

московская сотка в центре не уступает манхэттенской, но для москвичей все это пустой звук. Земля всегда была «общей», «нашей», а потому даже сейчас - при нарождающемся рынке - точного представления о ее цене у нас нет. По-прежнему считаем ее чем-то абстрактным, второстепенным. Главное - дом. Снесут его - какие права у жителей останутся на своей «малой родине»? Нет дома - нет и имущества.

Между тем главное имущество - это как раз земля. Она, родная, основа всех основ. Новый проект Градостроительного кодекса, который вскоре будет рассматриваться в Госдуме, еще раз подтверждает это. Не ручаюсь за точность формулировки, но там декларируется первородство, приоритет земельных отношений, ибо все, что возникает на земле, названо ее «улучшением». Жилое строение, получается, не главный объект города, не самоцель, а всего лишь один из способов удорожить, улучшить, облагородить участок, на котором оно стоит. Есть и другие способы поднять цену участка.

Итак, кто имеет землю - имеет все! (Не потому ли город не спешит делиться с гражданами?) У «Эйдетики» этот бесценный козырь есть. Неважно, что земля в аренде. Сделан главный - первый - шаг. Второй - взять землю в собственность - будет значительно легче. Этим, кстати, собираются заняться в ближайшем будущем. Пока же - другие заботы. Какие?

Взять кредит - вот главное. И сейчас это стало реальным. Более того: если раньше под один кв. метр жилой площади можно было получить от силы 200 долларов, то та же площадь, но уже с землей ценится во много раз больше. Да и доверяют больше заемщикам - земля никому не убежит! Банк из суеверия не называет, но что один из них согласился кредитовать «Эйдетику» - дело решенное. Сейчас завершаются последние оформительские процедуры.

Как товарищество распорядится деньгами? По найденной схеме. Часть денег направят на расселение людей, при этом, как уверяют в «Эйдетике», пойдут дальше Закона о гарантиях для переселенцев: будут предлагать людям варианты, чтобы было из чего выбирать. А далее - использование освободившихся площадей в коммерческих целях, что даст возможность наконец приступить к капитальному ремонту. Начать работы предполагают уже в этом году.

Не правда ли, символично: «Эйдетика», по сути, возрожденное товарищество. А теперь благодаря ему возрождается и крохотная частица старой Москвы. Связь времен...

Не хотелось бы прибегать к пафосным словам, но в чем главная идея объединения? Оно реализует главную цель гражданского общества - не спрашивать, что город сделал для тебя, а задаваться другим вопросом: что ты сделал для города? «Эйдетике» есть что ответить на него.

Исаак ГЛАН



Так считают воду в доме...

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

В 2004 году начался новый этап жилищно-коммунальной реформы в Москве, - сказал Петр Николаевич, - переход на расчеты с населением за фактическое потребление холодной и горячей воды исходя из показаний приборов учета. Оснащение жилых домов приборами учета не только позволит москвичам платить за реально потребленные ресурсы, но и поможет выявить и устранить утечки питьевой воды, потери тепловой энергии, что в итоге должно привести к экономии ресурсов и доведению удельного водопотребления до уровня европейских городов.

К концу 2005 года во всех жилых зданиях столицы должны быть установлены приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии. При этом домовые приборы учета холодной и горячей воды устанавливаются за счет средств, предусмотренных в городском бюджете, средств целевых бюджетных фондов развития территорий, средств ресурсоснабжающих предприятий и привлеченных средств. Что касается квартирных приборов учета, то в соответствии с постановлением № 77-ПП они будут устанавливаться за счет собственных средств жителей. При желании установить квартирные приборы учета граждане должны обратиться прежде всего в организацию, управляющую жилищным фондом.

Принято также решение о передаче информации со всех установленных приборов учета с помощью автоматизированной системы через объединенные диспетчерские пункты (ОДС) в единые информационно-расчетные центры (ЕИРЦ) - для контроля над потребляемыми ресурсами и своевременным начислением оплаты услуг - холодного, горячего водоснабжения и отопления. Снятые показания будут соответствующим образом обрабатываться и направляться потребителям для оплаты. Городским ЕИРЦ разработана и утверждена новая форма единого платежного документа (ЕПД), позволяющая производить расчеты по показаниям приборов учета.

С какими трудностями вы столкнулись при выполнении программы?

В префектуре ЦАО состоялся семинар «Реализация программы установки приборов учета водопотребления в жилых домах», собравший руководителей округов, районов и ведомств, причастных к программе. Перед началом семинара представителей СМИ пригласили на брифинг, где руководитель Комплекса городского хозяйства Петр Аксенов рассказал о ходе выполнения постановления правительства Москвы № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы г. Москвы» и ответил на вопросы журналистов.

ХОЧЕШЬ СЭКОНОМИТЬ - СТАВЬ НА СЧЕТЧИК...

