

Призрак доходного дома

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Типичная картина средней российской семьи: три поколения – от бабушки с дедушкой до внуков – ухитряются прожить в двух-трехкомнатной квартире. И в тесноте, и часто – в обиде: квартирный вопрос портит не только москвичей. Иногда дело доходит до суда по поводу внутрисемейного дележа квадратных метров. Очереди на жилье почти не движутся, потому что город строит очень мало – лишь на расселение из аварийного жилья. Где же выход? Куда деваться, скажем, молодой семье, жаждущей самостоятельности, если лишних квадратных метров для обмена у родителей нет, а тесниться не хочется? И вот здесь перед автором маячил призрак доходного дома, где за умеренную плату можно было бы снимать жилье хоть всю жизнь.

КЛЮЧ БЕЗ ПРАВА ПЕРЕДАЧИ

Три года тому назад мне довелось воспевать успехи областной программы «Жилье для молодой семьи» на примере одной пары в Данилово. Молодая семья влезла в долги по уши, потому что по программе оплатили им лишь часть стоимости двухкомнатной квартиры. А остальное собирали по родителям, бабушкам и дедушкам. Хорошо, кто-то из них с Севера приехал, с деньгами. Выручили. А ребята прикидывали тогда, удивляясь самим себе: на что они будут жить, выплачивая долги?

А тут на повестке очередная национальная программа «Доступное жилье» (по ипотеке) на 2006 – 2010 годы. Бесславная кончина предыдущей – дорогостоящей программы «Жилье к 2000 году» – не внушила оптимизма, и песнь о недостатках нынешней сразу же затянул целый хор скептиков. Попытку государства понизить за счет средств из федерального бюджета стоимость российского квадратного метра некоторые окрестили «недоступное жилье». Основная причина – оторвана-де программа от реалий российской экономики. Не прописано в ней развитие строительной индустрии, например, производства стройматериалов, – без этого темпы жилищного строительства не ускорить, а ипотека – ключ к жилищной реформе – на темпах завязана. И проценты по кредитам таковы, что большинству россиян не по силам их выплачивать. Плюс инфляция.

В декабре на третьем съезде ассоциации строителей прозвучало: лишь треть населения России имеет возможность приобрести жилье по ипотеке. В общем, препятствий для реализации жилищной программы много, и надежды на нее зыбкие.

Но, как кажется, самое интересное и важное прозвучало из уст профессора Московского архитектурного института Вячеслава Глазычева: «Абсурд-

на установка на всеобщее владение жильем, нигде в мире такой практики нет».

РАСХОДНЫЙ ДОМ

В российских городах иногда целые кварталы состояли из доходных домов, например, в Санкт-Петербурге. В Ярославле в нынешнем здании главпочтамта размещался доходный дом миллионеров Пастуховых.

Этот бизнес процветал всегда, процветает и поныне. Рекламные издания пестрят объявлениями о сдаче жилья частными лицами. Крупные риелторы оценивают рынок аренды жилья только в Москве в 1,25 млрд. долларов годового оборота! Или 160 тысяч квартир при средней цене в 650 долларов в месяц. Или 50 процентов москвичей – «арендаторов»... Но снимать жилье таким образом безумно дорого для обычной среднестатистической семьи. Суммы те же, что при ипотеке. Но в финале квартиры собственностью арендатора так и не станет.

На другом ценовом полюсе – дешевая аренда в общежитиях, которые были чем-то вроде доходных домов в советское время.

Даже сейчас комната в общежитии (или даже место) – предел мечтаний для многих бездомных жителей Ярославля. Кто же знал, что в крестьянской России исход из деревни продлится даже в XXI веке? Да и студенчество не избаловано избытком жилплощади. Правда, доходный дом в виде общаги в силу далеко не комфортных условий проживания можно считать убыточным примером реализации неплохой идеи. Да и государству в рыночных условиях не с руки общежития – дорого и хлопотно.

Директор МП «Ярославль-общежитие» Алексей Щелоков посвятил в тонкости этих забот. Город занимается содержанием и уборкой всего здания муниципального общежи-

тия, а жилец здесь платит только за занимаемую жилую площадь. Но ведь есть еще кухни, коридоры и – что всегда самое ужасное – туалеты. Для сравнения: в обычном доме квартиросъемщик платит практически за все. Городской бюджет дотирует ежемесячно теплоснабжение муниципальных общежитий в размере 600 – 700 тыс. рублей. То же с электроэнергией. В жилом доме в каждой квартире есть счетчик. А в общежитии нет возможности поставить его из-за технических особенностей проводки. Здесь энергия воистину общая.

Жилье бушует, как сирень по весне, – квартиры улетают с ветерком. Даже дорожные, элитные, в центре Ярославля. Их раскупают, разумеется, не простой народ и даже не средний класс. В основном жилье приобретают очень богатые люди, им нужно куда-то надежно вкладывать деньги. Тем более квартира есть-пить не просит, от части коммунальных платежей владельцы избавлены, поскольку там не проживают. И рынок этот далек от насыщения, жилье продается уже на стадии закладки фундамента.

ние через банки и даже управление. Дом окупается через 20 лет. У нас застройщик столько ждать не будет.

