

ПЕРЕЖИВЕМ ЛИ ЖИЛИЩНО-НАКОПИТЕЛЬНУЮ АЛЬТЕРНАТИВУ

Возникнув примерно 4 года назад, жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК) могут стать реальной альтернативой ипотеке. Так считают некоторые авторитетные эксперты. Другие же, не менее авторитетные, наоборот, предупреждают: осторожно – это очередная финансовая пирамида. А на москвичей между тем по всем мыслимым и немыслимым информационным каналам обрушивается реклама весьма заманчивых услуг ЖНК.

У сторонников ЖНК главный довод таков. Во многих развитых странах именно с накопительного жилищного кредитования и начиналось развитие рынка доступного жилья после всех и всяческих экономических передряг. Конкретный пример нашей страны только, мол, подтверждает это правило. Ведь ЖНК растут и крепнут: по разным оценкам, в Москве действуют уже более 20 таких кооперативов. А принятие 1 апреля 2005 года закона РФ «О жилищно-накопительных кооперативах», отмечают эксперты, говорит о том, что соответствующие программы признаны законными и будут поддерживаться государством.

С логикой, конечно, не поспоришь. На сегодняшний день в Москве фактически существуют (кроме откровенно мошеннических) три модели ЖНК. Первая построена по принципу «пирамиды». Вторая работает по схеме «живой очереди». И третья – «сбалансированная», где сроки накопления и рассрочка взаимосвязаны. Взятая в целом, система создана риелторскими компаниями-застройщиками. С одной стороны, с целью вполне благородной – предоставить возможность купить квартиру людям, которые по тем или иным причинам (чаще всего финансовым) не могут заплатить за жилье 100 процентов его стоимости. С другой стороны, компаниям выгодно инициировать создание кооператива, чтобы увеличить свой оборот.

Вся эта система, как утверждают ее адепты, будет работать устойчиво, если строго соблюдаются все правила, оговоренные в законе. Еще одним обязательным условием устойчивости является порядочность руководства кооператива. Риски членов кооператива минимизированы, поскольку-де по закону появился орган надзора за деятельностью ЖНК, куда последние обязаны предоставлять ежеквартальные отчеты о своем составе, размере паенакоплений, использовании сбережений. Предусмотрены и ежегодная аудиторская проверка ЖНК, и их внеочередные ревизии, в ходе которых будет оцениваться финансовая устойчивость, обеспеченность обязательств, сбалансированность привлечения и расходования средств. Вообще, по мнению сторонников ЖНК, после вступления этого закона в силу количество кооперативов просто обречено на рост, поскольку регламентация их деятельности объективно повышает доверие потенциальных пайщиков.

В то же время отнюдь не секрет, что участники ЖНК поджидают сразу несколько подводных рифов. Во-первых, надо быть готовым к тому, что сумма вступительного взноса в случае выхода из кооператива... не возвращается. Еще серьезный минус: даже внеся 30-50 процентов от необходимой на приобретение квартиры суммы, в действительности вы не сразу получаете ключи. До момента въезда в «родные» стены, по словам экспертов, может пройти от 3 месяцев до... 10 лет, а то и более. Наконец, коллективная ответственность за возможные убытки, финансовые провалы и другие финансовые проблемы не позволяет предъявить претензии непосредственно к организаторам ЖНК. Все зависит от стечения самых разных обстоятельств, которые порой даже учесть невозможно. Например, от того, какое количество новых пайщиков прибудет в ряды вашего ЖНК.

Услышав это, я вдруг - помимо собственной воли - вспомнил о давно приказавших долго жить МММ, «Властилине», даже о самом треклятом в народе АВВА – Всероссийском автомобильном альянсе, инициатор которого сидит ныне в Лондоне. А помня о последнем, обратился за разъяснениями к авторитетам рынка недвижимости.

Приобретение жилья по схеме ЖНК может оказаться совсем не таким заман-

чивым, как это преподносят и каким оно может казаться вначале, - считает заместитель директора агентства недвижимости «Бекар» Леонид Сандалов. - В ситуации, когда рост цен на рынке оказывается выше, чем проценты по ипотечным кредитам, выгоднее взять кредит и стать заемщиком банка, чем пайщиком ЖНК. Во-первых, покупая квартиру по ипотеке, вы сразу становитесь ее собственником. А во-вторых, фактор времени в случае с ипотекой не так важен, как в случае ЖНК. Безусловно, вы можете оказаться счастливым, который получит квартиру ЖНК уже через тройку месяцев после выплаты половины суммы. Но лучше, наверное, быть готовым к тому, что фактор везения здесь не главный.

По мнению Сандалова и его коллег (но, конечно, не ЖНК!), закон чрезмерно регулирует деятельность кооператива. Уровень контроля за его деятельностью приближается к кредитной организации. На практике это якобы оборачивается не защитой пайщиков, а дополнительными финансовыми затратами. Кроме того, условия жилищного кредитования ЖНК – опять же в соответствии с новым законом – заведомо хуже условий банковского ипотечного кредита. Все это, убежден, в частности, председатель совета директоров жилищной ассоциации «Свой дом» Андрей Масляев, чреват тем, что многие ЖНК будут менять юридическую форму, перерегистрируясь в потребительские кооперативы - со всеми вытекающими отсюда последствиями.

