

	Сегодня	+ / -	Годовый max	Годовый min
Доллар	31.16	-0.04	34.03 (5 июня)	28.94 (28 марта)
Евро	40.06	-0.07	42.24 (5 июня)	38.41 (17 марта)

+/- — рост / падение по отношению к предыдущему показателю

Под углом сорок

Рынок недвижимости Екатеринбурга достигает состояния ажиотажного спроса

Елена АБРАМОВА

Количество сделок с жильём в Свердловской области стабильно растёт два последних года, свидетельствуют данные Федеральной регистрационной службы. В 2010 году рост составил 32 процента по отношению к предыдущему году, а в 2011 году — 29 процентов. Ожидается, что по итогам текущего года будет достигнут исторический максимум — зарегистрируют 42 тысячи сделок.

Об этом сообщил вчера президент Уральской палаты недвижимости Игорь Обухов на V Уральском форуме по недвижимости. Среди факторов, которые существенно влияют на этот рынок — ипотечное кредитование. Примерно половина сделок, зарегистрированных в этом году, — ипотечные.

—Получить ипотечный кредит стало достаточно просто на покупку не только квартиры, но и комнаты или дома, — отметила представительница одного из банков Юлия Ткачева.

Повышение ставок в пределах 0,5–1 процента, которое наблюдалось в течение текущего года во многих кредитных учреждениях, не оказало влияния на рынок недвижимости, в отличие от увеличения цен на жильё.

По данным Уральской палаты недвижимости, за последний год средняя цена одного квадратного метра на вторичном рынке увеличилась на 14 процентов, на первичном — на 12 процентов.

По мнению Игоря Обухова,

важные причины высоких цен на жильё в Екатеринбурге: нехватка квартир, большое количество старого жилья, а также ажиотажный характер развития рынка.

—В Екатеринбурге в периоды спада меняются периоды активного спроса. В последнее время наблюдается настоящий ажиотаж. Об этом свидетельствует тот факт, что лидерами продаж сегодня стали самые дешёвые квартиры в отдалённых районах, — отметил Игорь Обухов. Так, хрущёвки за последний год подорожали гораздо сильнее, чем более качественные жильё. Однокомнатные квартиры выросли в цене значительно больше, чем многокомнатные, появился спрос на малометражные квартиры-студии.

Вслед за спросом меняется структура предложения. На первичном рынке последнее время сократилась доля жилья класса «комфорт», а также жилья, расположенного в центре города. Впрочем, последняя тенденция объясняется также особенностями территориального развития города.

По словам министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Сергея Фёдорова, в зону активного жилищного строительства в ближайшее время войдут Горный Щит, посёлок Медный, Широкая Речка, район Истокский и ряд других территорий. В планах программы «Столица» 4,5 миллиарда рублей будет ежегодно вкладываться в развитие инфраструктуры города для ускорения темпов жилищного строительства.



АЛЕКСАНДР ЗАЙЦЕВ

Где-то здесь, как утверждает Нина Головина, и должна пролегать граница между участками, найти которую соседи не могут несколько лет

Пограничная ситуация



—Наши участки разделяла канава, год за годом эту канаву соседка поправляла, сдвигаясь в мою сторону. В конце концов дошла до моего гаража и потребовала убрать его. Тогда я стала разбираться и решила определить границу участка, и навсегда, — рассказывала Нина Михайловна. — В 2009 году и ранее я обращалась в органы власти. Но по существу никакой помощи оказано не было. Тогда решила обратиться к депутатам городской Думы, которые признали документы действительными и помогли определить линию разделения.

На этой линии Головина и поставила забор. Вскоре соседка его снесла. Но ещё до этого на меже между пожилыми женщинами произошёл конфликт: случай рукоприкладства, которое допустила по отношению к Головиной её соседка, Галина Алексеевна Пелевина, даже разбирал мировой судья. Стрasti на меже накалились до предела, хотя обе женщины уже не мо-

лодые: обидчице — за восемьдесят, а пострадавшей — 71 год. Нине Михайловне казалось, что в спор должны вмешаться органы местной власти или правопорядка. Но те держали дистанцию, дескать, на меже очных ставок не проводим, обращайтесь в суд.

—Но у меня нет спора с соседкой и повода идти в суд нет, мне нужно просто знать, где пролегает граница моего участка, ведь тот, кто выдавал документы на землю, должен был установить и границы, — поясняла она свою позицию. Первого февраля этого года Головина направила главе городского округа Верхотурский Алексею Лиханову официальное заявление с просьбой «оказать помощь в разрешении моего конфликта с Пелевиной Г. А., путём уточнения линии разграничения участков». При этом она ссылалась на то, что её документы оформлены надлежащим образом, межевание, на основе которого был составлен план границ земельного участка, проводилось.

