

Надежда КОСАРЕВА: ЧИНОВНИК ИЛИ ЧАСТНИК - КТО КОГО?

Окончание. Начало на стр. 2

Кстати, есть показатель ООН доступности жилья. Его получают так: берут стандартную квартиру той страны, где выводят этот показатель (наш стандарт — квартира 54 кв. метра на семью из трех человек), и делят среднюю стоимость этой квартиры на среднегодовой доход семьи. Получается цифра, которая говорит, сколько лет семье нужно не есть и не пить, чтобы купить жилье. И что же? По такому показателю Москва опережает Лондон и Вашингтон — нашей российской семье нужно не есть и не пить чуть более 2,5 года, чтобы купить себе стандартную квартиру. Представляете? Но, естественно, показатель не отражает реальной ситуации. Надо учитывать два фактора. Первый: абсолютный уровень доходов среднего москвича низок, поэтому в структуре расходов преобладает текущее потребление — расходы на питание, одежду. Доля накопления очень мала. Второй фактор: почти полное отсутствие кредитных инструментов. У нас, чтобы купить квартиру, нужен так называемый нал. Попросту говоря, деньги нужно вынуть из тумбочки. Ни в одной стране мира, даже ни один миллионер никогда себе виллу за нал не покупает. Он берет ипотечный кредит и выплачивает его в течение 30 лет. Ведь жилье — это дорогостоящий товар, из текущих доходов его невозможно оплатить. Поэтому действуют кредитные инструменты: человек приобретает жилье, а расплачивается за него длительный период.

— **Это самый умный экономический инструмент, который придумало человечество. Западный человек лишние деньги пускает на то, чтобы еще зарабатывать. А ипотека — это жизнь в долг, затраты, обращенные в будущее. Мы об этом инструменте лишь недавно узнали.**

— Здесь, конечно, есть риски. Если вы потеряете работу и не сможете выплатить кредит, вас выселят из этого жилья. Квартиру продадут. Часть денег отдадут банку, чтобы компенсировать его расходы, часть вернут вам.

Платежеспособность москвичей увеличивается из-за роста реальных доходов. С другой стороны, банки, видя спрос, начинают предлагать все больше услуг в ипотечном кредитовании. Внешторгбанк, например, несколько дней назад объявил о своей новой программе, в том числе и для Москвы. В 2004 году банк собирается выделить 4 млрд. рублей на ипотечный кредит. 70 процентов из них — для москвичей. А в ближайшее время — до 2008 года — собираются потратить на эти цели около 45 млрд. рублей. Национальный резервный банк начал свою программу, создав национальную ипотечную компанию. Все банки ориентируются в основном на москвичей, потому что здесь выше доходы.

Но знаете, люди не очень охотно берут кредиты. Банки предоставляют услуги, но не все желающие купить жилье, даже если имеют необходимый доход, могут его подтвердить. Банк не может выдавать кредит под неподтвержденные доходы — слишком большой кредитный риск. И это не обязательно индивидуальные предприниматели, но и наемные работники, которым выплачивают «серую» зарплату.

Вторая проблема — не могут взять кредит еще и потому, что высоки процентные ставки. Все-таки 18 процентов в рублях или 13 процентов в валюте — это высокие процентные ставки. Даже те, кому они доступны экономически, начинают считать: а имеет ли смысл покупать деньги под такие проценты? Деньги в России — пока очень дорогой товар.

Ну и, наконец, проблема связана с тем, о чем вы сказали: идея жизни взаимы у нас не популярна. Психологически человек не уверен в своем доходе. Не доверяет он и банкам. Ведь за короткий период времени — за десять лет! — банки дважды обманули людей: в 1992 и в 1998 годах. Но надеюсь, удастся выправить ситуацию...

— **А как работает с Москвой?**

— С Москвой работать трудно — здесь очень жесткая административная система, поэтому наши идеи и предложения по формированию прозрачной, рыночно ориентированной среды в Москве проходят тяжело. Но работать с Москвой интересно. Например, очень важен для нас опыт работы со столицей по написанию программы модернизации ЖКХ. Это было открытое двустороннее сотрудничество. И программа, на наш взгляд, получилась очень хорошая, комплексная: здесь и демополицизация в секторе ЖКХ, и развитие конкуренции, и внедрение бизнеса в управление жилищным фондом, и создание ТСЖ. Но темпы ее реализации пока оставляют желать лучшего: есть чиновники, которые заинтересованы в модернизации хозяйства, но есть и такие, кто тормозит процесс.

— **Надежда Борисовна, надо признать, работа у вас интересная...**

— У нас работа очень интересная! По духу наши сотрудники совсем не наемные работники — все подходит к делу абсолютно творчески. Впрочем, проводить реформы, не будучи в них самому убежденным, не подходя к этому, что называется, с горящими глазами, невозможно по определению. Уж очень хочется сделать лучше...

Василий ДВОРЫКИН

После детального осмотра выставки делаешь однозначный вывод: социальная сфера начинает фокусировать интересы предпринимателей и людей творческого склада, да и всех нас, рядовых москвичей-обывателей.

