



## Гадание на рублях

Как потратить деньги, если они у вас еще остались

Скачки курса валют уже давно напоминают американские гонки: то плюс 4 рубля, то минус 2, то некоторое ровное движение, и снова все заново. Все больше россиян следит за ситуацией — по данным фонда «Общественное мнение» (ФОМ), их число выросло с 32% (в июле) до 45%. И это неудивительно — нестабильный курс напрямую влияет на кошелек граждан. Рассмотрим несколько традиционных способов сохранения и умножения денег — рублевые и валютные вклады, покупка акций, ПИФов, драгоценных металлов, а также приобретение недвижимости и других крупных покупок.

Банковские депозиты многие эксперты рассматривают как возможный способ сохранения средств, но не приоритетный. По статистике Центробанка и Росреестра, по итогам девяти месяцев этого года количество сделок по покупке строящейся недвижимости выросло на 42%, а объем депозитов физлиц за тот же период — всего на 1,8%. Прирост эксперты связывают с двумя факторами. Во-первых, повышенная безопасность вкладов — депозиты до 700 тыс. рублей участвуют в системе страхования вкладов, и деньги вернут в случае разорения банка. Во-вторых, россияне привлекают высокие процентные ставки. Банки повысили процент для вкладов сначала в июле-сентябре, а затем и в ноябре. Сегодня ставками 13% годовых в рублях и 7% в валюте привлекают клиентов даже крупные игроки. Средний уровень ставок по рублевым годовым вкладам в размере 700 тыс. рублей вырос до 8,1%. По оценкам Государственного агентства по страхованию вкладов, до конца года ставки вырастут еще на 0,5-1%. Но стоит отметить, что доходность банковских вкладов остается минимальной — депозиты не преумножат средства, а только предохранят их от инфляции.

В какой валюте лучше хранить деньги? Согласно исследованию Национального агентства финансовых исследований, 88% россиян в последнее время валюту не обменивали. И эксперты подтверждают — переключаться из валюты в валюту при курсовых колебаниях рискованно. Лучше всего распределить сбережения: две трети средств оставить в рублях, треть распределить между долларом и евро. Можно попробовать и другие валюты — швейцарский франк, австралийский и канадский доллар, фунт стерлингов.

Еще один вариант сохранения средств — вложение денег в ценные бумаги, паевые инвестиционные фонды — остается одним из самых рискованных. Особенно в кризис акции могут обесцениться, а эмитент обанкротиться. Поэтому сегодня покупать акции не стоит, тем более новичку, говорят финансовые аналитики. Даже в 2013 году они принесли доходность порядка 1%, что для акций очень мало.

Настороженно относятся специалисты и к покупке драгоценных металлов. Сегодня рынок золота ведет себя волатильно, а цены на него сильно колеблются, да и серебро не показывает сильного роста. Впрочем, инвести-

ционные монеты, к примеру, в Сбербанке РФ, имеют стабильный спрос у населения. Там можно купить, например, 30-тысячную юбилейную инвестиционную монету «Золотой червонец» — она пользуется повышенным спросом у клиентов банка и является выгодным вложением денег, поскольку ее котировки стабильно растут.

Одним из самых выгодных способов сохранения рубля является вложение в недвижимость, в основном в сегменте экономичного жилья. В целом же при покупке квартиры на стадии котлована можно получить доход при последующей перепродаже от 20% до 50%. Но есть и риск купить недострой, следовательно, нужно тщательно выбирать застройщика. Впрочем, это, скорее, московская история. В Твери, как уже писал наш еженедельник, наблюдается спад спроса на квартиры, так как доходы и накопления местных жителей малы. Кроме того, в последнее время выросли ставки по ипотеке (а именно в кредит покупается большинство квартир), и в настоящее время они колеблются в пределах 12,5–14%. Да и получить ипотечный кредит значительно сложнее, чем раньше, — банки тщательнее, чем обычно, изучают благонадежность граждан, их способность платить. И не зря — просрочки по кредитам только растут. По данным аналитиков ипотечного банка «ДельтаКредит», общий объем задолженности по жилищным кредитам за 9 месяцев 2014 года составил 3,2 трлн рублей, что на 35,2%, чем год назад.

