

Сдам внаём доходный дом

В России создаётся законодательная база и нарабатывается опыт по формированию фонда арендного жилья

Рудольф ГРАШИН

Для подавляющего большинства нуждающихся в жилье обретение своей квартиры означает одно — её покупку. Но чтобы занять крышу над головой, не обязательно становиться собственником квартиры. Для этого есть другой, давно отлаженный во всём мире, но незаслуженно забытый в нашей стране инструмент доступного арендного жилья. То, что в России когда-то называли доходными домами. Сегодня такой жилой фонд пытаются создать практически заново.

На днях депутаты Госдумы приняли в первом чтении законопроект о некоммерческом найме, при котором ежемесячная плата за жильё будет чуть выше нынешней коммунальной. Законопроект ещё сырой, идёт работа над поправками, не совсем понятны, например, способ привлечения инвесторов в строительство таких домов. В то же время Министерство регионального развития РФ разрабатывает федеральную программу строительства арендного жилья. Новый жилой фонд планируется использовать для сокращения очереди льготников на получение социального жилья, а также для предоставления его гражданам, меняющим место жительства в связи с трудоустройством в другом городе.

Предложения по совершенствованию законопроекта поступают в Минрегионразвития РФ и в Госдуму со всех регионов, в том числе из нашей области. По словам и. о. министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Виктора Киселёва, наши предложения касались того, как сделать доходные дома более выгодными и интересными для бизнеса, несмотря на



Когда-то доходные дома были очень распространённым явлением, но сегодня об этом напоминают лишь мемориальные таблички

их продолжительный срок окупаемости. Регионы кровно заинтересованы в становлении института арендного жилья, без этого механизма не будет дальнейшего развития строительного рынка, и для миллионов россиян мечта о собственной квартире будет оставаться несбыточной ещё долгие годы. — Наконец-то приходит осознание того, что ипотека не решит проблемы большинства нуждающихся в жилье, ведь это долгосрочное отвлечение денежных средств, и многим молодым семьям оно не по силам. У них зарплата не позволяет ежемесячно делать такие платежи и вести хозяйство, а мы их затягиваем в ипотеку, причём на долгий срок — 15-20 лет. И в кабалу попадает молодая семья. Они не могут с этим ипотечным жильём ничего сделать: не могут его продать, не могут переехать в другое место, чтобы сменить место работы, они привязаны к своей квартире. А с арендным

жильём всё иначе: молодая семья образовалась, взяла в аренду квартиру, оплачивает коммунальные и арендные платежи. Их сумма невелика, и позволяет им накапливать деньги на будущее собственное жильё, — считает председатель комитета по бюджету, финансам и налогам Законодательного Собрания области Владимир Терешков. Как сообщил Виктор Киселёв, в Свердловской области первый доходный дом появится уже в декабре. Он будет построен на основе существующей законодательной базы и станет своего рода пробным камнем. Аналогичные экспериментальные площадки по созданию арендного жилья пытаются осваивать и в других регионах, причём каждый идёт своим собственным путём. Это делается для изучения сильных и слабых сторон разных концепций реализации идеи доходных домов. Ведь, по сути, предстоит разработать не-

кую общую модель льготной аренды на годы вперёд, и она призвана стать основной формой организации жилищного фонда в будущем. Некоторые её детали просматриваются уже сейчас: продавать и приватизировать арендную жилплощадь нельзя, квартиры будут находиться в ведении специализированных управляющих компаний. Жильё, которое находится в государственном и муниципальном фонде, предоставляется нуждающимся гражданам для постоянного проживания. Впрочем, первый неудачный опыт в создании доходных домов у нас уже есть. Так, в Каме-Уральском Свердловского агентства ипотечного жилищного кредитования не так давно анонсировало пилотный проект по строительству двух таких домов. Но дело встало ещё на этапе аукциона по аренде земельного участка под застройку. Как оказалось, такие социально ориентированные

проекты сегодня просто не могут на равных конкурировать с коммерческими предложениями. Эта история показала, что доступное арендное жильё не возместит без предоставления налоговых льгот и различных преференций строителям. Такие же льготы придётся предоставлять и для операторов некоммерческого жилого фонда. Отдельно придётся озаботиться выравниванием отношений между получателями арендного жилья и компанией-оператором. — Статус будущих жильцов будет определять владелец доходного дома. В случае, если им будет государство или муниципалитет, то эти квартиры будут предоставляться льготным категориям граждан. Если собственником такого дома станет коммерческая компания, то его владельцы будут определять, кому и на каких условиях они предоставят жильё, — считает Виктор Киселёв.

