

ДОМ законодательство

Развлекай и властвуй

Правительственная резиденция сдается всем желающим

управление госсобственностью

Администрация Санкт-Петербурга для пополнения бюджета прибегает к нестандартным решениям в сфере управления недвижимостью. В начале мая правительственная резиденция К-2, находящаяся в ведении городского правительства, превратилась в развлекательный комплекс с казино, рестораном, дискотекой и лазерным шоу. Любый желающий за \$3 тыс. может провести на К-2 корпоративную вечеринку или отпраздновать юбилей.

Без протокола

Построенная в 1967 году на Каменном острове в Петербурге правительственная резиденция К-2 предназначена для протокольных мероприятий — приемов руководителей официальных государственных делегаций, презентаций и встреч на высшем уровне. Здание окружено парком, на берегу Малой Невки имеется причал для швартовки речных судов. В самом здании есть холл, действующий камин, обеденный зал на 25 человек, бильярдная, концертный зал и десять апартаментов для проживания. Общая площадь резиденции составляет 3,5 га. К-2 находится в ведении управления гостиничного хозяйства администрации Петербурга.

Как рассказал, "Б" директор управления гостиничного хозяйства Александр Ганин, превратить закрытую резиден-

цию в развлекательный комплекс городские власти заставила необходимость заработать деньги на содержание этого объекта. «Бюджет города средств нам не выделяет», — сказал он. — Однако с помощью коммерческой составляющей мы надеемся увеличить свои доходы в два раза». Говорить о возможной годовой выручке господин Ганин не стал, заявив, что «ее пока не прикидывали».

Идея «перепрофилирования» режимного объекта не нова — ведь раньше К-2 служила не только резиденцией, но и местом для проведения вечеринок. Например, недавно там справил свадьбу министр экономического развития и торговли России Герман Греф. Однако такого рода услуги К-2 не продавала централизованно и не рекламировала. Бизнес-схема была примитивной: заказчики приобре-



Развлекаться в К-2 теперь можно и не тяготясь государственными вопросами ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

тали лишь место для проведения мероприятий, а с ресторанами, обслуживающим персоналом и музыкантами договаривались самостоятельно. Организационная неразбериха приводила к сложностям в отношении «объекта» с клиентами.

Но превратиться в полноценное развлекательное заведение К-2 не могла по формальным причинам: заведение находится в ведении управления гостиничного хо-

зяйства, которое является госучреждением и потому не имеет права сдавать площади в аренду или привлекать инвесторов.

Чиновники веселятся вне очереди

Чтобы решить эту проблему, чиновники пошли на некоторые юридические хитрости. ГУ учредило ООО «Каменноостровский комплекс», которому К-2 была пере-

дана в управление. Каменноостровский комплекс заключил договоры с рядом фирм, которые будут оказывать услуги клиентам на том или ином мероприятии в зависимости от пожеланий заказчика. Сам комплекс будет получать от этих компаний арендную плату и определенный процент с их выручки. С К-2 уже работают около десятка фирм, в том числе такие известные, как казино «Премьер» и ОАО «Балтика».

В К-2 действуют казино, ресторан, пивной городок и дискотека. Клиенты могут также заказать барбекю, лазерное шоу и услуги оформителей. Правда, все это, по словам арт-директора Каменноостровского комплекса Владимира Леншина, функционирует не постоянно, а лишь под конкретные заказы. Впрочем, популярность К-2, похоже, растет: по словам господина Ганина, на июнь у резиденции уже есть 20 заказов (год назад было всего восемь). Заказать в К-2 банкет может любой желающий — для этого достаточно лишь получить одобрение в управлении делами губернатора Петербурга и заплатить — \$3 тыс. в день. Отказаться в управлении делами могут только по одной причине — если дата мероприятия совпадает с профильным для К-2 обслуживанием чиновников.

По мнению господина Леншина, у К-2 есть хорошие перспективы на развлекательном рынке Петербурга. Резиденция располагает большой площадью, в том числе озелененной территорией, удобны-

ми подъездными путями и расположена в центре города. По словам менеджера К-2, большую роль играет и бренд: проведение праздника в действующей правительственной резиденции придает ему вид светского мероприятия.

Впрочем, принадлежность резиденции к элитным учреждениям является и ее главным недостатком. Самые большие проблемы К-2 доставляют разного уровня чиновники, проводящие здесь встречи и торжества. «Для нас это просто катастрофа», — заявил "Б" Александр Ганин. — В этом случае мы вынуждены отменять заказы, даже если за них заплачено вперед». По словам господина Ганина, в договоре между К-2 и заказчиком есть пункт о том, что в случае приезда чиновников резиденция вправе отменить коммерческое мероприятие, однако такие накладки все равно приводят к потере клиентов, имиджа и денег.