Характерная деталь: данное письмо было зарегистрировано в администрации лишь 23 июля 2012 года, то есть спустя... пять с лишним месяцев. По тому, как его не спешили регистрировать, складывается впечатление, что местным чиновникам очень не хотелось разбираться с этой проблемой. Так что обвинения Головиной в их адрес в волокитстве и нежелании решать проблемы горожан явно не пустые слова.

Но неужели у этого рядового конфликта нет решения? Начальнику отдела архитектуры и градостроительства городского округа Верхотурский Ларисе Литовских эта ситуация хорошо знакома. По её словам, прежние документы на землю, что есть у Головиной на руках, ущербны тем, что площадь участка в них, а значит и границы, определены декларативно, то есть, с рулеткой в руках.

—Надо провести межевание земельного участка с установлением границ на местности. Да, Головина заказывала межевой план, но без установления межевых знаков. Если они будут, и как только соседка один из знаков сне-

сет, обидчику можно будет наказывать, — пояснила Лариса Литовских. Узнав об этом, Нина Михайловна только вслухнула руками: —О том, что я должна поставить межевые знаки, слышу впервые. Хотя именно по совету Литовских обращалась в межевую организацию с тем, чтобы мне сделали межевой план, и тогда меня уверяли, что этого будет достаточно. А что значит снова обращаться к межевику — это же опять платить деньги! А чем плохи старые документы?

Похожих конфликтных историй из-за земли только на своей улице Свердловка несколько. Когда-то все дела по земле решали земельные комитеты или отделы и было проще. Сегодня функции этого органа распределены между пятью ведомствами, в том числе и администрация территории. Но порядок, как считает Головина, больше не стало, наоборот, люди со своими проблемами ходят по кругу годами.

Эффект до востребования

Почему энергосервисные контракты хороши в теории, а не в российской практике

Виктор КОЧКИН

Этому было посвящено вчерашнее заседание комитета по энергетике Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей (СОСПП). «Энергосервисный контракт — инвестиционный механизм в решении вопросов повышения энергоэффективности на объектах ЖКХ Свердловской области» — так назывался доклад-презентация одного из участников заседания. Впрочем, вскоре стало ясно, что речь в основном идёт о том, почему этот механизм пробуксовывает.

Есть, конечно, строгая и официальная формулировка: «энергосервисный контракт представляет собой особую форму договора, направленную на экономико эксплуатационных расходов за счёт повышения энергоэффективности и внедрения технологий, обеспечивающих энергосбережение». Можно сказать и проще, как сделал выступающий Михаил Береснев, генеральный директор одной из уральских энергосервисных компаний: «По своей природе это хождоговор с отсрочкой платежа, отсрочка делается в размере экономии, которую мы должны получить, и с нами заказчик рассчитывается из этой экономии».

В теории ТСЖ и управляющие компании должны иметь такую точку зрения: энергосервисная компания (ЭСК) приходит к ним со своими технологиями, со своими деньгами, выполняет любые энергоэффективные мероприятия — и наступает всем счастье. По факту получается не так красиво, как в теории.

ТСЖ, собственники жилья пока не почувствовали необходимости в таком счастье, обыкновенные граждане, пока расходы не увеличились, как правило, экономить не стремятся. То есть пока в квитанции не появится большая цифра к оплате, никто особо не задумается об экономии. А как появится эта цифра, ес-

ли мероприятия по энергоэффективности как раз и предназначены эту цифру удерживать на прежнем уровне, ведь за счёт этой разницы (между той суммой, которая могла бы быть без экономии, и которая получилась) и идёт возврат денег ЭСК?

Естественно, возникает вопрос: а что будет, если во время действия этого договора поставщики ресурсов повысят тарифы? (Вопрос, наверное, риторический, так скорее всего и будет). Так как фиксируются показания счётчика в количественном, а не в ценовом эквиваленте, платить придётся по новым тарифам. И кто там из жильцов потом разберёт, что оплата могла бы быть ещё больше...

Ну и нашу ментальность тоже со счетов скидывать не стоит. Как рассказал Михаил Береснев: —В ТСЖ, когда предлагаешь сделать какие-то работы за свои деньги, смотрят на тебя как на какой-то МММ, сразу думают, что их хотят как-то обмануть...

С управляющими компаниями ситуация ещё «интересней». Они имеют свой тариф на свои услуги, который к энерготарифам никакого отношения не имеет. Сколько ресурсоснабжающие организации выставляют за воду, тепло, свет — на столько они просто и перевыставляют жильцам. Потому представителям энергосервисной компании они зачастую просто честно говорят, отказываясь заключать такие договоры: —Мы не сможем вам возместить ваши вложения, у нас нет такого источника, нет отдельной строчки в квитанции. А чтобы строчка была, жильцы должны за это проголосовать, а они годового отчёта-то не могут утвердить, им некогда, они все работают, им не до этого...