КСТАТИ

Доходный дом — изобретение европейское. Ещё в первой половине XIX века в Старом Свете начали строить многоквартирные дома, предназначенные для сдачи в аренду. Само название — «доходный дом» — говорит о том, что главная задача этой постройки — приносить прибыль хозяину. Как правило, это были здания с соответствующей эпохе отделкой фасада и довольно скромным внутренним убранством.

В России первые доходные дома стали появляться в Москве и Петербурге, причём в изрядном количестве — спрос был велик. Кстати, известно, что уже тогда городские власти всячески сотрудничали с предпринимателями и помогали в подготовке земельных участков к строительству. В Екатеринбурге доходные дома пользовались меньшей популярностью, однако тоже играли заметную роль. Чаще всего на первых этажах таких зданий располагались лавки и различные учреждения — говоря современным языком, это часть дома отдавали под офисы.

В советскую эпоху большинство доходных домов превратили в коммуналки. Сегодня понятие «доходный дом» утратило своё первоначальное значение. Теперь так называют дома, предназначенные для сдачи в аренду недорогого жилья. Причём ставка делается именно на доступность таких квартир.

Но в любом случае найм жилья в таких домах должен быть выгодным для арендатора. Иначе теряется смысл самой идеи — дать жильё тем, кто не может сегодня позволить себе его покупку.



Евгений КУЙВАШЕВ, губернатор Свердловской области

Про жильё

Студенческие времена. Общига. Беззаботная и даже безбашенная жизнь. Всё здорово, замечательно, интересно. Калейдоскоп лиц и веселья. Ещё практически нет обязательств, ну, кроме зачётов и экзаменов. Да и то, потому что обещал родителям. Но годы идут. Обязательства появляются. Любимая девушка, семья, дети. Общажная вольница, конечно, ностальгию вызывает, но отношение к жизни становится совсем другим.

Как там было у классика? «Люди как люди... квартирный вопрос только испортил их». Возразить хочется, а нечего. Уж слишком этот вопрос большой и сложный. Намешано в нём всего очень много — это и личные отношения, и коммунальные, и даже экономика и развитие региона и страны. И когда мы говорим о квартирном вопросе, необходимо помнить три вещи.

Первая и, на мой взгляд, самая важная — от наличия собственного жилья зависит качество жизни и нас с вами, и наших детей. То есть даже сама готовность каждой отдельной семьи иметь и воспитывать детей.

Для любого человека иметь своё жильё — больше, чем просто чувство собственности, это ощущение своего дома. Ты ведь не просто в квартиру деньги вкладываешь, ты вкладываешься в дом. Жильё — это уверенность в завтрашнем дне. Лично мне кажется, что для женщины свой дом — это 80 процентов спокойствия, для мужика — 50 процентов. Но это всё равно очень много, и по статистике, у молодых семей, которые решили свои жилищный вопрос, в разы меньше разводов. Всем очаг нужен.

А это что значит? Это означает решение демографических проблем. И не только отдельно взятой Свердловской области, но и России в целом. Причём решение не за счёт привлечения мигрантов, а за счёт рождения наших детей. А теперь вторая сторона. Сугубо экономическая. Господина Шумейко, когда он был вице-премьером по экономике, спросили, что такое эта самая экономика, и он ответил — жильё. И это именно так. Строительство жилья влечёт за собой появление детских садов, школ, коммунальных компаний. Покупку мебели, отделочных материалов, бытовой утвари — а это развитие всей лёгкой промышленности. И чтобы обставить квартиру, отремонтировать, целый пласт специалистов должен работать, получать зарплату, платить налоги.

Кстати, совсем не обязательно жильё должно быть в собственности. До 1917 года в Москве 40 процентов жилья составляли доходные дома. Грубо говоря, дома, где квартиры сдавались в аренду. Знаменитый Военторг или «Чайный домик» на Мясницкой. А в Киеве — известный всем «Дом с химерами». Это арендная база, но долгосрочная арендная база. Да, это длинные деньги для инвестора. Но это спасение для молодых семей и, прежде всего, для бюджетников: врачей, учителей. Сейчас Госдуме рассматривает законопроект, посвящённый возможности строительства такого жилья. Что это даст людям? Арендная плата будет на 10-20 процентов выше, чем коммунальные платежи, которые мы с вами платим сейчас. Зато не будет ипотеки с первоначальным взносом и серьёзными процентами. Не надо будет просить у родителей три-четыре миллиона за однокомнатную квартиру в 36 метров, где даже с одним ребёнком будет тесно.

