивать и страховку.

Следующей обязанностью владельцев является содержание домов в надлежащем виде, чтобы состояние дома не являлось аварийным и не могло принести вред людям, проживающим в нем, и третьим лицам. Владелец обязан произвести ремонтные работы, если таковое потребуется.

Территория, которая находится вокруг дома и также к нему относится, должна быть в ухоженном виде. Использовать территорию владелец обязан так, чтобы не нанести вред и неудобства проживающим в доме и третьим лицам. Также та территория, которая находится рядом с данными объектами, не может быть использована по своему усмотрению, так как эта земля является собственностью других лиц.

Владелец первого частного дома обязан периодически, в установленные сроки вызывать трубочиста. Трубочист должен составить отчет и сообщить о неполадках, если они имеются. Такие требования выдвигает страховая компания.

Если на территории производятся какие-либо работы или мероприятия, то они не должны мешать окружающим и третьим лицам. Например, если владелец дома разжигает костер, то данное действие не должно каким-либо образом влиять на соседей. Во-вторых, он должен следить за происходящим процессом.

Владелец дома обязан иметь в соответствующем виде все чертежи, планы дома и документы, которые требовались ещё до сдачи и принятия объекта, которые могут понадобиться для проверки или для каких-то иных работ или местному самоуправлению, если это допустимо по закону.

Обязанности, перечисленные выше, которые соответствуют закону, должен выполнять каждый владелец недвижимого объекта. Добровольные обязанности также должны выполняться, если владелец подписал все необходимые бумаги по собственному желанию. Обязанности, которые касались определенных объектов, таких как квартира и частный дом, также должен выполнять владелец в соответствии с законом.

2.2.3 Обязанности владельцев квартир

Сейчас следует обобщить и выявить обязанности владельцев квартир. В каждом доме, квартире обязанности владельца достаточно схожи, но сейчас будут рассматриваться обязанности исходя из тех объектов, которые описываются в данной работе. Одно из самых важных обязанностей, из чего вытекает следующая часть работы, это сбор показаний. Каждый месяц, в основном это конец месяца, владелец квартиры должен предоставить показания в квартирное товарищество, откуда уже бухгалтером будет начислена месячная плата за квартиру.

Следующим не маловажным пунктом является активное участие в жизни дома. Если, например, председатель квартирного товарищества созывает собрание для того, чтобы обсудить с жильцами дома важные вопросы или провести выборы, то владелец обязан присутствовать, а в случае отсутствия по уважительной причине, он должен быть в курсе проведенного собрания. Если не уходить далеко от темы про квартирное товарищество, то владелец также обязан выделять сумму, если это обосновано, на содержание дома и на различные работы и услуги, которые требуются.

Затем одним из важных пунктов является поддержание квартиры в состоянии пригодной для проживания. То есть проводить ремонтные работы, если требуется, самому или прибегать к помощи обслуживающей фирмы. Также стоит регулярно выносить мусор, дабы не портить среду проживания в квартире и доме. Владелец должен содержать квартиру в порядке таким способом, чтобы он не приносил неудобства другим жителям дома и третьим лицам. Владелец не должен нарушать общие правила, установленные домом. Квартиру нужно использовать по назначению, а именно проживать в ней, поэтому владелец обязан проживать в квартире надлежащим способом, не шуметь и не использовать жилую площадь по другому назначению. Также владелец обязан парковать свою машину около дома в специально отмеченном для этого месте.

Исходя из пункта о подаче коммунальных данных, стоит отметить, что важной обязанностью является оплата коммунальных услуг. То есть ежемесячно, в определённые даты владелец обязан оплатить предъявленный ему счет.

2.3 РАСХОДЫ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР И ЧАСТНЫХ ДОМОВ

2.3.1 Расходы на содержание недвижимости

Понятие расходы вытекает из понятия обязанности, так как расходы необходимы и неизбежны. если владелец хочет жить и благополучно существовать в квартире или частном доме. Расходы это– затраты, возникающие в процессе хозяйственной деятельности, приводящие к уменьшению средств, в данном случае владельца, и увеличению его обязательств. Но расходы тоже бывают разными, например, в данной работе будут рассматриваться прежде всего материальные расходы, но также и временные, то есть это расход времени, которое тратится на выполнение той или иной работы. Это тоже немаловажный аспект, ведь правильное использование времени дает большое количество плюсов, ну и пословица «время–деньги» тоже говорит сама за себя.

Каждый владелец недвижимости имеет свои расходы, свои потребности, которые зависят как от него самого, так и от вида недвижимости. Кто-то желает прибегать к услугам обслуживающей фирмы, кто-то делает ремонт сам, что по денежным расходам дешевле, но времени требует больше. Кто-то использует услуги охранной фирмы, то есть ко всем остальным расходам добавляются ещё и плата за установленную сигнализацию. Но существуют расходы, которые свойственны как владельцу квартиры, так и частного дома, которые являются обязательными для всех. Конечно, бывают и такие расходы, которые индивидуальны и встречаются редко. Но в данной части работы будут рассмотрены виды расходов, которые являются ежемесячными и которые чаще всего встречаются у владельцев квартир и частных домов.

Прежде всего, расходы, которые касаются каждого владельца недвижимости. Это расходы, направленные на обеспечение энерго-, водо- и коммуникационных услуг. Они являются необходимыми или крайне необходимыми для жизни и работы и со стороны общества регламентированными и соответствующими требованиям качества продажи услуг пользователям объекта недвижимости. Такое длинное определение связано с такими обязанностями и услугами, которые традиционно называют коммунальными услугами. По сути это расходы на такие услуги, с помощью которых на участке или в

зданиях создают необходимую и подходящую среду для деятельности. Но с течением времени и развитием общества список коммунальных услуг периодически пополняется.

К данным расходам в целом относятся отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение. Данные виды услуг обеспечивают комфортные условия проживания в жилых помещениях.

Стоит немного подробнее разъяснить данные понятия. Например, отопление. Это круглосуточная, в течении отопительного периода, подача в помещения тепловой энергии, обеспечивающая поддержание в помещении нормативной температуры воздуха. Естественно, расход является здесь разным, в зависимости от погодных условий и от времени года. Больше всего расход идет на осенне-зимний период. Иногда владелец должен организовать отопление самостоятельно, например, в небольшом поселке на окраине, в то же время, например, в частном доме в центре города, стоит сделать выбор метода отопления и принять решение об объеме отопления. Следующим пунктом является холодное и горячее водоснабжение– это круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой и горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение. Здесь расход является более менее ровным, так как он не зависит от времени года и является постоянной потребностью к нормальному существованию. Водоотведение– это отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети. Это относится к понятию содержания общего имущества многоквартирного дома и входит в состав платы за жилое помещение. Следующим пунктом из перечня является газоснабжение. Это круглосуточное обеспечения потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети, а также продажа бытового газа в баллонах. Использованию газа в баллонах среди потребителей со временем уменьшается. И последним пунктом является электроснабжение. Это круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах. В Эстонии, начиная с 1 января 2013 года открылся рынок электроэнергии, где владелец имеет возможность самостоятельно выбрать продавца электричества и приемлемый себе ценовой пакет. В данные предприятия по продаже электричества входят, например, Eesti Energia, Elektrum Eesti, VKG Elektrivõrgud, Eesti Gaas и так далее. Все

вышеперечисленные услуги объединяет то, что для пользователей это потребительские услуги и сопутствующие расходы. Основой суммы для оплаты услуг является цена оказываемой услуги, расход на основе счетчика или расчетно-получаемых расходов и в договоре определенное качественное выполнение обязанностей.

Следующим видом расходов является уборка мусора или вывоз мусора. Уборка мусора, как часть современной очистки отходов, записана в группе работ по благоустройству. Оплачивает данную услугу владелец квартиры ежемесячно, общая сумма делится на весь многоквартирный дом или исходит из количества жителей в квартире. Если же речь идет о частном доме, то вывоз мусора владелец также обязан оплачивать, но здесь у него имеется выбор, как часто он хочет использовать данную услугу и как много он в ней нуждается. В основном идет речь о количестве раз в неделю. Также есть и такие владельцы, кто частично самостоятельно занимается вывозкой мусора и его переработкой, если брать расходы, то в данном случае здесь идет речь о расходе времени.

Так как время не стоит на месте и технологии все время развиваются, количество услуг и расходов со временем растет. Сейчас трудно отыскать семью, где не используется интернет или телевидение. Поэтому использование интернета, телевидения и также стационарного телефона стоит отнести к видам расходов. В данном случае расход на интернет, естественно, будет разным. Это зависит от ценового листа фирмы, предоставляющей данную услугу, от того количество участников, кто присоединен к этой сети, от мощности интернета и т.д. Данная ситуация схожа и с телевидением, так как потребитель сам может выбирать количество программ, пакет и фирму, что предоставляет эту услугу. Стационарный телефон все реже стал использоваться в семьях, но до сих пор имеет место быть.