В управлении гостиничным хозяйством не исключают того, что К-2 перейдет и на ежедневный режим работы. Но это будет зависеть от того, как пойдет коммерческий проект. Видимо, для того, чтобы привлечь клиентов к новому имиджу резиденции, ее менеджеры собираются проводить там и массовые мероприятия. По словам господина Леншина, на предстоящее лето запланировано несколько дискотек с открытой продажей билетов.

ИВАН СТУПАЧЕНКО, Санкт-Петербург

Дешевле, больше, быстрее

законотворчество

(Окончание. Начало на стр. 25)

Стимулы для инвесторов

Для стимулирования строительства жилья и активизации частного бизнеса в этой сфере предлагается, в частности, следующее. Проект нового Градостроительного кодекса предусматривает упрощение для застройщиков доступа к земельным участкам, установление жестких сроков для наведения местными властями порядка в территориальном планировании и градостроительных планах. Новый закон «О государственном учете и инвентаризации объектов недвижимости в РФ» должен удешевить и упростить процедуру учета недвижимости и регистрации объектов. Для инвесторов это означает прекращение неразберихи в правах собственности и оформлении договоров.

Законопроекты «Об инвестиционных соглашениях в сфере коммунального обслуживания» и «Об общих принципах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» направлены на снижение рисков для инвесторов-застройщиков в отношениях с местными властями. Особенно это актуально для застройщиков, подводящих инфраструктуру к новым строительным площадкам. Проект регламентирует порядок заключения и расторжения соглашений, обязательства сторон, гарантии инвестору и потребителям.

Поправки к Бюджетному кодексу разрешают местным властям полностью зачислять средства от продажи земельных участков под жилищное строительство в свои бюджеты, что положит конец бартеру, повышающему цены на жилье: квартиры в обмен на землю.

Инвесторы получают и налоговые послабления. Напри-



мер, поправки к Налоговому кодексу гласят, что в распоряжении инвестора будут оставаться все амортизационные отчисления. Предлагается также освободить от НДС операции по реализации жилья и земельных участков под жилищное строительство. Это будет стимулировать застройщиков к тому, чтобы брать кредиты, а покупателю квартир избавит от рисков, возникающих при использовании риэлтерами и застройщиками при продаже жилья «обходных» схем. Застройщики также будут стимулировать к тому, чтобы застраивать участки быстрее и не покупать их с целью спекуляции — поправки к закону «О плате за землю» устанавливают повышенную ставку земельного налога для застройщиков после окончания нормативных сроков завершения строительства.

Стимулы для граждан Стимулирование спроса на жилье предусматривает комплекс мер по стимулированию ипотечного кредитования. Поправки к Гражданско-процессуальному кодексу разрешают залогодержателю через суд обращать взыскание на жилье, являющееся объектом залога по ипотечной программе. Ряд поправок к закону «Об ипотеке» и новый закон «О кредитных историях» сни-

жают и другие риски залогодержателя. Поправки к закону «Об организации страхового дела в РФ» создадут систему страхования кредитных рисков в ипотечном жилищном кредитовании и позволят кредиторам снизить требования к размеру первоначального взноса. Поправки к законам, касающимся закона «Об ипотечных ценных бумагах», позволят не включать ипотечное покрытие в конкурсную массу при банкротстве кредитной организации, что снизит риски инвесторов в эти бумаги, а следовательно, и ставки для граждан по ипотечным кредитам. Поправки к законам, касающимся защиты прав граждан, вкладывающих деньги в строительство жилья, обязуют застройщиков раскрывать всю информацию о себе и своих проектах, организуют специальный учет «долевого участия» в жилищном строительстве. Поправки к Гражданскому кодексу отменяют требование обязательного нотариального удостоверения договоров ипотеки (что удешевляет и упрощает их оформление).

Предлагаются также меры по стимулированию не только ипотеки и рынка ипотечных бумаг (через снижение до 6% ставки налога на прибыль и налога на доходы от ипотечных бумаг), но и вообще рынка жилья. Поправки к Граж-

данскому кодексу избавляют добросовестных граждан от головной боли в виде органов опеки, которые сейчас усложняют процесс купли-продажи квартир: согласие органов опеки при продаже квартиры нужно будет только в случае ограничения или лишения родительских прав собственника квартиры.

