

В предыдущих публикациях под рубрикой «Жилье мое» («Северный край» за 25 декабря 2002 г. и 5 января 2003 года) мы рассказали о возможностях получения жилья за «казенный» счет. Как выясняется, перспективы этого далеко не радужные — не каждому положено, не каждый дождет! Сегодня мы начинаем изучение возможностей получения жилья за деньги. Две трети возводимого в Ярославле жилья строится различными коммерческими организациями. Рекламные газеты пестрят объявлениями строительных фирм, предлагающих приобрести новые квартиры. Но купить можно не только у них. Мечтающего стать новоселом человека с деньгами ждут и в ярославской мэрии.

ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Структурное подразделение ярославской мэрии с названием «Фонд развития жилищного строительства и инвестиционных проектов» создано в 1997 году. Это был тот редкий случай, когда от одного действия в выигрыше оказались сразу три стороны: сама мэрия, строительные тресты и рядовые горожане.

Мэр вместе со своим аппаратом по определению обязан печется о нуждах избравшего его населения. А нужда в жилье — едва ли не самая острая. Но с каждым годом все труднее удавалось латать дыры в бюджете. Денег на новое строительство катастрофически не хватало. Их следовало найти!

Острые финансовые трудности испытывали и строительные организации. Построив дом и продав готовые квартиры, можно выручить деньги. Но они нужны не после, а до — для покупки стройматериалов, для выплаты зарплаты — иначе просто не построишь дом. А

свободных денег, и самый выгодный механизм накопления средств для приобретения жилья.

«Накопив» не менее половины площади будущей квартиры, покупатель облигаций заключал договор с фондом о приобретении уже конкретного жилья в доме, который начинал в ближайшее время строиться. Здесь же оговаривались и сроки окончательного расчета.

В 2001 году изменилось федеральное законодательство и запретило органам муниципальной власти эмиссию ценных бумаг, которыми по сути являлись облигации. Несколько трансформировался и механизм работы фонда жилищного строительства.

вой цене квадратного метра) получить очень даже неплохой барыш. Однако живы еще, видно, были воспоминания о том, что рухнувших финансовых пирамидах, обещавших то же самое...

Богатые же ярославцы постарались просто с максимальной пользой использовать удачную конъюнктуру. Никто не копил свои облигации больше двух лет. Все приобретатели ценных бумаг давно получили квартиры. На их сбережения было построено и передано им в 1997 году 7,9 тыс. кв. м жилья, с 1998 по 2000 г. — от 10,1 до 11,5 тыс. ежегодно. Чтобы перевести «метраж» в количество квартир, заместитель мэра Влади-

из строившихся через фонд домов имели еще и стоимость квадратного метра гораздо выше среднегородской.

КВАРТИРА В РАССРОЧКУ

В 2001 году механизм работы стал несколько иным. Каждый желающий сегодня может прийти в фонд и заключить договор долевого участия в строительстве жилья. Ему предлагают на выбор несколько только что начатых или в ближайшее время начинающихся строиться домов. Он выбирает место, степень комфортности, этажность, метраж квартиры. Ему называют цену и заключают дого-

КАК ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ В ЯРОСЛАВЛЕ?



вор, в котором клиент обязуется постепенно за время строительства дома (обычно не более двух лет) выплатить не менее 75 процентов цены квартиры. Это выгодно. В течение всех предстоящих месяцев придется платить исходя из цены, названной сегодня. А темпы удорожания недвижимости, как известно, даже выше, чем средний уровень инфляции.

Понятно, что в одних домах квартиры по нынешним меркам небольшие («однушка» — 40 кв. м, «двушка» — 60 и т. д.) и со стандартным уровнем комфортности, а в других... не квартиры, а хоромы. Винить в этом никого не нужно. Тот, кто готов заплатить деньги, должен иметь возможность удовлетворить все свои капризы.

Хуже другое: услугами фонда могут воспользоваться только очень богатые люди (те, для кого «хоромы») и просто богатые.

Действительно, только богатые люди могут в течение полутора-двух лет безболезненно расстаться (считаем цену стандартной «однушки»: 12000 руб./кв. м X 40 кв. м) с 480 тысячами рублей или (в более понятных русскому человеку единицах) 15 тысячами «баксов», а то и с еще большей суммой.