Естественно, одними из важных расходов являются расходы на ремонт. Данный расход может быть заранее запланирован, например, если владелец хочет сделать капитальный ремонт, но чаще всего бывают непредвиденные обстоятельства, после которых владелец обязан выделить некую сумму, чтобы исправить положение. Например, поломка каких-либо приборов, которые обеспечивают комфортное существование владельцу дома или внутренне, внешнее состояние недвижимости следует срочно

улучшить. В любом случае в течении года владелец скорее всего совершает какие-либо расходы на ремонт.

Следующим обязательным расходом является налог на землю. Ставка земельного налога по законам Эстонской Республики колеблется от 0.1 до 2.5 процента в год от всей цены земельного участка. Налог на землю рассчитывает местное самоуправление по полученным нужным данным. Данный налог оплачивает владелец земли. Данный налог в Ида-Вирумаа отменило местное самоуправление.

И последние расходы, которые можно отнести к наиболее часто встречающимися, являются страхование недвижимого имущества и использование охранной системы. Чаще всего данными услугами пользуются владельцы частных домов. Страхование недвижимости- это вид страхования, который связан с вероятностью и возможностью нанесения ущерба или вреда имущественным интересам страхователя. Страхуются риски уничтожения или частичного повреждения принадлежащего или находящегося в распоряжении недвижимого имущества. Размер данной платы устанавливается между двумя сторонами, фирмой, предоставляющей данную услугу, и владельцем недвижимого имущества. Использование услуги охраны, а именно установка сигнализации, является фиксированной ежемесячной платой, но если по вине владельца недвижимости, охранная фирма была вызвана на объект без веской причины, владелец облагается штрафом за ложный вызов.

К расходам владельца можно отнести ещё некоторое количество расходов, но они встречаются реже и являются более индивидуальными. Расходы, что представлены выше, являются обязательными по закону или добровольными обязательными расходами и встречаются постоянно или чаще среди владельцев недвижимости.

2.3.2 Расходы, связанные объектом Касе 6-36

Первый объект, который будет рассмотрен с точки зрения расходов владельца недвижимости, расположен в Кохтла-Ярве. Это квартира в многоквартирном доме, находящаяся по адресу Касе 6. В данной трехкомнатной квартире проживает один человек, который часто отсутствует в квартире. Все расходы и показания будут взяты

за предыдущий 2014.г. По порядку будут рассмотрены и рассчитаны расходы, которые относятся конкретно к данному объекту. Затем после рассмотрения всех объектов будут сравнены суммы за использование определенного количества и вида услуг.

Прежде всего стоит начать с коммунальных услуг. В данный расчет будут входить отопление, вода и электричество. Что касается воды, то в данной квартире установлен бойлер. Ниже представлен счет за октябрь 2014 года в качестве примера (см.Приложение 5,стр.76).

Все данные предоставлены уже с учетом подоходного налога. В данном счете по квартире не представлено электричество. Счет за данную услугу приходит отдельно.

Ниже в таблице суммированы коммунальные услуги. Все суммы представлены в денежной единице евро.

Таблица 6. Цена расходов за коммунальные услуги 2014.г, (EUR)

Месяца	Отопление	Вода	Электричество
Декабрь-Февраль	257.7	17.63	32.03
Март-Май	117.79	17.70	31.86
Июнь-Август	0.00	25.2	30.94
Сентябрь-Ноябрь	96.88	14.1	31.49
Сумма:	472.37	74.63	126.32

Самый маленький расход по отоплению происходит в период с июня по сентябрь. В этот промежуток времени отопительный период прекращается. Расход воды небольшой, так как в квартире проживает один человек. Большой расход приходится на летний период, в связи с погодными условиями. Электричество используется немного, меньшее количество в летний период. Суммируя общую сумму за коммунальные услуги, в которые входят отопление, вода и электричество, получается, что за 2014 год она составила 673.32 евро.

Следующим пунктом расходов будут являться обслуживание, куда входят ремонтные работы и общее обслуживание недвижимости. Данная сумма является в квартирном товариществе фиксированной. Она составляет ежемесячно 25.17 евро.

Такая услуга как вывоз мусора высчитывается исходя из количества жителей в квартире. Стоимость вывоза мусора на человека 1.39 евро. Исходя из всех данных за двенадцать месяцев, общая сумма за 2014.г составила 16.68 евро.

Следующим пунктом является интернет и стационарный телефон. Такая плата за услугу как телевидение является фиксированной. Цена за месяц 10.90, следовательно, за год 130.8 евро. За интернет в данной квартире также идет фиксированная плата. Стоимость интернета в месяц составляет 11.50, следовательно, за год 138 евро. Стационарный телефон используется не часто. И, исходя из счетов за все месяца, общая сумма составила 16.09 евро. Большинство звонков приходится на зимний период, в связи с праздниками.

Данная квартира не застрахована и не прибегает к услуге охраны, следовательно, такие расходы не принимаются в учет. Но что касается ремонта за 2014 год в данной квартире, не было произведено каких-то больших работ. Была замена смесителя в ванной комнате и небольшой косметический ремонт на балконе. Общая стоимость данных работ составила 142 евро. Но, так как небольшой ремонт владелец квартиры делал сам, следовательно, затрачивал на это свое время. Поэтому, следует рассчитать трудозатратность. По времени приблизительно владелец потратил 12 часов на проведение необходимых небольших работ. За среднюю заработную часовую плату будет взят показатель по Ида-Вирумаа за 2014.г. Средняя зарплата по Ида-Вирумаа 807.5 евро, при округлении выходит 808 евро. Средняя часовая зарплата по Ида-Вирумаа 4.8 евро. Поэтому, если просчитать эти данные то получится, что время потраченное на работу обошлось в 57.6 евро. Также еще один пункт, на что владелец тратит свое время, это уборка. По словам владельца, он тратит в среднем два часа в неделю на уборку квартиры, в год около 96 часов, в денежном плане 460.8 евро.

Ниже приведена таблица, где собраны все расходы по данному первому объекту и их общая сумма, которая была потрачена за 2014.г

Таблица 7. Расходы первого объекта за 2014.г, (EUR)

От-ние	Вода	Элек- во	Упр. Недвиж.	Интернет	Тел- ние	Тел.	Мусор	Ремонт и обслужив.
472.37	74.63	126.32	302.04	138.00	130.8	16.09	16.68	660.4
						Сумма	1937.33	

Самой большой затратностью является отопление и плата за обслуживание, которую предоставляет квартирное товарищество. Общая сумма по всем расходам владельца за 2014.г составила 1937.33 евро. Данная сумма будет сравниваться с данными последующих объектов по различным параметрам.

2.3.3 Расходы, связанные с объектом Яама 40-6

Второй объект находится в г. Йыхви на улице Яама 40, в трехэтажном многоквартирном доме, на третьем этаже. В двухкомнатной квартире проживает 3 человека. Квартира уютная и просторная, площадь 55.7 м2. Дом входит в квартирное товарищество. Ежемесячно владелец получает счет за расходы, где прописаны коммунальные услуги, вывоз мусора и счет за обслуживание дома. Счет за электричество приходит отдельно. Ниже будут рассмотрены расходы владельца на данную квартиру за 2014.г

Прежде всего, это коммунальные услуги. Ниже представлен счет, который получает ежемесячно владелец данной квартиры (см.Приложение 6, стр 77)

Стоит рассмотреть все расходы по порядку. Прежде всего, это электричество, отопление и вода. Также отдельной строкой стоит упомянуть общее электричество, которое прописано также в квитанции о расходах. Все цены указаны в евро с учетом подоходного налога.

Таблица 8. Расходы за коммунальные услуги за 2014.г (EUR)

Период	Электричество	Общее электричество	Отопление	Вода (холодная, горячая и услуга за подогрев воды)
Декабрь-Февраль	52.84	7.33	201.76	188.44
Март-Май	56.76	5.38	83.15	178.9
Июнь-Август	33.64	3.82	8.17	187.48
Сентябрь-Ноябрь	54.96	4.67	78.24	175.75
Сумма	198.2	21.2	371.32	730.57

Если исходить из данной таблицы, то видно больше всего идет расход на воду. В среднем воды в данной квартире потребляется от 7 до 10 м3. Также отдельно берется услуга подогрев воды и за один м3 взимается плата 5.03 евро.

Следующими услугами являются вывоз мусора и плата за обслуживание дома, которую взимает квартирное товарищество. Также к расходам на управление прибавляется ежемесячная плата в размере 3.20 евро на иные расходы.

Таблица 9. Расходы на мусор и управление за 2014.г (EUR)

Период	Мусор	Управление и иные расходы
Декабрь-Февраль	3.54	100.06
Март-Май	3.54	95.16
Июнь-Август	5.1	95.16

Сентябрь-Ноябрь	3.6	109.86
Сумма	15.78	400.24

Если анализировать счета, то плата за вывоз мусора постоянно менялась в течении 2014.г. Она колеблется от 0.44 евро на одного человека до 0.89 евро. Плата за управление повысилась с сентября 2014 г. Ранее она составляла 28.52 евро в месяц, затем цена выросла до 33.42 евро в месяц.