Удешевлению жилья будут способствовать и налоговые послабления. При продаже квартиры не будет взиматься НДС. Будут увеличены налоговые вычеты при купле-продаже жилья. При продаже приватизированного жилья вычет будет предоставляться независимо от сроков нахождения жилья в собственности (ст. 220 ныне действующего Налогового кодекса предусматривает следующие налоговые вычеты при купле-продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков: если имущество находилось в собственности налогоплательщика менее пяти лет, вычет не может превышать 1 млн руб., от пяти лет — предоставляется на всю вырученную от продажи сумму; налоговый вычет на сумму не более 1 млн руб. также предоставляется при приобретении или строительстве жилого дома или квартиры). Региональным властям будет предоставлено право увеличивать размеры установленных вычетов при приобретении или строительстве жилья.

С 35 до 13% будет снижена ставка налога на доходы, полученные от экономии на процентах за пользование целевыми кредитами на приобретение или строительство жилья (высокая ставка была введена для того, чтобы сделать невыгодными «зарплатные схемы» через предоставление беспроцентных кредитов, позволяющих гражданам уходить от налогов).

По оценке правительства, все эти меры увеличат ипо-

течный рынок с нынешних 10,5 млрд до 350 млрд руб. в 2010 году.

Новые проблемы

Третья часть пакета — это фактически новый Жилищный кодекс. Он, в частности, устанавливает новый порядок обеспечения малоимущих граждан бесплатным жильем. Кого считать малоимущими, будут определять органы местного самоуправления по единой, разработанной правительством методике. Лыготное жилье гражданам сможет получить один раз в жизни. Для малоимущих, не приватизировавших свою квартиру, будут такие льготы: граждане, заключившие бессрочные договоры социального найма, смогут не платить за квартиру до тех пор, пока «сохранят свое бедственное положение».

Все граждане, не признанные «малоимущими», будут покупать жилье или снимать его. Бесплатная приватизация через два года будет отменена. Правда, пока не решен вопрос, по какой стоимости будут выкупать квартиры — по рыночной или по оценке БТИ (балансовая стоимость), которая сейчас в ряде случаев отличается от рыночной.

Другие положения Жилищного кодекса: за неуплату коммунальных услуг в течение шести месяцев граждан, снимающих квартиры у государства, начнут выселять, предоставляя жилье по нормам общежития (из расчета 6 кв. м на человека). Собственники же жилья отделаются штрафами. Несанкционированная перепланировка квартиры, как и в действующем законодательстве, будет караться штрафом, а при повторении конструкций дома повлечет лишение прав собственности или расторжение договора социального найма.

В общем, получается, что гражданам теперь три раза подумает, нужна ли ему новая квартира.

ИРИНА ГРАНИК

прямая речь

Власть заставит жилье дешеветь?

Марк Захаров, художественный руководитель театра «Ленком»:

— Когда в развитии рынка вмешиваются правительственные распоряжения, это только пагубно сказывается на рынке и на ценах. Думаю, что цены на жилье могут снизиться только тогда, когда массовое строительство жилья будет не только в Москве и области, но и в других регионах. Тогда богатые провинциалы не будут так стремиться за московскими квартирами.

Ольга Вдовиченко, председатель внешторгового объединения «Машинимпорт»:

— Должна, все знают, что цены на жилье завышены в разы. Но при нынешней организации строительства и коммерческой основе это будет крайне сложно. Корыстные интересы фирм и людей превалируют. А ипотечные кредиты в нынешнем их виде просто раздают людей.

Владимир Познер, президент Российской академии телевидения, телеведущий:

— Я не верю, что с помощью декретов и указов можно поменять цены в рыночной экономике. Можно способствовать продвижению на рынок двух-трех компаний. Конкуренция приведет к падению цены на жилье.

Сергей Шатилов, первый зампред комитета Совета федерации по промполитике:

— Обязательно. Есть много хороших инициатив, которые делают жилье более доступным. И цены должны снизиться. Я знаю, что группа Шувалова очень серьезно работала, у нее есть конкретные меры и предложения, которые будут оформлены в законодательные акты. Их реализация повысит доступность жилья, хотя вряд ли завтра цены упадут повсеместно.

Владимир Семаго, председатель совета директоров проектно-технической компании «Энергопром»:

— Конечно, может. Это выполнимая задача, но для этого потребуется другое время и другое правительство.

