



Собственный дом - мечта или реальность?

С 2011 года многодетные семьи имеют право на получение бесплатного земельного участка под строительство жилого дома

Эта инициатива федеральных и региональных властей, по мнению экспертов, станет еще одним аргументом в пользу развития малоэтажного строительства.

Но могут ли многодетные «потянуть» стройку и не станет ли эта мера поддержки не действующей? Эти вопросы были в числе главных, которые обсуждались в ходе «круглого стола», состоявшегося на прошлой неделе в пресс-центре «КП». В дискуссии приняли участие руководители компаний-застройщиков, специалисты по кредитованию крупнейших банков, работающих на территории нашего региона, и представители исполнительной власти Ярославской области.

- Все ли многодетные семьи в Ярославской области могут рассчитывать на земельный участок?

Вероника Соловей, начальник отдела регулирования земельных отношений комитета земельных отношений департамента имущественных и земельных отношений Ярославской области:

- На сегодняшний день в Ярославской области получить участок могут многодетные семьи, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий. Принят Порядок предоставления земельных участков, где пошагово расписана вся процедура, указан перечень документов, которые семья должна представить.

- На каких территориях планируется выделять участки?

- Участки будут предоставляться по всей Ярославской области. Этим займутся муниципальные образования, которые будут выделять участки на своих территориях. Обязательно будет соблюдаться условие: земля должна находиться рядом с населенными пунктами. Как минимум, к этим участкам должны быть подведены дорога и электричество. Город Ярославль на днях уже опубликовал список земельных участков в своих границах.

- По какому принципу будет решаться, какой именно участок и какая семья получит ?

- На сегодняшний день формируется очередь из тех, кто имеет право на участок. Эти семьи вправе знакомиться с земельным реестром, о котором я говорила, и выбирать. Окончательное решение, какой участок семья получит, будет приниматься на специальной комиссии.

- Не затянется ли процедура по предоставлению земли?

- Думаю, первые участки семьи получат уже в конце августа текущего года.

- А правда ли, что законом предусмотрено, что участок можно взять и не строиться, а продать?

- Участок можно использовать под строительство, а можно и продать.

- Давайте поговорим о том случае, когда семья решит строиться. Видят ли себя участниками данной программы для многодетных застройщики?



Александр Прядухин, генеральный директор ООО ПКФ «Строй Артель»:

- Стоимость индивидуального дома - не шикарного, а экономкласса - сегодня составляет 2 - 3 млн. рублей. Далек не каждая семья, а тем более многодетная, может позволить себе такой. Следовательно, такая мера, как предоставление земельного участка, должна быть подкреплена еще какими-то формами поддержки. Это должен быть комплекс мероприятий, в которых будут задействованы как государство, так и кредитные организации - банки. Со своей



стороны мы, застройщики, готовы возводить дома. Например, наша компания строит индивидуальное жилье «под ключ». Считаю, это очень удобным для заказчика - построить дом, заехать и жить, не тратя дополнительные деньги, время и силы на отделку. В этом году мы построили коттеджи в поселке Ямская Слобода, а еще ведем строительство в Переславском, Петровском районах. Думаю, что, если государство придумает, как помочь с финансами семьям, если банки под государственные гарантии создадут льготные кредитные продукты, на отведенных по программе участках действительно появятся дома. Хотелось бы, чтобы банки охотнее кредитовали и застройщиков. Без денег дом не построишь. К нашему удовлетворению, мы нашли взаимопонимание с «Россельхозбанком», банк кредитует строительство, которое ведет наша компания.

150044, г. Ярославль, пр-т Октября, 87-а, офис 308.

Тел.: (4852) 75-52-74, 75-52-79.

- А сегодня реально многодетной семье получить кредит на строительство? Есть ли специальные банковские программы, рассчитанные на подобные категории граждан?



