

# РОСЧЕРКОМ ПЕРА

СМ ТЕХНОЛОГИИ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

проходило бы все этапы: строительства, приемки, заселения и последующей эксплуатации. К сожалению, сегодня отработана только последний этап этой цепочки. Система страхования должна быть организована таким образом, чтобы ответственность, как эстафетная палочка, передавалась от инвестора подрядной организации к управляющей компании и собственникам жилых помещений. Такую схему можно ввести в городе решением правительства Москвы.

Система страхования жилых помещений предусматривает формирование страховых организациями специального резерва предупредительных мероприятий (РПМ), предназначенного для финансирования мероприятий по предупреждению страховых событий в жилищном фонде города и уменьшения тяжести их последствий. Порядок формирования и использования этих средств утвержден распоряжением первого заместителя премьер-министра правительства Москвы от 06.04.2001 г. № 202-РЗП. И хотя перечень предупредительных мероприятий, указанных в распоряжении, не ограничивается только мерами пожарной безопасности, на практике сегодня средства РПМ направляются преимущественно на противопожарные мероприятия. В этот перечень можно было бы включить и финансирование приобретения соответствующими городскими службами приборов и оборудования для диагностики строительных конструкций и инженерных систем жилых зданий.

Очевидно, и в городской программе жилищного страхования существующий перечень страховых событий для жилых помещений можно дополнить актуальными позициями, в частности, считать страховым случаем повреждение, произошедшее в результате неисправности кровли.

**Александр СТРАЖНИКОВ,**  
начальник Государственной  
жилищной инспекции города Москвы,  
доктор технических наук, профессор

ло, не выполняется, а причиненный вред устраняется за счет средств городского бюджета. Страхование позволяет сократить нерациональные расходы городской казны, за счет средств страховых компаний обеспечивает своевременное и полное возмещение владельцам жилых помещений или организациям, управляющим жилищным фондом, убытки, связанные с профессиональной деятельностью подрядных организаций, повышает их ответственность за качество выполненных работ. Последнее особенно важно для решения такой злободневной проблемы, как возмещение причиненного вреда жителям при перепланировках в жилых домах. Перепланировки, как известно, ог-

ромная проблема, которая во многом является следствием реализации на рынке квартир со свободной планировкой и без отделки. Инвесторы и строительные компании реализуют квартиры стихийно и порой растягивают этот процесс на многие годы, в течение которых жители дома, ранее приобретшие квартиры, вынуждены жить в условиях непрекращающейся стройки, что, конечно же, увеличивает вероятность возникновения аварийных ситуаций и затрудняет эксплуатацию строения. На наш взгляд, такая ситуация недопустима и требует незамедлительного вмешательства. Решение проблемы возможно: нужно создать систему, при которой страхование непрерывно

центом от месячного дохода). На первый взгляд, единственный здесь минус - увеличенная, за счет выплаты процентной ставки, цена на квартиру. То есть покупая ее сегодня, мы выплачиваем за нее завтрашнюю цену. Но этот минус, как выяснилось, не единственный.

Кроме основного капитала для получения кредита надо иметь и сопутствующий. В зависимости от стоимости квартиры (чем выше, тем больше), на дополнительные издержки потребуется от 2,5 до 5 тысяч долларов. Эти деньги начнут таять при первом же походе в банк. Первая порция (50 - 165 долл.) уйдет на рассмотрение заявки, вторая (100-150) - в карман оценщика квартиры, третья (100 - 150) - банку за открытие ссудного счета, четвертая (70 - 100) - за открытие депозитной ячейки. Но это только цветочки - ягодки соберет страховая компания. Страхование риска утраты или повреждения квартиры, прекращение права собственности, причинение вреда жизни и потери трудоспособности заемщика обойдется для него в сумму не менее 2 процентов от стоимости квартиры. Еще более 200 долл. уйдет на регистрацию прав недвижимости. Кроме того, придется заплатить за оформление документов (не менее 200 долл.), за их проверку (100 долл.), за услуги риэлторской компании, аренду банковской сейфовой ячейки, дополнительные расходы банка по техническому осуществлению операций (почтовые, телеграфные, телефонные издержки). Причем надо быть готовым к тому, что кроме денег придется потратить и время: оформление ипотечного кредита займет полтора-два месяца. Разница зависит от условий кредитования.

Пока банки, быстро смекнув, что ипотека - дело хоть и хлопотное, но выгодное, предлагают самые различные ее схемы. Варьируется не только срок кредита - от 5 до 27 лет, но и процентная ставка (от 12 до 25). Ее величина зависит от доли риска, но в некоторых банках (после оформления квартиры в собственность) она снижается (с 18 до 12 процентов). В одних банках требуют

московскую прописку и официальное подтверждение доходов (не меньше 800 долларов, если нет совершеннолетних детей), другим достаточно российского гражданства и устного заверения заемщика в его платежеспособности. Правда, страхование рисков при этом обойдется уже не в 2 процента от стоимости квартиры, а в 4-5. Некоторые банки вполне лояльно относятся к досрочному погашению кредита, но есть и такие, которые наказывают за это штрафом. Так, если вы погасите кредит меньше чем за год, будете наказаны штрафом в размере 3 процентов от суммы досрочного погашения.

