

В предыдущих публикациях под рубрикой «Жилье мое» («Северный край» за 25 декабря 2002 г., 5 и 9 января 2003 г.) мы выяснили, что получение бесплатной квартиры за счет государства для большинства наших земляков – несбыточная мечта. Легче тем, у кого есть деньги. Можно, например, отправиться в фонд развития жилищного строительства и инвестиционных проектов мэрии Ярославля и заключить там договор на доленое участие в возведении нового дома, постепенно оплачивая стоимость будущей квартиры. Есть и другие способы приобретения жилья за деньги, рассказ о которых впереди. Однако доступно это только обеспеченным, если не сказать – богатым, людям. А что же делать человеку не бедному, но имеющему средний доход (сколько это точно в рублях – вопрос щекотливый, почти интимный, поэтому пусть каждый для себя его решает сам) и, главное, способному постепенно откладывать какие-то суммы на «черный день» или на большие покупки? Может ли он улучшить свои жилищные условия? Об этом наша сегодняшняя публикация.

МНОГИЕ из претендующих на улучшение своих жилищных условий и даже имеющих в связи с этим право на постановку в «бесплатную» очередь живут вовсе не на улице. Очень часто людям просто не хватает «жизненного пространства», то есть в маленькой квартире живет большая семья. Или просто хочется жить еще просторней. В этом случае им также готовы помочь в городском фонде жилищного строительства.

В договоре долевого участия в строительстве дома можно оговорить, что часть причитающейся с него платы дольщик вносит своей квартирой. Цена предлагаемых к приобретению новых квартир уже известна – она даже указана на выставленном для всеобщего обозрения стенде

КАК ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ В ЯРОСЛАВЛЕ?



в коридоре фонда. Любой клиент может предварительно посмотреть и подобрать что-то подходящее для себя. А цену своей квартиры, которую он вносит в качестве оплаты, клиент должен назвать сам (такое вот равноправие деловых партнеров!).

Впрочем, **цена должна быть не с потолка взята, а документально обоснована.** В качестве такого документа, пояснил директор фонда жилищного строительства Александр Кузнецов, его ведомство принимает справки официально зарегистрированных риэлтерских контор. Эти фирмы «собаку съели» на купле-продаже вторичного жилья (то есть того, что обращается на вторичном рынке, где торгуют не строители, а частные владельцы квартир). С ходу ответят, сколько стоит та или иная жилплощадь в зависимости от места расположения и года постройки дома, сделают поправку на этаж и на месте оценят товарный вид предлагаемого объекта.

Есть, правда, здесь маленькая хитрость, которую г-н Кузнецов наверняка знает, но умалчивает о ней. **Риэлтерам выгодно занижить стоимость оцениваемой квартиры.** В любом случае покупать всегда и всем клиентам, которые лучше подешевле, а при продаже клиентской квартиры фирма может меньше денег отдать клиенту и больше оставить себе.

Услуга риэлтеров по оценке квартир стоит примерно 1000 рублей. Это Александр Николаевич знает со слов клиентов, которые потом приходят к нему заключать договоры на оплату своим жильем части стоимости новых квартир. Но абсолютного доверия к профессиональным оценщикам в ведомстве Кузнецова нет. Перед тем как вписать в договор цену принимаемого в зачет жилища, специалисты фонда выезжают на место и уже сами оценивают (бесплатно) ту же квартиру и соглашаются либо не соглашаются с ценой, указанной в акте оценки, составленном ри-

элтерами. Но обычно больше чем в 90 процентах случаев соглашаются. (Несогласие, надо полагать, бывает только в сторону уменьшения названной цены.)

Заключив, наконец, договор с фондом жилищного строительства, клиент продолжает жить в своей старой квартире. Собственностью фонда она станет только после того, как будет построен новый дом, где расположена вновь приобретаемая квартира, и будущий новосел уплатит недостающую сумму. Хотя бы до итогового (вместе с зачетом) уровня в 75 процентов полной цены нового жилья, чтобы заключить потом договор рассрочки остающегося платежа. Об этом договоре мы уже подробно рассказывали в предыдущей публикации: условия его довольно кабалны – на сумму рассрочки «накручивается» 20 – 25 процентов ежегодных дополнительных платежей.

