



ЖИЗНЬ и кошелек

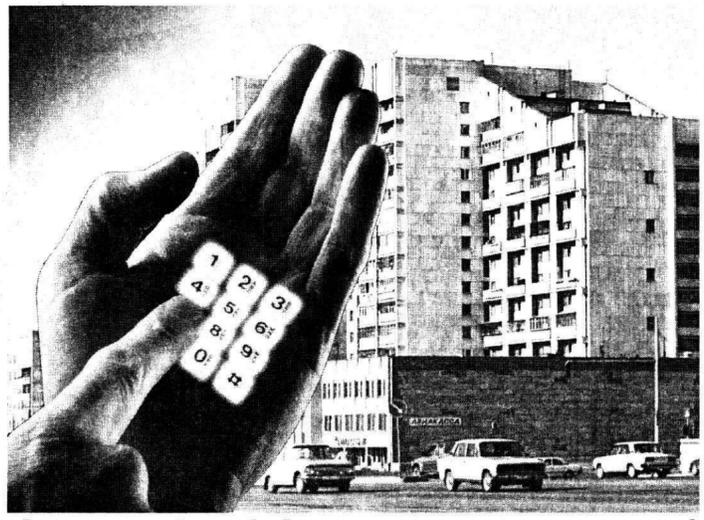
Ипотечная закладная

В Магнитогорске появился новый финансовый инструмент, способствующий строительству недорогого жилья

Угодив в полосу экономического кризиса, Россия Америки не открыла. Знала Америка, да и не только она, такие же времена. Но выбралась. А для продвижения вперед одной из первых решила жилищную проблему.

За год с небольшим в КПКГ «Ключ-Капитал» вступило более 370 человек, из них – более 80 уже получили займы на приобретение недвижимости на общую сумму около 7,5 миллиона рублей (минимальный заем – 67 тысяч, максимальный – 300 тысяч рублей). Фактически кооператив завершил первый этап и вплотную подошел ко второму – рефинансированию, которое предусматривает гораздо более быстрый возврат выданных в виде займов средств. Делать это планируется через механизм закладных – они становятся новым финансовым инструментом, стимулирующим вложение средств в городскую строительную индустрию. Причем, по словам директора Рустама Галева, уже при основании кооператива такой поворот событий просчитывался.

Ипотека состоит из двух договоров: из договора ипотеки – залога, то есть недвижимости, приобретенной за счет средств кредитора, и договора займа или кредита, – объясняет председатель правления КПКГ «Ключ-Капитал» Константин Матрюков. – После того как происходит регистрация договора ипотеки (а она происходит обязательно, потому что ипотека регистрируется государством, в нашем городе – в филиале Южно-Уральской регистрационной палаты по регистрации сделок с недвижимостью), кредитор имеет право попросить заемщика подписать закладную. Эта закладная, после ее подписания, удостоверения у нотариуса и регистрации, как бы объединяет два договора – кредитный и залога – в одну ценную бумагу. А уж ценная бумага может вращаться на рынке, как любая другая – с ней можно совершать те же действия, что, допустим, с облигациями или акциями. Но закладная выгодно отличается от других финансовых инструментов – тех, что предлагают банки, или ценных бумаг компаний. Во-первых, она надежнее, потому что в основе ее – залог недвижимости. Во-вторых, она имеет высокую доходность: по закладной можно зарабатывать столько же, сколько платит заемщик, а он сейчас по нашим закладным платит 17 процентов годовых. Заработать столько, положив деньги на банковский депозит, сегодня невозможно. Но самое главное: мы предлагаем финансовый инструмент с совершенно другими финансовыми свойствами. Деньги, полученные при продаже закладной, пойдут на выдачу новых займов гражданам для приобретения недвижимости. Значит, тот, кто будет покупать закладные, станет работать на рынок недвижимости города, в итоге – на жилищное строительство...



