

Дом с доходом

В 2012 году на Среднем Урале начнут возводить новостройки, всё жильё в которых предназначено для сдачи в аренду

Татьяна БУРДАКОВА

Руководство Свердловской области намерено создать на Среднем Урале цивилизованный рынок арендного жилья — построить доходные дома. Финансовый инструмент для решения этой задачи предложило Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Мы привыкли снимать квартиры по схеме «увидел объявление на фондарном столбе — позвонил», но на таком «диком» рынке арендного жилья никто не гарантирует ни безопасности, ни комфорта. Многие люди на верняка обрадовала бы возможность прийти в доходный дом, где все квартиры сдаются внаём, заключить договор с менеджером и спокойно перебраться в арендованное жильё. Так живёт весь мир, но Россия, к сожалению, остаётся исключением из правила.

По словам министра строительства и архитектуры Свердловской области Михаила Жеребцова, в развитых странах мира процент квартир, сдающихся в аренду, составляет от тридцати до семидесяти процентов от общего количества имеющегося жилья.

У нас цивилизованный рынок арендного жилья практически не существует, — сказал он. — Это приводит к многим негативным явлениям. Не многие об этом задумываются, но автопробки в Екатеринбурге в значительной степени возникают из-за нашей системы владения жильём. Люди живут там, где у них приватизирована квартира, а работают порой ездят в противоположный конец города. На Западе в такой ситуации люди снимают жильё рядом с работой, а не ездят за многие километры. Конечно, это частный случай, но он иллюстрирует масштаб проблемы. Наша задача — начать большой процесс формирования цивилизованного рынка арендного жилья.

Как уточнил Михаил Жеребцов, решая эту задачу, государство большие надежды возлагает на промышленные предприятия, которым нужно куда-то селить приглашённых специалистов.

Надо создавать инновационную экономику. Для этого требуются высокооплачиваемые профессионалы, которые привыкли жить в комфортабельных квартирах, — объяснил глава областного минстроя. — Поэтому тема арендного жилья сегодня очень важна.

В России развитие цивилизованного рынка аренды тормозит ситуация, существующая в строительной отрасли. Застройщикам выгоднее построить многоэтажку, сразу же продать в ней квартиры и получить прибыль вместо того, чтобы на многие годы «заморачиваться» со сдачей жилья в аренду. Получается, что возникновение цивилизованного рынка аренды очень нужно тем, кто квартиры снимает, но совершенно неинтересно строительным компаниям, которые в идеале должны взяться за возведение доходных домов.

С подачи федеральной власти Агентство по ипотечному жилищному кредитованию сумело найти схему, способную исправить положение дел — заинтересовать застройщиков проектами возведения доходных домов. Как сообщил исполнительный директор по жилищному финансированию АИЖК Андрей Шёлковий, менеджеры агентства разработали особую ипотеку для юридических лиц. Она заключается в том, что на стадии завершения строительства здания управляющая компания будущего доходного дома сможет получить ипотечный кредит на покупку квартир у застройщика.

Обязательным условием его выдачи является оплата не менее тридцати процентов от стоимости квартир в новостройке. Кроме того, управляющая компания, которая берёт на себя руководство доходным домом и хлопоты по сбору арендных платежей, обязана гарантировать, что установит приемлемую для нанимателей ставку аренды. Погашать ипотечный кредит, выданный на срок до двадцати лет под невысокий процент, управляющая компания сможет за счёт поступающих арендных платежей. Условие о размере арендных платежей обговаривается не случайно: для государства очень важно то, чтобы найм квартир в доходных домах был доступен для людей со скромным достатком, тех, кто не может купить жильё в ипотеку.

По словам Андрея Шёлкового, первые проекты строительства доходных домов при содействии АИЖК уже стартовали в Новосибирской и Калужской областях, заключено соглашение по возведению такого дома в Иркутской области.

Доходный дом даёт возможность человеку арендовать квартиру на чётких условиях. Причём, заключая договор на длительный срок, он может не бояться, что завтра его неожиданно попросят съехать, — уточнил Андрей Шёлковий. — В Новосибирской области первая очередь такого жилого комплекса будет сдана уже в этом году. На этом примере мы хотим показать, как новая система будет работать. Речь идёт о полностью готовом к проживанию доме, который не просто сдан с чистовой отделкой, а полностью укомплектован необходимой мебелью и техникой.

Как сообщил заместитель министра строительства и архитектуры Свердловской области Виктор Киселёв, руководство Среднего Урала выразило свою заинтересованность этим проектом.

