

Строительная революция

С начала года число новостроек в крупных городах уменьшилось в разы, в результате сорваны все государственные планы по возведению жилья. Правительство опасается, что из-за этого может разразиться квартирная катастрофа. Поэтому власти разработали «План 52» — список из 52 кардинальных мер, которые должны встряхнуть строительную отрасль. Если все пойдет, как задумано, нас ждет не только резкое падение цен на недвижимость, но и земельная революция.



Деньги на ветер

Провалились надежды тех чиновников, которые были уверены, что даже в кризис люди не перестанут покупать квартиры со средней по стране ценой в 50–70 тыс. рублей за квадрат. Мечтать не вредно, но в реальности резко рухнули продажи не только готового жилья, но и гораздо более доступных новостроек. В результате в 2010 году строители сдадут от силы 25–30 млн кв. м новых домов, хотя планировалось вдвое больше.

Несмотря на масштаб проблемы, поначалу государство, вместо того чтобы ударить по корню зла — непомерным ценам, поступило ровно противоположным образом. В феврале 2010 года народу пообещали, что «в целях спасения строительной отрасли» ставки по ипотеке для новостроек снизят с нынешних запредельных 18–20 процентов годовых до 11 процентов. На это федеральный бюджет должен выделить... 250 млрд рублей. Программа стартовала в апреле.

Это замечательно, но одним только снижением ставок проблему не решить. Более того, это может закончиться тем, что квартиры станут еще менее

доступными. «Кажется, все здорово — сейчас протимулируем спрос снижением ставок, и пойдет новый строительный бум. Как бы не так! При нынешнем уровне цен спрос на квартиры расти не будет. Нет у людей таких денег, даже с ипотекой», — уверен эксперт Центра экономических и политических исследований Алексей Михайлов.

Он предсказывает, что с подобным подходом строители попадут в замкнутый круг. Цены на жилье будут расти до тех пор, пока сокращается число новостроек. А новые дома не будут строить, потому что нет спроса. В результате может начаться длительная, до 10 лет, стагнация отрасли.

Вот почему властям вдобавок к ипотечной программе понадобился «План 52». Его главная цель — резко понизить входной порог для всех, кто хочет заняться строительством жилых зданий. По идее, желающих будет — хоть отбавляй. «До недавнего времени уникальность этого бизнеса была в том, что построить объект стоимостью



3 млрд рублей, можно было, имея на руках менее 300 млн рублей. Остальное легко давали в кредит. Поэтому отдача на вложенные средства получалась 1000–2000 процентов», — признается руководитель крупного строительного холдинга.

Кривой закон

Разумеется, чиновники прекрасно знают, насколько привлекательна строительная отрасль. Им тоже хочется в долю, поэтому сейчас, прежде чем приступить к возведению жилого дома, придется собирать 120 различных разрешительных бумажек, обивать пороги 35 инстанций и получать 15 экспертных заключений. В итоге подготовка к началу стройки растягивается на полтора-два года, а разнообразные траты на бюрократию съедают до 70 процентов доходов от продажи здания.

Правительство пообещало избавить строителей от этих поборов. Самая революционная мера — отмена деления земли на категории. Сейчас существует семь «типов земли» — в зависимости от назначения. Помимо сельскохозяйственного, промышленного, водного и лесного фондов есть также особо охраняемые земли, земли особого назначения и даже земли запаса. Строить многоэтажные жилые дома на них нельзя — для этого предназначены, да и то не все, только особые «земли населенных пунктов».

На них приходится 1,1 процента земельного фонда страны. Для сравнения: «в запасе» — 6 процентов земли, у сельского хозяйства — 24 процента, «в лесах» — 65 процентов, даже у водного фонда — 1,6 процента. Надо ли говорить, с какими проблемами сталкиваются строители? «Различные категории земель — никому не нужная норма. Она уходит корнями в XV–XVII века, когда были "царские", "дворянские", "церковные" и т. д. земли. Нигде в мире больше такого нет! Но чиновникам это выгодно: отсталость законов порождает огромные поборы за перевод земель из одной категории в другую», — объясняет источник в Минэкономразвития.

Он добавляет, что отмена деления земель на категории не будет означать, что можно «воткнуть» многоэтажку посреди парка, заповедника или на берегу водохранилища. Целевое использование земли сохранится, но оно будет определяться не абстрактным «назначением», а градостроительными планами и схемами территориального зонирования.