Выполнение любой программы сопряжено с определенными сложностями, были они и здесь. Прежде всего отмечу неготовность управляющих компаний, т.е. ДЕЗов, к этой работе. Обнаружила себя и организационная неготовность наших департаментов, которые должны были реализовывать ранее выпущенные постановления правительства Москвы по энергосбережению. Я имею в виду департаменты ТЭХ, ЖКХиБ: им предстояло подготовить базу всей технической информации в очень короткий срок, указать, какие счетчики потребуются, как и что с ними делать. Надо было также подготовить рекомендации ДЕЗам, обозначить подрядные организации, положительно зарекомендовавшие себя на рынке жилищно-коммунальных услуг. Мы ожидали более решительных действий, тем более что департамент ТЭХ с его структурными подразделениями - Мосгортепло, Мосстеплоэнерго, Теплоремонтналадка и Мосводоканал - приборы учета в ЦТП уже ставили. Наступил момент и возможности устанавливать в ЦТП счетчики и для расчета с Мосэнерго. Здесь-то и обнаружился организационный разрыв: с одной стороны, неготовность к выполнению программы, с другой - в какой-то степени нежелание, чтобы ДЕЗ учитывал фактические услуги.

Каков механизм передачи информации со счетчиков на ЕИРЦ?

Мы предполагаем три варианта съема информации со счетчиков. Автоматизированный, где будет смонтирована система волоконной связи. Будем использовать уже существующие системы связи лифтового хозяйства с ОДС и системы связи ДЕЗ с ОДС. И не исключаем съем показаний вручную. Снимать показания надо один раз в месяц - это вполне посильная работа, тем более что регламентирующими документами она предусмотрена: комиссия в составе представителей ресурсоснабжающей организации, ДЕЗ снимет показания и передаст их в ЕИРЦ для расчетов платежных документов.

Есть ли какие-то предварительные расчеты, сколько сэкономит среднестатистическая семья москвичей, установив такой счетчик в квартире?

Установив на первом этапе домовые приборы учета, мы сумеем учитывать не только потребление ресурсов жильцами, но и потери. Все это будет проанализировано и оценено. Что же касается предварительных расчетов, то, по нашим оценкам, город получит не менее 10 процентов экономии дотаций из бюджета. Эти деньги, в свою очередь, пойдут в социальную сферу.

Что получит жилец от установки прибора в квартире, будет зависеть от него самого. Речь идет о его личной экономике - он начнет сам рассчитывать, сколько ему

израсходовать воды. Держать кран постоянно открытым при мытье посуды или же мыть ее в раковине, используя специальные средства и экономя при этом воду. Немалое количество, подчеркиваю! Представьте себе: если из крана капает, то в сутки набегает 320 литров. У нас уже есть факты, когда жители установили приборы учета в своих квартирах и расход воды - холодной и горячей - составил не 384 литра на человека, как по нормативу, а 250 - 260, максимум - 300 литров.

При этом хочу заметить, что ни один квартирный счетчик, установленный самовольно, не будет нами принят для расчетов за потребленные ресурсы - потому что он не проверен, не сертифицирован и не установлен организацией, которая имеет официальный допуск к установке приборов учета. Будем расценивать его как прибор для собственного успокоения. Поэтому если кто-то задумал поставить у себя в квартире приборы учета, пусть обратится в ДЕЗ - там знают, кто имеет право на их установку...



А так - в отдельно взятой квартире.

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Можно ли сравнить, как по округам идет установка счетчиков?

С моей точки зрения, в среднем округа одинаково справляются с этой работой. И все-таки я бы отметил лучшую постановку дела в таких округах, как Центральный, Южный, Северный, Северо-Восточный. Хуже идет дело в Западном, Северо-Западном, Юго-Восточном, Восточном округах. Там в ряде районов есть положительный опыт работы, но в целом мощного напора нет...

Василий ДВОРЫКИН

P.S. Отчет с семинара читайте в следующем номере «МС».

ра раза увеличить жилищный фонд. Потребность со стороны той группы населения, которая готова решать свои проблемы на рынке, составляет порядка 60 процентов. А если взять тех, чья потребность обеспечена платежеспособным спросом, - их только 20 процентов.

ЧТО В ПАКЕТЕ?

Пакет законопроектов, направленных на решение вышеперечисленных проблем, условно можно разделить на пять блоков.

Базовый блок включает в себя один, но чрезвычайно важный закон - Жилищный кодекс. В нем отражена новая государственная жилищная политика. В отличие от старого кодекса, который, по сути дела, закреплял советский принцип предоставления государством бесплатного жилья всем нуждающимся, новый провозглашает готовность государства взять на себя реальные и экономические целесообразные обязательства по обеспечению социальным жильем лишь малоимущих граждан. Для остальных групп населения должны быть сформированы условия участия в рынке, в том числе с частичной поддержкой государства.

