

Вот и появился в Москве (и в России!) первый доходный дом – по адресу: Большой Николовобрынский переулок, д.10. Называется он так: «Дом для коммерческого найма». Что говорит – квартиры там дорогие. Но разве дешевле снимать у частника? В самом-то центре Москвы? А тут хозяин – город. Он выступает как частник. А мог и не город, а скажем, фирма, которая строила дом. Или которая по окончании строительства могла бы купить его. И не откроет ли этот эксперимент дорогу к принципиально новой форме собственности – частному домовладению?

Частное домовладение – до революции это был один из самых распространенных и прибыльных видов предпринимательства. Именно благодаря ему в конце XIX века Москва по темпам строительства вышла на одно из первых мест в мире. Частным заказчикам мы обязаны, возможно, самыми красивыми зданиями, которыми и по сей день гордится столица: на Арбате и Поварской, Ильинке и Рождественке. Эти дома так и назывались: доходные. Что было потом – известно. Отдельные квартиры в них превратились в коммуналки, а многие из домов стали сейчас аварийными. Подчеркнем и такой факт: с исчезновением класса домовладельцев исчезла сама идея извлечения из построенного жилья прибыли. Сейчас об этом даже как-то странно говорить: обслуживание жилищного фонда, как известно, убыточно. ЖКХ, по некоторым подсчетам, поглощает столько же средств, сколько и армия. Здесь ли говорить о бизнесе?

Но так ли уж обязательно городу быть хозяином жилых строений, как о том говорится в недавнем правительственном постановлении, и вместе с тем заботиться об их содержании? Не случайно сейчас столько говорится о создании товариществ собственников жилья, когда дома передаются самим жильцам и им самим предлагается взять их на обслуживание. Правда, разговоров много, а результаты неважные. Да и будут ли? Удастся ли городу с помощью ТСЖ решить жилищно-коммунальные проблемы? Вряд ли. Во-первых, даже по самым оптимистическим подсчетам, товарищества могут быть созданы в пяти, самое большее в десяти процентах жилищного фонда. А во-вторых, дом передается жильцам в собственность. Но какую? Коллективную. А что из этого получается, мы уже знаем.

По всему видно: пора возродить институт частного домовладения, лелеять и взращивать отряд предпринимателей, решившихся на этот вид бизнеса. Сразу заметим, что необязательно это должно быть физическое лицо, может быть и юридическое: АО, ОАО, назовите как угодно, лишь бы у дома появился реальный заинтересованный хозяин, который только и сможет навести порядок, создав для его обитателей достойные условия проживания.

ПОКУШЕНИЕ НА СОБСТВЕННОСТЬ

ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ ГОРОД ДОЛЖЕН БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ЖИЛЬЯ? ИМ МОЖЕТ СТАТЬ И ЧАСТНАЯ ФИРМА



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

Предложение отдает утопией. Возможно ли это при дотационном ЖКХ? Какой предприниматель захочет так тесно связать свой бизнес с возможностями и капризами бюджета?

И тем не менее есть расчеты – их провели в Институте экономики РАН: далеко не всегда обслуживание жилищного сектора убыточно. Иными словами, идея частного предпринимательства вполне реальна. Но лишь в том случае, если она тесно и органично связана со строительно-инвестиционным бизнесом.

Сейчас это разные отрасли городского хозяйства – строительство домов и их обслуживание. Но почему бы их не объединить в одну: тот, кто строит, инвестирует деньги в строительство, в дальнейшем становится хозяином возведенных домов, а значит, и ответственным за их сохранность? Иными словами, выгоду он должен получать не только от продажи квартир, но и от их эксплуатации. Так, собственно, и принято во многих странах: частные компании (работу которых, естественно, строго регламентируют городские власти) строят дома, а потом берут их на обслуживание. При этом люди, вселяясь в квартиры, не выкладывают за них всю сумму, а растягивают ее на несколько лет, включая в плату и

расходы на обслуживание. А что у нас? «Без права выкупа» – говорится в постановлении по московскому эксперименту о коммерческой аренде. Но почему? Ипотека плюс коммерческий наем в «одном флаконе» как раз и могут дать нужный эффект. Не случайно зарубежные строительные организации, занимающиеся также и эксплуатацией домов, именуются кооперативами, иными словами, несут в себе идею рассрочки на покупку жилья – как наши ЖК и ЖСК.

А теперь расчеты, которые провели в Институте экономики. Все дома разделены – по знакомой терминологии – на «бизнес-класс», «средний класс» и «эконом-класс».

В первом классе элитные квартиры: 100 – 150 кв.м. Предусмотрен и высший уровень обслуживания: охрана и гараж, бассейн и сауна, теннисный корт и торговый центр. Месячная плата за наем такой квартиры: 1000-1200 долларов.

Во втором случае квартиры меньше: 70 – 90 кв. м, услуги скромнее, плата – 500-600 долларов.

