

ПО ГОРОДАМ И ВЕСЬЯМ

ДОЛГОЕ

Должанские дорожники ведут работы по благоустройству автодороги от села Кривцово-Плота до Студёного. Устраиваются съезды, водосливные каналы, устанавливаются трубы для прохода вешних вод. Большой объём работ выполнен по удалению деревьев и кустарников с обочин дороги.

ЗМИЁВКА

В общей сложности около 400 тонн зерна ещё не поставлено районом в местный и областной продовольственные фонды. Об этом говорится на совещании в администрации района. Если сельхозпредприятия района это задание выполняли, то ряд фермерских хозяйств несподручно медлят.

Вместе с тем уборочная страда практически завершена. Сейчас ведутся сев озимых культур и засыпка в закрома семян яровых. Средняя урожайность по району составляет 20 центнеров с гектара. Наиболее высокая она в ОАО «Куракинское» — 40.

КОРСАКОВО

Представители службы ГО и ЧС района третий год подряд стали победителями в областных соревнованиях по боевой подготовке, боевому развёртыванию и бегу. В честь этого события переходящий кубок состязаний отдал корсаковский команде на вечное хранение. Об этом сообщил начальник службы ГО и ЧС Корсаковского района Д. Битанов.

Во время последних соревнований корсаковские спасатели одержали уверенную победу над соперниками, набрав 543 очка. Это почти на 100 баллов больше, чем у серебряного призёра соревнований.

Лидерами состязаний вручил Почётные грамоты и денежные премии глава администрации района А.Н. Ерохин.

ЛИВНЫ

Около тысячи человек было задействовано в районе с начала этого года на общественных работах. Напомним, что они организуются местным центром занятости населения для безработных. Треть устроённых на такую работу — молодёжь.

Основная масса средств на оплату труда поступила из федерального бюджета. Остальные деньги перечислили местный бюджет и работодатели.

Участники общественных работ в основном занимались озеленением улиц и сельских населённых пунктов. На днях ливенский центр занятости заключил договор с сельхозпредприятием «Успенское» на уборку овощей.

МАЛОАРХАНГЕЛЬСК

Фермер А.В. Кольхалкин полностью обеспечил картофелем детский сад №2 райцентра. Земледелец сделал это по собственной инициативе. По словам заведующей детским садом В.Н. Васютинной, на средства, которые предполагалось направить на покупку картофеля, теперь приобретаются соки и фрукты.

МЦЕНСК

Победительницей областного первенства на кубок «Дружба» стала команда «Мцела» Мценского филиала Орловского государственного технического университета (ОрблГТУ). Полуфинальные игры и финал этих соревнований состоялись в посёлке Отрада Мценского района.

Здесь в полуфинале хозяйка поля уступили «Славянскому» из Верховья со счётом 1:2, а «Мцела» смогла обыграть верховский «Локомотив» — 2:0.

В результате за третье место сыграли «Отрада» и «Локомотив». Со счётом 5:2 победили отрядники. Финальная же игра прошла в атмосфере жесткой борьбы между «Мцелой» и «Славянским». В основное и дополнительное время счёт на табло оставался 0:0. Только по результатам пенальти со счётом 4:3 Мценский филиал ОрблГТУ смог одолеть верховцев.

ПОКРОВСКОЕ

На артезиинской скважине, расположенной в райцентре, по улице Медицинской, завершён монтаж усовершенствованного фонтана для очистки воды. Её качество в течение долгого времени вызывало нареkania жителей Покровского.

Ещё в 1996 году комиссия Госсанэпиднадзора установила, что вода из покровской скважины не соответствует требованиям по мутности, цветности, содержанию железа и марганца. Отклонения от нормы по этим показателям были значительны.

Фильтр, установленный на скважине, — первый в своём роде на Орловщине. Он позволяет очищать до 10 тонн воды в час. Дорогостоящая установка приобретена на средства, выделенные из районного бюджета.

1280 потребителей электроэнергии имеют задолженность свыше трёх месяцев. Об этом сообщает Покровский филиал Ливенских электросетей. За неуплату после неоднократных предупреждений было отключено от энергоснабжения около двухсот квартир и домов. Для повторного подключения должникам необходимо будет выплатить по 450 рублей без учёта суммы долга.