Следующие расходы это интернет, телевидение и телефон. Владелец данной квартиры не использует стационарный телефон, поэтому данный расходы не учитываются. За телевидение взимается фиксированная плата в размере 13 евро ежемесячно, следовательно, в год 156 евро. Что касемо интернета, то беспроводной интернет в доме, то есть wifi не используется. И общего подключения нет, но чтобы дальнейшее сравнение расходов было более рационально стоит учитывать то, что владелец использует интернет в виде переносной флеш карты, цена за месяц которой составляет 10.90 евро, следовательно, в год 130.8 евро.

Последний расход, который стоит рассмотреть, это расход времени владельца на обслуживание своей недвижимости, то есть некую трудозатратность. При опросе владельца, он сообщил, что за 2014.г никаких ремонтных работ в квартире не проводилось. То есть в данном случае стоит рассчитать время, затраченное за уборку квартиры и рассмотреть это с точки зрения затратности труда. Владелец квартиры затрачивает около двух часов на уборку квартиры еженедельно. В среднем в месяц около 8 часов, в год 96 часов. Исходя из средней часовой платы за работу по Ида-Вирумаа, то в денежном плане стоимость данной работы составит 460.8 евро в год.

Ниже представлена таблица со всеми расходами, касающиеся данного объекта недвижимости.

Таблица 10. Расходы второго объекта за 2014.г (EUR)

Элек- во	Общее элек- во	Отопление	Вода	Мусор	Управление и другие расходы	Тел- ние	Интернет	Обсл-ние квартиры
198.2	21.2	371.32	730.57	15.78	400.24	156.00	130.8	460.8
Сумма								2484.91

Общая сумма расходов за год выходит 2484.91 евро.

2.3.4 Расходы, связанные с объектом Уус-Выса 21

Третий объект недвижимости является частным домом, расположенным по адресу Уус-Выса 21, в городе Йыхви. В доме проживает 3 человека и площадь дома достаточно большая. Данный дом не обслуживает какая-то конкретная фирма, работы по благоустройству и обслуживанию проводит сам владелец дома и члены семьи. Все счета о расходах приходят от различных обслуживающих фирм путем почты или интернета.

Первым пунктом среди расходов является отопление. В доме установлена газовая колонка, с помощью которой владелец сам решает насколько эффективно она работает. Самое большое потребление приходится на зимний период, здесь расходуется в среднем около 300-350 киловатт. Обслуживающая фирма - Eesti Gaas (см. Приложение 6.стр 82).

Данный частный дом обслуживает фирма Eesti Energia и Elektrilevi каждый месяц предоставляет счет об оплате за электричество (см.Приложение 7,стр78). Самый большой расход приходится на зимний период.

Что касается воды, то среднее потребление воды в месяц около 7 кубов, данный дом обслуживает фирма OÜ Järve Biopuhastus

Ниже расходы предоставлены в виде общей таблицы, все цены предоставлены в денежной единице евро.

Таблица 11. Расход за коммунальные услуги (EUR)

Период	Отопление	Электричество	Вода
Декабрь-Февраль	469.74	117.86	31.43
Март-Май	323.74	86.92	20.07
Июнь-Август	66.64	100.79	34.12
Сентябрь-Ноябрь	112.69	88.77	39.5
Сумма	972.81	394.34	125.12

Самый большой расход приходится на отопление, так как площадь дома большая и в зимний период значительно повышается расход. Если брать годовой расход за данные услуги, то он составил 1492.27 евро.

Следующим пунктом из расходов владельца на частный дом является интернет и стационарный телефон. Данные услуги предоставляет одна обслуживающая фирма, OÜ Uus-programm. Ниже (см. Приложение 4, стр.82) будет предоставлен вид счета за январь, которые владелец получает каждый месяц.

Если брать месячную стоимость интернета, то она составит вместе с подоходным налогом 14.64 евро. Плата за телефон начисляется, естественно исходя из его использования. В данной таблице высчитана общая сумма расходов за 12 месяцев 2014.г. Все цены предоставлены в евро.

Таблица 12. Расходы на интернет и телефон за 2014.г (EUR)

Период	Интернет и стационарный телефон
Декабрь-Февраль	72.18
Март-Май	58.34

Июнь-Августа	73.93
Сентябрь-Октябрь	74.29
Сумма	278.74

За использование интернета ежемесячно выходит фиксированная плата. Судя по счетам, за использование телефона больше всего расход идет на звонки за границу. Ниже представлен счет за интернет и телефон.(см.Приложение 8,стр 79).

Такая услуга как телевидение содержит фиксированную плату, дома установлена телевизионная тарелка. Месячная плата 10.90 евро, в год 130.8 евро

Услуги, которые относятся к данному частному дому, это вывоз мусора и охранная система. Около дома расположен 14 литровый пластмассовый бак, который вывозится один раз в месяц. Обслуживающая фирма OÜ Ekovir. Вывоз мусора один раз в месяц обходится владельцу вместе с подоходным налогом в 0.50 евро. При умножении данной суммы цена за 2014 г. выходит 6 евро.

За охранную сигнализацию также ежемесячно взимается фиксированная плата в размере 10.90 евро. Обслуживающая фирма USS Security Ida OÜ. Если по причине владельца произойдет ложный вызов, то владелец должен оплатить штраф в размере 35 евро, данных ситуаций за 2014.г не было, поэтому данная сумма не учитывается. Путем подсчета за год выходит сумма в размере 130.8 евро.

Как уже было подчеркнута ранее, все работы по обслуживанию владелец дома делал сам. Но самые основные работы по обслуживанию дома стоит рассчитать в виде расхода времени на их проведение. Средняя часовая зарплата по Ида-Вирумаа за 2014.г 4.8 евро в час. Владелец дома тратит на уборку дома за один раз в среднем два часа, уборка проходит 4 раза в месяц, следовательно, 8 часов в месяц в общем. В зимний период владелец тратит на уборку снега или на посыпку гололеда на территории дома около 20 мин. Так как в 2014.г осадков было немного, то, приблизительно, владельцу требовалось в сумме в зимний период 6 часов. Также на различные работы по благоустройству на территории дома владелец тратит в месяц приблизительно 4 часа,

следовательно, 48 часов в год. Путем подсчетов выходит, что время, потраченное на обслуживание своего дома обходится владельцу в 720 евро.

Владелец дома также застраховал свой дом. В квартал плата за страховку дома составляет 85 евро, следовательно, в год 340 евро.

Ниже представлена таблица, где собраны все расходы владельца на конкретный частный дом. Все цены представлены в евро.

Таблица 13. Расходы третьего объекта за 2014.г (EUR)

Отопление, Вода, Электричество	Интернет и стационарный телефон	Вывоз мусора	Тел-ние	Охранная система	Страх- ние дома	Обслуж- ние дома
1492.27	278.74	6.00	130.8	130.8	340.00	720.00
Сумма						3098.61

Сумма расходов составила 3098.61 евро

2.3.5. Расходы на содержание объекта Сихи 3

Четвертый объект, а именно частный жилой дом расположен в Йыхви, по адресу Сихи 3, в центре города. В доме проживают три человека. Дом имеет небольшую площадь, около 140 м2. Ниже будут рассмотрены все основные расходы, касающиеся владельца, на содержание дома. Прежде всего это электричество, вода и отопление. Все цены в евро.

Таблица 14. Расходы на коммунальные услуги за 2014.г (EUR)

Период	Электричество	Вода	Отопление
Декабрь-Февраль	157.58	31.4	361.46
Март-Май	150.75	20.68	122.99
Июнь-Август	163.89	50.22	0.00

Сентябрь-Ноябрь	164.78	30.1	243.88
Сумма	637.00	132.4	728.33

Исходя из таблицы видно, что большое количество затрат уходит за отопление, но и на электричество. Фирма, обслуживающая данный по отоплению VKG Soojus, по электричеству Eesti Energia и 220 Energia. Также по словам владельца зимой он много использует печку, а именно идет затрата времени на подготовку дров. Здесь речь идет уже о трудозатратности. Владелец дома имеет свой участок леса, поэтому дрова он не закупает, а заготавливает сам. Данную работу он проделывает в среднем два раза в год. Времени уходит в общем около 4 часов. Умножаем данное время на среднюю часовую зарплату по Ида-Вирумаа, выходит сумма в размере 19.2 евро. Если говорить о работах, которые владелец проделывает на своем участке, то он затрачивает на это около двух часов в месяц, 24 часа в год и около 6 часов на уборку снега в зимний период, в сумме 144 евро в год. И также работы, касающиеся уборки внутренних помещений дома. В неделю на это уходит около двух часов, по словам владельца, в год около 96 часов, в денежной сумме 460.8 евро в год. Поэтому отсюда можно вывести общую сумму на обслуживание своего дома, сумма равна 623.2 евро в год.

За 2014 г не проводились масштабные ремонтные работы, владелец дома только делал небольшую покраску в тех внешних местах дома, где краска начала сходить, например перила. Трудозатратность и материал обошлись владельцу около 39.6 евро.

Следующим пунктом является интернет и телевидение. Здесь данные услуги предоставляет одна фирма Elion, ежемесячно выходит фиксированная плата в размере 30.53, в год 366.36 евро. Стационарный телефон не используется.