Выставка и сама по себе впечатляла, но тем не менее являлась лишь «парадным подъездом». Глубинная же ее суть, социальное содержание заключались в круглых столах, которые по ходу дела проходили в конференц-зале.

Ваш корреспондент предлагает свой субъективный отчет об одном из таких круглых столов, организованном Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы.

ИПОТЕКА В «ПОРТФЕЛЕ»

Собственно, это был некий симбиоз пресс-конференции, устроенной департаментским начальством и посвященной развитию жилищной политики за последнюю пятилетку, и круглого стола, участники которого сосредоточились на проблемах жилищного самоуправления.

Первый заместитель руководителя департамента Эдуард ЯКУШЕНКО, рассказав о 8 стендах ведомства, рапортуящих о достижениях, одновременно признал, что проблем в сфере жилищной политики — вагон и маленькая тележка. Чем не преминули воспользоваться журналисты. Главным образом их интересовала такая неразработанная тема, как ипотека. Оно и понятно — даже у не слишком стремительно размножающихся москвичей есть все же кое-какие дети и внуки. С годами каждому из них требуется свой угол.

На недавно состоявшейся выставке комплекса социальной сферы правительства г. Москвы было представлено множество стендов, каждый из которых мог бы стать образцом творческого подхода — столь интересен и уникален был набор экспонатов, предложенных промышленными предприятиями, коммерческими фирмами, профессиональными колледжами и техническими училищами.

ТСЖ ИМЕЕТ ПРАВО! НО В ЭТО ТРУДНО ПОВЕРИТЬ...

ние кондоминиумов и организация на их базе ТСЖ идут нелегко, не все еще ясно с законодательно-нормативной базой, однако уже сейчас ощущается, что жители почувствовали вкус к управлению собственным домом, все настойчивее штурмуют органы законодательной и исполнительной власти, чтобы защитить и отстоять свои права.

Ольга ДОЛГУШИНА, заместитель руководителя департамента жилищной политики и жилищного фонда, которая вела стол, предложила для обсуждения три вопроса, которые сегодня особенно волнуют участников жилищного самоуправления: как создать одинаковые условия для деятельности ТСЖ, ЖСК, жилищных кооперативов и дирекций единого заказчика, ремонтно-эксплуатационных предприятий и управлений, как добиться реализации прав ТСЖ на нежилые помещения, ко-

Сегодня поистине массовыми становятся конфликты по поводу общего имущества домовладения: поскольку большинство нежилых помещений уже распродано, взялись за подвалы, даже те, где проходят коммуникации, находится инженерное оборудование, в ход пошли даже вестибюли, запасные подъезды, электрощитовые. Доходит до курьезов: предприимчивые пройдохи могут огородить кусок лестничной площадки и сдавать его в аренду. А между тем доля этих площадей принадлежит самим жителям — с момента регистрации права собственности на квартиру. Эту норму тоже надо вписать в Федеральный закон о ТСЖ. Пока же, с горечью сказала Галина Хованская, ситуация такова: государство создало класс нищих собственников, а теперь довольно смутно представляет, что же с ним делать...

ко под «подшивку» здания. Об остальной земле можно забыть до тех пор, пока не придет черед межевания всего микрорайона. Между тем, как заметил в своем выступлении на круглом столе депутат Мосгордумы Дмитрий КАТАЕВ, в законе о землепользовании и застройке межевание возможно не только в пределах микрорайона, но и в планировочно-обособленной его части. А таких по Москве множество.

Руководитель ТСЖ из Южного Бутова Виталий ГОРЧАКОВ по этому поводу обратился к представителям департамента жилищной политики и жилищного фонда с предложением выпустить для руководителей и активистов ТСЖ брошюру или методическое пособие, которые бы четко объясняли, куда и в каком случае необходимо обращаться товариществам, какие необходимы документы и т. д.

О том, что такой «путеводитель» необходим, свидетельствовало и выступление первого заместителя Москомрегистрации Михаила СКВОРЦОВА. Почти за два года на регистрацию кондоминиумов было представлено 177 пакетов документов, а зарегистрировано только 14. Почему? Вот типичные ошибки подававших документы: не оформлены земельные отношения в Москомземе, отсутствуют бумаги, подтверждающие полномочия домовладельцев, не доказаны документально права собственников, расчеты по определению долей в общем имуществе не утверждены общим собранием и т. д.

