

Управление объектом недвижимости

ШАГ ПЕРВЫЙ

Предоставление указаний компании Knight Frank

Если вы поручите компании Knight Frank управление вашим объектом недвижимости, то вам представят специально назначенного управляющего вашим объектом недвижимости, который поможет подготовить объект к выводу на рынок. Подготовка может включать любые работы: от замены лампочек до организации косметического ремонта. Также мы можем помочь организовать профессиональную уборку, приобретение мебели, а также с организацией переезда.



ШАГ ШЕСТОЙ

Посещения объекта недвижимости

Посещения объекта недвижимости будут осуществляться минимум два раза в год. Цель этих посещений – подготовить отчет о состоянии объекта недвижимости; у нас нет намерения вторгаться в частную жизнь ваших арендаторов. Мы предоставим вам отчет о посещении и расскажем обо всех опасениях, которые могли у нас появиться. Также мы будем отвечать за урегулирование всех вопросов с арендатором.

ШАГ ВТОРОЙ

Подготовка объекта недвижимости к сдаче в аренду

После принятия предложения и выполнения проверки благонадежности арендатора мы подготовим объект недвижимости к заселению. Подготовка будет включать выполнение любых необходимых работ (указанных в договоре), организацию профессиональной уборки и обеспечение соответствия всем необходимым требованиям по сертификации. Счета будут оплачиваться из резервных средств на управление объектом, которые удерживаются из денежных средств, предварительно полученных для пополнения резервных средств, при этом более масштабные работы будут предварительно согласовываться.



ШАГ ПЯТЫЙ

Текущее хозяйственное обслуживание

При получении уведомления о проблемах мы проведем их оценку и будем действовать в соответствии с предварительными договоренностями. Если возникнет необходимость в привлечении подрядчика, мы свяжемся с вами для получения указаний (если не будет согласовано иное) и назначим время визита, подходящее для арендаторов. Все наши подрядчики прошли аттестацию по программе Safe Contractors и могут посещать объекты, пользуясь ключами, которые хранятся в местном офисе.



ШАГ ТРЕТИЙ

Въезд

С самого начала аренды мы будем готовы ответить на любые вопросы. Будет проведено согласование инвентарной описи, и вашему арендатору будут предоставлены контакты подрядчика для экстренного обращения в нерабочее время. Поставщики коммунальных услуг и местный орган самоуправления получают обновленные показания счетчиков и данные о вашем арендаторе, при этом проверку и обработку окончательных счетов будет выполнять управляющий объектом недвижимости. Также не забудьте отменить прямое списание средств за данные услуги.



ШАГ ЧЕТВЕРТЫЙ

Запросы арендатора

После въезда арендатора управляющий объектом недвижимости станет его основным контактным лицом по всем вопросам, в том числе по вопросам хозяйственного обслуживания. Арендатор несет ответственность за уведомление нас о любых проблемах на объекте недвижимости, чтобы у нас была возможность оказать необходимую помощь.

Глоссарий

ARLA

Ассоциация агентов по аренде жилой недвижимости – профессиональная организация агентов по аренде жилой недвижимости в Великобритании и орган по надзору за их деятельностью.

Пункт о расторжении договора

Пункт, который может быть включен в договор аренды и на основании которого арендатор или арендодатель получает право расторгнуть договор до конца установленного срока.

Свободные средства

Денежные средства считаются свободными на следующий рабочий день после их поступления на счет компании Knight Frank.

Комиссия

Наше вознаграждение за сдачу в аренду объекта недвижимости, представляющее собой процент от суммы арендной платы. Выплачивается арендодателем в пользу компании Knight Frank в течение всего срока аренды.

Корпоративная аренда

Сдача в аренду компании, а не физическому лицу.

Согласие на аренду

Арендодатель обязан убедиться в том, что заемщик по ипотеке, владелец на правах аренды, владелец на правах безусловного владения, совладелец, арендатор, страховщики или вышестоящие арендодатели представили согласие на аренду.

Подрядчик

Лицо или компания, нанятые компанией Knight Frank для выполнения работы по определенному проекту.

Залог

Денежные средства, удерживаемые агентом или арендодателем, действующим в качестве держателя залога, в течение срока аренды на случай несоблюдения арендатором условий договора аренды.

Компенсация за порчу имущества арендатором

Платежи, взимаемые с арендатора в конце срока аренды за любой ущерб или несоблюдение условий договора аренды, которые вычитаются из залога перед его возвратом арендатору.