Последним пунктом по расходам, касающихся этого дома, является вывоз мусора, обслуживающая фирма OÜ Ekovir. Фиксированная плата составляет в месяц 3.5 евро, за год 42 евро.

Ниже предоставлена общая таблица по всем расходам владельца на содержание данного объекта.

Таблица 15. Расходы четвертого объекта за 2014.г (EUR)

Электричество	Вода	Отопление	Мусор	Интернет и телевидение	Обслуживание и ремонтные работы
637.00	132.4	728.33	42.00	366.36	662.8
Сумма					2568.89

Общая сумма расходов за 2014 г составила 2568.89 евро, все цены были использованы с учетом подоходного налога.

2.4 Сравнение объектов недвижимости

2.4.1 Сравнение объектов недвижимости по различным критериям

Частный дом или квартира? Этот вопрос интересует многих, где лучше и удобнее жить, где менее затратно, где больше обязательств. У каждого человека на это свое мнение. Одни считают, что с квартирой меньше забот и обязанностей, другие утверждают, что жизнь без соседей за стенкой лучшее удобство. Однако, если рассуждать не опираясь на эмоции, а рассмотреть данный вопрос с точки зрения финансов, материального состояния и каких-либо обязанностей, то выбор и ответ на данный вопрос может быть абсолютно иным. Но сначала стоит сравнить те критерии, которые являются для обыкновенных людей, будущих владельцев недвижимости более весомыми.

На сегодняшний день, большинство городских жителей, проживающих в квартирах, мечтают в будущем приобрести дом или участок для постройки дома, особенно это распространено среди молодых семей, которые планируют обзавестись детьми, вопрос переезда в частный дом для них становится более актуальным. Многие семьи хотят жить вдали от центра города и от многочисленных переполненных дорог. Поэтому один из критериев выбора, например, частного дома, является экология. В большинстве

случаев частные дома расположены на окраинах города или за городом, где воздух менее загрязнен, где можно увидеть природные пейзажи, поэтому любому человеку приятней жить в такой обстановке.

Одним из минусов квартиры– это невозможность ее проектирования от основания до самых мелочей. В отличие от частного дома, квартира покупается в готовом виде и затем можно изменить незначительно планировку и отделку. Создать же основание, фундамент в данном случае невозможно. В то же время дом можно приобрести не только в готовом виде, но и построить по индивидуальному проекту, тщательно подбирая каждую мелочь: от планировки, этажности и материала стен до цвета крыши и наружной отделки. Один из менее значительных причин выбора дома является престижность. Частное жилье во все времена ценилось и будет цениться выше, чем квартира, а если проект вашего дома более индивидуален и интересен, то это вдвойне престижной. Однако, живя в квартире многоквартирного дома, никто не обязан лично беспокоиться о внешнем виде дома о ремонте крыши. Тут от жильцов ничего не зависит, не нужно подкрашивать, чинить, все это входит в обязанности обслуживающей фирмы. Конечно, данной услугой может воспользоваться и владелец частного дома, но это дополнительные большие затраты.

Одним из важных составляющих при выборе дома или квартиры, если позволяют средства, является площадь. Сегодня редко можно найти дом, площадь которого меньше или даже равна площади квартиры. Типовые проекты превышают, в основном, 100 м². Также не малую роль играет высота потолков, которая может превышать 3 м, ни в какой квартире в городе нельзя позволить таких высот.

Следующим немаловажным пунктом является земля. В отличие от квартиры, в частном доме можно использовать придомовую территорию на свое усмотрение. Вместо грязной лестничной площадки- чистый газон, вместо парковки-просторный гараж. В многоквартирном доме любое пространство за пределами квартиры принадлежит владельцам лишь номинально, фактически владельцы являются хозяевами только своей площади. Одним из плюсов земли в том, что в качестве инвестиций она практически беспроигрышна: ее не повредить, а со временем она дорожает. Если разумно выбрать участок под свой дом, то можно никогда не беспокоиться о сделанных вложениях. Но с

имением небольшого участка вокруг дома растет объем дополнительных работ. Обычно принято засеивать участки какой-либо растительностью, следовательно, это дополнительные трудозатраты. А в дополнение к ним еще и физическая нагрузка, например, зимой, когда нужно очищать территорию после обильных осадков.

В отличие от квартир, частные дома находятся на значительном расстоянии друг от друга. Здесь есть и плюсы и минусы. Плюс, конечно, неприятного шума от соседей, громкой музыки не услышать, можно заниматься своими делами и не беспокоиться о том, что кому-то можно этим помешать. У людей в многоквартирном доме вызывает недовольство, что с ними могут соседствовать люди другого социального статуса, например, асоциальные люди. Но недостаток дома заключается в том, что в любой экстренной ситуации, владелец недвижимости может остаться без своевременной помощи, особенно, если дом находится не в чертах города.

Если частный дом находится в частном секторе или на окраине города, то проблемой для владельца будет являться общественно-транспортная доступность. В какой бы точке города ни располагалась квартира, недалеко от этого места обязательно есть остановка общественного транспорта. Именно, одна из причин, почему иногда предпочтение отдают квартире, это необязательно наличие транспорта. При каждодневном использовании своего транспорта, это постоянные дополнительные расходы на бензин. Тем более, когда, например, в Таллинне общественный транспорт стал бесплатным, данная проблема все больше ощущаема.

Ну и последний пункт из основных, является содержание недвижимости. Дом на земле означает индивидуальное подключение всех коммуникаций. Это обойдется изначально дороже чем в квартире, однако дает и преимущества. Например, владелец дома может отапливать дом газом, углем, другими видами топлива или даже электричеством. То есть здесь он имеет право выбора. Но иногда коммунальным службам не всегда удается вовремя обработать и исправить аварийные ситуации, в особенности, если дом находится за пределами города. Но и тут же плюс в том, что в доме всегда будет желаемая температура, а горячую воду неожиданно не отключат. Часто будущие владельцы недвижимости также задумываются о стоимости содержания дома, - считается, что это значительно дороже, чем в квартире. Все ремонты в доме, в

основном, должен делать сам владелец, а в квартире за небольшую ежемесячную плату обо всем позаботится управляющая компания. Но если разобраться, то у владельцев квартир нет как такого полного контроля над их деньгами. Какие либо общие расходы делятся на всех, и по сути, если сосед расходует значительно больше, то нужно оплачивать его расточительство. В частном доме владелец дома всегда может контролировать расход денег и тратить их исключительно на свою семью и недвижимость.

Данные критерии все-таки должен обдумывать владелец недвижимости, если он хочет приобрести себе квартиру или дом и сделать необходимые сравнения. Но в условиях сегодняшней экономики подсчет расходов не должен стоять на последнем месте. Поэтому, исследовав и подсчитав выбранные объекты недвижимости, два частных дома и две квартиры, можно сделать соответствующие сравнения и выводы по расходам владельца на определенную недвижимость.

2.4.2 Сравнение расходов исследуемых объектов

Выбранные объекты в регионе Ида-Вирумаа, были исследованы и рассчитаны с точки зрения расходов. Прежде всего, были исследованы две квартиры, которые состоят в квартирном товариществе и два частных дома. Ниже составлены сравнительные таблицы данных объектов, чтобы наглядно можно было бы анализировать полученные результаты. Для более точного сравнения квартиры и частного дома стоит анализировать между собой первый и третий объект и соответственно второй и четвертый, так как данные объекты схожи между собой по характеристикам и что самое главное по количеству жителей в них. Первая таблица будет показывать расходы за основные коммунальные услуги, то есть электричество, отопление и воду.

Таблица 16. Сравнение расходов за коммунальные услуги за 2014.г (EUR)

1.Квартира, Кохтла-Ярве, Касе 6-36		3. Частный дом, Йыхви, Уус-Выса 21	
Электричество:	126.32	Электричество:	394.34
Отопление:	432.37	Отопление:	972.81
Вода:	74.63	Вода:	125.12
2.Квартиры, Йыхви, Яама 40-6		4.Частный дом, Йыхви,Сихи 3	
Электричество:	198.2	Электричество:	637.00
Отопление:	371.32	Отопление:	728.33
Вода:	730.57	Вода:	132.4

Данные показатели за основные коммунальные услуги достаточно разные. И как было сказано ранее стоит сравнивать между собой первый и третий, второй и четвертый объект.

Но в данном случае стоит также провести сравнение цен, которые выходят по данным объектам на 1м² в год. Так как цены выйдут иные и будет более или менее наглядно видно цена на 1м² в евро. Данная сумма будет вычислять путем деления общей годовой суммы на площадь объекта.