Безопасность вложений в закладные гарантируется еще и самими условиями сделки купли-продажи, которые предлагает «Ключ-Капитал». Между кооперативом, первоначальным держателем закладной, и покупателем составляется два договора. Один из них – договор купли-продажи – одновременно является соглашением об обратном выкупе. То есть, если у заемщика появятся проблемы и он вдруг станет неплатежеспособным, кооператив «Ключ-Капитал» обязательно выкупит такую закладную или предложит заменить ее на другую, подходящую по свойствам. Второй договор – агентский, по нему покупатель закладной поручает кооперативу вести все отношения от его имени с заемщиком. «Ключ-Капитал», таким образом, получает платежи от заемщика и передает их владельцу закладной. Новый финансовый инструмент предпринят в России пока не имеет. Его «изобретателям» придется идти путем проб и ошибок. Впрочем, именно это они давно делают. С самого своего основания КПКГ «Ключ-Капитал» в чем-то даже обгоняет действующее законодательство. Например, еще в октябре прошлого года кооператив представил документы для регистрации трехстороннего ипотечного договора – между продавцом, покупателем и займодавцем. А закон, регулирующий такой трехсторонний договор, вступил в силу только весной нынешнего года. Практика, таким образом, опередила законодательство. «Это лишний раз показывает, что мы идем по правильному пути», – резюмирует на сей счет директор КПКГ «Ключ-Капитал» Рустам Галев.

Потребительские кредитование в Магнитогорске ныне расцелось высокими темпами, что дает основание для выводов о настоящем буме в сфере розничных услуг. Об ипотеке такого не скажешь. Слишком малую часть населения ипотечное кредитование пока охватывает. Причин –

много: и низкая платежеспособность большинства горожан, и дороговизна самого жилья, и важный психологический момент – боязнь части населения незнакомых экономических «буржуазских» терминов. В таких условиях для финансирования строительства жилья, особенно недорогого, просто необходимы новые финансовые инструменты. КПКГ «Ключ-Капитал» как раз такой инструмент предлагает. Нынешний второй этап деятельности кооператива – выход с закладными на финансовый рынок Магнитогорска – лишь промежуточный этап перед третьим этапом, который предусматривает переход на масштабное жилищное строительство в городе. А строительный бум – это и рост спроса на стройматериалы, и новые рабочие места, и новая налогооблагаемая база в виде недвижимости, в конечном счете – сверхположительное влияние на городскую экономику. **Владислав РЫБАЧЕНКО.**

В городе создается полноценная система строительных сбережений, столь популярная в Германии

Ипотека состоит из двух договоров: из договора ипотеки – залога, то есть недвижимости, приобретенной за счет средств кредитора, и договора займа или кредита, – объясняет председатель правления КПКГ «Ключ-Капитал» Константин Матрюков. – После того как происходит регистрация договора ипотеки (а она происходит обязательно, потому что ипотека регистрируется государством, в нашем городе – в филиале Южно-Уральской регистрационной палаты по регистрации сделок с недвижимостью), кредитор имеет право попросить заемщика подписать закладную. Эта закладная, после ее подписания, удостоверения у нотариуса и регистрации, как бы объединяет два договора – кредитный и залога – в одну ценную бумагу. А уж ценная бумага может вращаться на рынке, как любая другая – с ней можно совершать те же действия, что, допустим, с облигациями или акциями. Но закладная выгодно отличается от других финансовых инструментов – тех, что предлагают банки, или ценных бумаг компаний. Во-первых, она надежнее, потому что в основе ее – залог недвижимости. Во-вторых, она имеет высокую доходность: по закладной можно зарабатывать столько же, сколько платит заемщик, а он сейчас по нашим закладным платит 17 процентов годовых. Заработать столько, положив деньги на банковский депозит, сегодня невозможно. Но самое главное: мы предлагаем финансовый инструмент с совершенно другими финансовыми свойствами. Деньги, полученные при продаже закладной, пойдут на выдачу новых займов гражданам для приобретения недвижимости. Значит, тот, кто будет покупать закладные, станет работать на рынок недвижимости города, в итоге – на жилищное строительство...

Богатство не порок

ГОСАУМА
В Госдуме состоялся «круглый стол», на котором был представлен проект концепции социального государства.

Вообще-то социального государства у нас пока нет, несмотря на цель, обозначенную седьмой статьей Российской Конституции, десятилетие которой мы нынче отмечаем. Но повод для гордости тем не менее нашлся – за последнюю депутатскую четырехлетку минимальный размер оплаты труда в России вырос почти в 7,3 раза, то есть с 83 рублей в декабре 1999 года до 600 рублей.

Правда, эти цифры, озвученные председателем думского Комитета по труду и социальной политике Андреем Селивановым, никого из участников «круглого стола» не впечатлили. Ученые же восприняли их как шутку, со смехом.