Анна Карпова, старший инспектор отдела по работе с партнерами Северного банка Сбербанка России:

- Сбербанк в настоящее время предлагает универсальные программы по ипотечному кредитованию. В том числе направленные на развитие малоэтажного и индивидуального строительства. Максимальная стоимость кредита - 85% от сметной стоимости строительства. При этом наш заемщик может строить свой дом как с привлечением подрядной организации, так и самостоятельно. Многодетные и молодые семьи в качестве первоначального взноса могут представить различные сертификаты: жилищные, материнский капитал. Обеспечением возврата кредита может стать как квартира, уже имеющаяся у семьи в собственности, так и земельный участок, на котором ведется строительство. Наш банк

регулярно объявляет акции, участвуя в которых можно получить кредит на более выгодных условиях. В настоящее время действует специальное предложение «Возьми за 8%!», которое распространяется на все программы Жилищного кредитования Сбербанка России (за исключением программы рефинансирования). С помощью данного предложения можно также приобрести земельный участок и осуществить мечту по строительству собственного дома на эксклюзивных условиях.

- Насколько велик должен быть доход семьи, чтобы она могла рассчитывать на кредит в Сбербанке?

- Для расчета суммы кредита доход заемщика не всегда играет решающее значение. Кроме того, при недостаточном размере дохода самого заемщика для увеличения суммы кредита он может привлекать до 3 созаемщиков (родителей, родственников и даже третьих лиц). Главное при кредитовании - это взвешенный подход самого заемщика к возможности обслуживания своего долга. В связи с тем, что Сбербанк предоставляет кредиты без дополнительных комиссий, связанных с обслуживанием кредита, на этапе получения консультации в банке можно окончательно оценить свои будущие расходы. Наш банк всегда на стороне заемщика, поэтому для точных расчетов необходимо обратиться в подразделения, где наши специалисты по кредитованию подберут оптимальную кредитную программу для каждого конкретного клиента.



Андрей Матвеев, исполняющий обязанности начальника отдела организации кредитования малых форм и населения, Ярославский региональный филиал ОАО «Россельхозбанк»:

- Однозначно ответить на этот вопрос невозможно. Каждый клиент Россельхозбанка требует индивидуального подхода к расчету его платежеспособности и максимальной суммы кредита, на которую он может рассчитывать. Расчет платежеспособности заемщика, созаемщика, поручителей осуществляется на основании данных о среднемесячных доходах за последние 6 месяцев, а также величине расходов, которые несет заемщик, созаемщик, поручитель. Следует

отметить, что задача Россельхозбанка - помочь клиенту в подборе оптимальной программы кредитования и в получении кредита в максимально короткие сроки. Одним из вариантов, который повышает шансы клиента получить кредит, является привлечение созаемщиков. Если по тем или иным причинам клиенту не получается воспользоваться ипотечным кредитом, то сотрудники Россельхозбанка вместе с клиентом рассматривают варианты получения заемных средств по другим программам кредитования. Одной из таких программ сегодня является кредит «Садовод». Ярославское ОАО «Россельхозбанк» ведет активную работу и с застройщиками в части совместного развития жилищного строительства в Ярославской области. Я уверен, что программа по выделению земельных участков многодетным семьям создаст новую категорию наших клиентов. Граждане, получившие земельные участки, смогут предложить банку в качестве обеспечения исполнения своих обязательств землю, а это даст им возможность рассчитывать на получение необходимой суммы денежных средств, на осуществление строительства жилого объекта недвижимости. Россельхозбанк в настоящее время занимает активную позицию по развитию розничного кредитования, в том числе и ипотечного. При этом мы движемся по пути упрощения и смягчения условий кредитования для клиента. Многодетных клиентов может заинтересовать недавнее новшество нашего банка: если в заявке-анкете содержится информация о месте работы и величине дохода супруга/супруги Заемщика/Созаемщика/Поручителя, величина прожиточного минимума на каждого иждивенца при расчете платежеспособности не учитывается. Данное изменение позволяет существенно повысить шансы многодетной семьи на получение ипотечного кредита в Россельхозбанке и улучшить свои жилищные условия.

- С какими трудностями, помимо финансовых, сегодня сталкиваются застройщики?

