

*В предыдущих публикациях под рубрикой «Жилье мое» (см. «Северный край» за 25.12.2002 и за 5, 9 и 15 января 2003 г.) мы подробно описали те немногочисленные способы улучшения жилищных условий, которые действуют (или до недавнего времени действовали) в городе Ярославле благодаря усилиям его властей. Но лишь треть домов-новостроек в областном центре сейчас возводится по заказу мэрии.*

В СОВЕТСКИЕ ВРЕМЕНА 60 процентов жилья строилось за деньги предприятий. Но, кроме разницы в несколько процентов, есть между эпохами и принципиальное отличие. Тогда заводы строили квартиры для своих работников, вели учет нуждающихся в улучшении жилищных условий очередников и предоставляли им жилье бесплатно, на тех же условиях, что и муниципальные власти для очередников-бюджетников. Сейчас заводы не строят. Последним непрофильную деятельность года два назад прекратил моторный завод. Однако предоставление им жилья своим работникам порой уже обставилось особыми условиями, «прикреплявшими» новоселов на долгие годы к заводу...

«Коммерческое» жилье, то есть то, что не по заказу мэрии, строится нынче как известными, давно существующими трестами, так и фирмами с ничего не говорящими большинству ярославцев названиями.

**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ**

Данных о количестве ЖСК в подразделениях ярославской мэрии, ведающих жилищным строительством, нет. Последний официально зарегистрированный во Фрунзенской районной администрации жилищно-строительный кооператив «Корабел» построил для своих пай-

тив же ежедневно присутствует на рынке, и сегодня он рассчитывается за кирпич и услуги каменщиков по нынешним ценам, но во что ему через год обойдутся отделочные работы – не знает. Хотя сэкономить все же может: заблаговременно закупит краску, обои, сантехнику и сохранит это все до своего часа в гаражах и старых тесных квартирах своих пайщиков.

И все равно за свои – дорого. Поэтому нынешние ЖСК – явление редкое. Объединяются в них лишь люди небедные, уверенные в своих финансовых возможностях. В жилищные органы районных и городской администрации за помощью не обращаются. Общедоступной информации о них, соответственно, мало. Человек с улицы в такие кооперативы вступить не может. Вот если бы была возможность получения ссуды...

*– Решение этого вопроса не-ходится не в компетенции города и даже не в компетенции области. Лет пять назад появились хорошие федеральные программы – «Жилье», «Свой дом». Они предусматривали выделение всем нуждающимся в улучшении жилищных условий и не желающим томи-ться в многолетних очередях за бесплатным жильем долгосрочных (лет на 15 – 20) ссуд, беспроцентных или под очень маленький процент. Ими воспользоваться мог бы даже малоимущий. Если бы эти программы начали реализовываться, то они во многом сняли бы уже остроту жилищной проблемы, – так на вопрос о ссудах ответил заместитель мэра Владимир Смирнов.*

Но это не значит, что никто в Ярославле не получает жилищных ссуд на строительство либо приобретение жилья. Злая народная молва клеветает, будто ими пользуются некоторые высокопоставленные чиновники для получения хвором в суперсовременных элитных домах. Мы, конечно, не верим слухам, но почему так думают люди – понять можем. Зарплата не позволит административному функционеру честным трудом скопить несколько десятков, а то и сотен тысяч долларов. Значит, следует признать, что чиновники-новоселы – либо воры и взяточники, либо просто получили беспроцентную ссуду. А за два десятка

# КАК ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ В ЯРОСЛАВЛЕ?



В общей сложности это, повторимся, 65 – 70 процентов, или около 60 тысяч квадратных метров возводимого ежегодно в Ярославле жилья.