И, наконец, дешевые квартиры: 40 – 60 кв. м с весьма скромным уровнем обслуживания. Здесь их владельцам придется платить около 250 долларов. Заметим, что такую же сумму отдает семья в месяц,

приобретая квартиру с помощью ипотеки (правда, еще и внося довольно внушительную сумму как первоначальный взнос).

Сравним: в доходном экспериментальном доме, который вступил в строй в конце 2002 года, цены – только за проживание – значительно выше. Так ежемесячные арендные ставки: \$3500 за 2-комнатную квартиру, \$4000 – за 3-комнатную, \$6000 – за 4-комнатную и \$12000 – за 6-комнатную. Правда, и уровень комфорта там высок. Квартиры оснащены системами сигнализации, оптико-волоконной связью, обеспечивающей подключение к Интернету и спутниковому телевидению, индивидуальными системами кондиционирования воздуха, системами автономного обеспечения горячей водой. Кухни, ванные комнаты и санузлы укомплектованы мебелью и бытовой техникой. Несколько квартир полностью меблировано и укомплектовано теле- и видеоаппаратурой. Здесь же гараж, бассейн, теннисный корт.

«Академический» вариант, как видим, скромнее. Но может, так и надо? Ведь речь идет о доступности квартир для значительного числа москвичей. А тысячами долларов их только отпугнешь. К тому же проводит московский эксперимент государственное предприятие «Мосжилкомплекс», подведомственное Департаменту инвестиционных программ строительства. Частный капитал, надо думать, распорядится деньгами более рачительно и экономно.

Но окупятся ли квартиры при такой плате за наем вместе с выплатой рассрочки? Станут ли дома действительно доходными?

Не станем обрушивать на читателя лавину цифр, скажем лишь, что подсчеты сделаны в институте весьма скрупулезные, и заняли не один десяток страниц. И получилось, что такие дома могут принести прибыль, а срок окупаемости таков: для «бизнес-класса» – 9 лет, «среднего» – 14, «эконом-класса» – 20 лет.

Цифры, возможно, кого-то приведут в смущение. Не великоват ли срок? Нет. Времени «быстрых денег» прошло. Россия вступает в пору цивилизованного бизнеса, когда не столько величина, сколько стабильность заработка является решающим фактором бизнеса. Доходные дома как раз и смогут обеспечить такую стабильность.

Предпринимателю выгодно. А государству? Несомненно. Частное домовладение поможет продвигаться к более полноценному рынку в жилищной сфере – рынку найма, расширяя при этом возможности получения больших доходов в бюджет в виде налогов. Иными словами, жилищно-коммунальное обслуживание не просто облегчит народной казне непосильную ношу, но и пополнит ее.

Сократятся сроки между сдачей дома и его заселением: если инвестор, вложив деньги в само здание, будет также и владеть им, то он, конечно же, будет крайне заинтересован в том, чтобы квартиры не «гуляли» месяцами, а быстрее попадали в руки собственников. Сейчас, правда, такого нет – бум, но ведь прогнозируют насыщение рынка.

Возникает, правда, другой вопрос: как защитить права самого инвестора? Проблем здесь немало, и все они известны: отсутствие стимулирующей налоговой политики, несовершенство ценообразования на недвижимость и ряд других. Но все они решаемы. Была бы, как говорится сейчас, «политическая воля». Если хотим, чтобы у нас появился «класс домовладельцев», надо создавать для них климат наибольшего благоприятствования.

Исаак ГЛАН

Вопрос, который я задала префекту Северо-Восточного административного округа Ирине Рабер после того, как отзвучал последний телефонный звонок «горячей линии», вертелся у меня на языке еще до ее начала: «А нужна ли она?»

В самом деле: есть часы личного приема, есть прямой эфир кабельного телевидения, прием ведут начальники управ и ДЕЗов. Но...

ТЕМПЕРАТУРА НА ЛИНИИ? ВЫСОКАЯ!

Первый звонок поступил еще до начала срока – 15 часов – и потом телефон в течение 2 часов не умолкал ни на минуту.

Содержание телефонных звонков, вроде бы традиционное, было настолько разнообразным, что показались правильным привести большинство их, так сказать, в первоизданном виде, как и ответы на них.

- Окна нашего многоэтажного дома выходят на Капустинские пруды. Весь летний сезон, с мая по октябрь, там творятся форменные безобразия, что связано с неорганизованным отдыхом, а санитарное состояние водоема вообще не поддается описанию. Работники милиции на наши обращения предлагают присоединиться к веселящимся компаниям.

- Есть план благоустройства Капустинских прудов, но, к сожалению, в этом году нам не удалось его реализовать. Когда место массового отдыха будет выглядеть цивилизованно, то и нарушений общественного порядка будет гораздо меньше.

- Наш дом сдан в эксплуатацию в 1961 году, ни разу в нем не проводился капитальный ремонт. Заменяли водогрейные газовые колонки, но многие из них отказываются работать...

