

«Управдом» – в каждый дом

Партийный проект местного отделения «Единой России» магнитогорцы оценили

ИНИЦИАТОРОМ масштабной программы повышения грамотности горожан при взаимодействии с управляющими компаниями выступил лидер местных «единороссов», спикер городского Соборания депутатов Александр Морозов.

Программа заработала очень кстати: внесены существенные изменения в жилищное законодательство, но большинство граждан об этом даже не догадывается. А ведь нововведения касаются тех самых взаимоотношений с управляющими, которые у нас, мягко говоря, далеко не на высоте.

Первые три обучающих семинара прошли поочередно в каждом районе города. Перед председателями КТОСов, старшими домов и неравнодушными гражданами выступил председатель городского собрания, юрист-консульт объединения защиты прав потребителей Авак Зурначан и заместитель началь-

ника управления ЖКХ городской администрации Валерий Халезин. Кроме выступлений, подготовили полезные брошюры с адресами, телефонами и графиком работы городских организаций, которые так или иначе связаны с коммунальным хозяйством.

Суть законодательных нововведений – максимальная прозрачность коммунальщика перед собственниками жилья в многоквартирных домах. Граждане получили реальные рычаги эффективного контроля над действиями управляющих компаний. Это и создание совета дома с широкими полномочиями, и новый регламент проведения общих собраний собственников квартир, корректировка способа управления домом.

Изменились и правила предоставления коммунальных услуг, вызывающие множество нареканий. Речь о фактическом и начисленном потреблении воды. До недавнего времени те, кто установил водомеры, оставались в проигрыше: разницу между

реально поступившей в дом воды и израсходованным жильцами объемом «раскидали» именно на тех, кто установил приборы учета и стал экономить. Депутатский корпус города неоднократно послал в столичные министерства и ведомства запросы и предложения с корректировками пресловутого постановления правительства № 307. Думается, что активничали не только наши «единороссы», но и их коллеги из других городов. Правительство «подправило» эти правила: с сентября текущего года так называемый «перерасход воды» будет оплачивать не только экономные обладатели водомеров, но и те, кто оплачивает по нормативу. А также все собственники нежилых помещений – магазинов, офисов, кофеен и прочих бутиков, расположенных в многоквартирном доме.

Тема ЖКХ – одна из приоритетных для высшего руководства страны. Недавно президент России Дмитрий Медведев после заседания Государственного совета дал несколько поручений правительству

страны. В частности, до первого февраля 2012 года необходимо «внести в законодательство Российской Федерации изменения, направленные на усиление государственного жилищного надзора за деятельностью организаций жилищно-коммунального комплекса, оказывающих услуги населению». А к марту должен появиться новый единый информационный ресурс, который позволит доступ к информации о деятельности организаций коммунального комплекса.

Но и сами граждане ответственны за свои многоквартирные дома. Выстроить грамотные отношения с управляющими, добиваться неукоснительного исполнения ими своих обязанностей – задача номер один. Для того и запустили «единороссы» проект «Управдом» по всему городу.

Как отметили премьер-министр Владимир Путин, правительство не намерено мириться с тем, что «людям лезут в карман», управляющие и коммунальные компании выставляют необоснованные счета за тепло, свет

и воду. Здесь необходим строгий контроль. Кроме того, предлагается установить социальную норму потребления коммунальных ресурсов, в пределах которой цены на «коммуналку» не будут расти выше инфляции. Оказалось, что трех семинаров мало: то: общественность попросила провести дополнительные встречи, с теми же специалистами высокого уровня компетенции и ответственности. Один дополнительный «Управдом» уже состоялся в школе № 67. Но для правобережной части самого густонаселенного Ордоникидзевского района этого явно недостаточно.

– Если потребуется – соберемся еще и еще раз, – подчеркнул на одном из семинаров Александр Морозов. – Хитросплетение в законодательстве предостаточно. Есть моменты, в которых даже самые сильные специалисты не разобрались. Как только появятся новые комментарии, будем разъяснять вам суть ☹

МИХАИЛ ПРЯЖЕННИКОВ

Социальная ипотека

Как оформить государственный заем под залог имеющегося жилья

С ЗАВЕРШЕНИЕМ антикризисных программ федеральное Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) предлагает новые программы социального характера. Они позволяют улучшить жилищные условия, снизить размер платежей по имеющимся ипотечкам и купить жилье в другом городе при переезде.

Кредит с господдержкой

Федеральное АИЖК было создано в начале 2009 года как ответ на экономический диссонанс, возникший после кризиса: после пика ипотечного кредитования в России семьи, оставшиеся без постоянного дохода, не могли своевременно вносить платежи по ипотеке. Людям нужна была пауза, чтобы найти работу. И АИЖК такую паузу им предоставило, выдавая стабилизационные займы на погашение кредита. Этой схемой госпомощи воспользовались триста магнитогорских семей: в городе официальным агентом АИЖК является Сервисное ипотечное агентство Магнитогорска (СИАМ), располагающее всем набором государственных кредитных продуктов.