Правостанавливающие документы (договор купли-продажи) на новое жилище его хозяин получит только в обмен на передачу старого либо эквивалентной суммы денег. Если вдуматься, деньги для фонда предпочтительнее – их он может вновь пустить в дело, направить на строительство нового жилья. А старые квартиры мэрия нередко передает в распоряжение управления развития городской инфраструктуры и учета жилья и направляет очередникам. Точнее, возникающих иногда внезапно внеочередников – тех, кому по закону власть обязана немедленно предоставить муниципальное жилье (об этом – в публикации под рубрикой «Жилье мое» 25 декабря 2002 г.).

Клиентам, как выше отмечено, тоже предпочтительнее самостоятельно продать свою старую квартиру и рассчитаться с фондом за новое жилье выреченными деньгами. И так поступает более половины тех, кто заключает договоры. Цифры здесь такие. Из 150 в среднем за последние годы горожан, принимающих участие в долевом строительстве нового жилья, от 20 до 30 человек ежегодно предлагают зачет в договоре свое старое жилище. Но когда доходит дело до окончательного расчета, не более 10 из них сдают свою квартиру. Остальные успевают проверить операцию по ее продаже и приносят деньги. В результате все довольно.

На эту маленькую взаимовыгодную хитрость есть смысл обратить внимание небогатым людям. Имеют они, допустим, тесную двухкомнатную «хрущевку» не очень далеко от центра, общей площадью 45 кв. м и оцениваемую, к примеру, в 20 тысяч долларов. Заключают договор на строительство новой «двушки», типовой, метров 60, где-нибудь в Благине или за Волгой, то есть по 12 тыс. рублей за кв. м. (В центре квадратный метр бывает в разы дороже.) В более понятных единицах (долларах) расчеты будут выглядеть так: 12000 руб./кв. м : 32 руб./долл. x 60 кв. м = 22,5 тыс. долларов за новую квартиру. Это же совершенно напрягаться не надо. Заключай договор с зачетом старого жилья (20 тысяч за минусом 6 процентов будет 18,8 тысячи) и спи на печи два года, потом продавай старую по новой цене, тысяч в 27 (если сохранится нынешняя тенденция роста цен на жилье). Плати наличными за новую квартиру по старой цене и клади в карман еще почти пять «штук зеленых» чистого навару. А слегка напрячься, то, используя этот механизм, можно легко и «трешку» приобрести.

Но, думается, если подобное явление станет массовым, фонд просто откажется от зачета старого жилья. Ведь в его распоряжении совершенно не окажется денег на оплату текущих строительных работ, и весь механизм может застопориться. А те несколько десятков ярославцев, кто уже так сделал, действительно выиграли. Можно попытаться рискнуть и сейчас.

Впрочем, риска никакого нет. Если жилье в будущем даже станет дешевле, то в договоре ведь записывается его старая цена, и пересмотру она не подлежит. Именно по этой цене фонд примет его в зачет за новую квартиру. Нужно лишь найти недостающую сумму для доплаты. Она сравнительно невелика, и если поставить цель, то человек со средними доходами вполне способен заработать ее за два года, а с учетом рассрочки и за все пять. Во всяком случае **сегодня это едва ли не единственный способ для человека, стесненно в средствах и в жилищных условиях, улучшить последние.**

Дальнейшее изучение вариантов приобретения жилья в Ярославле мы продолжим в наших следующих публикациях под рубрикой «Жилье мое».

Николай БИКУЛОВ.
Фото Вячеслава ЮРАСОВА.

Когда все названные условия выполнены, клиент может сдать свою старую квартиру и въезжать в новую. Но до этого счастливого дня проходит около двух лет с момента заключения « долевого » договора. Цена жилья на вторичном рынке за это время повышается процентов на 40 (так по крайней мере было последние 4 года). А в договоре указана цена именно двухлетней давности! Да еще за вычетом 6 процентов, которые фонд берет за свои услуги.

Для клиента выгодней становится продать старую квартиру по новой цене и внести в кассу обозначенную в договоре сумму оценочной стоимости. Тут же можно доплатить недостающие 25 процентов, на которые в противном случае пришлось бы заключать договор рассрочки. И еще останутся кое-какие деньги.

Фонд дает возможность своим клиентам поступать именно так. На окончательное выполнение всех условий договора долевого участ-