

▶ **ПРОЕКТ** | «Полигоном» для отработки механизма строительства доходных домов в регионе станет Магнитка

ЕЛЕНА ПОДОЛЬСКАЯ

На Южном Урале снова проектируют доходные дома. На этот раз «полигоном» для отработки механизма строительства в регионе доходных домов станет Магнитогорск. К реализации проекта, разработанного с участием Агентства финансирования жилищного строительства, планируется приступить уже в этом году.

Микрорайон арендного жилья в Магнитогорске местная компания «Промситстрой» рассчитывает построить за три года. Доходные дома начнут возводить в рамках программы развития некоммерческого жилищного фонда для граждан с невысоким уровнем дохода. Соглашение о сотрудничестве в этой сфере правительство Челябинской области заключило с Агентством финансирования жилищного строительства и Южно-Уральской корпорацией жилищного строительства и ипотеки. По схеме АФЖС планирует рефинансировать закладные, оформленные на арендный жилой фонд. Условия рефинансирования оговорены в продукте агентства «Арендное жилье».

Этот продукт можно называть ипотекой для юридических лиц. Кредит суммой от 5 до 500 миллионов рублей выдается заемщику на срок до 20 лет. Процентная ставка по кредиту сейчас – от 8,8 до 12,7 процента годовых. На размер ставки влияют срок кредита и стоимость заложенного имущества. В качестве залога выставляется дом полностью или частично. Сдавать жилье в аренду может как муниципалитет или регион, так и любая частная компания.

– Продукт уже доказал свою эффективность в регионах, где были построены и заселены первые доходные дома, – прокомментировал во время визита в Челябинск генеральный директор ОАО «АФЖС» Андрей Шелковий. – Региональные

Арендное жилье

власти и работодатели получают сотни заявок от граждан, желающих снять жилье по льготной цене и еще получить субсидирование на арендную плату.

По его словам, продукт, который предлагает АФЖС, поможет сформировать цивилизованный рынок арендного жилья. В этом с экспертом согласен зампредела правительства Челябинской области Сергей Шаль:

– Рынок аренды находится сейчас в серой зоне и никем не регулируется. Доходные дома позволят сделать его цивилизованным. В рамках той финансовой модели, которую мы обсуждали, плата за арендное жилье будет от 6 до 12 тысяч рублей в зависимости от площади квартиры. В эту сумму входят услуги за содержание жилья, арендная плата и проценты банков. Все расчеты прозрачны. Еще одним преимуществом доходных домов является то, что через определенное количество лет квартиросъемщики смогут выкупить арендуемые квартиры.

Снимать жилье в доходном доме вдвое дешевле, чем платить за него ипотечный кредит, подчеркивают в АФЖС, ссылаясь на расчеты магнитогорского застройщика. В том числе и поэтому, считают разработчики жилищного продукта, арендными домами заинтересуются люди с невысокими доходами, у которых нет возможности накопить первоначальный взнос по ипотечному займу и рассчитываться за кредит ежемесячно в течение долгих лет.

Однако сами застройщики слабо верят в то, что именно «низкобюджетные» арендаторы станут формировать спрос на жилье в доходных домах. Свои слова эксперты иллюстрируют примерами уже существующего в Челябинске арендного жилья.

– Живут в этих домах вовсе не те, для кого их собирались строить, – утверждает Александр Воробьев, председатель правления НПСРО «Союз строительных компаний Урала и Сибири», директор ООО «Метчелстрой». – Жилье в доходных домах арендуют люди, которые приехали в Челябинск поработать в течение какого-то периода. И я уверен, что проекты доходных домов могут существовать только как аналог ведомственного жилья.

Из-за пробелов в законах застройщики не торопятся инвестировать этот сектор экономики

По мнению экспертов, развитию сектора арендного жилья мешают особенности законодательства в этой сфере. Из-за пробелов в законах застройщики не торопятся входить с инвестициями в проекты возведения доходных домов.

– Законодательно многие вопросы не решены или решены не в пользу застройщика, – отмечает Александр Воробьев. – Начнем с того, что строительная компания построила здание, которое будет сдавать в аренду. Она является собственником каждой квартиры, но в целом здание ей вроде бы как и не принадлежит. Так называемую «зеленку» на дом она так и не получила. Кроме того, ситуацию осложняет разрыв в ставках по налогу на имущество для физических и юридических лиц. Для последних налог в разы выше.

В этих условиях заманить застройщика в сектор арендного жилья практически нереально, считает эксперт.

– Пока только крупные строительные компании могут позволить себе поэкспериментировать, выполнив такой проект, – заключает наш собеседник.

Вице-премьер Сергей Шаль уверен, что рано или поздно за-

стройщики в Челябинской области заинтересуются сектором арендного жилья.

– Кто-то из строителей возводит малобюджетное жилье, другие – элитное, третьи – индивидуальные коттеджи, а кто-то будет строить доходные дома, – говорит эксперт. – В этом и будет развитие рынка. В Германии уже сейчас до 80 процентов граждан живут в арендованном жилье, в Лондоне – 70 процентов. Понятно, что условия в нашей стране и в Европе разные, но это не повод не сравнивать процессы.

