



Ипотечный вопрос оброс мифами и домыслами. Нужна ясность. Внести ее может только компетентный человек. Генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Александр СЕМЕНЯКА, как того требует должность, человек пунктуальный и обстоятельный, поэтому за неделю до интервью попросил прискрывать вопросы. Я не стал ломать голову – обошел сотрудников редакции и спросил, что они хотят узнать об ипотеке. Эти вопросы и легли в основу интервью. А началась наша беседа с истории самого агентства, его целях и задачах.

ЖИЗНЬ В КРЕДИТ: ВЫГОДЫ И УТРАТЫ

Агентство создано Правительством РФ в 1997 году, - рассказывает Александр Николаевич, - для решения двух задач: первая – обеспечить доступность ипотечного кредита для населения; вторая – рефинансировать банки, выдающие ипотечные кредиты, для поддержания ликвидности банковской системы. Доступность – это равные условия кредитования по всей территории Российской Федерации. Рефинансирование – решение проблемы «длинных» денег для малых и средних банков, позволяющее им развивать ипотечное кредитование наряду со Сбербанком и Внешторгбанком. Под «длинными» деньгами понимается капитал, предоставляемый на срок более десяти лет.

Развитие ипотеки связано с доходами людей – в России они очень дифференцированы. По статистике, 20 процентов россиян получают половину доходов всего населения – этим людям ипотека если и нужна, то они в состоянии получить ее и на коммерческих условиях. 80 процентов населения не имеют высоких доходов и, как правило, не имеют текущих сбережений в достаточном объеме, но при этом они могут рассчитывать на ипотечный кредит под свои будущие доходы для приобретения жилья. Наша задача – помочь людям со средним и ниже среднего доходами приобрести жилье в собственность.

- Кого вы называете человеком со средним доходом?

- Его называет Росстат: на сегодняшний день средний душевой доход – 10 тысяч рублей в месяц. По нашим данным, семья из трех человек с общим доходом от 26 тысяч рублей в состоянии получить кредит на квар-

тиру в 54 квадратных метра сроком до 30 лет.

- Кто сегодня пользуется ипотекой?
- В большей мере люди в возрасте 30-35 лет. У них карьера в основном состоялась, доход стабилен и прогнозируем. Мы работаем над тем, чтобы за кредитами стали приходить те, кто в начале жизненного пути. В частности, для молодых военнослужащих разработали схему, по которой платежи по кредиту растут в первые годы – одновременно с восхождением по служебной лестнице, затем стабилизируются.

Структура и график платежей по кредиту – самая важная составляющая для повышения доступности ипотеки. Строго говоря, доступным считается такое жилье, которое семья может приобрести из расчета четырех совокупных годовых доходов ее членов. Задача власти – стимулировать строительство и предложение жилья разной цены. Если же пустить этот процесс на самотек, то доступным жильем для большого числа граждан России будет только «домик божья». Скажем, стоимость жилья в Москве 4-5 тысяч долларов за квадратный метр. А что между этими суммами? Задача власти создать условия, чтобы рынок строительства наполнил это «между». Мы, в свою очередь, создадим стандарты авансирования людей, которые в состоянии будут приобретать это жилье за счет будущих доходов.

В 2005 году государство приняло концепцию развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования. В рамках концепции предусмотрена господдержка АИЖК: государственные гарантии и увеличение уставного ка-

питала. Они нам нужны были для запуска рынка ипотечного кредитования, то есть за счет этих денег мы рефинансировали первые 50 тысяч кредитов. Наша задача – обеспечить приток денег из пенсионной системы и иных накопительных фондов, располагающих «длинными» деньгами, на рынок ипотечного кредитования. Такая цель была определена Президиумом Госсовета в 2005 году. Президент с этим решением согласился.

Ипотека дает возможность инвестировать деньги, например, пенсионной системе надежно и доходно. С другой стороны, деньги пенсионной системы как неограниченный ресурс поступают в ипотеку и дают ей возможность развиваться. На бытовом уровне можно понимать так: деньги старших поколений помогают молодым встать на ноги. Государство же гарантирует молодому доступность и долгосрочность кредита, а пенсионерам – то, что их деньги не только не пропадут, но и приумножатся. На это и будут направлены выделенные нам 160 млрд. рублей, чтобы к 2010 году развить рынок ипотеки до объемов 1 трлн. рублей и более.

