

## Выбор инспектора со стороны собственников квартир

Сопровождение собственников квартир в процессе городского обновления требует ряда профессиональных навыков, и следует понимать один очень важный момент – есть существенная разница в опыте и знаниях между специалистами и собственниками, и эта разница должна быть скомпенсирована для того, чтобы процесс прошел организованно и прозрачно для всех участников.

Для ведения этого сложного процесса принято нанимать ряд специалистов, которые работают на благо собственников квартир и оказывают им все необходимое содействие во время реализации проекта - профессионально, эффективно и прозрачно. Среди консультантов можно выделить поверенного собственников (адвоката жильцов), оценщика недвижимости, инспектора жильцов и иногда также сопровождающего архитектора.

Строительный инспектор обладает знаниями в области строительства / проектирования и отвечает за сопровождение собственников квартир при рассмотрении этих компонентов, как мы объясним ниже:

### Этап юридических переговоров и продвижения планирования проекта

Инспектор приступает к работе уже на этапе заключения договора между застройщиком и собственниками квартир в проекте. На этом этапе проводятся переговоры относительно технической спецификации, которая будет приложена к договору как одно из его приложений. На инспекторе лежит обязанность тщательно изучить спецификацию, чтобы убедиться, что она соответствует потребностям собственников квартир и соответствует обещаниям застройщика, данным на этапе его выбора.



Как правило, инспектор должен будет провести переговоры с застройщиком и потребовать улучшений и расширений в спецификации. Помимо проверки спецификации важно также представить инспектору планы, которые будут приложены к договору в случае проекта типа ТАМА 38. На более поздних этапах проекта инспектор изучит всю проектную документацию, что является условием для ее подачи в государственные органы планирования.

На инспекторе лежит обязанность проверить соответствие представленных планов тем, что приложены к договору, а также обещаниям, данным собственникам в рамках договора. После подачи заявления и получения разрешения на строительство инспектор обязан вновь проверить планы и убедиться в том, что разрешение на строительство соответствует заявлению и что отсутствуют изменения, которые могут нанести ущерб собственникам квартир и недвижимого имущества или которые не были предварительно одобрены собственниками квартир и недвижимого имущества.

### Этап строительства проекта

После начала работ по сносу старых зданий и строительству новых ответственность и обязанности инспектора можно разделить на две основные части:

1. Начиная с этого этапа инспектор обязан посещать строительный объект и практически, путем личного присутствия, следить за тем, чтобы строительство осуществлялось в соответствии с планами и разрешением на строительство. На этом этапе инспектор будет внимательно следить за строительством проекта, как можно чаще посещать строительную площадку, а после этих визитов собственники квартир и недвижимого имущества будут получать подробные отчеты о продвижении

проекта. Важно отметить, что этот этап критически важен для собственников квартир и имущества, поскольку все, на что не было сделано замечание в реальном времени, будет трудно, а иногда и почти невозможно изменить впоследствии.

2. Кроме этого, параллельно инспектор должен будет следить за тем, соответствует ли темп продвижения проекта срокам, о которых застройщик обязался в Договоре. Важно отметить, что нам нередко приходилось наблюдать задержки в строительстве, и поэтому проверка инспектором соблюдения сроков строительства чрезвычайно важна для собственников квартир, так как благодаря ей они смогут согласовать срок аренды с владельцем квартиры / недвижимости, у которого они ее (его) арендуют до окончания периода строительства.



в сотрудничестве, чтобы оперативно и эффективно решались проблемы и устранялись разногласия во имя благополучия собственников квартир и успеха проекта.

Как правильно выбрать инспектора собственников квартир?

До того, как заключить договор с инспектором собственников квартир рекомендуется получить доказательства и информацию о его профессиональном опыте в области городского обновления.

## Этап заселения

Этап заселения в проекте городского обновления – это очень волнующий момент, поскольку он отражает завершение долгого и сложного пути. Наряду с этим важно, чтобы на этом этапе собственники квартир понимали, что в новой квартире или в общих зонах здания могут возникнуть несоответствия, неисправности и недостатки. Поэтому, когда приступают к переговорам с застройщиком на ранних стадиях, важно, чтобы адвокат собственников квартир и имущества позаботился о том, чтобы в обязанности инспектора по проекту была включена также проверка строительства после заселения, включая, среди прочего, осмотр строительных недостатков, составление систематического отчета о недостатках, контроль за исправлением этих недостатков, проверку спецификации, инфраструктуры и т.д., чтобы гарантировать, что строительство было выполнено профессионально и чтобы не осталось разногласий или строительных недостатков, которые могли бы омрачить впечатление от проживания и использования новой квартиры после получения ключей.

Сложность и риски, присущие проекту городского обновления, вместе с тем фактом, что собственники квартир передают свою старую квартиру в обмен на мечту об улучшении жилищных условий, подчеркивают необходимость создания сети безопасности на всех этапах проекта. Важно обеспечить, чтобы консультанты проекта работали

- Рекомендуется убедиться в том, что у инспектора есть соответствующий опыт (в проектах, которые находятся на стадии строительства или уже завершены).
- Рекомендуется связаться с собственниками квартир в предыдущих проектах и получить от них рекомендации относительно того, как работал инспектор и насколько эффективно он представлял их интересы перед застройщиком.
- Рекомендуется, чтобы представительство собственников квартир встретилось с инспектором до того, как подпишет с ним договор, чтобы обговорить все детали.
- Рекомендуется провести тендер для нескольких претендентов на должность инспектора в соответствии с параметрами, которые будут релевантны для собственников квартир.
- Рекомендуется убедиться в отсутствии конфликта интересов: инспектор, с которым вы намерены заключить договор, не работает на застройщика или на строительного подрядчика в том же проекте, и он лояльно представляет ваши интересы.
- Наем инспектора собственников квартир должен максимальным образом обеспечить их права на новую квартиру.
- Важно подчеркнуть, что инспектор собственников квартир предоставляет услуги только собственникам, он не работает ни на застройщика, ни на строительного подрядчика.
- Гонорар инспектора как правило оплачивает застройщик или строительный подрядчик, а не собственники квартир.