Сертификат энергоэффективности (EPC)

Сертификат, содержащий сведения об энергоэффективности объекта недвижимости. Дает представление о суммах по счетам за отопление и содержит два графика: энергоэффективности и воздействия на окружающую среду. Каждый график представляет собой шкалу рейтингов от «А» до «G» (где «А» – лучший рейтинг). Сертификат действителен в течение десяти лет. В настоящее время сдача в аренду жилья с рейтингом «F» или «G» является незаконной.

Встроенные и установленные элементы

Означают любые элементы оснащения, обстановки, мебель и предметы обихода, а также отделку пола, потолка или стен, имеющихся на объекте недвижимости.

Меблированный

Означает объект недвижимости, полностью обставленный мебелью. В большинстве арендуемых объектов недвижимости также будет крупная бытовая техника.

Сертификат газовой безопасности

Ежегодная проверка газовой безопасности, выполняемая уполномоченным инженером, зарегистрированным в Реестре газовой безопасности GasSafe. Сертификат газовой безопасности должен предоставляться арендатору перед заселением в объект недвижимости, а также ежегодно после каждого продления сертификата.

Поручитель

Лицо, которое соглашается покрыть и компенсировать арендодателю любые убытки, ущерб, расходы и прочие издержки, обязательства по которым наложены на арендатора согласно договору аренды и которые он не в состоянии оплатить.

Главный договор аренды

Документ, в котором изложены обязательства арендодателя перед его вышестоящим арендодателем. Обязательства, содержащиеся в таком главном договоре аренды, будут распространяться и на арендатора, если ему предварительно было известно об этих обязательствах.

Залог за резервирование

Плата, взимаемая за бронирование объекта недвижимости и удаление объявлений о нем на ограниченный период времени. Эта плата взимается после принятия предложения.

Система оценки санитарного состояния и безопасности жилья NHRSR – официальная процедура оценки рисков для здоровья и безопасности в объектах жилой недвижимости на территории Англии и Уэльса.

Дом для совместного проживания (НМО)

Когда в объекте недвижимости проживают минимум три арендатора, не являющиеся членами одной семьи, и существует ряд требований, которые арендодатель должен выполнять в целях соблюдения законодательства.

Инвентаризатор

Физическое или юридическое лицо, назначенное арендодателем или агентом, действующим от имени арендодателя, для составления инвентарной описи и описи состояния имущества перед началом аренды, а также (при необходимости) для осуществления проверки при въезде в начале срока аренды и при выезде в случае ее завершения/прекращения.

Инвентарная опись и опись состояния имущества

Документ, составляемый перед началом аренды независимым инвентаризатором и содержащий подробный отчет о встроженных и установленных элементах (по каждой позиции), их состоянии и внешнем виде объекта недвижимости.

Солидарная ответственность

Каждое лицо несет ответственность за соблюдение обязательств и уплату всех сборов и расходов (как по отдельности, так и совместно).

Процедура «Знай своего клиента» (KYC)

Проверка, выполняемая в целях соблюдения Положений о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

Арендодатель

Физическое или юридическое лицо, которое, выступая в качестве владельца на правах безусловного владения или на правах аренды, обладает юридически закрепленным правом сдавать данный объект недвижимости в аренду.

Служба земельного кадастра

Государственное учреждение, в котором хранятся сведения о праве собственности на земельный участок и о любых платежах, взимаемых по данному объекту недвижимости (например, ипотечный кредит).

Запуск

Запуск рекламы объекта недвижимости клиентам. Рекламная деятельность может вестись по различным каналам, в том числе на интернет-порталах, таких как Rightmove и OnTheMarket.com, в печатных изданиях, социальных сетях и буклетах.

Владение на правах аренды

Право на проживание в объекте недвижимости и нахождение на земельном участке, на котором он находится, в течение фиксированного периода (как правило, 99, 125 или 999 лет).

Муниципальный орган

Организация, которая несет официальную ответственность за все коммунальные услуги и объекты коммунального хозяйства в районе или городе. Орган, которому выплачивается муниципальный налог.

Арендодатель-нерезидент (NRL)

Арендодатель, который проживает за границей более шести месяцев в году.

Уведомление

Вручается арендодателю или арендатору в соответствии с условиями договора аренды.

Жилец

Любое лицо, которому арендодатель или арендатор предоставил право на проживание в объекте недвижимости.

У жилья нет прав арендатора. Арендатор несет юридическую ответственность за предоставление свободного помещения, готового для въезда, и за все расходы, понесенные в связи с этим в конце срока аренды.

Частично меблированный

Сдаваемый в аренду объект недвижимости, частично обставленный мебелью. В большинстве арендуемых объектов недвижимости также будет крупная бытовая техника.