Между тем заслуги нынешнего депутатского корпуса в строительстве социального государства все-таки были признаны. Министр труда и социального развития Александр Починков отметил, что Дума наконец перешла от отдельных, хотя и важных, но частных законов к обобщениям. У России появляется шанс через год-полтора принять свой социальный кодекс – впервые за всю историю. Но и теперь мы уже вышли на такой уровень, что можем соблюдать нормы Европейского социального кодекса.

Впрочем, об уровне участники «круглого стола» поспорили. Все относительно – одни считают, что за чертой бедности у нас живут сейчас 33 миллиона человек, другие готовы поднять эту цифру до сорока миллионов – в зависимости от того, где проводить черту. 33 миллиона россиян – это те, чьи доходы меньше прожиточного минимума. Но если считать, что им не только себя нужно прокормить, но и хотя бы одного ребенка, то черта явно отодвигается. Правда, Александр Починков советовал не идти на поводу у статистики – те, кого она причисляет к беднякам, оказывается, и автомобили покупают и другие дорогие вещи. Особо участников «стола» беспокоили несправедливость в оплате труда, неравномерность уровня жизни в разных регионах. Однако они приветствовали тот факт, что в последнее время в России поменялись приоритеты, и теперь власть понимает, что нужно не ждать, пока наша экономика расцветет, чтобы использовать ее успехи для борьбы с бедностью, а начинать борьбу уже сейчас – и это поможет успешному развитию экономики, пишет «Российская газета».

Деньги не любят шума

ФИНАНСЫ
В России открылся новый сезон вывоза капитала. Первый заместитель главы Центробанка Олег Вьюгин заявил, что до конца 2003 года чистая утечка частного капитала из страны превысит 13 миллиардов долларов. При этом с начала года в Россию было ввезено 4,6 миллиарда долларов.

Вместе с тем они считают, что масштабы бегства капитала не позволяют говорить о грядущем кризисе российской экономики.

В интервью британской газете Financial Times Олег Вьюгин признал, что прогнозные оценки ЦБ неутешительны и подчеркнул, что этот процесс не связан с делом ЮКОСа, а причиной тому стало ослабление рубля, в результате которого российские финансовые инструменты оказались менее привлекательными для инвесторов.

Напомним, что за весь предыдущий год отток частного капитала из страны составил 8,2 миллиарда долларов. С начала 2003 года деньги впервые за многие годы потекли в Россию. За первое полугодие, в основном банками, было ввезено 4,6 миллиарда долларов. В третьем квартале года случился новый денежный реверс в объеме 7,7 миллиарда долларов. Начавшееся бегство капитала тогда связывали с арестом Платона Лебедева, с чем в Центробанке не желали соглашаться.

Теперь зампред банка неожиданно для многих выдал неутешительный прогноз. Ведь совсем недавно Вьюгин говорил, что в последнем квартале года вывоз и ввоз капитала будут уравновешены. Экономисты по-разному оценивают прогноз ЦБ. Одни называют опасения лишними, считая, что бегство капитала на финише года – явление для России совершенно обыденное и нормальное, поскольку частники и банки стараются увести заработанную прибыль подальше от страны. Это же явление частично объясняют снижением доходов от рублевых активов. Другие эксперты причиной бегства денег называют выборы, в канун которых многие частники и банки случайно выводят деньги из страны до тех пор, пока не определится состав нового правительства и силы, которые будут формировать экономический курс страны.

Комментарию для «Труда» ситуацию, директор Института народнохозяйственного планирования Виктор Ивантер отметил, что российские финансовые власти проявили себя избито публично. «Деньги любят тишину, и поэтому надо оценивать последствия тех или иных заявлений, сделанных по части денежно-кредитной сферы», – сказал он. – Как бы там ни было, власть должна соответствовать реагировать на растущий отток капитала из страны. Естественно, в рамках существующего законодательства.

Владимир АЛЕКСЕЕВ, «Труд»

Информация

о деятельности негосударственного пенсионного фонда «Социальная защита старости» г. Магнитогорска

(Лицензия № 27 от 03.01.96 г.)

