

> НЕДВИЖИМОСТЬ

Малая приватизация

УЖЕ ТРИ ГОДА в Магнитогорске продолжается процесс возмездного отчуждения арендуемого муниципального и федерального имущества, регламентируемый нормами федерального закона, который был принят в качестве меры государственной поддержки малого и среднего бизнеса и действует в Магнитогорске с 2009 года.

Согласно ему представители малого и среднего бизнеса имеют право льготного выкупа арендуемого ими недвижимого имущества при наличии следующих основных условий: срок аренды помещения конкретным предпринимателем должен составлять не менее двух лет до вступления в силу данного закона; на день заключения договора купли-продажи у предпринимателя не должно быть задолженности по арендной плате и/или неустойкам; площадь помещений не должна превышать предельных значений площади арендуемого имущества; помещение не должно быть включено в утвержденный перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Не все предприниматели города Магнитогорска могут воспользоваться преимущественным правом выкупа арендуемого помещения. Поддержка, регламентированная законом, не распространяется на кредитные и страховые организации – за исключением потребительских кооперативов – инвестиционные фонды, НПФ, на профессиональных участников рынка ценных бумаг, ломбарды, участников соглашений о разделе продукции, то есть организации, осуществляющие поиск, разведку, добычу полезных ископаемых либо инвестирующих в эту деятельность, предпринимателей в сфере игорного бизнеса. Граждане другого государства, а также граждане РФ, признанные постоянно проживающими в иностранном государстве в соответствии с его законодательством, юридические лица, организации, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств и имеющие местонахождение за пределами Российской Федерации, также не могут воспользоваться привилегиями.

В случае, если предприниматель не относится ни к одной из выше перечисленных категорий, он получает следующие преимущества. Во-первых, магнитогорские предприниматели имеют возможность как одномоментного выкупа помещения, так и оплаты его стоимости в рассрочку на пять лет. При этом ежемесячно выплачиваются равные доли стоимости помещения, процентная ставка равна одной трети ставки рефинансирования – 8,25 процента, что составляет всего 2,75 процента годовых. Во-вторых, в случае, когда предпринимателем принято решение о покупке арендуемого помещения в рассрочку, в залоге у продавца находится именно приобретаемое имущество до полной его оплаты. Тем самым полностью уходит риск потери предпринимателем его прочего имущества. В-третьих, с апреля 2011 года в России для помещений, подпадающих под отчуждение, отменено обременение НДС, что существенным образом сокращает издержки предпринимателей. В-четвертых, в случае, когда в арендуемых помещениях предпринимателем были произведены неотделимые улучшения – такие как улучшение системы отопления, вентиляция, замена окон – стоимость их при предоставлении соответствующих документов засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества.

На текущий момент правом на льготный выкуп арендуемых помещений в Магнитогорске воспользовались 122 предпринимателя. С представителями бизнеса, выразившими согласие на использование преимущественного права выкупа, заключено 115 договоров купли-продажи на 120 объектов муниципального имущества. Не приватизированными до сих пор остаются 58 объектов. Действие федерального закона № 159-ФЗ прекращается 1 июня 2013 года.

По всем вопросам, а также для получения информации об имуществе, подпадающем под отчуждение, обращаться в комитет по управлению имуществом и земельными отношениями администрации города по адресу: Магнитогорск, проспект Ленина, 72, кабинет 224, или по телефону (3519) 49-84-89.

> МНЕНИЕ

Будет ли город с водой?

НЕ СОГЛАСЕН со многими утверждениями руководителей города по водоснабжению.

С тем, например, что прокладка пластиковых труб внутри старых металлических труб, это наше ноу-хау и будущее городских сетей водоснабжения. И с тем, что запущенная насосная станция по перекачке воды в Верхний Кизил опробована и гарантирует городу закачку дополнительной воды в подземные источники десятой насосной станции. А еще с тем, что стоимость работ по замене девятнадцатикилометровой участка Карадырского водовода, равная 380 миллионов рублей, не является завышенной...

8 ноября мне удалось побеседовать с директором треста «Водоканал», господином Фаридом Хакимовым. Попытался убедить его, что технология ремонта «труба в трубу», учитывая толстые стенки вставляемых пластиковых труб, снижает пропускную способность водовода до 37 процентов, к тому же это создает проблему с водоснабжением потребителей, крайних по сети водовода, или – при строительстве новых домов, носе старых построек. К чести Фариды Ибрагимовича, он признал, что это новшество будет применяться только в аварийных ситуациях. И это правильно.