Проверка переносных бытовых приборов (PAT)

Испытание бытовых электроприборов, находящихся на объекте недвижимости, для проверки их безопасности.

Объект недвижимости

Означает и включает в себя любую часть или части здания, межевых знаков, ограждений, участков и пристроек, принадлежащую арендодателю (кроме объектов, прямо исключенных из договора аренды). Если арендованная собственность является частью более крупного сооружения, к объекту недвижимости также относится использование общих проходов и административно-хозяйственных объектов.

Право на аренду

Проверка, которая выполняется для определения того, имеет ли арендатор право арендовать помещения на территории Великобритании.

Проверка благонадежности

Процедура, выполняемая в отношении арендаторов, разрешенных жильцов и поручителей для проверки их кредитной истории, сведений о доходах и рекомендаций от предыдущих арендодателей.

Сбор за проверку благонадежности

Вознаграждение, взимаемое за выполнение проверки благонадежности.

Возможность продления

Возможность арендатора продлить аренду на дополнительный установленный срок по согласованию с арендодателем.

Арендная плата

Общая сумма, выплачиваемая арендатором арендодателю на протяжении всего срока аренды, как правило, без учета стоимости коммунальных услуг и муниципального налога.

Держатель залога

Лицо, у которого хранится залог (как правило, это компания Knight Frank). Вычеты из залога могут осуществляться только в конце срока аренды с письменного согласия арендодателя и арендатора.

До подписания силы не имеет

Условия, не имеющие обязательной юридической силы до обмена договорами.

Вышестоящий арендодатель

Лицо, являющееся собственником доли в объекте недвижимости, что дает ему право распоряжаться этим объектом недвижимости после окончания срока аренды этого объекта арендодателем.

Арендатор

Физическое или юридическое лицо, арендующее объект недвижимости в соответствии с согласованными условиями договора аренды.

Срок аренды

Полный срок, в течение которого арендатор арендует объект недвижимости у арендодателя.

Договор аренды

Письменный договор между арендодателем и арендатором, в котором определены условия аренды, в том числе арендная плата; включает любое продление или возобновление первоначального договора аренды.

Программа защиты гарантийного залога (Tenancy Deposit Scheme)

Компания Knight Frank участвует в программе по защите гарантийного залога, реализуемой в рамках Программы защиты гарантийного залога (TDS). Если держателем залога будет назначена компания Knight Frank, мы будем осуществлять данную деятельность в соответствии с условиями TDS.

Документы о праве собственности

Документы или возобновление, содержащие описание объекта недвижимости и земельного участка, находящегося в собственности, а также устанавливающие все закрепленные за ними права и условия.

Коммунальные услуги

Услуги водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, которые предоставляются для объекта недвижимости разными поставщиками.

НДС

Все сборы облагаются НДС по действующей ставке.

ZDG

Гарантия с нулевым залогом (Zero Deposit Guarantee), которую можно приобрести на платформе Zero Deposit (ZD). Данное торговое наименование принадлежит компании Global Property Ventures Limited. Гарантию предоставляет страховая компания Great Lakes Insurance SE. Арендатор вправе (по своему усмотрению) приобрести ее в качестве замены залога. Положения и условия гарантии ZDG подробно изложены в документации по гарантии ZDG, предоставляемой арендодателю и арендатору на платформе ZD.

Важное примечание: © Knight Frank LLP, 2018 год. Этот отчет опубликован исключительно в целях предоставления общей информации и не предназначен для использования в качестве официального подтверждения. Несмотря на применение высоких стандартов в процессе подготовки информации, сборе аналитических данных, мнений и прогнозов, приведенных в настоящем отчете, компания Knight Frank LLP не принимает на себя никакие обязательства и ответственность за убытки или ущерб, понесенные в результате использования настоящего документа, принятия решений на его основании или ссылки на него. Этот материал представляет собой общий отчет и не обязательно отражает мнение компании Knight Frank LLP в отношении отдельных объектов недвижимости или проектов. Полное или частичное копирование настоящего отчета допускается только с предварительного письменного утверждения компанией Knight Frank LLP формы и контекста, в которых он будет использован. Knight Frank LLP – товарищество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное на территории Англии под номером OC305934. Зарегистрированный офис компании, в котором можно ознакомиться с перечнем имен участников компании, находится по адресу: Бейкер-стрит, д. 55, г. Лондон, W1U 8AN, Великобритания (55 Baker Street, London, W1U 8AN).

Knight Frank

Бейкер-стрит, д. 55,
г. Лондон, W1U 8AN,
Великобритания
020 7629 8171