Кроме того, новый порядок решит проблему «заблокированных земель». Он вернет в оборот миллионы гектаров простаивающих угодий. Формально они предназначены для промышленных предприятий или принадлежат различным ведомствам, которые десятилетиями их не используют.



Чтобы подтолкнуть таких нерадивых собственников, в «План 52» включена еще одна норма. Если земля, находящаяся в чьей-то собственности, в том числе — государственной, — не используется, с нее придется платить повышенный налог. С каждым годом ставка будет расти. Это заставит местные власти избавиться от простаивающих угодий, и они попадут в хозяйственный оборот.

«План 52»

Так что с землей станет проще. Но это только малая часть плана по облегчению жизни строителей. Новый пакет законов ударит буквально по всем «взяточным» направлениям. Например, должно резко подешеветь подключение новых домов к городским коммуникациям. Не секрет, что в крупных городах местные энергетические, тепловые и пр. монополии дерут за это три шкуры — цена доходит до сотен тысяч рублей с одной квартиры. Разумеется, строители перекладывают эти расходы на покупателей.

Будем надеяться, что этот «коммунальный беспредел» прекратится. Государство обещает установить типовые тарифы на все услуги по подключению новостроек к инфраструктурным сетям. Расценки будет утверждать правительство, и это будут не нынешние сотни тысяч, а несколько тысяч рублей. Брать какую-либо дополнительную плату за подключение запретят.

Наконец, новые законы крепко ударят по рукам местных чиновников, которые годами затягивают строительные согласования в расчете на щедрую «стимуляцию». Оформление строительных документов радикально упростят, количество согласований сократится в несколько раз. Вдобавок под угрозой крупных штрафов чиновников обяжут оформлять строительные согласования в срок не более полугода.

В общем, читаешь эти замечательные планы, и душа радуется. Неужели у нас наконец появится человеческий рынок жилья? Шансы на это есть: правительство жестко потребовало, чтобы «План 52» был воплощен в жизнь с ураганной скоростью. Все полсотни поправок к законам обещают принять в течение нынешнего года, а в следующем году новые правила вступят в силу.

Алексей Павлов

Рубль без руля, но с ветрилами

Куда плывет рубль, во что выльется ликвидация госконтроля за курсом валют? Правительство намерено отправить рубль в свободное плавание. Неужели это значит, что на наш «деревянный» скоро ничего нельзя будет купить?

Так чего ожидать на самом деле? Вот мнение Сергея Глазьева, экономиста, академика РАН, главы Национального института развития.



Вмешательство — во вред

Что такое свободное плавание рубля? Центробанк больше не будет искусственно удерживать его курс. Он будет зависеть от спроса и предложения, то есть складываться как бы сам собой. В нынешней ситуации, когда не ожидается резкого падения цен на нефть, никаких угроз прекращения госконтроля за курсом рубля нет. Иначе говоря, должен наступить перелом ситуации, когда экспортеров сырья население фактически «кормит» из своего кармана: ведь россияне вынуждены приобретать импортные товары из-за дешевого рубля по завышенным ценам. Дело в том, что последние 10 лет обменный курс рубля в России постоянно занижался. Это делалось для выгоды экспортеров (за вырученную сырьевым, химическим и металлургическим бизнесом валюту давали рублей больше, чем следовало).

Кому-то покажется удивительным, но наши финансовые резервные фонды во многом обязаны своим содержимым именно заниженному курсу рубля: с

искусственно «наращенной» рублевой прибыли экспортеров взимались налоги, которые шли в том числе и в кубышку на черный день. С одной стороны, запас денег — это хорошо. Но обратной стороной этой медали стали невозможность в полной мере финансировать необходимые стране проекты и значительное ограничение покупательной способности россиян.

Плюсы самостоятельности

Отправка в свободное плавание рубля нужна и для того, чтобы российские деньги лучше «чувствовали себя» в процессе торговли с другими странами. Сейчас купля-продажа товаров идет так: сначала рубль пересчитывается в доллары, затем, например, в тенге, и обратно. А надо, чтобы и с Украиной, и с Казахстаном, и с Белоруссией, и с другими странами расчет шел без посредничества долларов, — тогда импортные товары для наших граждан смогут подешеветь раз в десять. Кстати, на пользу свободному курсу рубля сыграл бы возврат к продаже экспортерами своей валютной выручки на бирже. Это сделало бы курс доллар — рубль более справедливым.