О перекачке воды в русло Малого Кизила, хорошо было бы говорить, глядя на геологические карты водоносных полей и на характеристики вышележащих грунтов. Но это был обычный приемный день директора треста «Водоканал». Поэтому разговор шел, что называется, на пальцах. Но Фарид Ибрагимович сказал, что на сто процентов гарантирует попадание перекачиваемой воды в подземные водоносные слои. Вот мне бы такую уверенность. Только нет ее у меня. Да, насосную и водовод построили, опробовали. Вода в русло Малого Кизила поступает. На этом все и кончается. Почему? Да потому что делали сброс воды из Верхнеуральского водохранилища, с целью затопления поймы Урала, зоны расположения насосных станций. И получили нулевой результат. Если следовать их логике, допускали большую фильтрацию слоев земли, на которых стоят глубинные насосы. Но тогда, эти же слои проходят под плотинами и всем водохранилищем, поскольку здесь лежат реки, которая миллионы лет выстило его осадочными породами. В таком случае, водохранилище, с большим подпором, подпитывало бы водоносные слои, но этого не происходит. Раз не получилась подпитка, значит, слои разные и хорошо изолированы друг от друга, или имеют разные границы, как по вертикали, так и по горизонтали. Так же картина может нарисоваться и с Малым Кизилом.

Мы живем в зоне рискованного земледелия, поэтому должны быть готовы к погодным катаклизмам. Возможно, пройдет сколько-то лет, власть в городе поменяется, и, как всегда, «неожиданно» потребуются включение насосной станции по переборке воды, и также неожиданно окажется, что вся перекачиваемая вода успешно утекает в реку Урал. С кого тогда спрашивать за оплошность? Исправлять оплошность будет и сложно, и дорого, а город будет сидеть без воды. Что это такое – мы с вами хорошо знаем. Нужна стопроцентная гарантия. Как это сделать? Мне известны два способа: подкрашивание воды, или добавление в воду радиоактивных изотопов. Только проведя такие испытания, можно дать стопроцентную гарантию и спать спокойно.

Что же касается затраченных средств, разговор обошелся без просмотра сметы и каких-либо доказательных аргументов. Просто господин Хакимов твердо сказал, что для замены водовода требуется сумма в 380 миллионов. Такой ответ меня не убедил, и я хочу докопаться до истины. Почему замена одного погонного метра трубопровода должна стоить 20 тысяч рублей, при наличии и применении высокопроизводительной техники, способной заменить десятки человек?

ВЛАДИСЛАВ ВОРОНКОВ,
ветеран ММК

Р. С. Редакция готова предоставить площадку для официального ответа специалистов треста «Водоканал» на поставленные нашим читателем в письме вопросы.

Как удешевить ипотеку?

> В Магнитогорске обсудили реализацию социальных программ ипотечного кредитования



В СЕНТЯБРЕ союз молодых металлургов ОАО «ММК» направил руководителю общественной приемной председателя правительства РФ Владимира Путина предложения для включения в программу Общероссийского народного фронта.

Снизить ставку

Два из них касаются ипотеки: магнитогорские металлурги предложили снизить размер ставки по ипотечному кредиту при рождении в семье второго ребенка на 50 процентов, при появлении третьего – на 80 процентов от первоначальной ставки банка, а для граждан в возрасте до 35 лет и работников бюджетной сферы предусмотреть ипотечные программы со сниженной процентной ставкой и компенсацией первоначального взноса из регионального бюджета.

Практические возможности реализации этих инициатив председатель союза молодых металлургов Алексей Бобраков обсудил с представителями банковского сообщества во время работы «круглого стола» в общественно-политическом центре Магнитогорска.

Ипотека, несомненно, позволяет решать жилищные проблемы, но условия ее предоставления, высокие процентные ставки оставляют за бортом не только тех, кто работает в бюджетной сфере, но и занятых в промышленности, – начал обсуждение Алексей Бобраков. – В июле премьер-министр Владимир Владимирович Путин на встрече с молодыми металлургами ММК подтвердил, что ставки действительно остаются высокими и что они будут снижаться вместе со снижением инфляции. Другой путь, по его словам, это «эксклюзивная работа» с отдельными категориями граждан. Предлагаю обсудить как раз такие варианты.

В работе «круглого стола» приняла участие директор Сервисного ипотечного агентства Магнитогорска – СИАМ Константин Матрюков и вице-президент по розничному бизнесу Кредит Урал Банка Светлана Еремина. В общественно-политическом центре ожидали увидеть представителей всех кредитных организаций, работающих с ипотечными программами, но остальные на приглашение не ответили.

Предложения рынка

Алексей Бобраков напомнил журналистам, что инструментом реализации государственной политики по повышению доступности приобретения жилья в России является федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию – АИЖК. Его агентом в Магнитогорске выступает СИАМ. К продуктам агентства относятся, например, программа «Новостройка», предлагающая многодетным семьям ипотечный кредит с минимальной процентной ставкой 6,15 процента.