- АИЖК готово авансировать будущие накопления граждан, но насколько граждане готовы к жизни в кредит?

- Вспомним: в советское время на предприятиях были кассы взаимопомощи – это тоже форма займа. Были строительные кооперативы, когда предприятия строили, а работники потом из зарплаты выплачивали свои паи. Можно сказать, были зачатки финансовой грамотности и ипотеки.

Но, к сожалению, россияне не очень образованы в финансовом плане и слабо подго-

товлены к такого рода финансовым операциям, поэтому часто обращают внимание на второстепенные проблемы, упуская суть. Например, считают, что по текущей ставке кредитования за 30 лет заплатят три цены квартиры. Из них две – ставка. Но люди забывают или не знают, что есть такой удобный инструмент, как перекредитование. То есть при снижении ставок кредитования заемщик может взять новый кредит по сниженной ставке, который будет направлен на погашение ранее взятого, более дорогого. Важно определить: можно ли за счет семейного дохода потянуть ежемесячные платежи? И если считать в терминах ежемесячного платежа, то ставкой можно управлять через перекредитование (своего рода коробка передач в машине).

Вот пример. Правительство снижает инфляцию, за ней снижаются и ставки. Если берете кредит сегодня под 12 процентов, то при снижении инфляции через 3-4 года ставка может установиться на уровне 7-8 процентов. Значит, через 3-4 года смело можно перекредитоваться по стоимости денег на рынке. Еще раз снизится ставка – еще раз перекредитуйтесь. Ставки перестали снижаться – значит, начала расти инфляция. Ставки растут. Цены на жилье растут. Но если кредит с фиксированной ставкой, то заемщик остается на достигнутом минимальном уровне, ничего не теряет. Человек может – и должен! – управлять своим долгом.

Увы, нас не учили считать деньги: дебет-кредит – доходы-расходы. Нас не учили вести баланс семьи. На Западе это основа жизни. Ипотечный кредит – основной долг. Надо уметь соизмерять активы с долгами, управлять ликвидностью семейного баланса. Россияне, к сожалению, вместо того чтобы уделить основное внимание реальным проблемам (в том числе и созданию или сохранению семьи), смотрят на процентные ставки, а это всего лишь один из показателей доступности...

Рост цен объявлен злом для тех, кто покупает жилье. Но подойдем к этому явлению с

другой стороны: по статистике, 70 процентов населения – собственники приватизированного жилья. Для них рост цен – благо, поскольку растет стоимость их основного актива: квартира, которая стоит сегодня 100 тысяч, через десять лет может быть вдвое дороже...

- Что надо учитывать заемщику при получении кредита и дальнейшем перекредитовании?

- Как можно больше знать о кредиторе! Важно, в чьи руки окажутся ваши кредитные истории, могут ли быть они проданы, кому и на каких условиях. В рамках Унифицированной системы рефинансирования права-требования к заемщику остаются в России и находятся под патронатом российского законодательства, государственных структур. Если права-требования проданы за рубеж, а такое сегодня случается, то режим работы с ними регулируется юридической базой той страны, финансовые структуры которой стали приобретателями этих прав. В принципе ничего страшного – стандартная ситуация. Но серьезные колебания рынка могут вызывать локальные экономические кризисы, что влечет за собой падение доходов или безработицу. Если кредитор отечественный и за ним стоит правительство, то, возможно, в случае возникновения системной экономической проблемы оно проявит некую толерантность и даст заемщику дополнительный срок для выплаты долга во избежание массовых выселений из частного жилья в несущийший ныне социальный фонд. К примеру, в Англии в момент кризиса выселяли целыми улицами – но у них был социальный фонд...

- Александр Николаевич, как неосведомленному человеку застраховать себя от продажи его кредитной истории за рубеж?