Таблица 17. Расход за коммунальные услуги за 2014.г на 1м2 (EUR)

Услуги	Касе 6-36	Яама 40-6	Уус-Выса 21	Сихи 3
Отопление	7.72	6.67	2.96	5.2
Вода	1.22	13.12	0.38	0.95
Электричество	2.06	3.56	1.2	4.55

Электричество. Меньший расход по электричеству у первого объекта, так как там проживает один человек и расход, естественно меньше. Самый большой показатель у четвертого объекта, так как идет достаточно большой расход не только на электричество, но и на воду, на нагрев которой также требуется электричество. Также владелец этого дома отдельно платит за электроэнергию и за услуги проводки, как показали тарифы владелец дома выбрал не очень выгодный пакет на открытом рынке. Тарифы за электричество меняются, но в основном во всех объектах одинаковые, разница лишь в количестве потребления. Общее между первым и четвертым объектом то, что у владельцев установлен бойлер для нагрева воды, следовательно, потребление электроэнергии больше. Если исходить из второй таблицы, где цена показана в евро на 1м2 в год, то самая высокая также выходит у четвертого объекта и второго, где идет связь также с количеством членов семьи.

Отопление. Самая большая сумма выходит у третьего объекта, в связи с его большой площадью. Но если брать цену на 1 м2, то самая высокая цена на отопление в первой квартире, а самая низкая именно в третьем доме. В третьем доме установлена газовая колонка, тем самым это выходит владельцу дешевле, также он имеет право регулировать количество подачи газа. Также видно, что в частных домах цена за 1м2 в год меньше, чем в квартирах.

Вода. Самая меньшая цена за потребление воды в первом объекте, связано это с малым использованием данной услуги. Самое большое потребление воды во втором объекте, там потребление доходит до 10, иногда, 11 кубов воды. Также во втором объекте владелец обязан платить сумму не только за горячую воду, но и отдельно за услугу подогрева воды. Цена за подогрев 1м3 воды в данной квартире 5.03 евро. Если

исходить из второй таблицы, то видно, что цена на 1м2 в частных домах меньше чем в квартирах.

Следующая сравнительная таблица расходов будет состоять из услуг за вывоз мусора, за использование интернета, телевидения и телефона, а также из услуг по управлению недвижимостью и обслуживанию, куда будут входить расходы по трудозатратности и ремонту.

Таблица 18. Сравнение расходов за иные услуги за 2014.г (EUR)

Вид услуги	1.Касе 6-36	2.Яама 40-6	3.Уус-Выса 21	4.Сихи 3
Мусор	16.68	15.98	6.00	42.00
Интернет, телевидение и телефон	284.89	286.8	409.54	366.36
Управление недвижимостью	302.04	421.44	470.8	
Обслуживание недвижимости и ремонт	660.4	460.8	720.00	662.8

Мусор. Самый малые расходы несет владелец третьего объекта, из-за малой фиксированной ставки и использования по минимуму данной услуги, так как вывоз мусора происходит лишь раз в месяц и объем мусорного контейнера меньше чем, например, у владельца четвертого объекта. Здесь цена строится не по количеству жильцов в доме, как, например, в квартирах, цена здесь фиксированная, 3.5 евро в месяц. Самая дешевая стоимость вывоза мусора на человека во второй квартире.

Интернет, телевидение и телефон. Услуга стационарного телефона используется только в первой квартире и первом доме. Но сумма там незначительна. Самый большой

расход идет у третьего объекта, так как каждую услугу отдельно предоставляет разная фирма, в отличие от четвертого объекта, где владелец покупает услугу у одной фирмы, которая предоставляет в связи с этим более выгодные условия. Самый дорогой пакет по телевидению у второго объекта, месячная плата 13 евро.

Управление недвижимостью. В данный пункт входят услуги по управлению, которые предоставляет квартирное товарищество. Самую большую плату за данную услугу берет квартирное товарищество второго объекта, ежемесячная цена в течение 2014.г повышалась. Также в данную общую сумму входит плата за общее электричество, которое тоже представлено в счете отдельно, в размере 21.2 евро. В услуги по управлению третьего объекта были включены расходы по охранной системе и по страхованию недвижимости. Четвертый объект не пользуется данными услугами.

Обслуживание недвижимости и ремонтные работы. В данный пункт входят расходы по трудозатратности. Не смотря на то, что владелец напрямую ежемесячно не платит деньги за данную услугу, но он тратит время. Поэтому был рассчитан данный расход, исходя из средней часовой платы за работу по Ида-Вирумаа, она составила 4.8 евро в час. Самый высокий расход времени на содержание своего дома у третьего объекта, работ владелец проделывает больше, так как площадь дома и прилегающая к нему территория самая большая. Ремонтные работы за 2014 г проводились только в первом и четвертом объекте. Цена которых составила 142.00 и 39.6 евро соответственно.

В следующей сравнительной таблице выведена цены за те услуги, плата за которые ежемесячно фиксирована. Поэтому можно наглядно сравнить данные расценки. Цена предоставлена в евро за 1 месяц 2014.г

Таблица 19. Сравнение иных расходов на один месяц 2014.г (EUR)

Услуга	Касе 6-36	Яма 40-6	Уус-Выса 21	Сихи 3
Мусор	1.39	0.89	0.5	3.5
Интернет	11.5	10.90	14.40	30.53
Телевидение	10.9	13.00	10.90	

Как видно самый большой месячный расход у четвертого объекта, самый меньший у третьего. За интернет и телевидение у четвертого объекта фиксированная ежемесячная плата выходит больше всех, так как обслуживает одна фирма, хотя это и удобней в плане оплаты. Цены за данные услуги за месяц примерно одинаковы у всех остальных объектов.

В следующей таблице приведены конечный расход в евро за 2014 г

Таблица 20. Конечные расходы объектов за 2014.г (EUR)

Квартира Касе 6-36	Квартира Яма 40-6	Частный дом Уус-Выса 21	Частный дом Сихи 3
1937.33	2484.91	3098.61	2568.89

Конечные расходы по данным объектам достаточно разные. Самая большая конечная сумма вышла у частного дома по улице Уус-Выса, но площадь данного дома в несколько раз больше остальных площадей. Разница со вторым домом на улице Сихи, составляет 529.92 евро. Но это при том, что в четвертом объекте абсолютно не пользуются услугами по добровольному управлению. Расход по отоплению четвертого объекта достаточно высок, что связано также с длительным временем использования данного дома. В квартире на улице Яма берется достаточная большая плата за управление недвижимостью и у жителей данной квартире высокий расход воды. Конечная разница, например, с частным домом по улице Сихи составляет всего 83.68 евро. Достаточно внушительная конечная цена у первого объекта, хотя там проживаем всего лишь один человек, связана с большой месячной платой за отопление, тариф в данной квартире самый высокий. Разница со второй квартирой 547.58 евро.

Конечно, все объекты разные, количество жильцов, площади и возможности владельцев, но для полного конечно сравнения стоит вычислить конечную сумму каждого объекта, которая приходится на 1м²

Таблица 21. Расходы на услуги за 2014.г на 1м2 (EUR)

	1.Квартира, Касе 6-36	2.Квартира, Яама 40-6	3.Частный дом, Уус-выса 21	4.Частный дом, Сихи 3
Общая сумма по основным расходам на недвижимость за 2014 г.	1937.33	2484.91	3098.61	2568.89
Площадь объекта недвижимости (м2)	61.2	55.7	329	140
Цена расходов на 1м2	31.66	44.61	9.42	18.35

Самая меньшая цена вышла у третьего объекта, потому что площадь данного объекта больше. Ну если сравнивать второй объект, квартира на улице Яама 40, и четвертый, частный дом по улице Сихи 3, с точки зрения расходов, то учитывая, что площадь дома почти в два раза больше, разница в конечной сумме не очень большая, около 100 евро в год. Данная квартира достаточно большую сумму платит за управление недвижимостью, плюс квартирное товарищество периодически повышает цену за данную услугу.

В каждом выбранном объекте живет определенное количество человек, но есть схожие объекты, которые можно между собой также сравнить. Например, конечная цена квартиры по улице Касе 6-36 и частного дома Уус-Выса 21. В данных объектах проживают в основном, по одному жильцу. В квартире Яама 40-6 и частном доме Сихи 3 проживают по 3 человека.

С точки зрения целесообразности, стоит выявить, что жить одному-двум людям в частном доме с достаточно большой площадью очень затратно. Выгодней проживать в квартире. Если площадь дома небольшая, а количество жителей три и более, то лучше сделать свой выбор в пользу частного дома, так как на данном примере разница между вторым и четвертым объектом небольшая, а с точки зрения комфортности лучше проживать в доме.

Если говорить о конкретных объектах, то возникают некоторые предложения и заметки, о том, как возможно было бы уменьшить количество расходов в дальнейшем.

Во втором объекте владельцу следует выбрать другой пакет по телевидению, потому что цена за данную услугу здесь самая большая. Потребление воды в данной квартире тоже достаточно большое, но это уже исходит от потребностей владельца. В третьем объекте, возможно, стоит взять общий пакет за интернет, телефон и телевидение, так как это выходит иногда дешевле. Чтобы отопить такую большую площадь, нужны большие затраты, возможно стоит, например, в осенний период минимально отапливать какую-то часть дома, которая используется меньше всего. В четвертом объекте стоит выбрать другой пакет по электроэнергии, а точнее за сетевую услугу. Также стоит сделать утепление дома, так как идет достаточно большая потеря тепла и дом находится уже не в очень хорошем состоянии.