Но при выборе банка стоит руководствоваться не только условиями кредитования, а и своими материальными возможностями. Ведь при нарушении графика выплат малой кровью не обойдешься. За каждый день просрочки придется заплатить 0,3 процента от фиксированной месячной суммы. Причем этот период мягкого наказания не безграничен и может длиться не более двух недель. По истечении указанного срока наступает час икс, и заемщик признается неплатежеспособным. Тогда квартира выставляется на продажу, а вырученная сумма, похуев после оплаты банку неустойки и штрафов, возвращается. На такой операции можно (в зависимости от условий кредита) потерять от 1,5 до 5 тысяч долларов.

Поэтому свою кредитную историю стоит писать с особым тщанием. Начать следует с изучения списка документов, разобраться в которых помогут профессионалы рынка - риэлторы. Они проведут ликбез в области жилищного законодательства, сориентируют в выборе квартиры и подсчитают сумму кредита. Ведь под него подойдет далеко не каждая квартира. Например, с хрущевкой или с домом, где есть деревянные перекрытия, банки не связываются.

После того как документы собраны и сданы в банк, их рассматривает кредитный комитет и решает шекспировский вопрос быть или не быть. В этом случае - заемщиком. Если он решается в вашу пользу,

вы, опираясь на плечи риэлторов, выходите на рынок жилья в поисках квартиры. После определения вашего будущего домашнего адреса останется внести аванс и заключить предварительный договор, в котором отражены все тонкости сделки купли-продажи и ипотеки. Дальше риэлторское агентство проверит юридическую чистоту квартиры, соберет нужные документы, а независимые оценщики, аккредитованные при банке, оценят квартиру. Потом придется заглянуть еще и в страховую компанию, где надо оплатить и получить полисы, и после этого - подписать трехсторонний договор купли-продажи и ипотеки между покупателем, продавцом и банком. Через две недели, после регистрации договора в Московском комитете государственной регистрации, вы становитесь собственником квартиры и, оформив прописку, справляете новоселье.

Мысль о том, что за эту квартиру вам придется рассчитываться несколько лет, может встретиться с другой: лучше платить за собственную квартиру, чем за арендованную. Правда, собственная обойдется на 15-25 процентов выше реальной стоимости, но с учетом роста цен в Москве (3-4 процента в месяц) это мелочи. Утешить себя можно и тем, что к дате полного погашения кредита ваши квадратные метры прибавят в цене еще больше. Но этот аргумент в форме овчинка выделки стоит более убедительно звучит в другой: на безрыбье и рак рыба.

Однако поймать ее удается далеко не всем москвичам. Выкупить квартиру за счет ипотеки могут только 6-8 процентов горожан. Как заверил нас представитель одного столичного банка, потенциальный заемщик жилищного кредита - это сотрудник солидной, чаще иностранной компании с ежемесячным доходом 1,5 - 2 тысячи долларов. Отсюда понятно, почему (по данным Мосгоррегистрации) начиная с 2000 года такой кредит получили всего 7 тысяч москвичей.

На своем пути ипотека в Москве встречает несколько препятствий,

считает Сергей Морозков, начальник отдела мониторинга рынка жилья управления жилищной политики правительства Москвы. Одно из них - в коротком списке банков (Сбербанк, Внешторгбанк и Дельта-кредит), которые имеют ресурсы для долгосрочного кредитования. Другое препятствие чинят сами застройщики, предпочитающие продавать жилье платежеспособным покупателям, не связываясь с ипотекой. Благо нехватка таких состоятельных клиентов не ощущается: больше половины из них - лица с временной московской регистрацией, то есть жители из других регионов. Еще два барьера - высокие цены на жилье и непосильные процентные ставки. Минусом для ипотеки становится требование банков об официальном подтверждении платежеспособности заемщиков, чему мешает практика выдачи зарплат в конвертах. Все это вместе взятое вовсе не способствует размаху ипотечного кредитования.

Более благоприятную погоду для ипотеки эксперты предсказывают к 2010 году. К тому времени банки, убедившись в доходности этого вида кредитования, должны снизить процентные ставки (в идеале до 7-8). Но по законам экономики растущий спрос, обеспеченный предложением, цены на услуги не снижает. Поэтому трудно поверить, что банки, зарабатывая деньги на жилищной проблеме, бросят ее решать. Исключение составляет ОАО «Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство», где разработаны наиболее благоприятные условия кредитования для москвичей.

