



ФОТО АЛЕКСАНДРА ЛАПОВКА

Про ипотеку – долгосрочное кредитование покупки нового жилья под залог недвижимого имущества – в российской столице сказано немало. Большинство экспертов признают ее неразвитость. Аналогичную оценку дает и правительство Москвы в лице его Департамента жилищной политики и жилищного фонда. Так как же, спрашивается, развить эту самую ипотеку? Над ответом на этот вопрос уже не первый год бьются аналитики рынка ипотечного кредитования. Недавно, кажется, отыскали очередную схему, которая, возможно, станет импульсом для развития хотя бы одного сегмента этого рынка. Речь – о так называемой социальной ипотеке. О том, что это такое, в среду, 14 сентября, в информационном центре правительства Москвы рассказал руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда столицы Петр САПРЫКИН.

ИПОТЕКА - ДЕЛО СОЦИАЛЬНОЕ

На рынке ипотечного кредитования в Москве работают более 600 банковских и небанковских организаций, а кредитов с 2000 года выдано около 18 тысяч (в целом по России – 40 тысяч), в том числе в 2004 году более 4 тысяч, в 2005 году, по прогнозу, около 6 тысяч. Тем не менее это капля в море. Сравните с объемом договоров купли-продажи жилья: их за один год оформляется около 90 тысяч!

Между тем сейчас в Москве в очереди на жилье стоят около 200 тысяч семей. Воспользоваться ныне действующими схемами ипотечного кредитования им по тем или иным причинам сложно. Надо из этой ситуации как-то «выруливать», помогая очередникам города, считает правительство Москвы. Ради этого и решено запустить социальную ипотеку – схему оказания городом адресной помощи своим очередникам на жилье с использованием ипотечного жилищного кредитования.

Каковы цели и задачи этой программы? Участие в социальной ипотеке позволяет москвичу-очереднику не ждать в общей очереди бесплатной квартиры от города (сейчас срок ее предоста-

вления – около 20 лет), а приобрести квартиру в собственность по цене значительно ниже рыночной с использованием собственных накоплений и – главное – доступного банковского кредита. Такая ипотека не может не пользоваться спросом.

Ее суть сводится к тому, что мы будем продавать тем, кто стоит в очереди на улучшение жилищных условий, жилье по себестоимости. Рыночная цена квадратного метра жилья в столице сейчас в среднем 2 тысячи долларов. Цена же по социальной ипотеке будет на уровне 700-800 долларов за квадратный метр. Таким образом, если пересчитать процентную ставку, то она получится где-то в районе 4 процентов. Это, согласитесь, бремя, более или менее посылное для москвичей-очередников.

В июле нынешнего года построен первый «ипотечный» дом по этой схеме. А всего по ее программе заложено 90 тысяч квадратных метров жилья. Строится оно по городскому заказу. Первые очередники уже прошли собеседования в организациях-партнерах правительства Москвы – комбанке «Московское ипотечное агентство», на 100 процентов ему принад-

лежащем, и ГУП «Агентство по реализации жилищного займа и субсидий». На мой взгляд, процесс вполне реально идет к тому, что первые ипотечные кредиты будут выданы москвичам-очередникам уже в ближайшее время.

В ходе и по окончании пресс-конференции руководитель Департамента жилищной политики ответил на вопросы «Московской среды».

Петр Васильевич, как вы сказали, по социальной ипотеке заложены 90 тысяч квадратных метров жилья. На какой, собственно, срок?

– Только на нынешний год.
По сравнению с муниципальным жильем, это сколько же процентов?

– Ну, считайте: для выполнения социальных программ город строит миллион шестьсот тысяч квадратных метров в год. Социальная ипотека – это, собственно говоря, «прибавка» к обязательствам города по обеспечению доступным жильем своих очередников.

Вы сказали, что жилье по социальной ипотеке будет продаваться по себестоимости. И с какими же строительными компаниями вы рассчитываете сотрудни-

чить на условиях, в которых заведомо не заложена коммерческая прибыль?

– С теми, которые уже отобрали на тендере по городскому заказу. Это подрядные организации – не инвесторы, продающие жилье по рыночной цене. Таковых нашлось немало: уже несколько десятков. Все согласились с нашими условиями – строить не дороже 700 долларов за квадратный метр.

И что именно они будут строить? Где конкретно разместится в столице социальная ипотека для очередников?