А уж о «порядочности» руководства говорить!.. В первую очередь пайщики не защищены на начальной стадии формирования кооператива, когда велик соблазн слиться и раствориться. Таких случаев в практике ЖНК уже достаточно.

Даже юристы, выражающие интересы пайщиков ЖНК, далеко не в восторге от этого закона. По мнению юриста консультанта агентства «Ваш юристконсульт» Елены Гладкой, в документе нечетко прописаны очень многие механизмы и процедуры пайщиков ЖНК. Впрочем, возможно, внушает оптимизм то, что очередные слушания поправок к закону запланированы на конец 2005-го – начало 2006 года.

А пока главное, оказывается, вот что. «С принятием закона о ЖНК нет никаких подвижек в сторону доступного жилья, - убежден президент Международной академии ипотеки и недвижимости (МАИИ) Иван Грачев. - Зато создается масса трудностей для участников рынка и удорожание существующих схем. Более того, создается конфликтная ситуация, когда даже законопослушные кооперативы начнут нарушать закон». Это мнение разделяет вице-президент Международной ассоциации ипотечных фондов (МАИФ) Валерий Казейкин: «Закон только подтолкнет к нецелевому использованию средств. Какая уж тут заявленная цель – доступное жилье!»

В том же уверен и замуководителя Департамента муниципальной экономики и хозяйства Минэкономразвития РФ Александр Воронников. По его убеждению, эта система вообще не заработает, пока нет строительных сберегательных касс (ССК) – банков, специализирующихся на привлечении средств граждан в строительные вклады и предоставлении им кредитов. Конечно, квазисберкассы в Москве есть. Но их деятельность законодательно никак не урегулирована. А отсюда, говорят эксперты, и отрицательный результат деятельности самих ЖНК.

Так что же, действительно, «в принципе»? Ответ на вопрос получается, с какой стороны ни смотреть, отрицательным. При нашей экономике и при наших методах управления никакие самые лучшие европейские схемы не работают и работать не будут. После сказанного, как говорится, делайте выбор...



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

МЕЧТА БАНКИРА, УБЫТОК ПОТРЕБИТЕЛЯ

Спрос на потребительские кредиты в родной столице растет не по дням, а по часам. По данным Росгосстраха, за последние 3 года таковыми воспользовались 32 процента москвичей. Если на начало 2002 года объем потребкредитов составлял немногим более 78 миллиардов рублей, то на 1 августа нынешнего года, по данным ЦБ РФ, превысил уже 721 (!) миллиард рублей.

В этом самом потребительском кредитовании людей, конечно, привлекают очень многие плюсы. Справедливо: в один момент можно приобрести квартиру, автомобиль, даже образование. Одним словом, красота! Но красота, сколь известно, требует жертв. В данном случае – это весьма лукавые процентные ставки и скрытые платежи. По всем без исключения кредитам, которые ныне предоставляются. Понятно, деньги – это «товар», который банки сдают в «аренду». Поэтому логично, что за пользование им «арендаторы»

должны платить проценты. Иное дело, платим мы, так сказать, реальную процентную ставку или нет? Увы, в столице пока еще немало банков, у которых задекларирована одна ставка, в то время как реальная – совершенно иная.

Конечно, банк вправе назначать свои условия обслуживания кредита. Как правило, это плата за нотариальное оформление крупной сделки, страхование имущества, которое предполагается купить в результате кредита, наконец, оплата разнообразных сопутствующих услуг. Вот тут-то и придется высчитывать реальную ставку, учитывая

важными платежами – чтобы избежать прямого сравнения ставок. Поэтому может оказаться, что банк, предлагающий ставку на пару процентов ниже, чем другой, на самом деле обложит кредит еще и дополнительными платежами. Важно выяснить все детали кредита и сопутствующие платежи, связанные с ним. То есть получить информацию не только о процентной ставке, но и о схеме погашения кредита, о сумме и видах дополнительных платежей, услуг, касающихся кредита.

В-третьих, не подписывайте кредитный договор и договор о залоге, прежде чем не изучите их досконально. Вплоть до каждого слова (особенно набранного мелким шрифтом). Часто заемщик пробегает глазами только заголовки или останавливается лишь на нескольких пунктах, рассчитывая при этом на добросовестность банка. Подобное легкомыслие в отношении документов может влететь в копеечку.

Например, в договорах некоторых банков существуют пункты, предусматривающие штрафные санкции... за преждевременное погашение кредита. Или принцип, согласно которому при досрочном погашении кредита будут начисляться проценты и платежи.