ДЕЗ КАК МОНОПОЛИСТ

Ирина ШРАМКО, представлявшая на круглом столе комплекс городского хозяйства, сказала, что деятельность жилищных объединений, в том числе и ТСЖ, является, пожалуй, ключевой в проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства. Создание единых информационно-расчетных центров является как раз тем элементом, который призван поставить в равные условия с ДЕЗами объединения жителей. Пока что, конечно, ДЕЗы являются монополистами на рынке управляющих компаний. Например, из 2,5 тысячи жилищных кооперативов только 168 управляются самостоятельно. Остальные находятся в договорных отношениях с дирекциями единого заказчика. Хотя результаты анкетирования среди участников семинаров, которые регулярно проводит Центр информационного обеспечения и содействия реформе жилищно-коммунального хозяйства в Москве, показывают, что активисты ЖСК, ТСЖ готовы хоть завтра уйти от ДЕЗов, но куда? Перечень управляющих компаний крайне невелик, да он и не будет расти, пока ДЕЗы остаются монополистами на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Необходимо выделить ЕИРЦ из ДЕЗов, придать им статус самостоятельного юридического лица. Это организационно-техническое мероприятие позволит демополицировать нынешнюю систему. В 617-м постановлении правительства столицы, подводящем итоги внедрения ЕИРЦ, есть ряд поручений о необходимости включить в сферу обслуживания центров других потребителей, в том числе и социальные учреждения, объединения жителей, владельцев ведомственного жилья и т. д. Но работа эта ювелирная и должна идти под девизом «Не навреди», то есть качество обслуживания жителей ни в коем случае не должно ухудшаться.

...Круглый стол — не официальный орган, он не может принимать конкретных решений, но дельные рекомендации выработать вполне способен. И такие предложения были направлены в правительство Москвы, в федеральные инстанции.

Виктор ШИРОКОВ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Якушенко ответил, что сегодня по жилищной ипотеке в Москве уже работают многие банки. Есть ипотечное агентство. Как правило, ипотечный кредит выдается на срок от 10 до 20 лет под 15 процентов годовых. Впрочем, более детально об этой программе рассказал представитель агентства Олег СОКОЛОВ. Он сообщил, что на рынке ипотечного жилищного кредитования действуют сегодня Банк Москвы, Собинбанк, Русский банкирский дом, «Дельта-кредит» и другие. С ними агентство заключило генеральные соглашения, сегодня уже сформирован ипотечный «портфель», в котором находится около 30 млн. долларов.

Что же касается формирования рынка жилья, продолжил Э. Якушенко, то сегодня, когда в основном нормативная база выработана, началась реализация таких, например, программ, как «Молодой семье — доступное жилье», реконструкция центральной части города, снос пятиэтажек первого периода индустриального домостроения. Размах работ огромен, он рассчитан до 2010 года.

ТРИ КИТА САМОУПРАВЛЕНИЯ

Что нового появилось в жилищной политике? В последние годы начали активно создаваться объединения граждан, которые берут управление домами на себя. Это товарищества собственников жилья, территориальные общины, домкомы и т.д. Конечно, формирова-

гда и как будут переданы земельные участки в общую долевую собственность домовладельцев?

Первой слово взяла депутат Мосгордумы Галина ХОВАНСКАЯ. Понадобился не один год, сказала она, чтобы добиться упрощения регистрации ТСЖ, начать межевание территорий, приступить к формированию имущественных комплексов. В чем заключается сверхзадача этого процесса? Прежде всего в том, чтобы человек, вступивший в ТСЖ, улучшил, а не ухудшил свое положение, уменьшил бремя затрат и получил за свои деньги более качественные жилищно-коммунальные услуги.

К сожалению, Федеральный закон о ТСЖ, в свое время вполне прогрессивный, ныне устаревает на глазах, не в состоянии обеспечить эти гарантии для вступающих в ТСЖ. Сейчас инициативная группа депутатов Мосгордумы разработала поправки в закон о ТСЖ и готова внести его на рассмотрение Государственной думы. Одна из существенных поправок заключается в том, чтобы передача управления домом от государства к ТСЖ проводилась за счет бюджетных средств. Кроме того, в законе должен быть четко обозначен порядок взаимоотношений между неорганизованным домовладельцем и ТСЖ. Необходимо оговорить в законе преимущественное право ТСЖ на сдачу в аренду и выкуп свободных от обязательств нежилых помещений.

Живой иллюстрацией такого парадоксального положения стало выступление председателя ТСЖ «Дубки» из Северного округа Татьяна Кабановой. Товарищество получило договор аренды на нежилые помещения полтора года назад, однако въехать в них не может — препятствует бывший арендатор. Все это время ТСЖ судится с ним, и все безрезультатно. В этой ситуации даже префект оказался бессилем. А между тем от аренды этого подвала государство все эти месяцы не получило ни копейки.

ИГРАТЬ ПО ПРАВИЛАМ

Можно по-разному относиться к новым нормам и правилам Госстроя РФ о технической эксплуатации жилого фонда, однако один положительный момент в них определенно есть: подвалы и чердаки входят в общее имущество домовладения — туда никто, кроме управляющего домом, не имеет права ступить. Эти помещения должны служить только целям эксплуатации и содержания жилого дома.

Проблемой проблем для ТСЖ становится сегодня межевание земельных участков. На эти цели в бюджете столицы планируется ежегодно затрачивать до 100 млн. рублей, что, конечно же, капля в море, учитывая, что в Москве около 40 тыс. жилых зданий. К тому же чиновники не очень спешат расставаться с таким мощным рычагом влияния. Лучшее пока — это выделение участка толь-