БАЛАНС на 01.10.2003 г.	
Актив	тыс. руб.
Основные средства	5752,0
Размещенное имущество, предназначенное для обеспечения уставной деятельности, всего:	27869,0
в т.ч.:	
– долгосрочные финансовые вложения	–
– краткосрочные финансовые вложения	27869,0
Размещенные средства пенсионного резерва	360319,0
в т.ч.:	
– пенсионные резервы в управляющей компании	360319,0
Денежные средства на расчетном счете	791,0
Дебиторская задолженность	4415,0
Непокрытые убытки прошлых лет	–
Прочие	153,0
БАЛАНС	399299,0
Пассив	
Совокупный вклад учредителей (уставный фонд)	34136,0
Другие составляющие имущества, предназначенного для обеспечения уставной деятельности	2507,0
Всего	36643,0
Пенсионные резервы	360585,0
в т.ч.:	
– страховой резерв	13258,0
Задолженность по выплатам	1992,0
Заемные средства	–
в т.ч.:	
– кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	–
Прочие	79,0
БАЛАНС	399299,0
Поступления за год	тыс. руб.
Пенсионные взносы	114789,0
Инвестиционный доход от размещения пенсионного резерва	31104,0
Инвестиционный доход от размещения имущества, предназначенного для обеспечения уставной деятельности	3454,0
Специальные взносы	7119,0
ВСЕГО	156466,0
Расходы за год	тыс. руб.
Пенсионные выплаты	4724,0
Выкупные суммы	1024,0
Расходы по обеспечению уставной деятельности	5765,0
ВСЕГО	11513,0
Приращение пенсионного резерва	135476,0
Приращение страхового резерва	5666,0
Приращение имущества, предназначенного для обеспечения уставной деятельности	3812,0
Структура размещения пенсионного и страхового резервов на 01.01.2003 г.	%
Федеральные государственные ценные бумаги	–
Ценные бумаги субъектов РФ и органов местного самоуправления	–
Банковские вклады	8,6
Акции и облигации предприятий	46,0
Векселя	36,0
Недвижимость	–
Валютные ценности	–
Другие направления инвестирования	9,4

Юридический адрес: г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 182.
Тел.: 31-02-36, 30-18-79.

Время и деньги – самое тяжкое бремя в жизни, поэтому самые несчастные из смертных – это те, у кого и того и другого в избытке...

Сэмюэл ДЖОНСОН

Абрамович купил таблицу умножения

АНЕКДОТЫ

Замучила мужика жизнь – с работы уволился, жена ушла, денег нет, короче, свисаете помаленьку. И встречается он как-то своего одноклассника – пресупевающего бизнесмена. Тот берет мужика на работу: – На тебе чек, перейди через дорогу в банк и получи 40000 долларов. Тот сходил, принес. Друг отсчитывает ему из них 20000. – На, – говорит, – за сервис. И так каждый день. Мужик купил машину, квартиру, поднимается начал, а сам день ото дня все смурнее и смурнее. Его друзья и спрашивают:

– Что такой грустный? – Да, блин, в банк я хожу один, а делим-то мы на двоих. Корова очень любила молоко. Но не достигивалась. Учителя арифметики в панике: Абрамович купил таблицу умножения. Бомж стучится в дверь квартиры, ему открывает мужик. Бомж говорит: – Дайте, пожалуйста, кусочек торта. Мужик, обалдев: – Ты же всегда хлеба просил! Бомж смущенно: – А у меня сегодня день рождения...

Любителям рекламы. Дочка: – Папа, а ты литр водки можешь выпить? – Нет, доченька, не могу. – А Вася может? – И Вася не может. – И я не смогла... Сидят отец и сын, картошку едят. Сын потянулся за картошкой и случайно задел бутылку водки – она пошатнулась, но не упала. Сын, смеясь: – Пап, смотри – бутылка только что была на волоске от смерти! Отец очень серьезно: – Ты тоже...

Диета ради жизни или жизнь ради диеты?

ЗДОРОВОЕ ПИТАНИЕ

В Москве прошел очередной, уже VII Всероссийский конгресс «Здоровое питание населения России», который подвел некоторые итоги реализации концепции «Государственная политика в области здорового питания населения России на период до 2005 года».