И еще. Если вы сами не выбрали банк с наиболее удобными условиями кредитования, то лучше всего обратиться в агентство финансового сопровождения. Их в столице сейчас немало. Помощь этих агентств, разумеется, не бесплатна. Но она поможет в дальнейшем избежать финансовых проблем.

В последнее время немало говорят о создании кредитных бюро – организаций, накапливающих кредитные истории граждан и предприятий. Такое нововведение на руку прежде всего банкам. Они смогут действительно обезопасить себя от ненадежных должников. Только поможет ли это большинству заемщиков, которые вроде уже согласны передать свои «истории» в такие организации?

Напоследок – хорошая новость. ЦБ РФ совместно с Федеральной антидопинговой службой планирует создать «белый список» банков. В нем будут фигурировать банки, которые выполняют все процентные нормативы, рекомендованные ЦБ, и которые раскрывают своим клиентам реальную ставку по потребкредитам. Возможно, это избавит заемщиков от вышеупомянутых подводных камней. Неизвестно только, когда...

В последнее время немало говорят о создании кредитных бюро – организаций, накапливающих кредитные истории граждан и предприятий. Такое нововведение на руку прежде всего банкам. Они смогут действительно обезопасить себя от ненадежных должников. Только поможет ли это большинству заемщиков, которые вроде уже согласны передать свои «истории» в такие организации?

Напоследок – хорошая новость. ЦБ РФ совместно с Федеральной антидопинговой службой планирует создать «белый список» банков. В нем будут фигурировать банки, которые выполняют все процентные нормативы, рекомендованные ЦБ, и которые раскрывают своим клиентам реальную ставку по потребкредитам. Возможно, это избавит заемщиков от вышеупомянутых подводных камней. Неизвестно только, когда...

ТАРИФЫ-2006

Утверждены ставки тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) для населения на 2006 год. Об этом сообщили в понедельник, 12 декабря, в Департаменте ЖКХиБ, сославшись на соответствующее постановление, подписанное мэром столицы Юрием Лужковым.

В частности, с 1 января возрастает плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в государственной собственности, а также за воду и тепло. Размер ставок ЖКУ будет зависеть от того, в каком районе Москвы находится дом.

Определены две зоны. Первая зона – в пределах третьего транспортного кольца. Здесь ставка оплаты ЖКУ в домах со всеми удобствами и лифтом составит 90 копеек за квадратный метр, в домах без лифта – 40 копеек в месяц. Вторая зона – все территории за пределами третьего кольца. Там ставка за пользование жильем соответственно 70 и 30 копеек за квадратный метр.

По коммерческому найму жилого помещения для жилых домов со всеми удобствами, лифтом и мусоропроводом установлена ставка в 2 рубля 50 копеек за квадратный метр общей площади в месяц. Для жилых домов со всеми удобствами и лифтом, но без мусоропровода – 2 рубля 40 копеек. Для жилых домов со всеми удобствами, но без лифта и мусоропровода – 2 рубля 20 копеек. Это касается помещений со второго до последующих этажей. На первом же этаже – соответственно от 2 рублей до 2,2 рубля.

Стоимость содержания и ремонта квадратного метра жилой площади на втором и последующих этажах в домах со всеми удобствами, лифтом и мусоропроводом будет 5 рублей 10 копеек. В жилых домах со всеми удобствами и лиф-

том, но без мусоропровода – 4 рубля 90 копеек. В домах со всеми удобствами, но без лифта и мусоропровода – 4 рубля 30 копеек в месяц. На первом этаже – соответственно от 4,3 до 4,5 рубля. Ну а в жилье с износом от 60 процентов, а также в домах, признанных аварийными (вне зависимости от этажности), москвичам придется платить по 2 рубля 70 копеек за квадратный метр.

Также с 1 января возрастут тарифы на горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализацию. Плата за холодное водоснабжение для жилых домов, оборудованных водопроводом, канализацией и ванными с центральным горячим водоснабжением, будет составлять 56 рублей с человека в месяц, а услуги канализации – 78 рублей 80 копеек в месяц. В домах, оборудованных водопроводом, канализацией и ванными с газовыми нагревателями, соответственно 79 рублей 70 копеек и 66 рублей 60 копеек. В домах гостиничного типа, оборудованных водопроводом, газом и горячим водоснабжением, - 35 рублей 40 копеек и 49 рублей 30 копеек. Стоимость горячего водоснабжения для жилых домов, оборудованных водопроводом, канализацией и ванными с центральным горячим водоснабжением, составит 199 рублей 10 копеек с человека в месяц, а для жилых домов гостиничного типа с теми же удобствами - 184 рубля 40 копеек.

Услуги отопления при отсутствии приборов учета тепловой энергии протарифицированы для нанятельных жилых помещений в пределах установленных норм в 8 рублей 80 копеек за один квадратный метр общей площади в месяц. Для нанятелей и собственников жилых помещений, а также собственников, имеющих более одного жилого помещения, соответственно в 12 рублей 10 копеек.

В Департаменте ЖКХиБ напомнили, что площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.