Во всём мире известно: чтобы страна развивалась, необходимо строить не менее одного квадратного метра на одного человека (даже самого маленького) в год. На первый взгляд кажется совсем мало, но это огромное количество и единственный вариант, при котором возможно снижение цены на недвижимость. Мы должны сделать так, чтобы люди могли покупать любое жильё: от экономкласса до элитной недвижимости. Должен быть выбор.

И третье. Последнее. Жильё, это очень серьёзный реинвестиционный процесс. Развитие инфраструктуры. Прежде всего, инженерные сети, дороги. Честно скажу: стройка — процесс затратный. Но есть и обратная сторона — огромное количество вовлечённых в процесс работников. Это опять налоги. Это и металл, и цемент, и кирпичи наших предприятий. И как я уже говорил, это ЖКХ, ремонт, мебель, да даже посуда на кухне.

Что же нужно делать? Государство должно помогать инвесторам. Банки — снижать проценты по ипотечным кредитам. А мы с вами — просто ответственно относиться к нашей жизни, к нашим семьям, к нашим детям. Строить для них настоящий дом. И не позволять себе, чтобы квартирный вопрос нас испортил.

Кстати, два последних года, впервые с 1990-го, в Свердловской области идёт приток населения. Это здорово, главное, чтобы и дальше было так же.

КСТАТИ

На сайте «ОГ» — www.oblgazeta.ru — можно не только прокомментировать публикацию, но и оставить свои предложения о том, по каким темам вы хотели бы узнать мнение губернатора.

ФОТОФАКТ



Месяц назад, первого сентября, губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев заложил капсулу времени в честь начала строительства нового жилого района «Солнечный», расположенного в южной части Екатеринбурга: «ОГ» проверила, как идёт работа.

«Солнечный» рассчитан на 85 тысяч жителей. Там будет использован принцип комплексной застройки, оправдавший себя при строительстве района «Академический». Это значит, что вместе с жильём здесь появятся необходимые инфраструктурные объекты — магазины, детские сады, школы, медицинские учреждения. В жилой зоне будет разбит парк с велосипедными дорожками и спортивно-игровыми площадками. Кстати, в проекте особое место уделено созданию комфортной экологической среды — предусмотрены обширные зелёные зоны, высокий уровень благоустройства.

Сегодня генподрядчик ЗАО «Форум Групп» полным ходом осваивает площадку будущего строительства. Геодезисты наметают контуры зданий, дорог, других объектов. Как нам рассказал прораб стройки Тимур Муштафаев, начались работы на жилом блоке 1.1 с домами от пяти до шестнадцати этажей. Здесь предусмотрены квартиры экономкласса, но с современным архитектурно-планировочным решением и достойной отделкой. Общая площадь жилья составит 2,5 миллиона квадратных метров, коммерческие объекты разместятся на 300 тысячах квадратных метров. С центром города район свяжет общегородская магистраль непрерывного движения, а также выезд на ЕКАД.

Председатель совета директоров «Форум Групп» Олег Черепанов во время закладки памятной капсулы отметил: «Мы первые при строительстве «Солнечного» предложили концепцию закрытых дворов. Здесь не будет внутридворовых проездов, во двор можно будет пройти только пешком. Автостоянки разместятся по периметру жилой зоны». По плану, первые новосёлы появятся в «Солнечном» в последнем квартале 2014 года.

На снимках — будущая улица нового района. Пока она не имеет названия, строители величают её просто — Четвёртая улица «Солнечного»



Баланс плюсов и минусов

Депутаты регионального парламента пересматривают распределение налоговых отчислений между областным и местными бюджетами

Татьяна БУРДАКОВА

«Идёт ослабление доходной части бюджетов. Мы понимаем, что нужно всем вместе напрягаться и выводить из кризисной ситуации», — отметил глава Каме-Уральского Михаила Астахова на заседании комитета регионального Законодательного Собрания по бюджету, финансам и налогам.

Высказывание Михаила Астахова, возглавляющего, кстати, правление ассоциации «Совет муниципальных образований Свердловской области», прозвучало после выступления областного министра финансов Галины Кулаченко о проекте закона, изменяющего единые нормы отчисления от налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в местные бюджеты.