- Не ограничивайтесь одним обращением, действуйте активнее. Напишите коллективное письмо в жилищную комиссию и добейтесь обследования дома, его действительного состояния. Паспорт на каждый дом, мероприятия по его ремонту составляет именно жилищная комиссия.

- В Бабушкинском парке не горит ни один фонарь, страшно там ходить.

- Бабушкинский парк поставлен на реконструкцию, но это не значит, что там не должно сейчас быть освещения. (Этот вопрос с помощью мобильной связи префект решила в ходе «горячей линии».)

- Мы живем на Алтуфьевском шоссе. Школа, в которую ходят наши дети, не оборудована мебелью – парты и столы есть только для шестилетних детей. До сих пор не отремонтирована кровля на школьном здании.

- Это беда не только вашей школы. В четвертом квартале за счет экономии средств по другим статьям мы надеемся хотя бы частично решить вопрос с обеспечением мебелью школ округа.

- Что касается кровли, мы тоже обращаемся к вам с просьбой: подключите к поиску дополнительных финансов родительский комитет, шефствующее предприятие.

- Третью зиму зимует с дыркой в крыше. Это специально сделанная дыра для выхода на крышу, но она не закрывается и выхолаживает наши квартиры, расположенные на последнем этаже.

(Этот вопрос тоже был решен оперативно с помощью мобильной связи с начальником ЖЭКа. Он радостно доложил, что дыра отремонтирована и даже зашелка сделана. Такой happy end наводит, однако, на грустные размышления: почему же это не было сделано два года назад?)

- Завод в Лосиноостровском районе периодически производит вредные выбросы. Будет ли он закрыт?

- Нет, закрытие его не планируется. По заключениям компетентных органов, он не наносит вреда экологии. Но если будут жалобы от жителей, то специально созданная комиссия вновь произведет замеры и, возможно, даст другое заключение.

- Меня не прописывают к одиноко проживающему отцу в приватизированную квартиру, требуя вновь и вновь освежать только что собранные справки.

- Это самоуправство, нарушающее все законы. (Вопрос был решен в течение 10 минут с помощью мобильной связи с работником паспортного стола.)

- Туберкулезный диспансер № 18 не обеспечен самыми необходимыми лекарствами. Наше пребывание тут нельзя назвать лечением – просто изоляция.

- Берем вопрос под особый контроль.

- Я старшая по подъезду, все жители нашего дома против строительства во дворе гаража-автобана – и без того весь двор заставлен «ракушками». Почему не стали строить гараж подземный, как планировалось ранее?

- Автобан для того и строится, чтобы освободить двор от ракушек, это специальное сооружение, где предусмотрено соблюдение всех санитарных норм. Подземный гараж слишком дорог, одно место в нем стоит 10 тысяч долларов. Вы предлагаете построить автобан в стороне от двора, но там, на зеленой площадке, оборудуется зона отдыха.

- Соседи по дому, где четыре хозяина, самовольно захватили часть территории и перегородили дорожку. Обращались в управу, а там советуют идти в суд.

- И правильно! Обратитесь к мировому судье, он как раз решает такие вопросы, и никто не посягнет на ваши законные земельные владения.

- Нашему дому 100 лет. Нет никаких удобств, но его даже ветхим не признают,

не то что аварийным. Дождемся мы ремонта или хоть какого-нибудь улучшения условий?

- Улучшить условия в вашем доме невозможно. Мы наконец нашли инвестора, который построит на этом месте офис, а вас расселит по благоустроенным квартирам. Договор и условия с инвестором уже есть, в 2004 году вы будете переселены.

- Из крана на кухне льет горячая вода, звоню в диспетчерскую, прислали слесаря, а тот говорит: «Елочку» надо менять». Я сейчас дома одна, муж на даче, залью всех...

(Ответ был дан через 15 минут, когда был найден и слесарь, и возможность устранить опасную ситуацию.)

...Два часа «горячей линии» прошли. Как видите, вопросы были и личные, и касающиеся района, округа. Перечислить все вопросы и ответы было, конечно, невозможно – примерно треть осталась «за кадром». Но и после «горячей линии» желание спросить Ирину Яковлевну, зачем она ей нужна, не ушло. Вот что она ответила:

- Такие «горячие линии» мне как администратору дают очень многое. Во-первых, я отслеживаю не по бумажкам, а живую работу управ по информированию населения – чем больше звонков из какого-то района, чем продуманнее вопросы, тем, значит, эта работа эффективнее. Во-вторых, и мне, и жителям округа важен сам факт непосредственного общения – интонации, эмоции. В-третьих, рада, что в некоторых случаях удалось оказать реальную, срочную помощь. Стены наших кабинетов становятся как бы прозрачными. Когда желания, интересы людей и усилия властных структур совпадают, эффективность таких действий гораздо выше.

Наталья КРАСОВА