Автомобилей также покупают все меньше, особенно в кредит, — это не самый хороший способ вложения средств, даже несмотря на стимулирующие меры государства, как, к примеру, программа утилизации. Это отмечают и российские, и тверские автодилеры. Причин тому много — выросшие ставки по автокредитам, удорожание КАСКО, рост цен на бензин и, конечно, общая нестабильная ситуация в стране. Но если покупка авто все-таки была запланирована, то стоит постараться это сделать до конца года. Поскольку в новом году стоимость машин может еще увеличиться, особенно импортных, да и цена автострахования вырастет в среднем на 20%. Эксперты прогнозируют, что до трети всех дилеров могут попросту перестать существовать.

Крупную и среднюю бытовую технику тоже стоит купить сейчас, если есть средства, — советуют эксперты. С 2015 года их стоимость может резко взлететь. Сегодня производители держат цены на прежнем уровне, пока идет распродажа запасов. В феврале-марте импортные товары ждут новые ценовые условия и подорожание, электронику российского производства это затронет в меньшей степени. Кроме того, сейчас говорят о введении с 2015 года утилизационного сбора на бытовую электронику — соответствующий законопроект уже активно обсуждается. Естественно, затраты на него производители техники вложат в себестоимость товаров.

Но главный совет от экономистов-аналитиков — вкладывать деньги в себя, свое образование и здоровье. Например, вставить зубы или купить годовой абонемент в фитнес-зал, а также записаться на курсы дизайна или фотомастерства — это возможность не только развиваться, но и получить дополнительный доход.

Ирина ТЮРИНА

## Капитальное время

Пока только чуть больше 60% жителей Тверской области исправно платят за капитальный ремонт. Если ситуацию не удастся исправить в ближайшее время, выполнение региональной программы окажется под угрозой.

Напомним, что первые платежи за капремонт жители области получили в августе. Почти 90% многоквартирных домов попали в так называемый общий котел регионального оператора (Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области), потому что люди за отведенный законом срок так и не провели общее собрание для выбора способа формирования фонда капитального ремонта. ТСЖ и ЖСК предсказуемо открыли свои спецсчета. Еще одним способом формирования средств — спецсчетом у регионального оператора — также воспользовались немногие.

Отметим, что в 2014 году взнос за капремонт установлен на уровне 7,7 рубля за кв. м общей площади помещения (для домов с лифтами), 5,6 рубля за кв. м — для домов без лифта, имеющих два и более вида благоустройства, и 4,4 рубля за кв. м — для жильцов неблагоустроенных домов. В 2015 году размер взноса останется прежним.

### Проблемы с платежами

В региональную программу по капремонту, рассчитанную на 30 лет, попали 11 тыс. 571 многоквартирный дом. В этом году оператор должен начать ремонт 114 домов в десяти муниципальных образованиях. Стоимость ремонта оценивается в сумму свыше 172 млн рублей. Деньги выделены из федерального бюджета (Фонда содействия реформированию ЖКХ), предусмотрены в регио-

нальном и муниципальных бюджетах.

В Твери платежи до граждан доставляет ООО «Единый расчетно-кассовый центр». С ним региональный оператор заключил два агентских договора: один на отправку единой квитанции, другой — на отправку отдельной. Те жители, которые изъявили желание получить квитанции напрямую от фонда, минуя ЕРКЦ, написали соответствующие заявления и теперь получают квитанции без посредников. По области ситуация иная. В ряде городов и районов региональный оператор самостоятельно выпускает и доставляет квитанции. В некоторых муниципалитетах это делают агенты, с которыми оператор заключил специальные договоры. С перечнем этих муниципальных образований, а также агентов, с которыми заключен такой договор, можно ознакомиться на сайте Фонда капитального ремонта МКД Тверской области [www.kapremont-tver.ru](http://www.kapremont-tver.ru) в разделе «Собственникам — квитанции».