Конечно потребности и потребление в каждом объекте разное, у каждого владельца недвижимости свои пожелания, свои возможности, часто виды расходов бывают индивидуальны, но по всем выше предоставленным данным, можно выявить, что в квартире жить, с точки зрения финансов, дешевле, также у владельца квартиры меньше обязанностей. Большую часть работы владелец дома должен обеспечить или проделывать сам. Но здесь имеет место быть не только финансовая сторона, но и человеческий фактор, эмоциональные предпочтения. Каждый человек делает свой выбор сам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Недвижимость является неотъемлемой частью жизни каждого человека. Но данное понятие стоит рассматривать не столько с точки зрения удобства, необходимости, но и с точки зрения ответственности. Ведь владение каким либо объектом недвижимости несет с собой выполнение обязанностей и большое количество расходов. Данные критерии являются порой весомой причиной выбора того или иного объекта недвижимости для дальнейшего проживания.

Для одних людей, в связи с трудным экономическим положением, весомым аргументом являются расходы, для других дорого время, которое следует тратить периодически на обслуживание своей недвижимости и проделывать соответствующие работы. Проблема, которая была затронута в данной работе, заключается в том, что многие владельцы недвижимости не обращают внимания на те обязанности и расходы, которые их ждут при приобретении квартиры или частного дома. Порой они не берут в счет данный аргумент, не ведут необходимые подсчеты и не имеют какого либо сравнения данных объектов, часто основываются только на эмоциональные предпочтения. Данная проблема очень актуальна в наше время, хотя на неё обращено мало внимания.

Целью данной работы было сравнение квартир и частных домов в регионе Ида-Вирумаа с точки зрения обязанностей и расходов владельцев. Для исследования было выбрано четыре объекта, которые являлись отправной точкой для определения обязанностей и общих расходов.

Обязанности владельца недвижимости обозначены не только законом, что также было предоставлено в работе, но и человеческим фактором который включается в работу, если владельцу стоит поменять и улучшить каким-то образом условия своего проживания, здесь идет речь о добровольном принятии обязательств. Обязанности владельца квартиры прописаны отдельно и в уставе квартирного товарищества, что

прибавляет больше ответственности, владелец же частного дома должен не только опираться на закон, но и стараться делать все, чтобы его жилище служило как можно дольше и являлось безопасным для существования, не принося вред ему и окружающим. Исходя из удобств и эмоциональных предпочтений, было выявлено, что плюсов в проживании в частном доме больше, но и количество обязанностей с этим также увеличивается. При проживании в квартире владелец не должен думать об уборке подъезда или о ремонте замка, это работа принадлежит управляющей фирме, которая организует все работы по многоквартирному дому.

Что касается расходов, то исходя из конечной суммы расхода за 2014.г, выявлено, что в квартире жить дешевле, чем в частном доме. Но если площадь дома не является очень большой, то разница в итоге не значительна. Достаточно большую плату взимают квартирные товарищества за свои услуги, что является весомым дополнением к конечным расходам. Если, конечно, квартира не входит в квартирное товарищество, то, возможно, расход уменьшится, но обязанностей и работ по уходу прибавится. Так что очень часто обязанности и расходы взаимосвязаны между собой.

Чтобы стараться уменьшать свои расходы, владельцы недвижимости должны внимательней выбирать фирмы, предоставляющие им какие-либо услуги и находить более экономичные варианты, так же стоит утеплять частные дома, чтобы теплопотеря уменьшилась и плата за отопление соответственно тоже.

В данной дипломной работе были рассмотрены важные понятия, касающиеся управления и обслуживания недвижимости и с которыми владелец может столкнуться. Были выявлены обязанности, которые должен выполнять владелец квартиры или частного дома, собраны, подсчитаны и проанализированы расходы исследуемых объектов.

KOKKUVÕTE

Kinnisvara on iga inimese lahutamatu eluosa. Siiski ei tasu seda arusaama vaadelda ainult mugavuse ja vajaduse, vaid ka vastutuse seisukohast. Iga kinnisvaraobjekti omamine tähendab kohustuste täitmist ning suuri väljaminekuid. Need kriteeriumid on mõnikord olulise tähtsusega ühe või teise kinnisvaraobjekti soetamisel. Osa inimestel, kel on majanduslikult raske, on põhiargumendiks kulud, teiste jaoks on aga peamine aeg, mida tuleb perioodiliselt kulutada kinnisvara hooldamiseks ning ettenähtud tööde tegemiseks. Selles töös on käsitletud probleemi, et paljud kinnisvaraomanikud ei pööra tähelepanu kohustustele ja väljaminekutele, mis tekivad korteri või eramaja ostmisel. Eelmainitud asjaolu ei võeta arvesse, ei tehta vajalikke arvutusi ega võrrelda objekte, otsustes toetutakse vaid emotsionaalsetele valikutele. See probleem on käesoleval ajal väga aktuaalne, kuid sellele ei pöörata palju tähelepanu.

Töö eesmärk on võrrelda kortereid ja eramaju Ida-Virumaal, arvestades kinnisvaraomanike kohustusi ja kulusid. Andmete kogumiseks on valitud neli objekti, mis on kohustuste ja üldiste kulutuste lähtepunktiks. Kinnisvaraomaniku kohustused ei ole määratud ainult seadusega, vaid ka töösse panustatud inimfaktoriga. Kui omanik vahetab elutingimusi või muudab neid paremaks, on tegemist vabatahtlikult võetud kohustustega. Korteriomaniku kohustused on eraldi välja toodud korteriühistu põhikirjas ja see lisab rohkem vastutust. Eramaja omanik ei tohiks aga ainult seadusele toetuda, vaid püüdma teha kõik, et tema elukoht oleks ohutu ning püsiks võimalikult kaua elamiskõlblikuna.

Mugavustest lähtudes selgus, et eramajas elamisel on rohkem plusse, kuid ka rohkem kohustusi. Korterris elades ei pea omanik muretsema trepikoja koristamise või luku remontimise pärast, kuna neid töid teostab firma, kes vastutab kortermaja korrashoiu eest. Toetudes 2014. aasta eluasemekulutuste lõppsummale, selgus, et korterris on odavam elada kui eramajas. Kui aga maja pindala ei ole väga suur, siis pole vahe eriti märkimisväärne. Korteriühistud nõuavad oma teenuste eest küllaltki suuri makse ning see suurendab omakorda kulutusi eluasemele. Kui korter ei kuulu korteriühistusse, on võimalik, et kulu väheneb, kuid kohustusi ja hooldustöid tuleb juurde. Seega, kohustused ja kulutused on tihtipeale omavahel

seotud. Et kulutusi vähendada, peavad kinnisvaraomanikud tähelepanelikult valima firmasid, kes neile teenuseid osutavad, ning leidma kõige soodsama variandi. Samuti tasub soojustada eramaju, et vähendada soojakadu ja küttekulu.

Lõputöös vaadeldakse olulisi kinnisvara haldamist ja hooldamist puudutavaid mõisteid, millega omanik võib kokku puutuda. Välja on toodud kohustused, mida eramaja või korteriomanik peab täitma. Samuti on kokku kogutud uurimisalustele objektidele tehtud kulutused, need kokku võetud ja võrreldud.

SUMMARY

COMPARISON OF THE EXPENSES AND RESPONSIBILITIES OF FLATS AND PRIVATE HOUSES OWNERS BASED ON THE EXAMPLE OF IDA-VIRUMAA

Natalja Sabartsina

Language: Russian

Pages: 85 Tables: 21

References: 16 Appendixes: 9

Immovable constitute an integral part of everyone's life. However, this concept should be considered not so much in terms of convenience and necessity, as in terms of responsibility. Indeed, possession of any immovable property item implies performance of certain duties, and a large amount of expenditure. These criteria are sometimes a weighty reason for choosing a particular property for further habitation. For some people, due to their difficult economic situation, the costs are a strong argument, for the others – time, which should be spent on periodic maintenance and related works on their property, is precious.

The problem, which has been touched on in this study, is that many property owners do not pay attention to the responsibilities and costs that are waiting for them when purchasing an apartment or a private residence. Sometimes they do not take into account this argument, do not perform the necessary calculations and do not have any comparison of the property items, often basing only on their personal emotional preferences. This issue is rather relevant in current times, even though little attention has been paid to it.

The aim of this study is to compare the apartments and private homes in the region of Ida-Virumaa, taking into account the responsibilities and costs of the real estate owners. Four items were chosen for the study, serving as the starting point for determination of duties and

general expenses. Responsibilities of the property owner are designated not only by the law, which, however, also was demonstrated in this work, but also – by the human factor that gets involved when it is worth for the owner to change and to improve in some way his living conditions, and here we are speaking of voluntary commitments. Duties of the apartment owner are stipulated separately in the Charter of the Apartment Owners Association as well, which only adds more responsibility; while the owner of the private home should not only rely on the law, but also should try to do everything possible to maintain his home in appropriate order as long as possible and to keep it safe for habitation without harming neither the owner, nor the others.