Очень важно не повторить прошлых ошибок. Помните: год назад правительство финансово поддержало банки, в результате некоторые из них пустили госденьги на спекулятивные игры, и курс рубля опустился в полтора раза. Этот печальный урок говорит, что просто так деньги банкам больше давать нельзя. Кредитование коммерческих банков со стороны Центробанка следует привязать к выдаче ими кредитов производственным предприятиям.

Если денежные власти не подстрахуются, то начнутся мощные спекулятивные атаки, и рубль может упасть. Если ЦБ РФ сделает валютные спекуляции невозможными, то рубль по отношению к доллару должен вырасти. Этому способствует и то, что США продолжают печатать свои деньги, а их госдолг по-прежнему разбухает. По отношению к евро курс рубля останется стабильным. Держать свои накопления сейчас разумно в реальных ценностях, например в золоте, либо на рублевых депозитах.

Осторожно: экономная лампочка!

Утилизировать энергоэффективные осветительные приборы можно будет в ДЭЗе.

Принятый в России закон «Об энергосбережении» в первую очередь вводит запрет на продажу ламп накаливания: 100 Вт — с 2011 года, 75 Вт — с 2013-го, 25 Вт и более — с 2014 года. Главная претензия к старой доброй лампочке, которую использует человечество вот уже 120 лет, — низкая энергоэффективность. Но многие заведомо с неприязнью относятся к энергосберегающим лампам даже не из-за того, что они в 10 раз дороже ламп накаливания: настораживает наличие в них ртути. Что делать, если энергосберегающая лампа разобьется в квартире? И как новые чудо-лампочки утилизировать по окончании срока службы?

России предлагается брать пример с Евросоюза, во всех странах которого уже с 1 сентября 2009 года вступил в силу запрет на производство традиционных ламп накаливания мощностью 100 Вт и выше. Через год под запретом окажутся лампы накаливания 75 Вт, в 2011 году — мощностью 60 Вт и т.д. К 1 сентября 2016 года с европейского рынка должны исчезнуть все источники света с классом энергоэффективности ниже «В». А из магазинов Австралии, Кубы и Филиппин лампы накаливания исчезнут уже в 2010 году. Массовая замена традиционных ламп накаливания, как ожидается, принесет существенный экономический и экологический эффект. По подсчетам экспертов, ЕС сможет экономить электричества примерно на 5—10 млрд евро в год.

Министерство экономического развития РФ говорит, что общая стоимость замены ламп накаливания на энергосберегающие лампы до 2014 года составит около 100 млрд руб. При этом строительство заводов по утилизации люминесцентных ламп входит в эту сумму. Стоит энергосберегающая лампочка в 10 раз дороже обычной: вместо 9—12 рублей теперь придется раскошелиться на 110—120 рублей. Стоит добавить, что и сама покупка такого осветительного прибора — непростое дело: нужно выбрать световую температуру, от которой зависит, будет ли оттенок синим, дневным или привычным желтым. По расчетам экспертов, средняя энергосберегающая лампа в квартире российско-



го жителя окупится уже за 1000—2000 часов работы (5—12 месяцев).

Как относиться к новым лампам — дело каждого в отдельности. Эксперты утверждают, что большого вреда здоровью они не принесут. Компактные люминесцентные лампы содержат 1,4—5 мг ртути. Для сравнения: в обычном ртутном термометре содержание ртути составляет 2 г. Подсчитано, что если разбить термометр в комнате стандартного

размера, то содержание паров ртути в воздухе будет превышать предельно допустимые концентрации (ПДК) в 100 раз. Причем это в том случае, если комнату проветривать. В непроветриваемых помещениях в аналогичной ситуации превышение ПДК будет составлять до 100 000 раз.

Однако все признают, что закон утвердили, а проблема утилизации этой продукции не решена. И моментально приучить российский народ к определенной схеме действий будет непросто. К примеру, в Европе любой мусор тщательно сортируется, для каждого вида стоит отдельный бак. У нас же не развиты технологии сортировки мусора даже

в промышленных масштабах. И если в случае с юридическими лицами еще существует какой-то контроль в виде экологических предприятий, которые проверяют, заключен ли у организации договор с фирмой, занимающейся утилизацией, или нет, то рядовые потребители пока просто будут выкидывать люминесцентные лампы на помойку.