Однако часть жителей до сих пор не получает квитанций на оплату капремонта. Дело в том, что единой базы собственников, проживающих в многоквартирных домах, в регионе не существует. Информацию фонду должны предоставить муниципалитеты, но не у всех из них есть понимание важности этого процесса. Кроме того, в имеющихся базах зачастую содержатся устаревшие сведения. Информация о собственниках есть и у управляющих организаций, многие из которых отказываются предоставить базу данных, обрекая тем самым жильцов на накопление задолженностей. УК привыкли зарабатывать на доставке платежей (в среднем 15 рублей за штуку), а фонд не спе-

**Однако часть жителей до сих пор не получает квитанций на оплату капремонта.**

**Дело в том, что единой базы собственников, проживающих в многоквартирных домах, в регионе не существует. Информацию фонду должны предоставить муниципалитеты, но не у всех из них есть понимание важности этого процесса.**



шит заключать с ними агентские договоры. Руководство фонда капитального ремонта считает, что фонд является некоммерческой организацией и не имеет финансовой возможности оплачивать выпуск квитанций управляющим компаниям на выдвигаемых ими условиях.

Еще одна проблема — невысокая собираемость платежей (чуть более 60%) за капремонт с жильцов, которые уже получают квитанции. Так или иначе, ситуацию необходимо исправить в самое ближайшее время. Если платежная дисциплина не повысится, то выполнение областной программы, рассчитанной на 30 лет, окажется под угрозой.

Однако вскоре меры для тех, кто не платит за капитальный ремонт, ужесточатся: соответствующие изменения уже готовятся в жилищное законодательство. В Жилищном кодексе будет прописана степень ответственности за неоплату капитального ремонта.

— Пока этого не произошло, мы будем действовать следующим образом, — рассказывает генеральный директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области Евгений Рычков. — Сначала должнику, который отказывается платить, будет направлено уведомление либо через почту, либо лично под роспись. При этом мы дадим ему разумный срок на

погашение долга. Если же должник продолжит игнорировать предписания, то фонд будет обращаться в суд по месту его регистрации. После вступления решения суда в законную силу у фонда появится право направить его в службу судебных приставов по месту регистрации ответчика с просьбой возбудить исполнительное производство. Также исполнительные документы могут быть направлены по месту работы неплательщика, и работодатель в этом случае обязан производить все необходимые отчисления, вычитывая их из заработной платы должника.

#### За качество ответов

Как мы уже писали выше, в этом году оператор должен начать ремонт 114 домов. Но сроки поджимают.

— Фонд капитального ремонта практически завершил проведение конкурсных процедур по выбору подрядчиков. Разыграно 12 лотов в количестве 70 домов в следующих муниципальных образованиях: Лихославль, Осташков, Белый, Нелидово, Конаково. В настоящий момент уже 19 домов готовятся к сдаче, — рассказал нашему еженедельнику Евгений Рычков. — В фонде создан специальный отдел по приемке работ, который на стадии их проведения следит за качеством и безопасностью. Также помимо фонда контроль за проведением работ будет

осуществляться независимой организацией.

Проблемы с подрядчиками возникают уже на стадии рассмотрения заявок. Некоторые претенденты даже предоставляют подложные документы. Такой ситуации можно было избежать, если бы региональный оператор заключил соглашение с саморегулируемой организацией «Тверское объединение строителей», в которую входит более 320 разнопрофильных компаний, считают тверские строители. По их мнению, оператор может предоставить преференции региональным компаниям, не нарушая закон. Один из вариантов — сотрудничество на стадии подготовки проектно-сметной документации. Зная все нюансы, компании, входящие в СРО, могли бы более грамотно подготовиться к конкурсу на общих основаниях. В условиях нестабильности экономики такой подход к делу мог бы спасти от кризиса многие тверские строительные компании, а фонд сумел бы успешно выполнить возложенную на него миссию.

