

Итак, с 1 марта после введения в действие нового Жилищного кодекса РФ на нашем рынке жилищно-коммунальной недвижимости в очередной раз меняются условия игры. В частности, отменяется бесплатная приватизация. Правда, не для всех - только для тех, кто получит государственное жилье после 1 марта 2005 года.

## НЕ ЖГИТЕ КОСТРЫ В ОЧЕРЕДЯХ

Для всех же остальных, тех, кто получил государственную жилплощадь до 1 марта, возможность приватизировать ее бесплатно сохранится еще почти два года. В точном соответствии с новшеством принятого Госдумой РФ пакета законов по формированию рынка доступного жилья - продлением сроков приватизации до 1 января 2007 года.

Но многие люди задаются вопросом, стоит ли вообще свою квартиру приватизировать. Мнением по этому поводу «МС» заинтересовалась у специалистов ряда московских агентств недвижимости. И вот какие ответы получила.

стоимость квартир будет различаться в 2-3 раза. Частное же жилье - это ваша собственность. И отнять или просто дать что-то взамен по своему усмотрению государство не вправе. У всякой квартиры есть рыночная стоимость. Именно эту стоимость государство и обязано вам возместить. А дальше уж ваше дело - где и что вы будете покупать. Аналогичная ситуация возникает и при расселении дома. Поэтому жилье приватизировать нужно.

**Аркадий Кязимов, генеральный директор агентства «Союз»:**

- Плюсы приватизации очевидны. Единственное исключе-

## КАК СЧИТАЮТ ВАШИ ДЕНЬГИ

В преддверии 2005 года было принято постановление правительства Москвы о порядке предоставления и начисления гражданам льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг. Изменения произошли, может быть, не слишком значительные, но несомненно интересующие большинство москвичей.

Как же мы будем платить за квартиру и услуги в наступившем году? Чем поможет столичный бюджет ветеранам, инвалидам, малоимущим? На эти вопросы (и множество других) должен был ответить традиционный семинар, который провели специалисты Центра реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве, пригласив на него представителей ТСЖ и ЖСК, управляющих компаний и управ районов, да и просто тех, кто интересуется проблемами реформирования ЖКХ: дверь на такие встречи в последний понедельник месяца открыта для всех. Тем более что зал в префектуре СВАО вместителен.

рану, и как инвалиды. А этого делать нельзя. Поэтому-то руководителям организаций, допустившим промашку, пришлось в прошлом году вернуть в ГЦЖС свыше 600 тысяч рублей.

В декабрьском постановлении московского правительства о порядке и условиях обеспечения мер социальной поддержки граждан по оплате жилья и социальных услуг изменения по льготам предусмотрены, но никак не в сторону ухудшения.

Так, в многодетных семьях дети, как и прежде, освобождены от платы за вывоз мусора.

Легче станет всем членам семьи ветерана труда: теперь они будут оплачивать 50 процентов стоимости вывозки мусора. Герои Социалистического Труда и полные кавалеры ордена Трудовой Славы и члены их семей освобождены от оплаты по вывозу мусора полностью.

Члены семей ветеранов боевых действий сейчас будут платить за 50 процентов площади квартиры. Та же скидка распространяется на людей, награ-

### КАК БАНК МОСКВЫ «ТРАНСЛИРУЕТ» ДЕНЬГИ

Получив очередную «жировку», мы идем в тот банк, который облюбовали и где открыли свой счет. Оплачиваем жилье и услуги, получаем штамп на квитанции - и забываем об этой процедуре до следующего месяца. Однако денежные потоки в различных случаях движутся по-разному.

Заместитель отдела общегородских программ Банка Москвы Ольга Минченкова, рассказав в частности о механизме предоставления жилищных субсидий через персоналифицированные социальные счета, пояснила, что порядок этот определен постановлением правитель-

### ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Банк Москвы отказался дать информацию о состоянии ПСС. Почему?

- Операции по персоналифицированным социальным счетам оформляются в ГЦЖС. Туда и следует обратиться за разъяснениями.

### ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Будет ли Банк Москвы удерживать за свою услугу комиссионный сбор?

- Обслуживание персоналифицированных социальных счетов производится бесплатно.

### СДАЛ ОТЧЕТ И СПИ СПОКОЙНО

- Вопрос возмещения льгот через городской центр жилищных субсидий - начала руководитель его сводно-аналитического отдела Людмила МАЯНСКАЯ, - касается очень многих людей. Действует эта программа с момента выхода постановления № 411 от 6 июня 2002 года.

Отчеты - по каждой категории льготников - можно представлять как в электронном виде, так и на бумажных носителях, но по строго установленной форме. Делать это можно ежемесячно, ежеквартально, но не позже 6 месяцев после окончания отчетного периода. Если жилищная организация опоздает это сделать, отчет не будет принят - таков уж порядок.