– Определены три первых адреса. Один – Западное Дегунино в Северном округе. Два других – Перово (ВАО) и Лианозово (СВАО). На первый дом – в Западном Дегунино – уже зарегистрированы права собственности к заселению. Он полностью готов к заселению. На него Московское ипотечное агентство ведет подбор очередников. В банк поступили 143 анкеты. Конечно, не факт, что все пройдут через кредитный комитет этого банка. Но более 120 анкет уже прошли все, как говорится, препоны. На будущее, по оценкам банка, отсев вряд ли превысит 3-4 процента.

– То, что вы назвали, это все «спальные» окраины. Так называемым престижным районам социальная ипотека светит?

– А что такое престижные районы? То, что названо, конечно, не Центральный округ. Кремля из окон социальной ипотеки, скажу сразу, никогда не будет видно. Тверскую улицу, скажем, где стоимость квадратного метра заоблачная, социальная ипотека просто не потянет. Расширить же свою географию, причем уже в ближайшие год-другой, ей вполне по силам. Будем строить по городскому заказу в девяти из десяти административных округов. При этом никаких «выселок», специально подобранных для участников ипотечной программы, нет и, надеюсь, никогда не будет.

она получится где-то в районе 4 процентов. А теперь, оказывается, все 10,5 процента?

– Четыре процента получаются за счет элементарной маржи. На рынке вы берете площадь условно по 40 тысяч рублей. А у нас – по 20 тысяч рублей. Разница – в 2 раза. Поэтому и процентная ставка в 2 раза меньше.

– Хорошо, вы убедили меня вселяться в названный вами дом в Западном Дегунино. И сколько же мне надо собственных средств, чтобы обратиться к вам за дешевой ипотекой?

– Ничего не надо иметь. Первоначальный взнос – это жилье самого человека, обращающегося за ипотекой. В личном «кошельке», если мы говорим именно о социальной ипотеке, ему надо иметь рублей «ноль».

– Очередников, как вы сказали, у нас 200 тысяч семей. Ну и сколько из них воспользуются социальной ипотекой?

– По нашей оценке, тысяч 50-60 очередников готовы вложить в нее свои деньги.

– То есть – опять очередь? Значит, нужен отбор. И каков принцип этого отбора?

– С 1998 года действует норма: менее 10 квадратных метров общей площади на человека – мы ставим на учет. Учтенным в городской очереди мы пока объявили: уважаемые очередники, для любого, кто считает возможным вложить деньги на таких-то и таких-то условиях, – пожалуйста, ограниченный нет. Словом, приходи кто хочет и может, даже если встал на учет в 2004 году.

– И на каких же условиях?

– Для рыночной ипотеки процентная ставка сейчас в районе 13-13,5 процента. По социальной – 10,5 процента. 10,5 процента в рублях по кредиту сроком до 30 лет – признать, это неплохие условия. Сегодня ни один коммерческий банк ни в Москве, ни вообще в России такие условия не предоставляет.

– Петр Васильевич, вы чуть раньше сказали, что если пере-

считать процентную ставку, то на этом же «кошельке» должна быть справка о доходах, которая покажет, что вы в состоянии погашать ваш кредит. Учитываются все виды доходов, какие человек может заявить. Вместе с тем принципиально важна справка с постоянного места работы – о том, что человек имеет фиксированный доход на данном месте работы. Все остальное оценивается персонально – в зависимости от того, чем человек это может подтвердить: наличием машины, второй квартиры и т.д. Даже военные облигации, и они включаются в понятие «доход».

– Петр Васильевич, последний вопрос. Вот запущена социальная ипотека – а с ипотекой вообще что теперь будет?

– Социальная ипотека – это ипотека для очередников. Но ипотека как таковая – мы ее не перечеркиваем нашей программой. Мы с ней даже не собираемся конкурировать. Вы сегодня имеете практически все возможности, чтобы получить ипотечный кредит. В городе для этого вполне достаточно банков – как крупных, так и помельче.