Сегодня госпрограммы реструктуризации завершены, а созданное «под кризис» федеральное агентство предлагает обычные ипотечные продукты с низкими ставками. Например, минимальная процентная ставка в рамках программы «Стандарт», предназначенной для покупки жилья на вторичном рынке, составляет 8,9 процента, программы «Новостройка» – ставки от 7,9 процента годовых. Для участников программы «Материнский капитал» отсчет процентов по ипотеке начинается с 7,65 процента годовых. На 0,25 процента снижена базовая ставка для участников подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» и «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

В условиях низких цен на недвижимость, упавших на пике кризиса, такие программы позволяют улучшить жилищные условия – например, взять небольшую сумму на семь-десять лет под шадающий процент и переехать в квартиру большей площади.

Тройной продукт «Переезд»

Нынешней осенью АИЖК запустило сразу три социальных ипотечных продукта, объединенных общей идеей – приобретение нового жилья под залог имеющегося: «Переезд-комфорт», «Переезд-эконом» и «Переезд межрегиональный».

Первый вид ипотечного займа нацелен на улучшение жилищных условий – например, переезд в квартиру большей площади. Государство через своих агентов предоставляет семье заем под залог существующего жилья, возвращение которого происходит через год-два, одновременно с продажей квартиры. Самое интересное, что вносить ежемесячные платежи в течение «льготного периода» не нужно.

Второй вид ипотечного займа «Переезд-эконом» позволяет уменьшить платежи по существующей ипотеке или высвободить денежные средства, необходимые на лечение или решение других жизненных проблем, посредством займа в жилье меньшей площади. Он же может рассматриваться как антикризисный, направленный на уменьшение платежа по ранее взятому ипотечному кредиту, если семья испытывает финансовые трудности. И, наконец, «Переезд межрегиональный» позволяет найти работу в другом городе и приобрести там новую квартиру, временно взяв деньги у государства.

Особенность всех программ состоит в том, что в течение года или двух заемщик владеет сразу двумя квартирами – старой и новой, получить ипотеку можно даже в том случае, если существующее жилье уже обременено ипотечным займом.

– Программы «Переезд» – это не совсем обычная ипотека, поскольку заем дается на короткий срок, необходимый человеку для решения его проблем. Так, при переезде в другой город государство дает возможность обустроиться на новом месте, встать на ноги, не думая о погашении кредита. А через год-два, по истечении «льготного периода», человек продает квартиру в Магнитогорске и одним платежом гасит основную долю и проценты, – рассказывает генеральный директор Сервисного ипотечного агентства Магнитогорска Константин Мастрюков. – Эти программы очень гибкие. Продукт «Эконом», например, по-



РИСУНОК - ВИКТОР РАМИХ

зволяет и сегодня заниматься реструктуризацией ипотечных кредитов. Сменив квартиру «в ипотеке» на меньшую по площади, можно уменьшить размер выплаты. Для банков это возможность решить проблему невозвращенного кредита без обращения в суд. Вместо кардинальных мер можно предложить проблемному клиенту данную государственную программу.

В Сервисном ипотечном агентстве Магнитогорска предполагают, что государственные ипотечные программы могут быть интересны городскому центру занятости населения и кадровым службам предприятий. Кроме того, возможность «перехватить» у государства внушительную сумму денег на покупку жилья позволяет избежать участия в «цепочках» сделок с недвижимостью, которые рушатся при выпадении одного лишь звена. «Цепочки», как известно, появляются вследствие необходимости людей одновременно совершить сделку с недвижимостью. В данном случае фактор времени не является важным: можно сначала купить, что хочется, и гораздо позже реализовать, что имеется.

«Наложение» займов

По словам юристконсульта СИАМ Александры Кривошеевой, программа «Переезд» позволяет получить второй ипотечный кредит, если первый не является совсем «свежим».

– Когда часть первого ипотечного займа уже погашена, можно воспользоваться схемой АИЖК: одну часть государственных денег потратить на первоначальный взнос в новой ипотечной программе, другую – на погашение старого кредита, – говорит Александра Кривошеева. – После освобождения квартиры от обременения и ее продажи человек расплачивается с государством и живет в новой квартире, взятой в ипотеку на новых условиях. Например, с более низкой процентной ставкой.

Кстати, с помощью такой схемы можно снизить ставку по ипотечному кредиту, взятому в период, когда ипотека была заоблачно дорогой – скажем, под 18–20 процентов годовых. Иначе говоря, перекредитоваться, полностью погасив долг в одном банке и получив более дешевый кредит в другом. Причем сделать все спокойно, имея в запасе «передышку» в год или два.

– Сегодня одобренные программы перекредитования не предлагает ни один коммерческий банк, пока только государство через АИЖК, – считает Александр Кривошеев. – Знаю, что сейчас многие ищут возможность «закрыть» дорогую ипотеку, чтобы взять другую, более дешевую: после кризиса ипотечные снизились. Позволить людям это сделать – шаг в сторону социальной справедливости.