Диетологи и врачи многих других специальностей обсудили множество проблем, которые волнуют не только специалистов. «Что бы съест» и «как бы поухотеть» – два вопроса не первый десяток лет занимают по меньшей мере половину взрослого населения всего мира, чаще лучшую половину. Россия не исключение. Но в последние годы в наши застольные дебаты о диетах и способах похудения все чаще включаются и мужчины, и даже скептические подростки – спортивность, стройность и подтянутость становятся важной составляющей не только здоровья, но и жизненного успеха, и современного модного облика. Корреспондент «Магнитогорского металла» Вероника Шурова провела опрос: «Что для вас означает здоровое питание?»

Евгения Потапова, директор ресторана «Магнитка»: – О здоровом питании сейчас говорят много. Существует большое количество диет: питания по Мантиньяку, Бретгу, Семенову, Волкову, когда едят продукты, подходящие по индивидуальному сочетанию к группе крови. Больше стало вегетарианцев. Для меня здоровое питание – когда вкусно, красиво, а главное – с удовольствием и аппетитом. Приятно, что жители нашего города стали чаще задумываться над тем, что нужно есть и как. Дмитрий Новиков, сварщик фирмы «Каскад плюс»: – Питаться я хорошо. Люблю первые блюда: борщи, супы. Покупаю сыры, колбасы. Может такие продукты не относятся к здоровой пище, но, думаю, питаться нужно разнообразно. Могут позволить себе купить любой деликатес, менять что-либо в своем рационе не хочу. Недавно смотрел передачу по телевидению о вкусной и здоровой пище: специалисты утверждают, что многие продукты есть вредно, например, куриные яйца. Я с такими выводами не согласен, хотя думаю: пища растительного происхождения полезна. Наши дедушки и бабушки кушали все и на здоровье не жаловались. Наталья Кучковская, мастер маникюра парикмахерской № 21: – Здоровое питание для меня – есть меньше жирной пищи, чаще употреблять крупы и богатые крахмалом продукты, в рационе должно быть больше фруктов и овощей. Для нормального функционирования организма ежедневно в пищу нужно включать семь основных составляющих: углеводы, жиры, белки, витамины, минеральные вещества, грубую волокнистую пищу и воду. В идеале наш рацион должен содержать в определенных количествах все необходимые питательные вещества, поэтому первый шаг к сбалансированному питанию – разнообразие в пище. Усвоив принципы здорового питания, можно не только зарядить свой организм энергией, но и убедиться в том, что здоровье и красота неотделимы. Валентин Перевалов, студент пятого курса художественно-графического факультета МАГУ: – Здоровое питание – соблюдение режима приема пищи. Важ-

но употреблять в пищу фрукты, овощи, принимать витамины. Вегетарианская пища, на мой взгляд, полезна для организма. Студенту питаться правильно сложно; хотя стараюсь, но времени не хватает: перекусишь, чтобы набраться сил и бежишь дальше. Пока молодой, на здоровье такое питание не сказывается, но в старости, как знать... Татьяна Затонская, воспитатель детского сада № 170: – Для меня здоровое питание – раздельное. Начиная утро с кружечки чая с лимоном и медом, затем овощной салат и каша, приготовленная на воде. Фрукты – кладешь витаминов, должны быть на столе всегда, но главное, чтобы продукты были свежие и приготовлены с любовью, тогда будет вкусно и полезно. Я считаю, что есть после шести вечера вредно, организму тяжело переработать пищу. Мой старший сын поддерживает мою точку зрения, старается питаться правильно. Он увлекается спортом, придерживается определенных рамок в питании. Чтобы еда была здоровой, я считаю, нужно соблюдать режим и правильно сочетать продукты между собой. Здоровое питание – не дорогое, а «не нужные» организму продукты денег уходит гораздо больше. Конечно, если очень хочется, можно немного себя побаловать. Однако правильная еда – вкусная, нужно просто уметь готовить. Андрей Зеленов, предприниматель: – Для меня здоровое питание – употребление продуктов, не содержащих консервантов и красителей. При покупке еды важно смотреть на срок ее изготовления – питаться раздельно, по системе Иванова. Сознаться, что вкусная пища не всегда здоровая, частично позволяю себе скушать «запретный плод», иногда перепадаю, но в целом стараюсь питаться правильно. Светлана Яковлевна Тигнева, пенсионерка: – Для здорового питания необходимо употреблять в пищу фрукты, овощи, постное мясо, пить соки. Главное, чтобы на эти продукты хватало денег. Моя



Фото Андрея СЕРГЕЕВОВА