On the basis of taking into account the conveniences and comfort, it was revealed that there are more advantages of living in a private home, but the number of duties also increases in regard thereto. The apartment owner does not have to think about cleaning entrance hallways or lock repairs, all this come under the management company that organizes all the works related to the apartment building. With regard to the costs, basing on the total amount of expenditure for 2014, it was found that living in an apartment is cheaper than in a private home. But if the living area of the house is not very large, the resulting difference is not too significant.

The Apartment Owners Associations charge relatively large fees for their services, which makes a significant addition to the final costs. Of course, if an apartment is not a part of a condominium, it is possible that the expenses will decrease, though the volume responsibilities and maintenance works will increase. So, quite often the responsibilities and costs are interrelated. In order to reduce their costs and expenses, property owners should carefully choose the service company and look for more economical options, including better insulation to reduce heat losses and, respectively, to reduce heating bills.

Thus, certain important concepts related to the management and maintenance of immovable properties, which the owner may face, were covered in this graduation thesis. Responsibilities and duties of the owner of the apartment or private home were revealed, and the costs and expenses related to the subjects under study were collected, computed and analyzed.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Liias, R. Nuuter, T. Norma, K. Pääro, M. Jaanus, S. Kõönstrõn, J. Kinnisvara halduri käsiraamat. Teine parandatud trükk. Tallinn: TTÜ Kirjastus, 2007
2. Функции управление недвижимостью <http://fuse.org.ru/statyi/96.php>
3. Конспект лекций по дисциплине «Управление портфелем недвижимости» <http://edu.dvgups.ru/>
4. Liias, R. Nuuter, T. Norma, K. Pääro, M. Jaanus, S. Kõönstrõn, J. Murre, U. Lind, H. Jaadla, A. Уход за недвижимостью. ЕКННЛ, 2001
5. Kaing, M. Kinnisvara alused. Atlex kirjastus, 2011
6. Korteriomandi seadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/922938>
7. Korterühistuseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13235602>
8. Korterijuhitajate Assotsiatsioon. Справочник собственника квартиры. 2011
9. Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine; EVS 807:2010
10. Батычко В.Т. Жилищное право. Конспект лекции. ТТИ ЮФУ, 2009
11. Жилищно-коммунальные услуги http://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальные_услуги
12. Средняя зарплата по районам www.tarkjapalk.ee
13. Основы управления недвижимостью. Лекционный курс. <http://edu.vgasu.vrn.ru/sub-faculties/os/>
14. Владелец и собственник <http://thedifference.ru/chem-otlichaetsya-sobstvennik-ot-vladelca/>

15. David C. Ling, Wayne R. Archer. Real Estate Principles: Second Edition, 2008

16. Частный дом или квартира. www.selims.ru/articles

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Касе 6-36



Рисунок 3. Квартира, Касе 6-36



Рисунок 6. Квартира, Касе 6-36

Рисунок 4. Квартира, Касе 6-36

Приложение 2. Яма 40-6



Рисунок 5. Квартира, Яма 40-6



Рисунок 6. Квартира, Яма 40-6

Приложение 3. Уус-Выса 21



Рисунок 7. Частный дом, Уус-Выса 21

Приложение 4. Сихи 3



Рисунок 8. Частный дом, Сихи 3

Приложение 5. Пример счета за коммунальные услуги, Касе 6-36

KÜ ORU-KASE 6

Arve nr: 2814

Reg.nr: 80274869

04/11/14

Address: Kase 6-3,Oru,31221 Kohtla-Järve

Maksetähtpäev: 25.11.2014.a.

Kontaktisik: Lidia Rodishevskaja

Telefon: 3379320, 53901182

Natalja Muravljova tel. 33 79 232, 55 663 053

Raamatupidaja: Julia Voveris tel.53490833

juliavoveris@gmail.com

SWEDBANK

IBAN: EE582200221044156317

a/a 221044156317

SWIFT
kood/BIC: HABAE2X

Ostja:	Valentina Šbartšina
Address:	Kase 6-36
Viitenumber:	60367
Elanike arv:	1
Periood (kuu):	oktoober 2014

Eelmise perioodi arve / Сумма предыдущего счёта: 25,34

Laekumised / Поступила оплата: 25,17

Nimetus Наименование	Mõõturid näitamine Показания счётчиков	Mõõtühik Ед.изм.	Kogus Кол-во	Hind Стоимость	Kokku Итого
Hooldustasu/Обслуживание		m2	61,2	0,29	17,63
Обслуж-е		krt.	1	7,54	7,54
Keskküte/Отопление		m2	61,2	0,69	42,40
Külm vesi/Хол.вода	4,000 8,000	m3	4,000	1,18	4,70
Prügivedu ja puhastamine/Вывоз мусора и уборка		inm.	1	1,39	1,39
Veekadu/утечки воды(общее собрание 09.04)		krt.	1	0,00	0,00

Viivised (0,07% päevas)

0,00 €

Arve summa kokku/Итого:

73,46

Laekunud ettemaksudena või võlgnevus/Переплата или задолженность:

0,17

Tasumisele kuulub/Всего к оплате:

73,63

Рисунок 9. Пример счета Касе 6-36

Приложение 6. Пример счета за коммунальные услуги, Яама 40-6

<i>Jaama 40 KÜ Reg. nr. 80158554</i>										
<i>Arve nr. 36 / 31 Märts 2014 .a.</i>										
<i>Omanik: Niina Afanasjeva, Aadress: Jaama 40-6</i>										
Makse nimetus	Ühik	Näit kuu alguses	Näit kuu lõpus	Tarbimine	Korrigeerim.	Tariif	Arvestatud	Abon. tasu	Kokku	
Maja haldamise tasu	55.70 m2					0.51 €/m2	28.52		28.52	
Prügivedu	3 inim.					0.37 €/el	1.11		1.11	
Külm vesi	m3	1171	1177	6	1.35	1.34 €/m3	9.85	0.03	21.94	
Soe vesi	m3	1386	1395	9	0		12.06			
Vee soojendamise tasu	m3	X	X	9	X	5.03	45.27	X	45.27	
Otsekorraldus						X	X			
Üldelekter	kWh				X			Üldelekter 0	1.94	
					X					
Muud kulud							3.20	X	3.20	
Gaas	m3	730	730	0	0			X		
Korteri kütmise tasu	55.7 m2					0.80	44.56	X	44.56	
Arvestatud kokku :								146.54		
Sintfinantseerimine :					Eelmiste perioodide võlg :					
Ettemaks :										
Tasutud eelmisel kuul :				150.51		Kuulub tasumisele :				146.54 €
Tasuda kuni : 25 Aprill 2014 .a.										
Juhatuse esimees :					Ulekandel palume ära näidata arve nr. maksekorraldusel selleks ettenähtud kohas					
					/Ljudmilla Variksoo/					

Рисунок 10. Пример счета, Яама 40-6

Приложение 7. Пример счета за электричество, Уус-Выса 21

Nimetus	Maksumus
 Elektrienergia	10.17 €
 Võrguteenus	11.81 €
 Taastuenergia tasu ja elektriaktsiis	2.78 €
	Summa käibemaksuta: 24.76 €
	Käibemaks 20%: 4.95 €
	Viivis: 0.00 €
	Arve summa: 29.71 €
	Kuulus tasumisele eelmise perioodi lõpul: 32.75 €
	Perioodi eest laekunud arve koostamise, 07.06.2014, hetkeks: 32.75 €
	Kuulub tasumisele: 29.71 €

Tasumisel palume maksekorraldusele kindlasti märkida viitenumbri 88128100008.

Arve detailne info on järgmisel lehel.

Рисунок 11. Пример счета, Ууса-Выса 21

Приложение 8. Пример счета за интернет и телефон, Уус-Выса 21

ARVE: 0104141866N	Viitenumber: 71221012
Arve kuupäev: 31.03.2014	Maksetähtaeg: 15.04.2014

Kaup või teenused	Ühik	Kogus	Hind	Summa	
Võrguteenuste kuutasu	Arveldusperiood: 03.2014	kuu	1.000	12.20	12.20
3723379207 kuutasu	Arveldusperiood: 03.2014	kuu	1.000	2.50	2.50
Elioni võrk	3 x 0.02 +	aeg	00:45:56	0.02	0.98
Tasuta teenusenumbr	1 x 0.00 +	aeg	00:01:19	0.00	0.00

	Summa	15.68
	Käibemaks 20%	3.14
	KOKKU EUR	18.82



0104141866N71221012

_____ . ____ . 20____

(allkiri)