У нас уже есть предварительная договорённость с конкретными застройщиками. Первые доходные дома мы начнём возводить в Екатеринбурге. Я думаю, до конца нынешнего года мы успеем обработать все необходимые механизмы, принять нормативные документы и решить вопросы с выделением земли, а в 2012 году уже приступим к строительству, — пообещал он.



На долю стран, входящих в ВТО, приходится 97 процентов мирового торгового оборота. Несмотря на это, боязнь ВТО остается у многих

Процент сомнений и надежд

РОССИЯ В ВТО: МНЕНИЯ УРАЛЬЦЕВ

Ольга РОМАНОВА, руководитель Центра структурной политики Института экономики УрО РАН, доктор экономических наук, профессор:
— Общие выводы независимых экспертов показывают, что системных проблем присоединение к ВТО не вызовет ни в одном из секторов российской экономики.

В краткосрочной перспективе могут возникнуть сложности лишь у отдельных предприятий и компаний, главным образом, неконкурентоспособных уже сегодня. Однако влияние присоединения России к ВТО на темпы роста отечественной экономики и ее отраслей ожидается весьма незначительным.

В то же время присоединение России к ВТО может привести к существенному спаду производства и сокращению рабочих мест во многих отраслях отечественной экономики: в сельском хозяйстве, автомобилестроении, станкостроении, металлургической, химической, авиационной, мебельной, фармацевтической, текстильной и обувной промышленности, производстве высокотехнологичной бытовой техники. Среди них наиболее чувствительным к изменению таможенных ставок, предосторожностям в рамках ВТО, можно отнести: мясомолочную, химико-фармацевтическую, микробиологическую промышленность, автомобилестроение и сельскохозяйственное машиностроение.

Однако и для этих отраслей присоединение к ВТО не приведет к стагнации производства, оно повлияет на колебания (снижение) темпов роста, тенденция к которым сохраняется в любом случае. Более того, даже при гипотетическом удручающем сокращении импортов пошлин, что не предусматривается никакими российскими предложениями, итоговое сокращение объемов производства в экономи-

ке в целом составит не более 1 процента.

А вот другие факторы, такие, как изменение валютных курсов, состояние мировой экономической конъюнктуры, инвестиционная активность, будут влиять на российский экономику в гораздо большей степени.

В долгосрочной перспективе фактор участия России в ВТО будет оказывать положительное воздействие на экономический рост в стране, содействуя развитию торговли и росту инвестиций, стимулируя конкуренцию на внутреннем рынке, создавая четкие международные правовые рамки для ведения внутренней политики в сфере регулирования внешней торговли.

Владимир ЗОТОВ, начальник управления финансовых институтов и инвестиционных услуг ОАО «УБРИР»:

— В банковском секторе, на мой взгляд, существенные перемены в составе участников если и произойдут, то нескорее. Российское законодательство очень жестко регламентирует работу иностранных банков на территории страны. Кроме того, уже работающие в России «дочки» иностранных банков, хоть и имеют возможность получать финансирование за рубежом, не дают рекордно низких ставок.

На мой взгляд, в ближайшее время ипотеки под 2-3процента годовых, как в странах Европы, у нас не будет, даже несмотря на вступление России в ВТО. Причиной тут является сложившаяся величина процентных ставок и уровень инфляции в России.

В любом случае, если новые иностранные банки выйдут на российский рынок, то при формировании процентной политики они будут учитывать и уровень инфляции в стране, и среднерыночные ставки по кредитам, и, главным образом, ситуацию на мировом финансовом рынке в целом.

Михаил ЧЕРЕПАНОВ, первый вице-президент Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей:

— Россия вступала в ВТО 18 лет, срок немаленький. Восемнадцать лет назад, конечно, были и тревога, и опасения. Помню, на предприятиях даже проводили специальные заседания совета директоров, обсуждали и пытались прогнозировать, что нас ждет и к чему готовиться. Сейчас ситуация другая, за это время многие успешно подготовились, для них вступление не будет шоком. Те промышленники, бизнесмены, кто действительно заботится о развитии своего бизнеса, активно занимается внешнеэкономической деятельностью, постоянно работает с таможенной, зарубежными партнерами, спрогнозировали последствия и перспективы и довольно спокойно к этому относятся.

Михаил ФЁДОРОВ, ректор УрГУ (СИНХ):

— Проблемы, связанными со вступлением России во Всемирную торговую организацию, я занимаюсь уже более десяти лет. Тут очень важен вопрос о конкурентоспособности наших предприятий. Ведь присоединение нашей страны к ВТО создаёт совершенно новые условия и для бизнеса, и для жизни рядовых россиян. Относиться к этому событию нужно двояко. С одной стороны, ВТО — это мировая организация, в которой есть большинство развитых стран, кроме России. Наше отсутствие в этом экономическом сообществе было, безусловно, ненормальным явлением.