Видимо, «до этого» жильцам станет после очередного повышения тарифов, когда в квитанции появится очередная подросшая цифра. И, увы, это скорее не теория, а так оно и будет.

Сударь, вы банкрот?!

Законопроект о финансовой несостоятельности физических лиц буксует в коридорах власти

Станислав СОЛОМАТОВ

Этот документ обсуждается уже лет восемь. На днях была объявлена дата его рассмотрения в первом чтении. Но в последний момент профильный комитет Госдумы РФ отозвал его. Официально — из-за перегруженности повестки, неофициально же — «чтобы не будоражить народ».

Под что приводятся и соответствующие цифры, которые должны убедить в реальности подобных опасений. Так, по данным Федеральной службы судебных приставов, 44 миллиона российских граждан имеют долговые обязательства перед банками. А пять миллионов из них (это сопоставимо с количеством населения всего Уральского федерального округа) в прошлом году не смогли вовремя расплатиться по взятым кредитам. И в целом по стране объём просроченной задолженности вырос до 304 миллиардов рублей.

Но парадокс заключается в том, что закон как раз и должен облегчить положение тех, кто попал в трудную финансовую ситуацию. По меньшей мере, их взаимоотношения с кредиторами должны будут приобрести цивилизованный характер. И согласно законопроекту, переоценившие свои финансовые возможности граждане получат шанс выбраться из «долговой ямы». К примеру, если долг превысил 50 тысяч рублей и расплатиться не может человек, то он не будет объявлен банкротом.

Хотя и в этом случае суд может решить не забирать имущество у должника

на сумму долга, а утвердить план реструктуризации задолженности. И на выполнение его отводится срок до пяти лет, в течение которых на должника накладываются определённые ограничения. Например, дорогие покупки можно будет делать только с согласия кредиторов. Но в то же время вводится мораторий на выплату всех долгов, кроме включённых в план реструктуризации. Причём пени по ним не начисляются.

А когда же всё-таки придётся расплатиться имуществом, то условия достаточно щадящие. Как достижение законопроекта подаётся то, что за долги не могут забрать единственную квартиру или дом. Что, впрочем, вступает в противоречие с недавним постановлением Конституционного суда (КС), по которому изымать за долги единственное жильё можно. Но для этого нужно принимать специальный закон. С чем депутаты, судя по заявлениям представителя Госдумы РФ в КС Дмитрия Вяткина, спешить не намерены. По словам Вяткина, «невозможность обращения взыскания на часть жилого помещения, которое необходимо для проживания, — это такое же конституционное право человека, как право на жизнь, ведь невозможно человека выбросить на улицу просто так».

Кстати, и остальное имущество «дербанить» будет разрешено вполне умеренно: из расчёта, чтобы оставленные вещи обеспечивали некий минимум комфорта. В частности, не тронут бытовую технику стоимостью ниже 30 тысяч рублей. Взыскание не накладывается на одежду и на домашних живот-



АЛЕКСЕЙ КУМИНОВ

ных. Да, ещё на жизнь оставят до 25 тысяч рублей. Тогда как, к примеру, в США метут всё подчистую.

Но коли законопроект столь хорош, то почему его так долго не принимают? Самой главной причиной является опасение ложных банкротств. Банкиры боятся, что среди тех, кому они дали в долг деньги, найдётся немало желающих объявить себя банкротом и тем самым уйти от расплаты по взятым кредитам. Хотя это палка о двух концах. Ведь персональное банкротство означает навсегда испорченную кредитную историю. И в дальнейшем ни один банк не даст кредит такому гражданину.

Ещё одной проблемой является ожидаемое большое количество реальных банкротств граждан: в год от 100 до 200 тысяч человек.

счёт, обидчику можно будет наказывать, — пояснила Лариса Литовских.

Узнав об этом, Нина Михайловна только вслухнула руками:

—О том, что я должна поставить межевые знаки, слышу впервые. Хотя именно по совету Литовских обращалась в межевую организацию с тем, чтобы мне сделали межевой план, и тогда меня уверяли, что этого будет достаточно. А что значит снова обращаться к межевику — это же опять платить деньги! А чем плохи старые документы?

Похожих конфликтных историй из-за земли только на своей улице Свердловка несколько. Когда-то все дела по земле решали земельные комитеты или отделы и было проще. Сегодня функции этого органа распределены между пятью ведомствами, в том числе и администрация территории. Но порядок, как считает Головина, больше не стало, наоборот, люди со своими проблемами ходят по кругу годами.

Руководителем птицефабрики «Рефтинская» назначен Николай Топорков

Ранее он уже возглавлял это предприятие — с 1995-го по 2010 год.