Показательная и другая статистика. С начала этого года энергетиками составлено 138 штрафных актов на сумму 310 тысяч рублей. Из них оплачено только 127. Помимо этого юристами организации подготовлено 89 штрафных актов в связи с хищениями покровскими потребителями электроэнергии на сумму 397520 рублей.

Информгентство «ОП».

Промышленность включает высокую скорость

(Окончание. Начало на 1-й стр.)

Да, на ряде предприятий — таких, как «Погрузчик», «Орловский завод им. Медведева» — очень трудная ситуация. Сейчас, как было сказано на совещании, предпринимаются усилия, чтобы наладить здесь эффективное производство. Однако есть и бурно развивающиеся промышленные предприятия. Среди них, например, ЗАО «Электротекс». Генеральный директор О.А. Тюрин, рассказывая на совещании о перспективах развития производства, с гордостью отметил, что их продукция поставляется на экспорт. Предприятие сотрудничает с концернами «Сименс», «Дженерал Моторз», другими известными фирмами в мире электроники и электротехники. Однако перспективы сотрудничества сдерживаются одним фактором: ЗАО «Электротекс» должно доказать партнёрам свою надёжность, а производственные площадки, арендуемые на заводе «ОРЭП», ему не принадлежат.

Вообще проблема эффективного использования производственных площадей на совещании стояла остро. Е.С. Стров настоячиво потребовал от руководства администрации и горсовета Г. Орла, других районов области, чтобы они способствовали передаче пустующих производственных площадей предпринимателям, умеющим ра-



Фото Вячеслава МИТРОХИНА.

ботать в условиях рынка. Генеральный директор предприятия среднего бизнеса ЗАО «Завод «Флак» С.Л. Тубольский (оно размещается на площадях бывшего завода «Химтекстильмаш») рассказывал на совещании, что в связи с реконструкцией производства освободилась часть оборудования. Есть планы использовать эти станки для организации нового производства в Болхове — на площадях машиностроительного завода, входившего раньше в ОАО «Погрузчик». Губернатор одобрил этот проект.

На совещании также громко звучала тема участия руководителей предприятий в решении социально-экономических задач трудовых коллективов. На протяжении многих лет, например, эффективно работают здравпункты на таких заводах, как ОАО «Автосельмаш», ЗАО «Дормаш», ОАО «ОСПАЗ», ОАО «Промприбор», и других. Бесплатное питание для рабочих организовано в ОАО «ОСПАЗ», снижены на 20% цены на обеды для работников ЗАО «Дормаш», ЗАО «Орлэкс», ЗАО «Протон», ЗАО «ПродмашОрел», ОАО «Промприбор» (Ливны). Ряд предприятий начал оказывать помощь своим работникам в приобретении жилья по системе ипотеки. Губернатор обратил особое внимание руководителей предприятий на решение задач социального характера.

На совещании рассматривалось как положение на отдельных пред-

период так называемой перестройки 1991 — 1996 годов, а когда произошла приватизация, ливенские предприятия не были разорблены, что тоже сыграло свою роль.

Глазуновский район — типично сельскохозяйственный, однако по сравнению с 2001 годом объём промышленного производства здесь увеличился в три раза. По словам выступавшего на совещании главы администрации района А.В. Сизова, здесь стабильно работают шесть предприятий (кирпичный завод и лидеры местной промышленности — завод «Конденсатор» и предприятие «Итон-3» по производству торгового и рекламного оборудования). Сейчас реализуется совместный проект с белорусскими предпринимателями, которые зарегистрировали в Глазуновке ЗАО «Электрон» и ведут подготовку производственных площадей для сборки бытовых и электронногревательных приборов. Первая продукция, как пообещал глава райадминистрации, появится в середине 2005 года. Рассматривается проект строительства в Глазуновке завода по производству пальчиковых батарей.

Из выступлений на совещании можно было сделать вывод, в каких направлениях станет дальше развиваться промышленность, предпринимательство области. По словам вице-президента «Агроماشхолдин-

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС

Каждый из нас хочет жить более достойно и обеспеченно, чем в настоящий момент. И непрелым атрибутом такого равновесия или даже достатка всегда была, есть и будет собственная квартира или, по крайней мере, отдельное жильё — уголок, где можно побыть несколько часов в сутки самим собой, полностью оторвавшись от проблем, суеты, и прислушиваться каждый вечер к спокойствию своей души.