– Агентство ипотечного жилищного кредитования было создано в 1997 году, но реальная работа его началась в 2002 году. Предполагалось, что агентство создаст в России рынок ипотеки и постепенно выйдет из него. Но кризис 2008-го показал, что государству нельзя окончательно оставлять рынок ипотечного кредитования, – рассказал Константин Матрюков. – В кризисный период АИЖК стимулировало банки и создало дочернее предприятие – агентство по реструктуризации ипотечных кредитов, которое оказывало помощь заемщикам, оказавшимся в трудной ситуации. В Магнитогорске к помощи агентства в то время обратились около пятисот заемщиков. Люди сохранили свои квартиры, и

мы снизили для них процентные ставки. Сегодня агентство продолжает помогать людям решить проблемы, выдавая новые виды социальной ипотеки. На рынке ипотечного кредитования АИЖК сегодня предлагает самые низкие процентные ставки, подталкивая остальные банки к их снижению. Директор СИАМ не согласился с утверждением, что ипотечные продукты в России стоят дорого.

– На самом деле процентные ставки по ипотеке на российском рынке отрицательные, если отталкиваться от реальной инфляции. В Европе, например, ставка составляет 5–6 процентов, но там и инфляция всего два процента. У нас средняя процентная ставка – 10–11 процентов, зато и инфляция гораздо выше, – считает Матрюков. – Часто молодые семьи делают выбор – арендовать жилье или купить свое. Если сравним стоимость ипотечного кредита на однокомнатную квартиру с размером арендной платы на ту же квартиру, увидим, что выплаты по стандартному ипотечному кредиту с 30-процентным первоначальным взносом равны арендной плате. Так зачем платить чужому дяде, погашая его ипотечный кредит, если можно взять свой?..

На вопрос Алексея Бобракова, почему при столь привлекательных для заемщика условиях доля ипотечных кредитов СИАМа в Магнитогорске мала, Константин Матрюков рассказал о требованиях к заемщику. Для того чтобы стать участником государственных ипотечных программ, нужно подтвердить свои доходы «белой» справкой о заработной плате и сделать 30-процентный первоначальный взнос. По словам Матрюкова, недорогие ипотечные продукты магнитогорцам предлагает также Сбербанк.

Вице-президент по розничному бизнесу Кредит Урал Банка Светлана Еремина рассказала об ипотечных программах банка.

– Предлагаем разные программы, процентная ставка в которых составляет от 10 процентов годовых, – сообщила она. – В ноябре и декабре действует акция «Новогодняя» с немалым снижением ставки в 8,75 процента годовых.

Работники ОАО «ММК» имеют возможность оформить кредит, в котором процентная ставка будет на процент ниже, чем у обычной категории заемщиков. И ставка снизится еще на 0,5 процента, если клиент уже был заемщиком КУБа.

Представители Кредит Урал Банка сообщили еще одну новость: с января следующего года банк откажется от комиссии по зарплатному проекту, что снизит финансовую нагрузку как ММК, так и физических лиц. Речь идет, в частности, об отмене комиссии за обслуживание банковской карты, которую за своих работников оплачивает предприятие.

Бюджетные программы

Далее участники «круглого стола» приступили к обсуждению инициатив союза молодых металлургов в рамках формирования программы Общероссийского народного фронта – пересмотр процентной ставки при рождении очередного ребенка и льготное кредитование для некоторых категорий граждан.

– Участие государства в ипотечных программах возможно в двух вариантах: субсидирование первоначального взноса и субсидирование процентной ставки. Для государства первый путь проще и дешевле, поскольку не нужно создавать в каждом городе штат

сотрудников, которые бы следили за процентной ставкой и каждым выданным кредитом. Но оба варианта уменьшают для заемщика общий платеж по ипотеке и делают, соответственно, ее дешевле, – рассказал Константин Матрюков. – У АИЖК есть подобная ипотечная программа для военных. Суть ее в том, что человек на три года вступает в накопительную систему и накапливает деньги на первоначальный взнос, причем за него это делает государство. Затем он обращается в банк за ипотекой и приобретает жилье в любом городе России. В оплату кредита ему тоже помогает государство.

– В России уже существуют программы помощи молодым семьям и работникам бюджетной сферы, которым выделяется субсидия на приобретение жилья, – пояснил Алексей Бобраков. – Суть идеи – в снижении процентных ставок для тех же категорий и при рождении каждого последующего ребенка. В некоторых регионах России такие примеры уже есть, и эти программы нормально работают.

Представители кредитных организаций посчитали, что при наличии аналогичных федеральных программ реализовать инициативы Общероссийского народного фронта будет уместно на региональном уровне, то есть предлагать банкам субсидии из бюджета области за снижение процентной ставки для некоторых заемщиков.