К отчету должен быть приложен акт сверки, чтобы сравнить данные ГЦЖС и жилищного объединения. Перечисление средств начинается сразу же после утверждения отчета. Деньги из городского бюджета идут без задержек. Заминки, правда, случаются с федеральными льготами, но в конце концов поступают и они. Так что сегодня у ГЦЖС нет задолженности ни перед одной жилищной организацией.

К сожалению, случаются и ошибки - чаще всего не по вине сотрудников ГЦЖС. Например, человек является одновременно и ветераном, и инвалидом. Льгота предоставляется ему только по одной статье оплаты за жилищно-коммунальную услугу - он вправе выбрать наиболее выгодную для него. В некоторых жилищных объединениях начисляют ему льготу и как ветер-

денных знаком «Жителя блокадного Ленинграда». Касается она и членов семей погибших на фронте, умерших инвалидов войны, участников войны, ветеранов боевых действий.

Пока нет полной ясности по возмещению льгот за оплату радиослужб для государственных и муниципальных служащих, поскольку соответствующие постановления в Москве еще не приняты.

- Отдельный разговор о субсидиях, - продолжала Людмила Маянская. - По новым ставкам на оплату жилищно-коммунальных услуг (а они возрастают более чем на 30 процентов) тем, кто имеет право на жилищные субсидии, перерасчет будет сделан с 1 января. Так что волноваться и толпиться в районных отделах ГЦЖС не стоит. Жилищным организациям лучше представить данные в электронном виде - тогда перерасчет будет сделан автоматически. Если сведения представят на бумажных носителях, эта процедура займет чуть больше времени, но в любом случае она будет проведена.

Все нормативно-правовые документы по льготам и субсидиям руководители жилищных объединений могут получить в центре содействия реформе ЖКХ. Об этом участникам семинара сообщила Ирина Шрамко, первый заместитель руководителя этого центра. Ирина Павлова назвала также телефоны, по которым можно записаться на еженедельную четверговую консультацию: 267-31-29, 267-40-90. Разъяснения по льготам и субсидиям можно получить и в районных отделах ГЦЖС.

### ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Из каких тарифов ведется расчет компенсации льгот?

- Если человек имеет льготу на всю площадь, тут нет проблем. А если имеются излишки жилой площади, в этом случае расчет ведется исходя из социальной нормы.

ства Москвы № 1062 от 23 декабря 2003 г. Документ предусматривает, что все граждане, которые получают субсидии на предоставление жилищно-коммунальных услуг, должны оформить свое участие в этой программе. Одновременно с договором на участие в системе субсидирования заключается договор персоналифицированного социального счета. ПСС - это счет, открываемый в Банке Москвы и предназначенный исключительно для зачисления на него субсидий из Департамента финансов и перечисления этих средств поставщикам услуг и ресурсов.

Расчет субсидий по-прежнему производит ГЦЖС, куда необходимо представлять все данные и справки, в том числе о величине дохода.

Люди часто спрашивают: в каком отделении Банка Москвы можно открыть счет ПСС? А ходить-то им никуда не надо: в момент заключения договора персоналифицированного социального счета в ГЦЖС одновременно - автоматически! - открывается и счет в банке. Благодаря информации из городского центра жилищных субсидий банк уже в момент зачисления средств

из бюджета знает, кто из поставщиков услуги должен получить свою долю платежа.

Пока все это движение происходит путем безналичных расчетов. Но, возможно, что с началом монетизации льгот средства будут зачисляться на социальные счета москвичей.

И еще одно новшество. Теплоснабжающие организации - Мосгортепло, Мостеплоэнерго и Мостеплоремонтладка - с 1 января объединяются. Чем это «грозит» жителям? Да ничем! Просто расчеты с ними они будут вести не по прямым книжкам, рассылаемым тепловиками, а по единому платежному документу, в котором ЕИРЦ укажут начисления за этот вид услуги.

**Виктор ШИРОКОВ**



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

**Владимир ГАВРИЛЬЧУК, генеральный директор агентства «Адвекс»:**

- Если вы до сих пор не приватизировали квартиру, то, вероятно, для этого были какие-то причины. Но сейчас все доводы за и против нужно взвесить заново. Ведь если этого не сделать в ближайшие два года, то возможности бесплатно приватизировать квартиру уже не будет.