Итак, вы в течение долгого времени, хотя бы на протяжении пяти-шести лет, ради достижения поставленной, вероятно, ещё вашими родителями, цели недооценили, недопилили и копили на «уголок». И, наконец, собрали что-то около 500 тысяч рублей и более (границ для фантазии и кошелек здесь практически нет). В таком случае можно смело идти выбирать будущий оплот своей жизни. Но здесь сразу и возникают первые трудности из-за непредоставляемого небагогого, но выбора. По большому счёту, есть три сценария пьесы под названием «Квартира». Главное — не превратить приятный семейный и короткий спектакль в трагедию, которая будет затем раскручиваться долгие годы. Поэтому оставьте попытки сотворить что-либо самостоятельное в этом действительно очень тонком «искусстве» и обратитесь к профессионалу — застройщику или риэлтеру.

Пугаться ни первых, ни вторых не стоит. Они, как правило, работают в «одной связке», и цены на одни и те же квартиры у них одинаковы, так как строительная компания или заказчик, заключая партнёрское соглашение с продавцом, отрывая от себя от 3 до 5% конечной цены жилья. Такая якобы «несправедливость» и работа «в убыток» окупаются, так как все расходы, связанные с оформлением сделки, рекламой в средствах массовой информации, ложатся целиком на посредника. А побегать ему за вами и ради вас приходится много, и те 200 — 300 долларов, которые риэлтер получает в качестве гонорара, посвящённому покажут не такой уж и значительной платой за все те стрессы, которые он переживает буквально на каждой ступеньке к ВАШЕЙ заветной мечте.

Итак, сценарий первый: «НОВОЕ ЖИЛЬЁ».

Рынок областного центра сейчас представлен в основном кирпичными домами в центре в ценовом диапазоне от 11500 рублей до 14700 рублей за квадратный метр всей (а не только жилой) площади квартиры. Почти все квартиры продаются только с штукатурными стенами и дощатым настилом на полу. На северной и южной окраинах возводятся панельные дома, где метр начинается с 9000 рублей и доходит до 11500 рублей. Их плюсом являются наличие простенькой отделки (линолеум, окраски-оклейки стен и потолков) и присутствие отечественного производства ванны и туалета, что позволяет начать жить сразу же после получения ключей от заветной двери.

ВАЖНО!!! Раз разговор зашёл о ценах, то сразу откроем маленький секрет: профессионалы в своих расчётах используют исключительно цену 1 м<sup>2</sup> жилья и учитывают тип дома (в Орле их три: кирпичный, панельный и монолитно-каркасный). И никогда не ориентируются ни на общую стоимость всей квартиры (её они могут и не знать), ни на такие её особенности, как наличие или отсутствие отделки, этаж, крайние или средние подъезды, метраж кухни или спальни, то есть те элементы, на которые обращает внимание вы как покупатель в выборе жилья «по карману» и «по душе». Причина подобного пренебрежения очень проста. Например, разными организациями в одном и том же районе города предлагаются новые однокомнатные квартиры стоимостью 400000 и 500000 рублей. Естественно, вы обратитесь свои интересы и помыслы на более дешёвое жильё, но именно здесь вы можете проиграть, ибо за более высокую цену вам предлагают купить

а также иммигрантами из других регионов и бывших республик.

Вывод здесь один: если у вас не хватает денег на новую квартиру, не подбрасывайте старьё из-за нехватки средств. Ведь в таком случае есть сценарий второй: «ИНВЕСТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ».

Эта схема приобретения широко практикуется многими крупными застройщиками и очень выгодна для

вдруг круто изменит направление и всё пойдёт из рук вон плохо, то вам вернут ваши деньги, но без учёта инфляции и с вычетами, которые могут оказаться в рублёвом выражении весьма существенными — ведь вы могли успеть заплатить за квартиру почти всю требуемую сумму.

Вариантом этого сценария является широко рекламируемая «ИПОТЕКА». Здесь вы используете на покупку жилья, по первоначальному замыслу, не собственные, а заёмные, банковские средства в размере до 70% стоимости квартиры. Оставшиеся 30% вы должны погасить из собственного кармана. Таким образом, вы вносите риэлтеру или застройщику сразу всю сумму. Но такое отвлечение сюжета от линии «бьёт» по вашим карманам на 10 лет вперёд — ведь помимо основной суммы долга вы выплачиваете банку ежегодно по жёстко расписанному графику от 10% до 20% годовых за непо-

погашенную часть кредита. Прибавьте к этой сумме страховку и оплату услуг за оформление займа. В результате за все годы получится весьма внушительная сумма, зачастую превышающая всю сумму, выданную вам когда-то банком. Негативные последствия те же, что и в случае с компанией-застройщиком: только выплаченные проценты вам никто и никогда не вернёт. А право собственности на квартиру останется у банка или той организации, на которую будет оформлена задаточная.

