

## НИКТО ЗЕМЛИ НАЗНАЧЕННОЙ У НАС НЕ ОТБЕРЕТ?

Первый вопрос, заданный на круглом столе по земле, который не так давно провела наша газета, был такой: «А зачем вам она?» Ответы руководителей ТСЖ и ЖСК были разные: поделить меру ответственности за уборку между дирекциями и объединениями, поставить охраняемую стоянку, быть уверенными, что, коли дом снесут, людей не переселят на окраину, и т.д. Но совершенно неожиданный ответ дали в товариществе «Эйдетика» (ул. Красная Пресня, 44, корп. 1 и 3): будет земля - будет и капитальный ремонт здания...



### ТРЕЩИНА В СТЕНЕ

Находятся эти дома в минуте ходьбы от метро «Улица 1905 года» - центр Москвы. Кого удивит здесь старыми, разрушающимися зданиями? Но эти производят особое унылое впечатление. Глубокая черная трещина змеится по верхней кромке коридора, огибает комнаты, заходит в кухню... Кое-где забирается под электрические коробки, из-за чего провода выведены наружу и опасно висают над головой.

- Так по всему пятому этажу, - говорит Лариса Викторовна Пантелева, технический директор ТСЖ. - Все время боимся: то ли потолок обрушится на голову, то ли пожар случится.

Домам скоро 100 лет, строились они в 1907 году. Когда был капитальный ремонт - не помнит никто. Может, его вообще не было. Мало домам физического старения, так над ними еще изрядно поизмыслились. Когда-то, в тридцатые годы, какой-то умник предложил надстроить одно из зданий, поставив на деревянные перекрытия железобетонный этаж. В наши дни вблизи домов на небольшой глубине проложили метро. Затем в опасной близости возвели 9-этажку... И дома «поползли». В одном из них появилась вертикальная трещина - до 40 мм! - пронизывающая дом сверху донизу. Первое время «маячки» летели каждые полгода. Сейчас - каждые два месяца.

### УТОПАЮЩИЕ БЕРУТСЯ ЗА ДЕЛО

Решение пришло не сразу. Поначалу были иллюзии: город поможет. Но ход событий убеждал: спасать жилище надо самим. Да, их дом не аварийный (в ТСЖ много раз просили меня это подчеркнуть - не дай бог, отнимут дом, расселят), но если с годами не уменьшится число аварийных, вряд ли власти найдут средства на «капиталку». Тогда и поняли: надежда только на себя. И появилось одно из самых «странных» в Москве товариществ: создано в домах, где все надо менять: крышу, окна, полы, коммуникации. Риск! Откажемся от городской опеки, возьмем на себя ответственность - справимся ли? И тем не менее решились. ТСЖ «Эйдетика» отправилось, как говорится, в свободное плавание.

ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

- Создание товарищества в здании, требующем капитального ремонта, на первый взгляд кажется бесперспективным, даже авантюрным, - говорит Лариса Викторовна. - Понятен проторенный путь: раньше потребовать от города, чтобы тот привел дом в рабочее состояние. Все правильно. Кроме одного - а если нет денег? Ну, и будем сотрясать воздух. Кому это нужно? Нам, жильцам, во всяком случае - нет.

Необычно название товарищества - от латинского слова «эйдос», что значит «идея». Недостатка в них не было. Главный козырь - выигрышное расположение дома: центр! Им и воспользовались.

Мне доставляет особое удовольствие называть тех, кто стал «мозговым центром» ТСЖ: Владимир Карпенко, его председатель, члены правления и старожилы дома - Ольга Павленко, Анна Серебрякова, Анатолий Ширяев, Акинф Белов. Все они мыслят в реальных категориях, экономически грамотно. А главное - неординарно.

Итак, что задумали на Красной Пресне? Среди 63 семей дома есть немало очередников. ТСЖ предложило городу: давайте меняться! Вы нам даете товарный кредит - в виде новых, незаселенных квартир (дело происходило в 1998 году, когда коммерческое жилье раскупалось слабо, и многие новые помещения стояли пустыми), мы туда поселим наших людей, которым так или иначе положены квартиры. А высвобожденные ими площади используем как источник заработка. Центр ведь - здесь площади «золотые». На первых этажах откроем различные мастерские, магазинчики, домашний «детский сад», а верхние будем сдавать в коммерческий найм. На вырученные деньги проведем ремонт. Из них же вернем кредит.