— Мы предлагаем с начала 2014 года снизить с семи до трёх процентов единый норматив отчислений по НДФЛ в бюджеты муниципальных образований, — изложила суть законопроекта Галина Кулаченко.

— В структуре собственных доходов Камышловского района, например, отчисления по НДФЛ составляют 97 процентов. Конечно, такая перспекти-

ва вызывает опасения. Но одновременно мы понимаем необходимость принятия этого решения в связи с недавними изменениями федерального законодательства, — высказал своё мнение глава Камышловского муниципального района Евгений Баранов.

По словам Галины Кулаченко, под изменениями федерального законодательства понимаются документы, по которым с начала будущего года в местные бюджеты будет поступать сто процентов доходов от передачи в аренду и продажи земельных участков, государственность на которые не разграничена. Плюс к тому вводятся обязательные дифференцированные нормативы отчисления акцизов на нефтепродукты в бюджеты муниципальных образований (МО). Всё это вместе дополнительно принесёт муниципалитетам Среднего Урала 1,9 миллиарда рублей.

Кроме того, в соответствии с федеральным законом «Об образовании в РФ» областной бюджет взял на себя расходы МО, связанные с дошкольным образованием. Речь идёт об оплате труда воспитателей детсадов, покупке учебников и игрушек. Между прочим, всё это в целом составило 9,2 миллиарда рублей расходов, которые дополнительно лег-

ли на областную казну. Одновременно в областном бюджете предусмотрены значительные средства на субвенции для МО на осуществление полномочий, недавно переданных на муниципальный уровень.

— Мне понравилось, что за последние три года главы МО научились грамотно планировать доходную часть своих бюджетов. Это проявилось и на сегодняшнем заседании нашего комитета. Они достаточно профессионально проводят все расчёты и видят, что из-за изменения норматива отчислений по НДФЛ доходная часть действительно сокращается, но это компенсируется различными дотациями из областного бюджета, — поделился с «ОГ» своими впечатлениями от состоявшегося разговора председатель комитета Законодательного Собрания Свердловской области по бюджету, финансам и налогам Владимир Терешков.

Напомним, в течение всего сентября на Среднем Урале шли заседания согласительной комиссии с муниципалитетами. По словам Владимира Терешкова, итогом этой дискуссии по балансировке параметров областного и местных бюджетов на 2014 год стал тот факт, что МО Свердловской области дополнительно получат

на различные нужды 2,6 миллиарда рублей.

— Речь идёт об очень живых вопросах. Например, во многих муниципалитетах строят новые детсады. Мы заложим дополнительные расходы на содержание этих новостроек в будущем году. Это примерно 1,2 миллиарда рублей, — пояснил Владимир Терешков. — Плюс к тому добавили затраты на освещение населённых пунктов, которые официально не входят в состав городского поселения. Одновременно мы предусмотрели деньги на установку ограждения вокруг школ и детсадов для обеспечения безопасности учебного процесса. Весь сентябрь мы наблюдали за наводнением на Дальнем Востоке. В этой связи оперативно проверили у нас, на Среднем Урале, состояние гидротехнических сооружений. Выяснили, что нужны средства на их ремонт и заложили такие расходы в бюджет будущего года.

Выражая мнение муниципалов, Михаил Астахов согласился, что в конечном итоге местные бюджеты оказываются в плюсе от всего комплекса изменений проекта областного бюджета на 2014 год, которые сейчас запланированы.

ИНФОРМАЦИЯ

из итоговых финансовых отчетов о поступлении и расходовании средств избирательных фондов кандидатов в депутаты Законодательного Собрания Свердловской области по Кировскому одномандатному избирательному округу № 8

№ п/п	ФИО кандидата / субъект выдвижения	Поступило средств							Использовано средств							Возвращено средств	
		от юридических лиц		от граждан		сумма	средства, выделенные кандидату избирательными объединениями	на оплату изгот. копий подлинных листов, сбора подписей	на проведение предвыборной агитации	на проведение агитации в СМИ	на проведение иной агитации	на оплату работ, услуг, связанных с проведением избирательной кампании	на проведение иной агитации	на оплату работ, услуг, связанных с проведением избирательной кампании	всего	в том числе	
		сумма	количество юридических лиц	сумма	количество физических лиц												количество юридических лиц
1	Воробьев Владимир Александрович / УМНАЯ РОССИЯ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2	Киселёв Константин Викторович / Гражданская Платформа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Избирательная комиссия Свердловской области.