Валерий Костяев, генеральный директор ООО



«Ремстроймонтаж» (Переславль-Залесский):

- Проблема - отсутствие земельных участков под строительство. Особенно, на мой взгляд, это касается города Переславля-Залесского. У нас практически вся муниципальная земля продана в частные руки. У частных участков земли около 12 соток стоит порядка 3 - 4 млн. рублей. Поэтому трудно сказать, как в Переславле-Залесском будет реализовываться программа по выделению бесплатных участков многодетным семьям, если земли просто нет. Естественно, что и мы, застройщики, не можем у себя в районе строить дома не только для этой категории граждан, но и вообще осуществлять строительство индивидуального жилья. Эта проблема назрела не сегодня. Переславль и

окрестные земли уже давно стали привлекательными для инвесторов и риелторов, которые планомерно скупали землю. Собственно говоря, это стало одной из причин, по которой наша фирма перестала строить в Ярославском регионе. Вторая причина - владельцы земельных участков предпочитают пользоваться при строительстве дешевой рабочей силой иммигрантов. Наши, местные, застройщики и строители остаются не у дел. Таким образом местные строительные организации вытесняются с собственного регионального рынка строительных услуг. Чтобы выживать, мы вынуждены искать выгодного клиента за пределами Ярославской области.

- А если строить не в Переславском, а других районах Ярославской области?

- К сожалению, чем дальше на север, тем ниже платежеспособность заказчика. Понятно, что в убыток себе работать не станешь. Не то чтобы абсолютно все наши дома стоили непомерных денег. Но 1,5 - 2 миллиона рублей - самый минимум, который необходим для строительства - все же заказчик должен иметь. Но разве может человек, проживающий, к примеру, в сельской местности, такие деньги заработать? И среди горожан, желающих жить в загородном доме, не так много клиентов, как может показаться. Ведь жители городов привыкли и хотят жить в комфорте. Требования к индивидуальному дому у них включают полную его обеспеченность коммуникациями. Клиенту-горожанину в частном доме нужны свет, газ, тепло, удобства, как в городской

квартире. Кроме того, клиент хочет быстро добираться с работы домой. Большинству людей дома, находящиеся в черте города, не по карману. А в сельской местности нет обеспеченных коммуникациями земельных участков. Таким образом, хоть у нас в стране и декларируют политику развития малоэтажного и индивидуального домостроения, условий для массового строительства пока нет. И трудно сказать, заработает ли в связи с этим программа для многодетных семей. Ну а наша компания сегодня по объективным причинам работает с платежеспособными заказчиками. Пусть наши дома получаются, как правило, недешевыми по ярославским меркам - из-за высокой стоимости земли, на которой строим, из-за затрат, которые идут на прокладку коммуникаций и прочих условий. Но клиент, для которого мы строим, обладает достаточными средствами, чтобы наши дома купить. Ведь в Подмосковье уровень доходов населения выше, чем в Ярославской области. Сегодня мы в основном строим для категории граждан, которую называют средним классом. Как правило, те дома, которые мы для них возводим, это не первое их жилье.

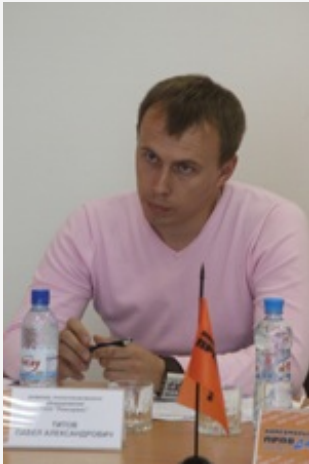


Михаил Батов, директор ООО «Деревянный дом»:

- Если действительно, как обещают, земельные участки многодетным будут выделяться в черте населенных пунктов и с подведенными коммуникациями, то застройщики, думаю, заинтересуются и не откажутся строить дома для этой категории граждан. Согласен с коллегами - нужно более заинтересованное участие банков в этой программе. Наша фирма имеет опыт строительства кредитного жилья. Однако соглашусь и с тем, что далеко не все многодетные могут получить кредит на строительство. Если у семьи на момент получения земли нет недвижимости, которую можно было бы продать или заложить, вряд ли она сможет построить себе дом. Что касается нашей фирмы, то мы строим дома в том числе и для людей со средним достатком. Основа нашего

домостроения - древесина разного вида обработки. Каждый заказчик сам решает, какой дом он хочет: из цельного бревна, бруса или бревна оцилиндрованного. Сегодня мы вышли на такой уровень строительства, когда комплект дома делается за день. Затем его остается только собрать на участке на подготовленном заранее