Рисунок 12. Счет за интернет и стационарный телефон, Ууса-Выса 21

Приложение 9. Пример счета годового расхода за газ, Уус- Выса 21

Kliendi arvelduste tabel

Kuu	Algsaldo	Nõuded (määramised)	Kuumakse	Makstud			Lõppsald	Arvesti		
				Makse koht	Kuupäev	Summa		Kuupäev	Näit	Näidu liigi lühend
01.2014	129.18	217.00		Swedbank	09.01.2014	167.50	178.68	31.01.2014	17265	KT
02.2014	178.68	161.63		Swedbank	08.02.2014	178.68	161.63	28.02.2014	17595	KT
03.2014	161.63	100.40		Swedbank	07.03.2014	161.63	100.40	31.03.2014	17800	KT
04.2014	100.40	61.71		Swedbank	06.04.2014	102.00	60.11	30.04.2014	17926	KT
05.2014	60.11	46.05		Swedbank	08.05.2014	60.11	46.05	31.05.2014	18020	KT
06.2014	46.05	18.12		Swedbank	09.06.2014	46.05	18.12	30.06.2014	18057	KT
07.2014	18.12	2.47		Swedbank	06.07.2014	18.12	2.47	31.07.2014	18062	KT
08.2014	2.47	5.93		Swedbank	07.08.2014	2.47	5.93	31.08.2014	18074	KT
09.2014	5.93	11.87					17.80	30.09.2014	18098	KT
10.2014	17.80	94.89		Swedbank	07.10.2014	17.80	94.89	31.10.2014	18290	KT
11.2014	94.89	123.56		Swedbank	08.11.2014	94.89	123.56	30.11.2014	18540	KT
12.2014	123.56	163.24		Swedbank	04.12.2014	123.56	163.24	31.12.2014	18914	KT

Рисунок 13. Расход за газ, Уус-Выса 21

AUTOREFERAAT

Kinnisvaral on oluline koht igas ühiskondlikus korralduses ning ühiskondlike suhete süsteemis. Sellega on ühel või teisel moel seotud inimeste tegevus kõigis ärivaldkondades, halduses ja organisatsioonides. Kinnisvara omamine avaldab elanikule igakülgset kasulikkust, materiaalsel ja hingelist mõju. Näiteks annab inimesele kindlustunde, tekitab usaldust ja austust inimeste ja asjade vastu, kutsub esile instiktiivse soovi ja hingelise stiimuli pingeliseks tööks, et kinnisvara hoida ja seda parendada.

Vaatamata positiivsele mõjule ning vajalikkusele, tähendab kinnisvara omamine suuri kohustusi ja vastutust. Paljud inimesed, kes on kinnisvara omanikud või plaanivad selleks saada, ei arvesta sageli kinnisvaraga seotud kohustuste ning ülalpidamiskuludega. Omanikud tihtilugu ei määra kindlaks kinnisvara hooldustööde kvaliteeti, mis kindlustaks kasutajate tervise, kinnisvara korrashoiu ja selle säilimise ning maksimaalselt efektiivse või tehniliselt põhjendatud kinnisvara kasutamise.

Korteriomanikud tahavad sageli omada suurt pindala, enamikul juhtudel tähendab see kolimist eramajja. Eramajade omanikud soovivad aga harva vahetada maja väiksemate ruutmeetritega elamispinna vastu ning seda erinevatel põhjustel. Sageli on sellised soovid ja teod intuiitsed ning põhinevad emotsioonidel, mitte põhjalikel andmetel, faktidel või järeldustel. Siin peitubki paljude kinnisvaraomanike probleem – tehakse kiireid otsuseid, mõtlemata kohustustele ning sellele, kuidas kinnisvara eest hoolitseda ja milliseid kulutusi kanda. Käsitlevat teema on tänapäeval väga aktuaalne, kuid sellele ei pöörata suurt tähelepanu.

Käesolevas töös on uuritud eramaju ja kortereid, et välja selgitada erinevused, mis puudutavad elamistingimusi, mugavusi, ebamugavusi, omaniku kohustusi seaduslikust ja inimlikust seisukohast ning kinnisvara hooldus- ja haldamiskulusid. Selleks on valitud kinnisvaraobjektid Eestist Ida-Virumaalt. Uurimisobjektid on viiekorruselise korteriühistuga elumaja aadressil Kase 6, Kohtla-Järve, korter Jõhvis, aadressil Jaama 40. Samuti eramajad Jõhvis, aadressidel Uus-Võsa 21 ja Sihi 3.

Töö eesmärk on võrrelda kortereid ja eramaju, arvestades kinnisvara omanike kohustusi ja kulusid.

Töö struktuur on üsna lihtne ning on üles ehitatud järgmiselt:

Sissejuhatus

1. Kinnisvarahooldus
2. Omanike kohustuste ja kulutuste võrdlus
 - 2.1 Uurimisobjektide kirjeldus
 - 2.2 Kinnisvaraomanike kohustused
 - 2.3 Kulutuste kirjeldus
 - 2.4 Kinnisvaraomanike tehtud kulutuste võrdlus
3. Kokkuvõte
4. Kasutatud kirjandus
5. Lisad
6. Autoreferaat

Et täita püstitatud uurimiseesmärged, tuli sooritada rida tegevusi. Töö autor leidis uurimisobjektid ja kogus vajalikud andmed kulutuste kohta ning selgitas välja kohustused nii seadusandlikust kui ka inimlikust vaatenurgast.

Töö esimeses osas uurib autor mõisteid, mis puudutavad kinnisvara haldamist ja hooldustöid. Kõigepeal on selgitatud *kinnisvara* mõistet – see on liikumatu maatükk koos kõigi selle juurde kuuluvate osade ja ehitistega. Need on kindlale isikule kuuluvad liikumatud asjad ning nendega seotud õigused ja kohustused (ka rahalises mõttes). Iga kinnisvara, kommerts- või elamuobjekt, vajab korralikku haldamist. Hoone või ruumi omanikul tekib varem või hiljem küsimus, missugune peaks olema ideaalne kinnisvara haldamine. Kinnisvara haldamine on juriidiline või kokku lepitud vastutus, et tagada pikaajaline kinnisvara säilimine. Sellega kaasneb füüsiline, juriidiline ja majanduslik haldamine ning kinnisvara kasutamisega seotud protsesside kirjeldamine (dokumenteerimine). Lähtudes haldamise eripärast, on igal

kinnisvaraobjektidel erinev kulumäär, kuid neid ühendavad kinnisvara haldamise põhilised eesmärgid.

Pärast selle mõiste detailset käsitlust selgitab autor mõistet *kinnisvarahooldus*. Kinnisvarahooldus on üks omaniku põhilisi kohustusi oma vara ees. See on tehniliste ja administratiivsete ettevõtmiste kogum, et säilitada või taastada seisukord, milles kinnisvara vastaks talle ette nähtud tingimustele. Autor pöörab suurt tähelepanu hooldusstandardi põhistruktuurile ning on küllaltki täpselt selgitanud teemaga seotud mõisteid. Esimene osa on teoreetiline, teises osas on käsitletud valitud kinnisvaraobjekte. Uurimisobjektide iseloomustus on esitatud tabelite ning lühikirjelduste kujul.

Töö kolmas osa vaatlleb kinnisvaraomaniku kohustusi. Iga omanik peab tarbimisväärtuse säilitamiseks täitma mitmesuguseid kohustusi, mis on otseselt või kaudselt seotud seadusandlusega. Sõltumata kinnisvara suuruselt, on kinnisvaraomanike kohustused üldiselt sarnased. Erinevused seisnevad peamiselt kulutuste struktuuris ning osatähtsuses. Kuid siinkohal ei käsitleta vaid seadusandlusest tulenevaid kohustusi, aga ka vabatahtlikult võetud kohustusi, näiteks maja kindlustamine. Lisaks üldistele kohustustele vaatles autor ka uurimisaluste objektidega seotud konkreetseid kohustusi.

Järgmine osa tööst keskendub kulutustele. Esimesena on kaalutud eramajade ja korterite plussid ning miinuseid, teiseks keskendub autor eraldi iga objekti kulutustele. Seejärel on esitatud tabelid, milles võrreldakse kulutuste andmeid ja saadud tulemusi. Elanike arvu poolest on võrreldud Kase 6 asuvat korterit ning Uus-Võsa 12 paiknevat eramaja – mõlemas elab põhiliselt üks elanik. Ülejäänud objektides elab kolm inimest. Lähtudes kõigist tulemustest, on kulutused absoluutselt erinevad. Võib järeldada, et ühel või kahel inimesel on soodsam elada korteris kui eramajas. Kui elanikke on kolm või rohkem ja maja pindala ei ole väga suur, tasub teha valik eramaja kasuks. Siiski jääb lõplik otsus alati omaniku teha.

Et vähendada kulutusi, tuleb eelkõige, lähtudes uurimusest, leida soodsaim teenusepakett või firma, mis pakub üht või teist kinnisvara hooldamisega seotud teenust. Samuti on mõistlik soovustada eramaju, et vähendada soojakadu ning küttekulu. Lisaks peab ka omanik ise olema kokkuhoidlik.

Lõputöös vaatles autor olulisi mõisteid, mis käsitlevad kinnisvara haldamist ja hooldamist. On esitatud kohustused, mida eramaja või korteriomanik peab täitma. Lisaks on kokku kogutud uurimisalustele objektidele tehtud kulutused, need kokku arvatatud ja võrreldud.

Autorideklaratsioon

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: Natalja Sabartsina, 02.juuni 2015

Üliõpilaskood: 112076BDKR

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: Roode Liias, 02.juuni 2015

Kaitsmisele lubatud: ”.....” 2015

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....
(nimi, allkiri)