Игорь Провкин, зампред комитета Совета федерации по финансовым рынкам и денежному обращению:

— Боюсь, что разговоры про доступное жилье — это просто популизм. В Москве никакому правительству не удастся понизить цены на жилье. Только рынок диктует спрос и предложение. А развитие ипотеки только увеличивает цены. Поэтому, несмотря на все разговоры о перегреве рынка и скором его обрушении, цены в Москве будут только расти. Я считаю, что жилье надо стремиться делать более доступным в регионах и ближайшем Подмосковье, а не в столице.

Юрий Кобаладзе, управляющий директор инвестиционной компании «Ренессанс Капитал»:

— В этом вопросе я пессимист. Всю жизнь я слышу от разных правительств обещания обеспечить народ жильем. Но воз и ны-

не там, остается надеяться только на рынок. Тем более что он давно перегрет. Правительство это знает, вот и пытается теперь как бы примазаться к этому снижению. Но мы то понимаем, что это будет не их заслуга.

Алексей Трубецкий, президент информационно-аналитического центра «Новоком»:

— Никогда, потому что пока правительство сориентировано, что и как ему делать, может появиться новое правительство. Проблема социального жилья стоит так же остро, как и в 50-е годы. И видимо, она ждет своего Хрущева, который сумел бы переориентировать деньги, которые воруют из нефти, в жилье для людей.

Владимир Ресин, первый замглавы правительства Москвы:

— Цены определяют рынок. А если бы мы не принимали мер по снижению себестоимости жилья, цены были бы значительно выше. Рынок переваривает высокие цены. Даже когда дом еще не сдан, все квартиры уже распроданы. Другое дело, что в большинстве случаев их скупают посредники. Если бы у правительства были способы им препятствовать, квартиры в Москве стоили бы на 50% дешевле.

ЗВЕЗДА РОССИИ

Комплекс находится в живописном, экологически чистом месте, рядом с парковой зоной, на высоком берегу канала им. Москвы.

1-комн. кв. от 42 м² от \$ 35 700
2-комн. кв. от 50 м² от \$ 42 670

В продаже нежилые помещения

Сдача ГК-II квартал 2005 г.

г. Химки, мкр. "Левобережный"

10 минут от м. "Речной вокзал"

Монolithic-кирпичные дома по индивидуальному проекту

- Развитая инфраструктура района
- Огороженная, охраняемая территория
- Застекленные лоджии
- Трехкамерные стеклопакеты
- Прямой московский телефон
- Интернет
- Кабельное телевидение

РАСРОЧКА ПЛАТЕЖА

1-комн. кв. 39 м² - \$ 37 800
2-комн. кв. 67 м² - \$ 62 400
3-комн. кв. 91 м² - \$ 78 000

Сдача ГК-III квартал 2004 г.

СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ
508-7700 • 772-5599 • 730-5005

Благовещенка

ЛЕСНОЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Пятницкое шоссе, 17 км.

Тел.: (095) 767 7462, 933 6913/6914
www.blagoveschenka.orsn.ru

ПРОДАЖА КОТТЕДЖЕЙ

15 км по Рублево-Успенскому шоссе.
Все коммуникации

ГОРКИ-8

Поселок на 30 домов окружен с трех сторон лесом и расположен на территории площадью 5 га.

Двухэтажные деревянные коттеджи (цилиндрированное дерево) + Цоколь (монолит). Окна - деревянные стеклопакеты.

В каждом доме от 3 комнат+ гостиная и кухня.

Общая площадь одного коттеджа - от 130 до 250 кв. м и более. Общая площадь земельного участка - от 8 до 15 соток.

В каждом доме - камин, сауна, меблированная кухня, телевидение, телефон, противопожарная система, видеодомофон, благоустроенная территория.

На территории поселка - клубный комплекс с рестораном, сауной, бассейном, автостоянка, супермаркет.

937-6833 www.konti.ru

Госстрой России Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7713211529-001034-1

20 МИНУТ ОТ МОСКВЫ
38 КМ ПО КАЛУЖСКОМУ ШОССЕ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК В ВОРОНОВО

Лесные Ключи

НАЧНИТЕ ОТДЕЛАКУ!

Завершено строительство | очереди

Собственников
721-06-38
Срок окончания строительства сентябрь 2004г.

- 21 дом в едином архитектурном стиле площадью от 388 до 640 кв.м.
- Земельные участки от 14 до 20 соток с многолетними деревьями
- Рядом поселок Центробанка РФ, д/о Министерства экономического развития и торговли РФ
- Центральные коммуникации
- Охрана
- Энергосберегающая технология строительства
- Стоимость 1 кв.м, включая земельный участок: от \$800