Беседу вел Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

СУДЬБА БЮДЖЕТА ГОРОДА - В РУКАХ МОСКВИЧЕЙ

В последние дни августа правительство Москвы рассмотрело проект бюджета города на 2006 год. Над его разработкой трудились как московское правительство во главе с мэром Москвы Юрием Лужковым, так и действующие депутаты Мосгордумы. Главный итог этой работы – бюджет Москвы сохранил свою социальную направленность. То есть Москва по-прежнему стоит на позиции поддержки работников бюджетной сферы, пенсионеров, сохранения льгот для социально ослабленных категорий населения. Окончательный объем расходов на эти нужды, как и сам перечень расходов, определит Московская городская дума – ей документ направлен на утверждение.

За время управления Москвой мэром Юрием Лужковым и его командой исторически сложилось так, что московский бюджет год от года выполняет роль защитной плотины для москвичей при различных экономических напастях. Так было во время дефолта 1998 года, так было и в нынешнем 2005-м, когда на льготников обрушилась монетизация. Пожалуй, только в Москве и удалось свести к минимуму негативные последствия провалившейся реформы министра Зурова. Мэр столицы, московские депутаты-единомышленники по «Единой России» оказались чуть ли не единственными, кто оказался готов выдержать этот натиск и защитить от него горожан.

Данное лично Юрием Лужковым обещание, что москвичи-льготники не будут чувствовать себя хуже при замене льгот денежными компенсациями, было сдержано. У льготных категорий по-прежнему есть право на бесплатный проезд в городском транспорте, скидка 50 процентов при оплате телефона и льготные тарифы на услуги ЖКХ. Благодаря тому, что изначально бюджет города предусматривал необходимые финансовые резервы в социальной сфере, сохранились льготы и на оплату лекарств. Город смог себе позволить отказаться от предложенной министром здравоохранения Зурабовым схемы приобретения лекарственных препаратов через страховые компании. Теперь Москва самостоятельно закупает лекарства для льготников, при этом руководствуется более полным и дорогим списком, чем федеральный.

Учитывая непростой опыт этого года, правительство Москвы заложило в бюджет на будущий год своего рода запас прочности – не менее 45 процентов всех расходов казны пойдет на финансирование социальных программ. В принятии такого бюджета мэр очень рассчитывает на поддержку депутатов-единомышленников. Ведь именно они традиционно отстаивают на законодательном уровне интересы москвичей.

Разработчики бюджета постарались сделать так, чтобы в 2006 году не толь-

ко адресно поддерживать льготные категории, но и развивать общую социальную систему города. В 2005 году инвестиционная составляющая бюджета города была существенно уменьшена в связи с экстренными мерами, принимаемыми командой Юрия Лужкова для минимизации негативных последствий реализации Закона о монетизации льгот. В результате правительство Москвы было вынуждено отказаться от ремонта некоторых социальных объектов. В будущем году ни правительство Москвы, ни действующие депутаты Мосгордумы отказываться от этого не намерены.

Отдельное внимание уделено в бюджете 2006 года оплате труда бюджетников. На сегодня в городе действует тарифная сетка с увеличенной ставкой I разряда. На ее повышении настояли представители фракции «Единой России» в Московской думе и прежде всего – глава комиссии по социально-трудовым отношениям Михаил Антонцев. Сегодня базовая ставка, увеличенная по инициативе Антонцева, составляет 2 200 рублей и остается самой высокой по стране. Антонцев не намерен на этом останавливаться. «При разработке бюджета на 2006 год мы заложили возможность индексации этой ставки, ее дальнейшего повышения», – говорит депутат. – Осталось принять бюджет в целом».



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Между тем существуют опасения, что далеко не при любом исходе выборов бюджет будет принят в нынешнем виде. Уже сейчас нередко можно услышать выступления так называемых независимых кандидатов и представителей оппозиционных политических меньшинств, направленные против существующей экономической политики московского правительства. Как ни странно, одно из главных заявлений при этом – о необходимости сокращать дотационные расходы бюджета. Особенно настойчивы при этом некоторые кандидаты от бизнеса.

Они не стесняются открыто объявлять социальные статьи бюджета «мертвыми» деньгами, которые не работают на развитие экономики. Правда, есть основания полагать, что основа таких заявле-

ний – элементарный синдром «новой метлы», попытка политического роста за счет критики существующих лидеров. Ведь даже самые красноречивые доводы экономических теоретиков наталкиваются на более чем десятилетний опыт сохранения социальной стабильности в Москве, накопленный за эти годы правительством Лужкова, депутатами-единомышленниками.

Как же сложится судьба социальных программ для Москвы? Осталось дожидаться декабря.

Антон СЕМИН