- Ему надо знать: если получение кредита оформляется через структуру, работающую в Унифицированной системе рефинансирования, где стандартные ипотечные кредиты продаются АИЖК или связаны с концепцией, утвержденной Правительством России, – то это прозрачный, защищенный вариант. Если же заемщик получает кредит по автономным банковским или девелоперским программам, то вероятно продажи кредитных историй за рубеж высока.

И еще один важный нюанс: если кредит получен в рублях, то продажа прав-требований по нему за границу в настоящее время маловероятна.

Беседу вел Леонид ГОВЗМАН

ВТОРАЯ ЖИЗНЬ «МОСКВИЧЕВСКИХ» ОБЩАГ

Более тысячи общежитий в Москве находятся на балансе различных ведомств и «лежащих» предприятий. Проживают в них около 300 тысяч человек. Квартирный вопрос их не то чтобы испортил – он их просто доконал! Потому что общаги, в которых люди при наличии постоянной московской регистрации десятилетиями живут и растят детей, – настоящее социальное дно.

Таким же дном до недавних пор были шесть общежитий некогда легендарного АЗЛК – ныне ОАО «Москвич». В 2005 году в соответствии с постановлением столичного правительства они стали собственностью города и на праве хозяйственного ведения были переданы ГУП «Жилищник-1» – структурному подразделению Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы. И началась работа – по сути беспрецедентная, направленная на реализацию программы городских властей по расселению и ликвидации общежитий.

Дабы вдохнуть новую жизнь в старые стены, по словам генерального директора ГУП «Жилищник-1» Дмитрия Зацепина, была оперативно подготовлена документация по капитальному ремонту зданий, получено заключение Мосгорэкспертизы, проведены конкурсы среди подрядных организаций на выполнение строительных работ. Без отселения жильцов на улице Полбина и с отселением на Шоссейной улице в Печатниках предстояло превратить общежития в обычные жилые дома.

Многим такая затея казалась нереальной, а иные обитатели общежитий даже называли ее авантюрой, грозящей оставить их без крыши над головой. Но через пару месяцев от панических настроений не осталось и следа. На глазах у скептиков общаги превращались в современное благоустроенное жилье. Причем им самим это не стоило ни копейки. По нынешним временам, да еще в Москве, это почти фантастика!

...Судьбы этих людей в целом схожи. В советские времена со всей страны они ехали в столицу по лимиту – делать «Москвич-412». На АЗЛК тогда трудилось 22 тысячи рабочих, своих рук не хватало. И каждого

приглашенный завод смог обеспечить местом в общежитии. Эти общаги – что коридорного, что квартирного типа – по тем временам считались вполне личными. Так сплоченной трудовой семьей и работали, дружной коммунальной семьей и жили.

Дальнейшая судьба АЗЛК известна. Завод обанкротился, цеха опустели, обветшавшие общежития являли собой печальную картину. Но жаль было и тех, кто вместе с работой мог потерять даже такое непритязательное жилье. Бросить этих людей на произвол судьбы столичные власти не могли. И, как случилось уже не раз, взялись за решение тех проблем, к которым, по большому счету, не причастны.

Результаты не заставили себя ждать. Сегодня, спустя неполных два года после передачи общежитий из федеральной собственности в городскую, вместе с начальником ЖЭУ № 2 ГУП «Жилищник-1» Анатолием Данильченко мы обходим новенькие корпуса на улицах Полбина и Шоссейной. От новостроек их практически не отличить – такие же чистенькие, нарядные. Во дворах высажены деревья и кустарники, разбиты газоны, есть детские и спортивные площадки. Подъезды тоже радуют: красивая кафельная плитка, цветы по углам и на подоконниках. Будущим хозяевам одно-, двух- и трехкомнатных квартир, появившихся на месте общежитических «номеров», остается только завезти сюда мебель и жить. Жить, наконец, по-человечески.

- С нашим прежним бытом в коммуналке это даже не сравнить! – радуется новосел одной из квартир недавно заселенного корпуса на улице Полбина, 9. Кстати, государственная комиссия этот корпус приняла с оценкой «отлично». Но, как утверждает Анатолий Данильченко, оценка самих жильцов все-таки важнее: «А они нас, как правило, благодарят».