ВОЗДУШНЫЕ ЗАМКИ ИЗНУТРИ

Вот что получилось на нашей родной почве, в Москве. В 2000 году там решили построить доходный дом в качестве эксперимента по борьбе с высокими ценами на рынке арендуемого жилья. Тогда глава московского департамента внебюджетной политики г-н Краснянский говорил: «Нужно сделать

Департамент выходил с предложениями в Мосгордуму Госдуму с просьбой внести изменения в Жилищный кодекс – до этого жилье, сдаваемое в аренду, подлежало приватизации на общих основаниях. Затем Путин подписал ряд документов, а правительство Москвы закрепило правовой статус доходного дома как объекта муниципального жилфонда, где помещения сдаются только во временное пользование.

В августе 2004 года 60 процентов квартир были заселены. В хозяйственном ведении ГУП «Мосжилкомплекс» оказались 47 квартир и 4 офисных помещения... А на сегодня сдаются 93 процента квартир. В этом доме, по некоторым данным, якобы живет актриса Евгения Крюкова, а в четырехкомнатной квартире разместилось посольство Казахстана... Десять человек – в листе ожидания на двухкомнатные квартиры, которые пользуются особой популярностью. Помимо арендаторов квартиранты должны платить ежемесячно по 130 – 150 долларов за техническое обслуживание дома. Все это под ропот очевидцев, следивших за ходом эксперимента: надо бы строить такие дома и эконом-класса – с недорогими квартирами.

По первому доходному дому приводятся такие цифры: стоимость строительства – около 13 млн. долларов при ежегодных арендных сборах в 2-миллиона.

Что же касается Ярославля, то главный архитектор города Аркадий Бобович сообщил, что у нас идеи доходного дома и не возникало, хотя с точки зрения градостроительства проблема здесь нет. Вопрос чисто экономический: из-за достаточно длительного срока окупаемости это пока неопозитивная филантропия – доходный дом для простых людей. Некоторые даже иронизируют: расходный дом. Хотя есть специалисты-оптимисты, которые считают: пенсионные фонды и страховщики могли бы заинтересоваться такими проектами – из-за стабильности дохода и отсутствия риска. Ну и отдельные богатые инвесторы экспериментируют так, по сообщению журнала «Деньги», компания MEM в Москве собирается сдать в аренду 37 квартир в новостройке элитного класса. По иронии судьбы – это дом на улице Гиляровского! А ведь он писал о доходных домах, построенных для далеких не богатых москвичей... Ну что поделаться, если российский квадратный метр выходит дороже европейского? Нас ведь аршином общим не измерить...
Валерия СТОЛЯРОВА



Фото Вячеслава ЮРАСОВА

Перетекает из комнаты в комнату – не поймает и не узнаешь, кто сколько тратит. Дохода город от общежитий не имеет никакого – наоборот, казна местная доплачивает по миллиону рублей в месяц за имеющиеся 60 общежитий. Плюс бьет капромонт – за счет бюджета. А противопожарная сигнализация, а уборка... И о хлопотности. Нет четкого правового поля, в котором можно было бы разрешить проблемы с попытками жильцов общежитий приватизировать комнаты. В общем, недаром три года уже, как в Ярославле не строят новых общежитий.

У НАС И ЗА БУГРОМ

Непроработанность правовых вопросов отпугивает частных застройщиков от идеи пускать новостройки под доходные дома. Собственно, если честно говорить, мысль эта вообще мало кому приходит в голову. Зачем? Рынок продаж

Еще один доходный дом на улице Собинова.

А вот на Западе доходный дом – привычный бизнес. Убедилась в этом в Германии. Там показатель преуспевания многих молодых семей (конечно, если не говорить об очень богатых людях) – аренда квартир в доходных домах, а не проживание в муниципальном жилье. Снимают квартиры с двумя туалетами, огромной ванной комнатой, просторным холлом. А в муниципальном секторе живут или пенсионеры, или очень небогатые люди, или люмпены.

В богатой Европе, экономические берега которой не сливаются волны инфляции, завести бизнес в виде доходного дома предлагают на выгодных условиях. Вот что можно узнать по Интернету из «Нового венского журнала»: для покупки достаточно двадцати процентов капитала от общей стоимости дома, а за еще один процент сделают все: выбор, консультации, экспертизу, финансирова-

так, чтобы было хорошо людям. И перебит существующую на рынке тенденцию сдавать жилье по высоким ценам». В плане была аренда, например, двухкомнатной квартиры за 100 – 150 долларов в месяц. И вначале рассчитывали, что дом окупится через 3 – 4 года. Увы, наша жестокость и необузданная действительность не позволила сбыться радужным планам г-на Краснянского. Сначала откорректировали сроки окупаемости до 6 – 8 лет. Потом эксперимент сочли чистой воды филантропией и переориентировались на богатых людей: за двухкомнатную квартиру установили плату в три тысячи долларов, за трехкомнатную – четыре. То есть рассчитали ее исходя из стоимости гостиничного номера в Москве на тот же срок.

В декабре 2003 года дом сдали. Подзадержались с оформлением аренды из-за отсутствия нормативной базы.