Тресты строят и на свои деньги. Частично обеспечивают жильем работников, как в старые времена. Но большей частью выставляют квартиры на продажу. Так как не слишком много в городе людей, способных одновременно вложить в покупку десятки тысяч долларов, то повсеместно применяется механизм рассрочки, подробно описанный нами при расказе о работе фонда развития жилищного строительства мэрии (см. номер за 15 января). Также принимается в зачет и старое жилье. Предложениями подобного сорта пестрят рекламные страницы специализированных изданий.

Небольшие строительные фирмочки, порой и появляющиеся лишь для возведения одного-единственного дома, отработавшие деньги тех, кто в этом доме намерен поселиться. Все проблемы, которые теоретически могут возникнуть в отношениях между заказчиками и подрядчиками, ими самими всегда и решаются. Никакого контроля со стороны мэрии за их деятельностью нет. Ни контроля, ни учета!

щиков дом в 1995 году. После этого ЖСК ушли из поля зрения властей. Причину объяснил заместитель мэра Владимир Смирнов:

– Раньше члену кооператива выдавалась ссуда под очень маленький процент (в советские времена – до 3 процентов) на строительство дачного домика, гаража или квартиры в кооперативном доме. Сейчас таких ссуд нет! Поэтому сегодняшние жилищные кооперативы – это почти всегда долгострой, завершающийся порой даже судебными разбирательствами.

Только за свои деньги построить кооперативную квартиру рядовой горожанин не сможет. Хотя стоимость такого жилья может быть несколько дешевле. Правление кооператива решает, где и почему купить стройматериалы, какую строительную организацию выбрать в качестве подрядчика, а то и подберет своих умельцев – каменщиков-штукатуров.

Механизм расчета пайщика кооператива за будущую квартиру примерно таков же, как и при покупке ее в рассрочку. Но при рассрочке покупатель сразу называют полную и окончательную стоимость жилья, и ему лишь следует рассчитать свои финансовые возможности на предстоящие 1,5 – 2 года. Коопера-

**ССУДЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ИЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ**

Ссуда – это кредит, выдаваемый не банковским учреждением, а государством, деньги из бюджета. Разумеется, под проценты, но очень щадящие. Поэтому и в советские-то годы следовало быть достойным «строителем коммунизма», чтобы удостоиться кредита. Нынче жилищные ссуды – еще большая редкость. Во-первых, потому, что в бюджетах всех уровней не хватает денег – так, по крайней мере, уверяют те, кто ими распоряжается. А во-вторых, процент за пользование ссудой должен быть ниже нынешнего, очень высокого, уровня инфляции. Только в этом случае он будет привлекателен для ссудополучателя. И одновременно совершенно не выгоден «ссудодавтелю». Ведь распорядителю бюджета (в нашем случае – мэрии), если его никто не обязывает такие ссуды выдавать (а так оно и есть) гораздо выгодней (в интересах городского хозяйства, разумеется) случайно появившиеся свободные деньги положить на депозит в банк. Там на них «наростут» хорошие проценты. А вот ссуда вернется всегда в «усохшем», благодаря инфляции, размере.

лет (срок возврата) столько всего изменится, что кто-то даже сможет вернуть деньги...

Официальной информации о подобных ссудах, однако, почти нет. Вот одна из немногих. В декабре областная Дума одобрила поправки в закон о статусе депутата. Среди прочих весьма завидных благ народным избранникам теперь разрешено получать из областного бюджета ссуду на покупку жилья.

А вот народу его защитники подобного права дать не могут...

**ИПОТЕКА**

Такой способ получения жилья также известен ярославцам. Ипотека на самом деле не финансовая пирамида, лопнувшая несколько лет назад вместе с «МММ», РДС и прочими хопрами. Впрочем, отдельные счастливицы, возможно, и приобрели себе жилье. Но настоящая система ипотечного жилищного кредитования работает, мягко говоря, несколько иначе. Точнее, она пока не работает, но имеет шансы появиться. Об этом механизме мы расскажем в одной из следующих публикаций под рубрикой «Жилье мое».

**Николай БИКУЛОВ.**