Если же лампочка разбилась в квартире, не надо паниковать. Осколки нужно собрать в пластиковый пакет и посыпать хлоркой, которая нейтрализует ртуть. Затем протереть место, где разбилась лампочка, влажной тряпкой/хлоркой. Обязательно проветрить помещение, так как пары ртути особенно опасны. Так как ПДК ртути в почве невелико, пакет с осколками лампы лучше закопать в землю, на глубину, на которой заканчивается плодородный слой и начинается глина, а не выкидывать в мусорную корзину. Однако если такие лампы будут систематически выбрасываться в окружающую среду в большом количестве, то ситуация очень быстро может выйти из-под контроля.

Екатерина Богомолова

Ваш вопрос — наш ответ

Дважды приватизация



В 1993 году приватизировала квартиру. Я работаю учителем в сельской местности, поэтому пользуюсь льготой при оплате коммунальных услуг. В 2009 году сделала технический паспорт. Когда его выдавали, сказали, что с 2010 года моя квартира перейдет в муниципальную собствен-

ность и льготу я получать не буду, так как жилье не оформлено в органах юстиции. Нужно ли мне оформлять право собственности на квартиру в юстиции, если никаких юридических операций с ней я не планирую?

С уважением, Т. Кубич

Отвечает Дмитрий Диккуль, юрист.

Под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. В 1993 году для приватизации квартиры было необходимо заключить договор с местной администрацией и зарегистрировать его в исполнительном органе местного Совета народных депутатов. Видимо, именно это вы и сделали.

С 1998 года в связи с введением в действие Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ процедура оформления прав на недвижимое имущество несколько изменилась. Однако права собственности, возникшие до момента вступления в силу вышеупомянутого закона, признаются юридически действительными. А государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Теоретически эта норма относится и к вам. Однако если в администрации муниципального образования говорят, что не считают вашу квартиру приватизированной, лучше осуществить регистрацию права собственности в соответствии с действующим порядком. Этот вопрос серьезнее, чем кажется. Срок, отведенный на приватизацию, продлен до 1 марта 2013 года. Если вы не оформите квартиру в собственность сейчас (независимо от того, собираетесь ли вы совершать с ней юридические операции), в будущем сделать это не удастся.

Вычет из последнего

Есть ли налоговые льготы для пенсионеров, продающих акции, доставшиеся от предприятия, на котором они когда-то работали?

В.Д. Патрушева

Отвечает Вячеслав Леонтьев, юрист, член Общенационального правозащитного союза «Человек и закон».

Нет, к сожалению, таких льгот нет. Налоговый вычет предоставлялся тем, кто владеет ценными бумагами более трех лет, только до 1 января 2007 года. Вам придется заплатить налог на всю прибыль: то есть на разницу между нынешней стоимостью ценных бумаг и документально подтвержденными расходами на их приобретение, реализацию и хранение (п. 3 ст. 214.1 Налогового кодекса РФ).

Вовремя не отказались

С 1980 года являюсь членом садоводческого общества. С 2004 года мы забросили участок: не ездили туда, не пользовались водой и электричеством, не собирали урожай. Заявление об отказе от участка не оформили по незнанию. Теперь председатель товарищества «проснулся» и требует уплатить членские взносы за прошедшие годы. Что делать?

Г.Г. Гайфутдинова

Отвечает Наталья Ковалева, кандидат юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса Академии труда и социальных отношений.

Закон не на вашей стороне. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» гласит: «Каждый член товарищества обязан платить членские взносы, иные взносы, предусмотренные уставом, а также налоги и другие платежи». Если он не платит, на общем собрании его могут исключить из членов товарищества, но за тот период, когда не производилась уплата взносов и решение об исключении из объединения не принималось, член СНТ обязан внести полагающиеся средства. Таким образом, действия председателя правомерны. Единственный вариант — попробовать лично договориться с ним о том, чтобы он принял заявление об отказе от участка задним числом. Возможно, в сложившейся ситуации вам выгоднее будет заплатить членские взносы, а потом продать участок.