фундаменте. Сборка займет всего месяц. Ну а дальше - отделка. Это более длительный процесс, потому что всегда все индивидуально и делается уже с учетом пожеланий клиентов. Наше правило: дом должен превзойти все ожидания клиента. Для защиты древесины используются различные антисептики, что продляет жизнь нашим домам. Качественно построенный деревянный дом простоит и 200, и 300 лет. Это доказывают дошедшие до нас из древности образцы деревянного зодчества. Ну а по экологичности с деревом никогда не сравнится ни один материал. Семьям с детьми, пожалуй, нужно задуматься о том, из какого материала будет их дом. Деревянный не только безопасен, но и обладает профилактическими и даже лечебными свойствами. Приведу пример. Одной из компаний проводился эксперимент: построили закрытый сруб из кедра и спустя некоторое время измерили бактериальный уровень внутри строения. Все вредные микроорганизмы в срубе погибли.



Павел Титов, инженер теплотехнических установок ООО фирма «Ремсервис»:

- Мы строим по всей Ярославской области: в Любимском, Пошехонском и других районах региона, даже за ее пределами - в Костромской, Ивановской областях. Это кирпичные, каркасные дома, дома, построенные по технологии «теплый дом». Работаем мы и с банками по ипотечным программам. И мы готовы строить и на участках, которые выделяют многодетным. Однако есть множество сомнений в жизнеспособности данной программы. Во-первых: не получится ли так, что программа заглохнет, когда семьи разберут все самые лучшие участки, а на остальные просто не будет спроса, так как они невыгодны с точки зрения строительства? Ведь известно: чем строительство дальше

от населенного пункта, тем дороже обходится дом из-за необходимости устройства автономных коммуникаций и расходов строителей на доставку материала к месту стройки. Во-вторых, смогут ли многодетные семьи вообще осилить строительство? Какую сумму они могут получить в ипотеку? Миллион-два? Этих денег хватит только на то, чтобы подвести к участку коммуникации. Тем не менее, в качестве заказчика мы

рассмотрим любого клиента и предложим ему наиболее подходящий вариант строительства по стоимости. Среди наших объектов - не только дорогостоящие элитные коттеджи, но и дома экономкласса. Последние составляют 20 - 30% от всего объема нашего строительства. То есть, если будет выполнено все, как обещано по коммуникациям в рамках программы, то нам есть что предложить категории заказчиков со средним достатком. Цена вопроса? Комфортный для проживания дом не может быть меньше 100 - 120 кв. метров. Чтобы построить самый экономичный дом этой площади, понадобится минимум два миллиона рублей. (выделить адресный блок ООО фирма «Ремсервис»: Ярославль, ул. 2-я Мельничная, 8, тел.: (4852) 727-080, 727-028).

- Складывается впечатление, что загородное проживание для людей со средним достатком не скоро станет реальностью...

Валерий Костяев:

- Не в Москве и Московской области, а в регионе строительство частного дома по-прежнему многим. Но что останавливает людей строить? Сдерживает перспектива преодолевать значительные расстояния к месту работы, например. Или отсутствие регулярного транспортного сообщения между населенным пунктом, где находится коттедж или дом, и городом, где работают, учатся члены семьи. Однако некоторые вещи - дело привычки. Я вот езжу на работу за 30 км, и это меня не раздражает. Стоимость жилья в многоквартирном доме в Переславле - 30 - 35 тыс. за квадрат. За эти деньги вполне можно построить в Ярославской области коттедж.

Андрей Матвиец:

- Для большинства жителей городов трата времени на дорогу - непозволительная роскошь. Слишком велики трудовые затраты во время рабочего дня, чтобы после работы тратить значительное количество времени и средств на поездку домой. К тому же, время, которое горожане экономят, они могут использовать на другие цели. Думаю, что для развития малоэтажного строительства необходимо строить поселки вблизи крупных населенных пунктов. В ближайшее время будут выделяться земельные участки многодетным семьям, и лучше, если это будет не точечная застройка, а застройка целых зон, которые заранее должны быть обеспечены необходимой инфраструктурой и бесперебойным транспортным сообщением. Именно в этом

случае среди застройщиков можно проводить конкурсы на строительство, это будет им интересно, а для граждан это станет реальной альтернативой городским квартирам, а ипотечное кредитование на строительство дома будет привлекательно гражданам. Все эти меры будут способствовать развитию малоэтажного домостроения.