Однако руководство регионального оператора считает, что антимонопольные органы могут воспринять эту практику как ограничение конкуренции.

— Для сохранения нормальной конкурентной среды мы не стали заключать соглашение о сотрудничестве с СРО «Тверское объединение строителей». Подписание такого экс-

клюдивного документа может быть расценено как ограничение конкуренции, в том числе и с точки зрения антимонопольного законодательства, — заявил нашему еженедельнику Евгений Рычков.

Правда, антимонопольные органы Тверской области официального заключения по этому вопро-

что программа была составлена по данным муниципалитетов, которые не обновлялись много лет. Актуальный технический паспорт есть только у каждого десятого дома в регионе! Это значит, что многие дома могут развалиться, так и не дождавшись ремонта. Тем не менее у жителей есть

**Проблемы с подрядчиками возникают уже на стадии рассмотрения заявок. Некоторые претенденты даже предоставляют подложные документы. Такой ситуации можно было избежать, если бы региональный оператор заключил соглашение с саморегулируемой организацией «Тверское объединение строителей», в которую входит более 320 разнопрофильных компаний, считают тверские строители.**

су пока не давали, а совсем недавно Президент России Владимир Путин отметил, что необходимо привлекать региональные СРО к проведению капремонта, что повысит его надежность. Это значит, что в споре СРО и регионального оператора пока не поставлена окончательная точка.

#### Не без ошибки

Региональную программу по капремонту будут корректировать ежегодно. Сейчас она содержит немало ошибок. Дело в том,

возможность повлиять на ситуацию и ускорить ремонт своего дома. Для этого собственники жилья должны принять соответствующее решение на общем собрании, а затем направить его в специальную комиссию, созданную для установления необходимости изменения сроков ремонта при муниципалитетах. Та, в свою очередь, должна провести обследование дома, после чего направить протокол в минтэк и ЖКХ Тверской области. Но эта процеду-

ра займет немало времени.

— Ошибок в программе очень много. Например, не учтены изношенные коммуникации и падающие балконы, — говорит директор УК «Застава» Елена Предэ. — Мы больше не участвуем в сборе средств на капремонт, но у нас остались деньги, которые когда-то собирали самостоятельно. По решению общего собрания собственников мы тратим их на составление технических паспортов дома или на небольшие капитальные работы, например, замену окон.

#### ТСЖ не ждут поддержки

Многие ТСЖ Тверской области привели свои дома в порядок, участвуя в различных адресных программах капремонта. Председатель ТСЖ «Лоцманенко, 20» Михаил Стрелкин рассказал нашему изданию, что в 2013 году за счет участия в подобной программе на доме были отремонтированы крыша и фасад. Жильцы внесли всего 15% — остальная часть

суммы была выделена из федерального бюджета. Скорее всего, в скором времени адресные программы по капремонту прекратят свое существование. Все средства будут направляться на выполнение общей региональной программы. ТСЖ такой поворот событий крайне невыгоден. Большинство ТСЖ собирают средства на капремонт на спецсчете. В региональной программе капремонта они оказались в конце списка, то есть ближе к 30-40-м годам. Сейчас региональную программу разбили на пятилетки, поэтому часть работ в домах, где созданы ТСЖ, возможно, выполнят раньше. Тем не менее руководители ТСЖ на помощь государства уже не надеются.

— Нас поставили в очередь на конец 30-х годов. Жильцы не видят смысла откладывать деньги в пустоту, поэтому мы будем тратить их по мере необходимости. Так, на ближайшее время у нас запланирован ремонт межпанельных швов, — рассказывает председатель ТСЖ «Заволжье» Александра Алатарцева. — Я думаю, что к 30-м годам мы, если захотим, накопим нужную сумму для получения софинансирования.

Кстати, некоторые руководители ТСЖ по-прежнему ожидают, что закон о капремонте может быть отменен или серьезно изменен. Законы, регулирующие сферу ЖКХ, в России меняются очень часто.

**Галина Шлосберг**