Однако перенимать западный опыт более предметно можно будет только после изменений в законодательстве. Пока же, реализуя проект «Арендное жилье» в Челябинской области, региональные власти обещают помогать застройщикам в подборе участков под строительство, в подведении коммуникаций к стройплощадкам и в поисках средств для компенсации затрат. Тем временем проекты доходных домов уже реализуются в других регионах. Частично с помощью продукта АФЖС. Первые многоэтажки по предложенной агентством схеме были построены в Новосибирске для резидентов технопарка и молодых ученых. В этом году доходный дом сдали в Нижегородской области – для работников Арзамасского приборостроительного завода. На Алтае такой дом сдали для бюджетников – учителей и врачей. Есть планы по строительству доходных домов в Башкортостане, Ростове-на-Дону, Калмыкии и Татарстане. В последнем финансирование программы строительства арендного жилья из республиканского бюджета начнется уже с 2014 года. По словам министра строительства Татарстана Ирека Файзуллина, доля арендного жилья в общем объеме введенного жилья в республике вырастет с 0,7 процента в 2012 году до 15 процентов к 2016 году ☺



ФОТО: АНДРЕЙ СЕРЕБРЯКОВ

▶ **ПИСЬМО В РЕДАКЦИЮ** | Опасная дорога. Альтернативы нет?

В почте «ММ» нередко затрагиваются актуальные для города проблемы. Многие письма начинаются со слов «Пишу о наблевшем», «Вы – наша последняя надежда». И редакция не оставляет читательские обращения без внимания.

Спасибо вам, дорогие магнитогорцы, за ваше неравнодушие и гражданскую активность. И лишь в некоторых письмах – не просто рассказ о проблеме, но и предложение путей ее решения. Из таких обращений в редакцию – письмо, которое сегодня публикуем. Хотелось бы, чтобы его автора услышали городские власти и ГИБДД.

«Уважаемая редакция! Относительно недалеко от здания «ММ» находится очень и очень опасный участок города, где в любой момент может случиться несчастье. В конце прошлого века на улице Советской Армии находился Дворец Всероссийского общества глухонемых. Стоял он на возвышении, а лестница от него вела на тротуар, идущий вдоль улицы. Теперь на этом месте корпуса жилого комплекса «Ладья», а лестницу, вместо того,

На свой страх и риск



ФОТО: АНДРЕЙ СЕРЕБРЯКОВ

чтобы отремонтировать, наглухо перекрыли автостоянкой. И вот такая ежедневная жуткая картина: справа от стоянок и гаражей по автомобильному спуску мчатся машины, и по этому же самому спуску идут пешеходы. Мамы с колясками, студенты, люди, спешащие на работу. Много школьников, идущих из района Советской Армии в школы № 19 и 28. Движение бойкое. Дальше – еще «лучше». Пешеходный переход от дома № 27 по Советской Армии,

расположенный напротив этого пресловутого «спуска», отодвинули в никуда. Он теперь упирается с одной стороны в глухую стену на месте лестницы, с другой – в автостоянку около «Магнита» и «Ситно», где тоже тротуара как такового нет. Пешеходы просто вынуждены идти по опасному автоспуску, еще и улицу пересекать к дому № 27 на свой страх и риск. Идти или до перекрестка с проспектом Карла Маркса, или туда, где раньше была лестница.

Решение совсем не сложное. Можно с не очень большими затратами отремонтировать старую лестницу. В конце концов, огромные суммы тратятся на фейерверки и всяческие праздники. Либо рядом можно построить простенькую лестничку с перилами. Сейчас там крутая гора, по которой только зимой можно съехать на пятой точке, и то есть риск на скорости вылететь на дорогу. Если появится нормальный спуск, удобный для пешеходов, тогда и пешеходный переход будет оправдан, и жизнь людей не будет подвергаться опасности.

Возмущаются все, кого касается это неудобство, но, похоже, никто не верит, что власти города сами обратят внимание на эту опасную часть улицы. Разве что случится беда, и это безобразие получит огласку.

Надеемся, что авторитет газеты повлияет на скорейшее решение этой проблемы и избавит людей от необходимости рисковать здоровьем и жизнью. От имени «страдальцев» – Ирина Петрова» ☺

График приема граждан в депутатском центре Магнитогорского местного отделения партии «Единая Россия» по адресу: ул. Суворова, 132/3.

Справки и запись по телефону 21-76-96. 22 октября с 14.00 до 17.00 – Алексей Евгеньевич МАЛОФЕЕВ, руководитель исполкома ММО, член политсовета партии «Единая Россия».

23 октября с 14.00 до 17.00 – Сергей Иванович ЕВСТИГНЕЕВ, депутат ЗСЧО, член регионального политсовета партии «Единая Россия».

24 октября с 14.00 до 17.00 – тематический прием по юридическим вопросам ведет Татьяна Викторовна ТАРКИНА, юрист центра «Равноправие».

График приема граждан в депутатском центре Магнитогорского местного отделения партии «Единая Россия» по адресу: пр. Пушкина, 19.

Справки по телефону 24-82-98. 22 октября с 14.00 до 17.00 – тематический прием по начислению пенсии ведет Любовь Ивановна ШТЕЙН, заместитель начальника Пенсионного фонда по Орджоникидзевскому району.

23 октября с 15.00 до 17.00 – тематический прием по сделкам с недвижимостью и исключению рисков при сделках ведет Павел Владимирович РЫБУШКИН, руководитель компании «Единство», член Ассоциации риэлторов.

24 октября с 15.00 до 17.00 – прием ведет Александр Иванович ДЕРУНОВ, депутат МГСД.

▶ **Каждому моменту на практике предшествует альтернативное решение. Дьердь Лукач**