В любом случае связываться с ипотекой тем, кто имеет скромную зарплату, очень рискованно. Ведь от форс-мажора у нас никто не застрахован. Если вдруг систематический доход превратится в периодический, что извлеченный из дела первоначальный капитал заметно сдаст в весе, а новоселье отодвинется на неопределенное время. Так что думайте сами, решайте сами...

**Елена ПЕРМИНОВА**  
Редакция планирует в ближайших номерах вернуться к этой теме более подробно.

## УДАР СМОГА ПРИМУТ САМЫЕ ВЫНОСЛИВЫЕ

Сажать по обочинам городских дорог и автомагистралей куда более выносливые деревья и кустарники, чем ныне высаживаемые, посоветовал недавно Институт физиологии растений РАН столичным властям. Основной довод ученых: именно эти растения способны эффективно принять на себя «удар смога».

Специалисты института пришли к выводу, что зеленое оформление улиц Москвы, преследующее скорее декоративные цели, на сегодняшний день не совсем оправданно. Ежегодно подсаживаемые на газоны и обочины улиц любимые москвичами липы чахнут из-за неблагоприятных экологических условий и поэтому не выполняют своей главной функции - «фильтра» для городского воздуха.

Взамен гибнущих декоративных лип ученые предлагают целый список растений, которые не только украсят ландшафт, но и очистят воздух от вредных выхлопов. Возглавляет список можжевельник казацкий, главное достоинство которого - засухоустойчивость. Далее значатся: вяз мелколистный (газо-, засухо- и солеустойчивость), береза маньчжурская (живой «фильтр» для тяжелых металлов), черемуха маака (аккумулятор металлов, особенно свинца), белая акация (солеустойчивость) и некоторые другие деревья и кустарники. По мнению специалистов, у всех этих растений «внешние данные» ничуть не хуже, чем у декоративных лип, зато способность выжить на задымленных московских магистралях несравненно выше.

## УЛИЦА ЗАГОВОРИТ СО СЛЕПЫМИ

Параллельный мир, наполненный не просто звуками, а речевыми сообщениями, появится в ближайшем будущем у московских слепых. Самое удивительное, что никто, кроме них, эти сообщения слышать не будет.

Монтаж уникальной, не имеющей аналогов во всем мире системы коммуникаций для инвалидов по зрению начнется в Москве уже в следующем году. Как сообщили в Департаменте социальной защиты населения, система поможет слепым почувствовать себя более уверенно в мегаполисе.

Эта система представляет собой сложнейшее инженерно-техническое сооружение, состоящее из передатчика и приемника. Миниатюрные - размером со спичечный коробок - сигнализаторы, в которых будет записано определенное речевое сообщение, смонтируют перед подземными переходами, внутри зданий, вокзалов, метро, на улицах. Одновременно всем слепым выдадут (бесплатно либо по льготной цене) специальные приемники, кстати, тоже миниатюрные. Проходя с таким приемником мимо сигнализатора, слепой получит сообщение - к примеру, перед каждой платформой на вокзале голос будет сообщать ее номер, перед зданием - перечислять название организации, которые в нем находятся. Речевой сигнализатор может содержать информацию об улице, остановках, времени работы аптек и магазинов, направлении движения поездов и электричек, вырытой траншеи и др.

В первую очередь речевые сигнализаторы, которые будут изглатывать одно из столичных научно-производственных предприятий ВПК, установят в микрорайонах, где живут и работают слепые, а также в центрах социальной защиты населения.

## ТРУБЫ САМИ ПРОПОЛЗУТ ПОД ЗЕМЛЕЙ

Не говоря уже о том, что традиционная прокладка коммуникаций мешает жителям окрестных домов и ограничивает движение транспорта, она наносит еще и немалый урон окружающей среде. Дело в том, что слабоустойчивые водянистые грунты Москвы - чтобы они не осыпались во время прокладки труб - приходится закреплять экологически вредными химическими реагентами.

Однако, возможно, уже скоро такие неудобства уйдут в прошлое. Для этого - вместо рытья земли под прокладку канализации и водопровода с традиционной укладкой труб в открытые траншеи - столичные коммунальщики предлагают новый, нетрадиционный метод строительства инженерных коммуникаций.

Суть метода в том, что коммунальщики начнут продавливать коммуникации под землей в нужном направлении по так называемым микротоннелям. Почти на всех городских стройках трубы будут незаметно для окружающих «ползти» под землей при помощи проходческой микромашины с дистанционно управляемой головной частью. Управлять процессом прокладки труб с ее помощью сможет всего лишь один сидящий за пультом машинист. Установка способна прокладывать подземную магистраль со скоростью 10-15 метров в сутки.

На днях для нового метода впервые утверждены строительные нормы. В частности, предполагается, что при реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда отныне будет применяться только этот способ прокладки инженерных коммуникаций.

**Геннадий АЛЕКСАНДРОВ**