С долгом предполагали расквитаться не позже чем через пять лет. Строгая городская экспертиза подтвердила реальность расчетов.

Предложение получило одобрение на всех уровнях - вплоть до правительственного. По сути, это было одной из самых оригинальных форм нарождавшейся ипотеки, которая до сих пор никак не может раскататься. Наше, российское, причем чисто рыночное ноу-хау, которое вряд ли могло бы появиться в любой другой стране.

Об «Эйдетике» заговорили в городе. Уже поговаривали о том, что неплохо бы ее опыт тиражировать во всем Центральном округе. А может, и в Москве. Очень перспективно раскручивать ипотеку через жилищные объединения: в этом случае кредит обеспечен.

Но... мечта осталась на бумаге. Когда рыночные институты еще не окрепли, они во многом существуют благодаря энергии отдельных энтузиастов. Так было и в данном случае. А ведь это смерть для рынка, когда все держится не на законах, а на воле чиновников. Горячими сторонниками и проводниками идеи «Эйдетики» были префект округа Александр Музыкантский и руководитель Координационно-аналитического управления строительного департамента, которому поручили разворачивать ипотеку в Москве. Но префекта перевели на другую работу, управление расформировали, его руководитель ушел в коммерческую организацию (почему и не называю его). А без поддержки власти общественная инициатива обречена на неудачу.

### ЭТА «ГРАМОТА» НЕ ПРОПАДЕТ!

Все это время ТСЖ не сидело сложа руки. Сделали немало полезного в доме: отремонтировали подъезды, укрепили аварийные балки. Однако главной целью был все же капитальный ремонт. Но с ним не получалось. Кто даст кредит? И тогда обратились к земле. А что если задействовать ее? Созались на закон о ТСЖ, где было сказано, что товариществам положен участок земли. Скептики ворчали: во-первых, его никто не даст, а во-вторых - что с ним делать? В то время не было еще ни Земельного кодекса, ни московских правовых актов о земле. Какой в нем прок?

Но на то и «Эйдетика», чтобы просчитывать на несколько лет вперед. Пройдя множество согласований, все же взяли землю в аренду - на 49 лет.

Как удалось уломать тогдашний Москомзем? Везение? Упорство? Наверно, то и другое. «Эйдетика» была первой среди жилищных объединений Москвы, которое потребовало, что ему положено. И возможно, в комитете просто растерялись перед такой настойчивостью. Помогла и Мосгордума, особенно депутат Галина Хованская. А возможно, решающим явилось то, что в каких-то архивах нашли удивительный документ, согласно которому еще в 30-е годы в их домах... уже было товарищество! И за ним как раз был закреплен участок земли. С тех пор никто этого решения не отменял. Против такого аргумента не нашли возражений.

С тех пор в «Эйдетике» не выпускают свидетельства из рук. В настоящая время для товарищества это самый важный документ. Доказательство кредитоспособности. Основа благополучия.

### БЕСЦЕННЫЙ КОЗЫРЬ

Пожалуй, мы еще не до конца понимаем, что такое земля. Знаем, что дорогая, что

## ИПОТЕКА? ИПОТЕКА!

Сегодня много говорят о новом этапе развития ипотечного кредитования. К работе над пакетом законодательных предложений по формированию рынка доступного жилья привлечены ведущие специалисты строительного, страхового, ипотечного, риэлторского бизнеса, не говоря уж о представителях правительства, Государственной думы, регионов и муниципалитетов. Главная задача заключалась в том, чтобы понять базовые проблемы и возможности ускорить внедрение ипотеки в России. В результате обсуждений, организованных в Центре стратегических разработок, выделили пять ключевых проблем.