Справка «ММ»

Условия предоставления ипотечных кредитов «Переезд», разработанных государственным Агентством по реструктуризации ипотечных кредитов (АИЖК): заем выдается на срок до 24 месяцев на приобретаемые объекты первичного жилья и до 12 месяцев – на приобретаемые объекты вторичного жилья. Процентная ставка – от 12 процентов годовых. Сумма займа – от 12 до 80 процентов от рыночной стоимости имеющегося жилья, в том числе находящегося в ипотеке. Обеспечение по займу – залог имеющегося в собственности жилого помещения, в том числе находящегося в ипотеке. Требования к залогу: квартира в многоквартирном доме в черте города. С помощью займа можно оплатить все сопутствующие приобретению нового жилья расходы. В течение всего срока кредитования не нужно осуществлять ежемесячные платежи, погашение займа и процентов по нему происходит одновременно за счет денежных средств, полученных от реализации имеющегося жилья.

Информацию о предоставлении государственного ипотечного займа можно получить в Сервисном ипотечном агентстве Магнитогорска (СИАМ) по адресу: пр. Ленина, д. 88, каб. 2; тел. 49-21-80.

ЮЛИЯ СЧАСТИВИЦЕВА

ХАЛАТНОСТЬ

Первая отставка за тепло

ИСПОЛНЯЮЩИЙ обязанности главы Миасского городского округа Евгений Степовик отправил в отставку своего первого заместителя Олега Спицына. Напомним, губернатор Челябинской области Михаил Юревич не раз заявлял, что каждый случай срыва отопительного сезона будет рассматриваться областными властями как ЧП.

По мнению главы региона, ответственность за своевременное начало отопительного сезона целиком лежит на властях муниципалитета. Руководители городов и районов услышали губернатора: в области состоялась первая отставка чиновника, ответственного за сферу ЖКХ. И.о. главы Миасса Евгений Степовик регулярно обращал внимание своего заместителя Олега Спицына на существующие проблемы, такие как задержка старта отопительного сезона в Миасском городском округе, срыв графика реконструкции Предзаводской площади и ремонта теплотрассы по улице Романенко, отсутствие должного контроля за программой асфальтирования городских дорог. Эти острые вопросы постоянно звучали на аппаратных заседаниях. Однако ни по одному из них не было принято качественного решения в положенный срок. В результате первый заместитель главы администрации отправлен в отставку, сообщает пресс-служба областного правительства.

График проведения бесплатных юридических консультаций 24 октября, в день бесплатной юридической помощи

Общероссийская общественная организация «Ассоциация юристов России» (далее АЮР) выступила с инициативой проведения 24 октября дня бесплатной юридической помощи в России.

Местное отделение АЮР поддерживает инициативу общероссийской общественной организации АЮР и организует 24 октября проведение бесплатных юридических консультаций:

• в общественной приемной депутата Государственной Думы РФ П. В. Крашенинникова по адресу: пр. Ленина, 18, с 9.00 до 18.00 по следующему графику:

Время приема	Консультации по вопросам
с 9.00 до 11.00	Вопросы трудового, семейного, жилищного права
с 11.00 до 13.00	На приеме у юриста
с 13.00 до 16.00	На приеме у юриста, вопросы уголовного права
с 16.00 до 18.00	На приеме у юриста

• в Центре правовой и деловой информации «Библиотека Крашенинникова» по адресу: пр. Ленина, 47, с 10.00 до 18.00 по следующему графику:

Время приема	Консультации по вопросам
с 10.00 до 12.00	вопросы трудового права, вопросы выплаты пособий по беременности и родам
с 12.00 до 13.00	на приеме у юриста
с 13.00 до 16.00	вопросы возмещения по ОСАГО, вопросы ликвидации, банкротства и исполнительного производства
с 16.00 до 18.00	вопросы трудового права

• в нотариальной конторе по адресу: ул. Галлиуллина, 1, с 9.00 до 17.00 прием ведет нотариус, заслуженный юрист РФ Серафима Николаевна Шпарфова.

• в нотариальной конторе по адресу: пр. К. Маркса, 94, с 16.00 до 18.00 прием ведет нотариус, член общественной палаты Магнитогорска Наталья Борисовна Флейшер.

• в прокуратурах районов по адресу: ул. «Правды», 14А приемы ведут:

Орджоникидзевский район:
с 17.00 до 18.00, каб.201, прокурор района старший советник юстиции Константин Николаевич Евдокимов;
с 17.00 до 18.00, каб. 220, заместитель прокурора района юрист 1 класса Рустем Раулович Акмура.

Правобережный район:
с 9.00 до 13.00, каб. 108, Нина Ивановна Плотнова, Анастасия Александровна Плотнова;
с 14.00 до 18.00, каб. 104, Александр Анатольевич Федоров, Кирилл Олегович Белов.

Ленинский район:
с 9.00 до 13.00, с 14.00 до 18.00, 3 этаж. в здании городской администрации по адресу: пр. Ленина, 72, каб. 416, с 12.00 до 18.00 прием по юридическим вопросам.

АЮБОВЬ ГАМПЕР, председатель местного отделения АЮР

В Европе пенсионеры могут заложить банку квартиру и получить хорошую добавку к пенсии