Но и у них могут быть свои финансовые трудности. Фонд жилищного строительства готов пойти навстречу этим затруднениям. Клиент, оплативший 75 процентов стоимости квартиры, может в нее вселиться. На остальную сумму ему предоставляется рассрочка. Работник бюджетной сферы может выплачивать долг в течение 5 лет, но за каждый год заплатит 20 процентов от суммы остатка. Труженникам коммерческих структур рассрочка предоставляется на 3 года под 25 процентов годовых. Простой расчет показывает, что оставшаяся четверть за это время станет чуть не половиной и 15 тыс. долларов обратятся во все 18. Не каждому по карману такая «поблажка»! Но что делать, банки дают кредиты под такие же проценты...

А как быть человеку, пусть не бедному, но имеющему средний доход (сколько это точно в рублях — вопрос щекотливый, почти интимный), пусть каждый для себя решает его сам) и способному постепенно откладывать какие-то суммы на «черный день» или на большие покупки? Может ли он улучшить свои жилищные условия? Об этом в следующих публикациях под рубрикой «Жилье мое». Читайте через неделю!

Николай БИКУЛОВ.
Фото Вячеслава ЮРАСОВА.

свободных оборотных средств у строителей не было. Где взять?

Горожане, которые не могли быть официально признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, но все-таки желающие их улучшить, или признанные, но не желающие ждать бесплатного жилья десятилетиями, получали возможность потратить на себя свои деньги, вложив их одновременно в развитие строительной индустрии города. Причем использовать эту возможность могли не только обеспеченные люди...

ЖИЛИЩНЫЕ ОБЛИГАЦИИ

Механизм работы фонда был таков. Каждый желающий мог прийти и купить там так называемую жилищную облигацию. В документе фигурировала не внесенная сумма денег, а «приобретенное количе-

ство жилья». Приобрести можно было любое его количество, кратное 0,1 кв. м, но не меньше этой величины. Согласитесь, величина посильная многим. По сегодняшним меркам обошлась бы она, если верить чиновникам, не более чем в 1200 рублей. А тогда — еще меньше. Правда, и доходы населения тогда были поменьше... И все же! Сегодня купил себе «кусочек квартиры», потом подкопил денег — еще добавил... Никто никого никуда не гонит, а главное — вложенные деньги не обесцениваются, скорее наоборот. Есть у тебя 2 кв. м будущей квартиры, так они и через три года двумя метрами останутся. Только цена этой площади вырастет (вырастала, по крайней мере, до последнего времени) на процент, превышающий и величину инфляции, и дохода от банковского вклада, даже в валюте. Это был и наилучший способ вложения

Прежде срок накопления нужного количества квадратных метров теоретически ничем не ограничивался. Подразумевалось, что копить можно годами, десятилетиями, передавать накопленные (пока на бумаге) квадратные метры по наследству. То есть воспользоваться механизмом жилищных облигаций мог, казалось бы, каждый горожанин в меру, разумеется, своих финансовых возможностей. На практике, правда, публика не рассчитывала на столь длительные перспективы, привыкла уже за последние годы к тому, что государство слишком часто меняет правила тех игр, в которые играет с народом.

Поэтому городская беднота не понесла свои трудовые копейки в фонд жилищного строительства. А ведь могла бы хоть и не накопить за несколько лет на квартиру, но, продав позже облигации (по не-

мир Смирнов предложил разделить названные цифры на 50 — 60 (такова, по его утверждению, средняя площадь построенных квартир). Получаем не более 200 квартир в год. А всего — от 1140 до 1370 квартир за все время существования фонда.

Результат уточнил директор фонда развития жилищного строительства Александр Кузнецов: всего с 1997 года по нынешнее время его клиенты получили немногим более 700 квартир.

Заместитель мэра не обманывает. Он искренен в своих заблуждениях. Если бы через фонд строили жилье мало- и среднеобеспеченные ярославцы, то они заказывали бы себе недорогие, стандартные по цене и метражу квартиры. Ну а денежный народ стремился за свои «кровные» получить жилище «навырост», да и покачественней. Поэтому многие