С другой стороны, мы понимаем, что ВТО оперирует жесткими соглашениями, которые во многом ограничивают развитие бизнеса. На мой взгляд, наиболее сильно мы это ощущим в сфере обеспечения продовольственной безопасности. Это си-

стемная проблема, касающаяся не только России.

Я, например, выступаю за то, чтобы все соглашения по сельскому хозяйству вынесли за рамки ВТО. Знаете известную китайскую поговорку: «Если ты живёшь на горе, питайся тем, что растёт у горы, если живёшь на берегу моря, ешь то, что ловится в море»? Человек как часть экосистемы должен употреблять в пищу то, что выращивается в его регионе. В этой связи выглядит весьма сомнительным призыв ВТО максимизировать свой внутренний рынок для дешёвой продукции из других стран. Ненормально, когда прилавки наших магазинов завалены дешёвыми иностранными овощами непонятного качества, а местные сельскохозяйственные предприятия не могут сбыть выращенный урожай. В этой ситуации вступление в ВТО, по моему мнению, может принести больше вреда, чем пользы.

Но одновременно мы прекрасно понимаем, что глобализация — системное явление, которое невозможно остановить. Не случайно ведущие мировые политики говорят о том, что в течение последнего десятилетия мы живём в другом мире, где каждый человек открыт для информационного потока, связывающего его со всем мировым сообществом. В условиях глобализации руководство всех стран необходимо активно вести переговоры друг с другом по разным вопросам. В этом смысле ВТО очень важно. Не случайно основными в этой организации являются соглашения по торговле и о защите интеллектуальной собственности. В этой связи надо воспринимать ВТО как данность, нам необходимо подстраиваться под созданную систему и жить по тем законам, которые формирует мировое сообщество.

Записали Виктор КОЧКИН и Татьяна БУРДАКОВА

В столице Урала появилось объединение работодателей

В Екатеринбурге создано городское объединение работодателей Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей.

Председателем Совета Екатеринбургского объединения работодателей СОСПП единогласно избран Александр Баландин — руководитель координационного совета Ленинского района г. Екатеринбурга, генеральный директор машиностроительной корпорации «Пумори-СИЗ».

Между администрацией города, Объединением профсоюзных организаций города и СОСПП подписано Соглашение на 2011 — 2012 годы, численность членов объединения работодателей, имеющих юридическую регистрацию на территории муниципалитета, составляет около 180 компаний и организаций. Кроме того, назрела необходимость включения в состав трехсторонней Комиссии, которая осуществляет контроль за выполнением трёхстороннего Соглашения, представителей работодателей от каждого из районов города. В целях объединения усилий промышленников и предпринимателей, всех деловых людей города на решение задач, направленных на осуществление положительных социально-экономических преобразований, содействие промышленной, научно-технической политике и развитию предпринимательства, и было принято решение создать в городе Екатеринбурге территориальное объединение работодателей — филиал СОСПП.

Сегодня в состав Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей входит более 500 предприятий и 13 отраслевых объединений Среднего Урала. Совокупный объем производства компаний-членов СОСПП составляет около 70 процентов от общепромышленного производства области. Численность работающих на предприятиях и в организациях, являющихся членами Союза, достигает одного миллиона человек.

Анатолий ЧЕРНОВ

В Дегтярске построят новый завод

Современный японский завод по переработке шлаков металлургического производства скоро возведут в Свердловской области.

Соглашение о строительстве завода достигнуто между администрацией Дегтярска и инвестором проекта — Институтом по проектированию металлургических заводов «ЧЕЛБИПРОМЕЗ».

Как рассказал глава Дегтярска Валерий Трофимов, строительство завода начнется уже в марте 2012 года.

— Завод будет построен по разработанной японской компанией технологией, позволяющей размещать производство в пределах городских застроек, и будет оснащен современным оборудованием по очистке воздуха и системой шумоизоляции. Радиус санитарно-защитной зоны вокруг предприятия не превысит трёхсот метров, — отметил Валерий Трофимов.

Как сообщает пресс-служба администрации Дегтярска, технологии, которые будут применяться на новом заводе, не имеют аналогов в России. Неплывлю, полностью автоматизированное и безопасное с точки зрения требований охраны труда и окружающей среды производство позволяет извлекать из шлака до 95 процентов содержащегося в нём металла. Основные потребители продукции будущего завода — металлургические и строительные предприятия. Объем инвестиций в проект превысит 250 миллионов рублей.

Первая презентация будущего завода состоится на экологическом форуме, который пройдет в Екатеринбурге 16-18 ноября. Как отмечают в администрации Дегтярска, создание нового, стабильно работающего предприятия в городе позволит увеличить поступления в городской бюджет, что положительно скажется на развитии городской инфраструктуры.