Далее идет блок законов, направленных на расширение платежеспособного спроса. Он включает в себя и решение одиозных проблем, подобных той, что содержит 446-я статья Гражданско-процессуального кодекса: она фактически запрещает у нас в стране ипотеку, поскольку запрещает обращаться взыскание на единственное жилье. Этот блок предусматривает также снижение бюрократических барьеров в виде обязательного согласования всех сделок на рынке жилья в органах опеки и попечительства, отмену прав членов семьи собственника после того, как собственник продал квартиру, и многие другие давно назревшие меры. Кроме того, блок предусматривает более тонкие настройки Закона об ипотеке по снижению кредитного риска

и формированию новых необходимых институтов - например, ипотечного страхования. Все это серьезные инструменты, направленные в том числе на снижение первого взноса. Ведь для многих семей, особенно молодых, это одна из самых больших проблем. В этом блоке - и формирование кредитного бюро, что, как мы надеемся, в перспективе снизит собственные расходы банков.

Предусматривается целый ряд мер по рынку ценных бумаг. В мире существуют разные способы привлечения долгосрочных ресурсов, но, поскольку в отсутствие реальной практики сложно понять, какие из них лучше, наши законодатели пошли на то, чтобы создать полный законодательный веер для выпуска различных форм ипотечных ценных бумаг - и непосредственно банками, и через ипотечные сертификаты участия, и через иные формы. Сюда же входят вопросы, связанные с регулированием деятельности по жилищно-накопительным программам, которые сегодня существуют, но, к сожалению, абсолютно не регулируются. Внедрение регулирующих инструментов и контроля за деятельностью жилищно-накопительных программ позволит вывести их на цивилизованный уровень и создать дополнительные возможности для групп населения с доходами, не позволяющими получить ипотечные кредиты.

Затем идет блок, связанный с предложением жилья. Это прежде всего новый Градостроительный кодекс, который, как мы надеемся, позволит снять административные барьеры на рынке жилищного строительства, сделать прозрачным территориальное планирование и градостроительное регулирование. Главная цель Градостроительного кодекса заключается в том, чтобы создать условия для привлечения частных инвестиций в подготовку земельных участков и инфраструктуры, для кредитования жилищного строительства. Сейчас, к сожалению, земля в собственность не передается

и объект строительства не признается объектом недвижимости. Из-за этого банк не может взять никакого обеспечения и в результате не кредитует процесс строительства, а застройщики привлекают средства граждан-дольщиков. Застройщику, конечно, это выгодно, поскольку он перекладывает все риски на дольщиков, заранее осуществляет предпродажу жилья. Но это невыгодно гражданам, желающим купить жилье. Население не слишком склонно участвовать в строительстве и брать на себя риски, но вынуждено этим заниматься. Поэтому запрет на долево строительство не предусматривается, но вводится его регулирование и расширяется набор инструментов, позволяющих развиваться банковскому кредитованию застройщика. И здесь чрезвычайно важно предоставление права собственности на землю.

Следующий блок посвящен обороту на жилищном рынке. Очень уж тяжелы, дороги и длительны процедуры регистрации прав и сделок, учета объектов недвижимости, дублирующих их требований по нотариальному удостоверению.

И, наконец, проблема налогообложения. Этот блок охватывает всех участников процесса. Здесь и отмена НДС на реализацию жилья и земельных участков, и расширение оснований для получения имущественного вычета по подоходному налогу - эти предложения уже приняты в виде законов. Установлены также стимулирующие ставки по налогу на прибыль для инвесторов. На два года они снижены до 9 процентов, так что надо спешить воспользоваться предоставленными налоговыми льготами.

В пакете содержится и принятый пока в первом чтении закон, предусматривающий введение местного налога на недвижимость. Это чрезвычайно важный инструмент: муниципалитеты смогут обеспечить доходную базу, будут заинтересованы в формировании условий жилищного строительства. В то же время налог на недвижимость, особен-

но в условиях рынка, установит более справедливое распределение налогового бремени между собственниками дорогого жилья и собственниками жилья скромного. Ведь не секрет, что существующая сегодня система налогообложения земли и имущества физических лиц абсолютно не отражает стоимости этой недвижимости на рынке.

ПРОГНОЗ НА ЗАВТРА

Что произойдет, если проекты, содержащиеся в пакете, будут приняты? Банки отреагируют на законодательные изменения, и начиная уже с 2007 года, согласно нашим прогнозам, будут полностью удовлетворять спрос населения на ипотечные кредиты. Однако строительный рынок не сможет так быстро освоить нововведения в силу инерционности, а главное, особой зависимости от бюрократических процедур. Реформа этих процедур потребует больше времени и затрат на переустройство административной системы.

Конечно, объемы жилищного строительства будут расти. По нашим прогнозам, к 2010 году они увеличатся в два раза - с 36 до 72 млн. кв. метров, однако смогут удовлетворить лишь 65 процентов платежеспособного спроса населения. В результате на жилищном рынке, согласно прогнозам, в период до 2007 года будут расти цены, но медленнее, чем если бы мы занимались только ипотечным кредитованием. А начиная с 2007 года у нас появится возможность стабилизировать цены на жилье, снизив их рост до 2-3 процентов в год.

По нашим расчетам, система предлагаемых мер позволит увеличить долю населения, способного купить жилье с помощью собственных средств или кредитов, с 12,4 процента до 30 процентов к 2010 году.

Надежда КОСАРЕВА,
президент Института
экономики города