Да и как не благодарить, если сделано все не только по уму, но и с душой. Чтобы расселить людей из коммуналок, рационально использован каждый квадратный метр. Ликвидированы вспомогательные помещения, места общего пользования. Вместо них появились отдельные квартиры со своими, пусть и не слишком просторными кухнями, прихожими, санузлами.

В процессе модернизации бывших заводских общежитий не всегда удавалось достичь муниципальной нормы (не менее 18 квадратных метров на человека), которая соблюдается в Москве при предоставлении новых квартир. Однако проект проведения капремонта общежитий разрабатывался ГУП «МосжилНИИ-проект» с таким расчетом, чтобы после его завершения без проблем перевести эти дома в муниципальный фонд с выдачей жильцам ордеров и договоров

социального найма. После чего они смогут наконец распорядиться жилплощадью по личному усмотрению, вплоть до ее приватизации и продажи. Иными словами, временное жилье превращается в постоянное. На такой подарок судьбы многие даже не надеялись.



Кто узнает в этом здании недавнюю жалкую «общагу»?!

Еще один важный момент. Если социальная норма жилья у людей ниже городской и они стоят в очереди на улучшение жилищных условий, из списка претендентов их никто не исключит. В управе района Печатники в такой очереди зарегистрированы 552 семьи, проживающие в бывших общежитиях АЗЛК.

Тотальное запустение двух общежитий, построенных на улице Шоссейной в 1971 году, достигло таких масштабов, что в 1997-м бывшее руководство АЗЛК приняло решение отселить людей из аварийного здания по адресу Шоссейная, 20. Восемь лет оно

простояло бесхозным (точнее, в нем хозяйничали наркоманы и бомжи). Теперь этот дом не узнать. Здесь проведен комплексный капремонт с перепланировкой. Из 235 комнат общаги всего за 10 месяцев получилось 125 отдельных благоустроенных квартир. Для этого пришлось усилить несущие конструкции здания, полностью заменить кровлю. Кроме того, пристроить балконы, застеклить лоджии, утеплить фасад по системе «Синтеко», установить в окнах деревянные стеклопакеты с тройным остеклением. Само собой, провести новые инженерные сети, электропроводку, поменять лифты, вместо линолеума настелить ламинат.

Фактически от пресловутых общаг здесь остались только стены, которым, кстати, еще стоять и стоять. Вот и ответ тем «специалистам», которые упорно настаивали на том, что здания эти проще снести, чем реконструировать.

- Ничего подобного, - утверждает заместитель генерального директора ГУП «Жилищник-1» по капитальному ремонту Тамара Тесленко. - Эксплуатационный ресурс зданий еще высок. А произвести их перепланировку и заменить внутреннюю начинку гораздо дешевле, чем сносить и строить. В конце концов, не по-хозяйски это. Сносить надо ветхое жилье.

ГУП «Жилищник-1» - единственное в столице предприятие, которое переводит общежития в муниципальный фонд после проведения капитального ремонта и реконструкции. До недавних пор это были только общежития квартирного типа, где вести работы не так уж сложно. А вот реконструкция общаг гостиничного типа без отселения, как на улицах Полбина и Шоссейной, - это, можно сказать, ноу-хау. Ничего подобного в Москве до сих пор не было.

Поднимая брошенные общежития с колен и фактически реанимируя их, ГУП «Жилищник-1» решает важнейшую для города социальную задачу, пополняя жилой фонд столицы и сокращая число очередников. В 2004-2006 гг. в муниципальный фонд переведено 8 общежитий. А в ближайшее время, по словам Дмитрия Зацепина, его предприятие планирует взять под свое крыло еще несколько десятков строений, принадлежавших различным ведомствам.

Уже 1 февраля на участке ЖЭУ № 2 начнется капремонт двух семейных общежитий по улице Россошанской, принадлежавших когда-то Мосгорремстройо. Завершить реанимацию этих общаг - без отселения жильцов, по апробированной схеме - планируется к декабрю будущего года. Ну а в случае увеличения финансирования «Жилищник-1» сможет более чем втрое увеличить планируемый объем работ по реконструкции общежитий - до 90 тысяч квадратных метров в год.

Владимир МОХОВ