Ольга УЧЁНОВА

Скорость прихода «цифры» увеличивается

Объем инвестиций на развитие цифрового телевидения в Свердловской области составит 1,5 миллиарда рублей.

По инициативе правительства Свердловской области ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» («РТРС») приняло решение об изменении планов развития федеральной сети цифрового телевидения в регионе.

Как сообщает департамент информационной политики губернатора Свердловской области, сроки начала строительства новых объектов связи на территории двух крупных городов — Каменска-Уральского и Нижнего Тагила — перенесены с 2013 на 2012 год. На сегодняшний день в этих городах есть возможность принимать телевизионный сигнал только в аналоговом формате.

Напомним, ФГУП «РТРС» ведёт работы по проектированию и строительству в Свердловской области федеральной сети цифрового телевидения для трансляции каналов первого мультимедиа в цифровом формате. 75 процентов жителей области уже имеют возможность принимать по эфиру пакет телеканалов в цифровом формате. К 2013 году сеть цифрового телевизионного вещания должна стать доступной для 98,8 процента населения Свердловской области. Данная задача решается в рамках реализации федеральной целевой программы «Развитие телевидения в РФ на 2009-2015 годы» и регионального проекта «Сеть цифрового наземного вещания в Свердловской области». В целом за два предстоящих года на территории Среднего Урала будут введены в строй 160 радиотелевизионных передающих станций.

Ирина ЗИМНЯЯ

Выпал снег, а тепла всё нет

Жители 34-х домов Первоуральска до сих пор мерзнут в своих квартирах

Анна ПОПОВА

В этом году Первоуральск вышел на первое место по количеству жалоб на качество отопления в жилых помещениях. Такую информацию предоставили в Отделе контроля по Западному управленческому округу Государственной жилищной инспекции Свердловской области.

— К нам ежедневно поступает 20-30 обращений от возмущенных жителей города, — говорит исполняющая обязанности начальника отдела контроля Наталья Матвеева. — В некоторых квартирах до

сих пор нет отопления! Сегодня у нас на учете 34 проблемных дома. Где-то батареи греют только в одной комнате, а в остальных холодно, где-то приборы отопления не работают вовсе.

В этом году вхождение в отопительный сезон было осложнено так называемым шайбированием. Инициатором данного процесса выступила ресурсоснабжающая компания СТК. Как объяснил начальник производственно-технического отдела компании Андрей Судницин, установка на трубах дроссельных диафрагм (шайб) необходимо для того, чтобы обеспечить предоставление качествен-

ной услуги теплоснабжения и горячего водоснабжения населению.

— В каждом доме, согласно нормативам и нашим климатическим особенностям, должно быть не ниже 20 градусов внутри помещения. В этом и состоит качественная услуга. Если в одних домах +15 градусов, а в других +25 и открыты настежь окна — то это неполадок: потребители с низкой температурой платят за тех, кто перегревает. Везде должна быть одинаковая температура. Дроссельные устройства, диаметр отверстия которых определяется гидравлическим расчетом системы, как раз позволяет

дать в дом то количество теплоносителя, которое рассчитано по тепловой нагрузке конкретного здания.

К середине сентября, когда стартовало отопительный сезон, управляющие компании только-только приступили к установке дроссельных диафрагм, без которых СТК отказывалась подавать тепло в дома. Хотя были предупреждены заранее. Таким образом, процесс шайбирования затянулся на полтора месяца. Однако поставить шайбы — только полдела. Необходимо отрегулировать систему теплоснабжения внутри дома. Это тоже время. Плюс ко всему из-за изменения гидравли-

ческого режима увеличилось давление в сетях. Правда, как уверяют в СТК, в пределах допустимых норм. Но для изношенной системы отопления города и этого оказалось достаточно: аварии случаются сплошь и рядом.

В администрации уверяют, что держат руку на пульсе: здесь регулярно о прделанной работе отчитываются представители управляющих компаний, чиновники в составе проверяющих комиссий выезжают в проблемные квартиры.

Первоуральцы же, в свою очередь, строчат жалобы в Роспотребнадзор, прокуратуру, администрацию, одна-

ко все они в конечном счете оказываются в Госжилинспекции.

— В отношении УК наши специалисты составляют протоколы по статьям 7.22. КоАП РФ «нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений» и 7.23. КоАП РФ «нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами», которые впоследствии обернутся штрафами. Уже сейчас общая сумма штрафов по всем управляющим компаниям составляет около миллиона рублей. Правда, даже наказание рублем действует не всегда.