### ПРОБЛЕМЫ В ПОРЯДКЕ АКТУАЛЬНОСТИ

Первая из них - низкий платежеспособный спрос населения. Специалистам известен используемый ООН коэффициент доступности жилья - он отражает соотношение цены и дохода на рынке жилья, когда стандартная средняя цена квадратного метра жилой площади в каком-либо городе делится на среднегодовой доход семьи. Коэффициент показывает, сколько лет нужно семье, чтобы накопить деньги на покупку квартиры. По этому показателю Россия находится на европейском уровне - для приобретения средней квартиры нужно примерно четыре с небольшим средних семейных годовых доходов. В Европе этот показатель варьируется от 3 до 6 лет. Но у нас полностью отсутствуют кредитные инструменты, то есть жилье является дорогостоящим благом, и приобрести

его гражданам с доходами даже выше среднего практически невозможно.

Другая проблема - высокие процентные ставки по кредитам. Здесь многое зависит от тех, кто непосредственно занимается вопросами жилищного законодательства, а от состояния макроэкономики. Зачастую доводится слышать, что, мол, в Европе банки дают кредиты под пять процентов, а российские банки в погоне за чрезмерной прибылью на такие условия не соглашаются. Но процент по кредитам не может быть ниже стоимости привлекаемых ресурсов, а в нормальных экономических условиях стоимость привлекаемых ресурсов не может быть ниже инфляции. Тем не менее в высоких процентных ставках по кредитам есть часть, и немалая, за которую можно побороться, улучшив законодательство, снизив кредитные риски, банковские административные затраты и так далее. Многие законопроекты как раз и направлены на это.

Третья проблема - недостаточные объемы предложения жилья. Строительный комплекс монополизирован, а это не позволяет работать рыночным механизмам. На российском рынке жилья предложение никак не реагирует на спрос и упорно держит монопольную цену.

Следующая проблема: у нас слишком высоки издержки по совершению сделок на рынке, что объясняется неэффективностью государственной инфраструктуры (государственной регистрации прав и учета объектов недвижимости) и чрезмерными требованиями со стороны государства по обязательному нотариальному удостоверению договоров ипотеки.

Наконец, еще одна проблема - недостаточная защита прав участников рынка, в первую очередь - прав добросовестных приобретателей жилья и граждан - участников долевого строительства жилья.

### ЧТО ПОКАЗАЛ ОПРОС

Для того чтобы обоснованно подойти к решению этих проблем, по инициативе Администрации Президента Российской Федерации и по заказу Внешторгбанка наш институт провел крупномасштабное исследование, которое включало опрос населения, банков, застройщиков, администраций регионов и муниципалитетов на предмет оценки платежеспособного спроса и перспектив развития жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Поделись основными выводами. Сегодня улучшить жилищные условия хочет 61 процент населения. Значит, 39 процентов опрошен-

ных считают свои жилищные условия нормальными. При этом 28,5 процента тех, кто хочет жилищные условия улучшить, готовы сделать это рыночными способами - то есть приобрести и строить жилье. Речь идет не о масштабах платежеспособного спроса, а о некой психологической настроенности. Далее, 6 процентов опрошенных готовы к участию в рыночных операциях аренды или обмена жилья. Еще 7 процентов - очередики, надеющиеся на получение жилья. И еще 19 процентов растеряны и не видят себя в рынке: их не ставят в очередь на социальное жилье, они не знают, как улучшить жилищные условия.

Интересное наблюдение: когда респондентам задавали вопрос, будут ли они участвовать в рынке, если государство окажет им хотя бы частичную поддержку, группа населения, которая готова участвовать в приобретении и строительстве жилья, увеличилась с 28 до 49 процентов. Это говорит о том, что частичная поддержка со стороны государства, например, в оплате первого взноса или иных формах позволяет существенным образом расширить число граждан, готовых принимать участие в рыночных отношениях. В этом случае доля тех, кто рассчитывает на социальное жилье, составляет до 10 процентов - как раз та группа, которая требует внимания государства в форме предоставления бесплатного жилья.

При выборе финансовых схем решения жилищных вопросов на рынке 50 процентов опрошенных голосуют за приобретение готового жилья с помощью ипотечного кредита. Другая половина разбивается на примерно равные группы, которые хотят либо получить кредит на строительство индивидуального дома или на участие в долевом строительстве, либо участвовать в жилищно-накопительных схемах. Но большая часть населения, повторю, ориентирована на получение долгосрочного ипотечного кредита.

Полученные данные показывают, что потребность в улучшении жилья огромная - надо в полто-