Основное преимущество неприватизированного жилья вряд ли уже удастся использовать: теперь рассчитывать на помощь государства в получении новой квартиры практически не приходится. Основной же плюс приватизированной квартиры - она уже ваша. Ее можно подарить, завещать, использовать как источник дополнительного дохода. Например, ее можно продать с условием пожизненного содержания. Такая продажа может позволить тем же пенсионерам существенно улучшить свое материальное положение, не меняя условия жизни: ведь жить они будут в собственной квартире. Ну а минусы частного жилья - непонятная ситуация с капремонтом и растущие налоги. Однако, на мой взгляд, плюсы все же перевешивают.

**Александр ГИНОШКЕР, вице-президент ассоциации риэлторов, директор агентства «Регион»:**

- Даже если ваш дом пойдет под капитальный ремонт, иметь в нем государственное жилье невыгодно. По новым законам, при капремонте государство обязано предоставить вам такую же квартиру, если нет «излишков площади». Так, если вы, например, живете в 50-метровой квартире в центре города, то при расселении дома вполне можете получить 50-метровую однокомнатную на окраине. Это при том, что рыночная

ние, по-моему, это жилье в практически развалившихся домах. Продать квартиру в таком доме нереально. А так сохраняется надежда хоть что-то получить от государства. Однако даже в этом случае надо трезво оценивать ситуацию. И учитывать, что обещания отремонтировать дом «завтра» могут даваться год за годом.

Во всех же остальных случаях жилье лучше приватизировать. Особенно это относится к комнатам в коммунальных квартирах, про которые в Жилищном кодексе РФ есть специальная оговорка. Ведь при прекращении бесплатной приватизации расселить «коммуналку» с неприватизированными комнатами станет значительно сложнее. Мало того, поскольку за приватизацию через 2 года придется платить, то автоматически возрастет и стоимость расселения. И никакой гарантии, что на подорожавшую квартиру найдется покупатель, разумеется, нет. То есть шансы на расселение такой квартиры резко снижаются.

**Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

**ОТ РЕДАКЦИИ.** Как видим, эксперты рынка недвижимости сходятся в одном мнении: приватизировать жилье нужно. Конечно, такая добровольно-принудительная приватизация фактически нарушает права граждан. Так что остается из двух зол выбрать меньшее. Как говорится, думайте сами, решайте сами... При принятии решения помните добрый совет экспертов: не бегите сломя голову в агентство по приватизации, не жгите костры, простаивая ночи в их бесконечных очередях. У вас есть еще два года на размышления.

К 10-летию компании «Пересвет-Инвест»: наш бесплатный пункт консультаций в рамках нового проекта - «Клуба друзей «Пересвет-Инвест»

## ПОКУПКА КВАРТИРЫ: цивилизованный торг



Специалисты компании «Пересвет-Инвест» продолжают рассказывать о тонкостях сделок с недвижимостью. Сегодня на ваши вопросы отвечает начальник Управления рынка вторичного жилья Николай Васильевич АНДРЕЕВ.

- Если вы остановили свой выбор на определенной квартире, но считаете ее цену несколько завышенной по сравнению с рыночной стоимостью, попробуйте самостоятельно оценить будущую собственность. И помните, что вы на рынке. А на рынке принято торговаться.

Самый удобный путь самостоятельной оценки квартиры - оценка по аналогии, то есть по схожим параметрам. Найдите в любой газете объявления о продаже похожей квартиры (аналогичный метраж, улица, тип дома, этаж, телефон, ремонт) и сравните цены. Или такой поиск можно сделать на нашем сайте [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru).

Также можно использовать следующие ориентиры при снижении цены, если квартира:

- находится далеко от метро;
- на первом или последнем этаже;
- смежные комнаты;

- с видом из окна на мусорные контейнеры, железную дорогу, оживленную трассу, цементный завод и т.д.
- непрезентабельный вид дома, подъезд с «душком»;
- отсутствие балкона;
- отсутствие телефона;
- плохое состояние самой квартиры.

Для осмотра квартиры выберите светлое время суток. Обратите внимание, куда выходит окна квартиры. Оцените вид из окон, состояние подъезда. Погуляйте вокруг дома, посмотрите, нет ли рядом свалок, заводов, вредных производств, шумных заведений.

Конечно, соблюсти все правовые аспекты и тонкости, правильно оценить квартиру, аргументированно отстаивать или сбивать цену под силу только профессионалам. Кроме того, в каждом московском районе существует еще полтора десятка своих дополнительных ценообразующих факторов. Поэтому лучше всего не создавать себе сложностей и переложить груз ответственности и морального дискомфорта на плечи опытных риэлторов.

Наш сайт: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Телефоны компании:  
Центральный офис: т. 789-88-88



**ПЕРЕСВЕТ  
ИНВЕСТ**

Отделения компании:  
«Пролетарское» т. 782-10-99  
«Третьяковское» т. 786-61-88  
«Багратионовское» т. 737-59-57  
«Менделеевское» т. 780-21-60  
«Маяковское» т. 995-21-40