– В Челябинской области пока нет жилищных программ, которые бы субсидировались из регионального бюджета, – резюмировал Константин Матрюков. – Между тем, мы много работаем с северными регионами и знаем о таком опыте. Там как раз выдают субсидии при рождении ребенка – и у семей есть реальная возможность погасить ипотеку. Так что если в нашем регионе есть средства, то подобные проекты вполне возможно запустить.

Участники «круглого стола», кроме того, напомнили про действующие федеральные программы. Кредит Урал Банк, например, выдает ипотечные кредиты с привлечением средств материнского капитала.

– Причем в таких программах идем в сторону расширения рынка и кредитую не только своих «зарплатных» клиентов, но и сторонних граждан. В этом году президент подписал указ, по которому средства материнского капитала могут быть досрочно направлены на погашение ипотечного кредита. Работаем с жилищными сертификатами по программе «Молодая семья», для работников бюджетной сферы, – рассказала Светлана Еремина. – КУБ напрямую работает с Пенсионным фондом РФ. Не секрет, что сегодня на «черном рынке» идет обесценивание средств материнского капитала. При этом посредники забирают себе половину суммы. Существуют абсолютно законные и чистые программы, в рамках которых люди могут использовать средства материнского капитала в нуждах своей семьи под 13–14 процентов годовых.

Программы рефинансирования

Горячие дискуссии участников «круглого стола» вызвала тема рефинансирования ипотечных кредитов. Сегодня банки начали практику «перекредитования» дорогих кредитов, взятых на подъеме рынка под 13–20 процентов, под нынешний, более низкий процент. Такие программы предлагают, например, Сбербанк – под 11,7–12,15 про-

цента и Кредит Урал Банк – под 10 процентов. Схема проста: заемщик оформляет кредит на новых условиях, и банк одним траншем погашает старый кредит.

Обычная магнитогорская семья, пришедшая в общественно-политический центр, на своем примере показала, что такие программы востребованы. В 2008 году молодая семья взяла ипотечный кредит в размере 710 тысяч рублей на тридцать лет. Ежемесячный платеж по кредиту составлял 7,6 тысячи рублей, по истечении срока займа общая сумма, выплаченная семьей банку, составит 2,7 миллиона рублей. Иными словами, купив в ипотеку комнату, семья реально расплатится за трехкомнатную квартиру.

Присутствующие на встрече работники Кредит Урал Банка пригласили семью на консультацию, чтобы рассмотреть варианты перекредитования.

– Приходят люди, которые когда-то взяли ипотеку под бешеные проценты, – рассказала Светлана Еремина. – И теперь, погашая ее в течение пяти лет, обнаружили, что сумма основного долга не уменьшилась. Все эти годы они оплачивают только проценты. Мы рефинансируем такие кредиты под ставку в 10 процентов годовых.

Своим клиентам КУБ предлагает заем в размере до 70 процентов рыночной стоимости объекта залога: если квартира стоит два миллиона, то в кредит дадут 1,4 миллиона рублей.

– Это трудность, о которой сообщил директор СИАМ Константин Матрюков: некоторые банки не соглашаются на досрочное погашение ипотечного кредита и не «отпускают» заемщика в другой банк, не желая терять источник дохода.

– Подобное поведение банка незаконно, и если заемщик знает свои права, он добьется досрочного погашения ипотечного кредита, – прозвучало мнение.

Появится ли «земельная» ипотека?

Журналисты поинтересовались, существуют ли ипотечные программы, где в качестве обеспечения по кредиту используются земельные участки: они могли бы стимулировать развитие малоэтажного строительства в городе и сельской местности.

В КУБе пояснили: теоретически возможно выдавать заем под залог земли, но схема будет сложной, поэтапной. Например, на нулевом этапе строительства дома банк все-таки попросит в залог недвижимость. Когда на участке появится недострой, заемщик уже сможет предложить его банку в качестве обеспечения по кредиту. При этом каждый этап строительства придется вносить в Росреестр, что хлопотно. Пока местные банки предпочитают кредитовать строительство домов в городских поселках, не выходя за пределы Магнитогорска.

– Учитывая вопрос ликвидности земельных участков вне территории города, ни один банк с такими продуктами работать не будет. АИЖК пробовало давать ипотечные кредиты под залог домов, и у нас до сих пор «висит» такой дефолтный дом в селе Песчаное под Южноуральском, – отметил Константин Матрюков. – Но при создании стандартных механизмов «земельных» займов такие программы, возможно, появятся.

За время обсуждения инициатив союза молодых металлургов участники «круглого стола» вышли далеко за рамки заявленной темы, высветив другие проблемные точки ипотечного рынка в России.

ЮЛИЯ СЧАСТИВЦЕВА
ФОТО – АНДРЕЙ СЕФЕРЬЯКОВ