Ярославль, ул. Победы, 28-а. Тел. (4852) 25-88-88. ОАО «Россельхозбанк».

Генеральная лицензия Банка России № 3349.

Анна Карпова:

- Как мы все можем судить из высказываний застройщиков, стоимость квадратного метра индивидуального жилья не выше, а даже ниже стоимости того же квадрата в многоквартирном доме. Тем не менее, рынок ипотечного кредитования покупки квартир находится на подъеме, а рынок кредитования строительства и покупки индивидуального жилья стоит на месте. Покупка квартир в ипотеку сегодня носит массовый характер. Почему же тогда граждане не берут кредиты на покупку индивидуального жилья? Уверена, что более тесное сотрудничество в этой части застройщиков и банков могло бы изменить ситуацию. Мы готовы кредитовать клиентов и постоянно расширяем круг кредитных программ, делаем их более демократичными, доступными все большему числу населения. Ежегодно в Ярославской области проводятся выставки, посвященные малоэтажному домостроению. Экспозиции представлены различными ноу-хау в строительстве, которые демонстрируют возможности строительства экономичных, экологических домов, и что еще важнее - автономных, не требующих непременно подключения к общим коммуникациям. Но почему-то на практике массового строительства такого жилья не происходит. Возможно, требуется объединение сил банков, застройщиков для того, чтобы построить образцовые поселки, где бы передовые достижения в индивидуальном домостроении были не выставочными, а действующими. Такие поселки и будут популяризировать среди населения индивидуальное домостроение.

Ярославль, ул. Свободы, 71-а Тел.: (4852) 74-52-23, 74-56-98.

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия банка России № 1481 от 30.08.2010 г.

Дмитрий Зиняков, генеральный директор ООО



«Прогресс»:

- Сегодня я хотел бы представить на «кругом столе» один из таких продуктов, который может удешевить строительство индивидуальных домов. Для нашей области - это новый строительный материал, а вот за пределами региона он известен и пользуется все большей популярностью. Это стеклопластиковая арматура, которая позволяет заменить стальную арматуру, применяющуюся для армирования фундаментов и изделий из бетона. По характеристикам этот материал не уступает, а даже превосходит металл.

Стеклопластиковая арматура легче, долговечнее стальной, исключает так называемый «мостик холода», не подвержена коррозии. Еще одно неоспоримое преимущество этого

материала - стоимость. Она примерно на 30% дешевле стальной арматуры.

Следовательно, использование стеклопластика в строительстве делает здание не только более прочным, но и экономичным. Кстати, стекловолокно - это экологичный продукт, приравненный по параметрам к натуральным материалам - камню и дереву. Сегодня наше предприятие запускает производство этого материала на территории Ярославской области. Аналогичного свойства продукция - это армирующие сетки из стекло- и базальтоволокна, которые также будет поставлять наша компания.

Арматура очень легкая, в 9 раз легче металла, для ее перевозки не требуется транспорт большой грузоподъемности, а для монтажа - дополнительной рабочей силы. Что тоже определенным образом снижает затраты застройщика. И хочется надеяться, что строители воспользуются новинкой для того, чтобы строить малоэтажное жилье с более высокими потребительскими свойствами и более доступное по цене широкому кругу населения. (выделить адресный блок ООО «Прогресс»: Ярославль, ул. Бахвалова, 13.Тел/ф. (4852) 200-808, www.yarmatura.ru).

- Для жителей стран запада проживание за городом - норма. А есть ли надежда на массовое малоэтажное строительство в России, в частности в Ярославской области?

Александр Прядухин:

- Думаю, что есть. И наши граждане тоже хотят жить комфортно, в экологически чистых районах. Конечно, в первую очередь обзаведутся загородными домами граждане с более высокими доходами. Но рынок есть рынок. Уже сейчас, как вы видите, существуют предложения и по более доступному жилью. У застройщиков идет поиск новых клиентов. Будет и встречный процесс - круг желающих обзавестись не слишком дорогим, но добротным и просторным собственным домом будет расширяться. Соответственно финансовые структуры захотят более плотно работать на рынке - как с застройщиками, так и с населением. Будем надеяться, что государство также подключится и разработает какие-то новые проекты, стимулирующие строительство малоэтажных домов. Подвижки уже наблюдаются.

На правах рекламы.

 [Вернуться на главную](#)