Николай Топорков родился в 1954 году. Окончил Свердловский сельскохозяйственный институт. Кандидат сельскохозяйственных наук. Работу на птицефабрике «Рефтинская» начал с июня 1981 года.

ОАО «Птицефабрика «Рефтинская» — один из ведущих производителей птицеводческой отрасли Свердловской области. Основные виды деятельности общества: выращивание и переработка кур мясной породы и реализация произведённой продукции. Птицефабрика «Рефтинская» занимает 38 процентов объёма мясного направления области. Производство мяса за 2011 год составило 41,5 тысячи тонн.

До 2011 года птицефабрика «Рефтинская» имела статус государственного унитарного предприятия Свердловской области. В августе прошлого года предприятие прошло процедуру акционирования. 100-процентный пакет акций фабрики находится в собственности правительства Свердловской области.

Россия лидирует по неравенству распределения доходов

Об этом свидетельствуют исследования банка Credit Suisse. Российские миллиардеры контролируют до 30 процентов национального богатства.

«Исключая небольшие страны Карибского бассейна, в России самая сильная дифференциация в распределении доходов, — сказано в обзоре Global Wealth Report, опубликованном банком. — Если в мире в среднем один миллиардер приходится на 194 миллиона долларов совокупного объёма богатства, то в России миллиардер приходится на каждые 15 миллионов долларов», цитирует документ портал «Газета.ру». По всему миру миллиардеры контролируют менее двух процентов совокупного объёма мирового богатства. «Во время переходного периода были надежды, что Россия станет высокоразвитой экономикой с высокими доходами населения, а также сохранит высокий уровень социальной защиты, унаследованный от эпохи Советского Союза. То, что произошло, можно назвать пародией на эти надежды», — пишут экономисты Credit Suisse.

Несмотря на это, прошедшее десятилетие ознаменовалось ростом, обеспеченным в основном мировым спросом на энергоресурсы, отмечают эксперты банка. Средний доход российской семьи вырос в восемь раз — с 1700 долларов в 2000 году до 13 600 долларов в настоящее время. Общий уровень национального богатства банк оценил в 1,3 триллиона долларов, а по числу долларовых миллионеров (97 тысяч человек) Россия занимает десятое место в мире.

Comet утратил женское лицо в России

Компания Procter&Gamble выразила искреннее соболезнования родным и близким популярной и горячо любимой актрисы и телеведущей Марины Голуб, трагически ушедшей из жизни в результате ДТП в Москве. Ролики бренда Comet, в котором она принимала участие, в ближайшее время исчезнут с экранов. «Для нашей компании это такое же трагическое известие, как и для всей страны, — сообщили порталу Sostav.ru представители компании. Марина Голуб несколько лет являлась лицом марки Comet в России. Осенью стартовала новая рекламная кампания с участием актрисы.

Напомним, одной из первых рекламных работ актрисы стал ролик конфет «Rondo», в котором она снялась в 1999 году вместе с Людмилой Артемьевой. Актриса также сотрудничала с брендом «Махеевъ». Своеобразным, хотя и спорным фактом признания рекламной узнаваемости Марины Голуб стало присуждение ей в 2011 году «Серебряной кашоши» (за ролики «Comet»). Нынешней осенью стартовала очередная кампания Comet с её участием. Есть все основания для того, чтобы снять рекламные ролики по этическим соображениям, как это было в случае с умершим в 2009 году спортсменом и шоуменом Владимиром Турчинским.

Сергей ВЕРШИНН

Кредитный перегрев

Согласно проведённому Центробанком стресс-тесту российских банков по данным их отчётности за первую половину 2012 года, треть из них может испытать дефицит капитала в случае падения цен на нефть до 60 долларов США за баррель и сокращения ВВП.

Показатель достаточности собственных средств 199 банков опустился ниже десяти процентов, а общая сумма дефицита достигнет 455 миллиардов рублей. Комфортным же для банковской системы считается уровень достаточности капитала в 12 процентов. Ниже этот показатель обнаружен у девяти банков из топ-30, в том числе у ВТБ, ВТБ24, Промсвязьбанка, Уралсиба. Причиной потенциального кризиса стало кредитование граждан. Оно переживает настоящий бум, особенно в регионах, где банки всё активнее ищут новых заемщиков. Эти финансовые операции уже приблизились к опасной черте — темпы роста розничного кредитования в 2012 составили 40 процентов, а по необеспеченным ссудам — более чем 60 процентов.

Кроме того, в Высшей школе экономики считают, что часть российских банков похожи на американские — 51 процент активов сосредоточены в пяти крупнейших. Банки становятся слишком большими, чтобы государство могло позволить им разориться. А это значит, что они могут представлять угрозу для благополучия всех россиян.

Валентина СТЕПАНОВА