Кстати, в Орле существует официально уполномоченная структура по организации строительства жилья по ипотечной схеме. Но там сумма займа гораздо меньше и составляет всего 40% от стоимости квартиры. К тому же кредит вам не предоставят, если квартира будет приобретаться не в этой фирме.

Свою помощь предлагаю всевозможные и активно распродающиеся в последнее время КООПЕРАТИВЫ И ТОВАРИЩЕСТВА, цель которых — накопление средств граждан и выдача им недостающей суммы на приобретение жилья. Процентов здесь нет, но они, как правило, спрятаны во всевозможных вступительных и членских взносах, существующих платежах за оформление каждой бумаги и даже за право ознакомиться с уставными и прочими документами «конторы».

Если вас не устроили все вышеперечисленные направления приложения ваших сил и средств, остаётся наиболее распространённый и хорошо обкатанный ещё с советских времён сценарий приобретения квартиры на вторичном рынке.

Сценарий третий: «РИЭЛТЕР». Даже в случае, если вы нашли подходящее жильё самостоятельно, для оформления сделки лучше обратиться в одну из многочисленных контор по продаже и обмену квартир. Они не только правильно и быстро оформят все документы, но и проверят чистоту сделки, за дополнительную плату проведут экспертизу квартиры и, без сомнения, предупредят вас о возможных негативных последствиях такого приобретения. Единственный совет — ВЫБИРАЙТЕ РИЭЛТЕРСКУЮ ФИРМУ САМИ, не доверяйте это во всех отношениях ответственное дело продавцу квартиры. Но бывает и так, что у вас нет ни времени, ни опыта в выборе жилья, поэтому доверьтесь посреднику. Он предложит несколько квартир, и если ни одна не подойдёт вам, он продолжит свои поиски и в течение двух-трёх месяцев, учитывая первоначальные пожелания, найдёт для вас, пожалуй, идеальную.

В заключение последнее пожелание: полагаться лучше на собственные силы и средства. Тогда вы действительно купите нужное вам жильё на наиболее выгодных для себя условиях.

Виталий ЕВГЕНЬЕВ.

В КОМИТЕТАХ ОБЛСОВЕТА

М.И. ШВЕЦОВ: «Главное — не забывать, чьи мы представители»

Комитет по организации работы облсовета и вопросам местного самоуправления — центральный в областном Совете народных депутатов. Его возглавляет М.И. Швецов — депутат, работающий на постоянной основе. В состав комитета также входят заместитель председателя П.В. Заложных — глава администрации Малоархангельского района, М.В. Коренев — директор муниципального образовательного учреждения «Лицей №18 г. Орла», А.А. Самойлов — директор автоколонны 1545 г. Ливны, В.А. Соловьева — директор ТНВ «Неручь» Глазуновского района. Отдел комитета по организации работы облсовета и вопросам местного самоуправления возглавляет В.В. Швецов.

Комитет образовался на базе организационного отдела облсовета в 1994 году. Им был разработан ряд нормативных актов: Закон «Об избирательной комиссии Орловской области», Закон Орловской области «О выборах депутатов представительных органов и выборных должностных лиц местного самоуправления», Закон «О порядке рассмотрения жалоб, заявлений и предложений граждан в органах государственной власти и местного самоуправления», Регламент Орловского областного Совета народных депутатов и другие.

Кроме разработки законов комитет занимается организацией работы облсовета: готовит повестку дня заседаний Совета, заседаний президиума, контролирует явку депутатов, информирует о результатах работы за год.

После принятия Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» комитет стал разрабатывать соответствующий закон Орловской области. По словам М.И. Швецова, федеральный закон труден для восприятия. Даже у специалистов после его прочтения остаётся много вопросов. Кроме того, до сих пор от многих субъектов РФ поступают законодательные инициативы о внесении изменений и дополнений в закон. Среди них есть ценные предложения.

По инициативе комитета в областном Совете был организован семинар с участием руководителя аппарата Комитета по вопросам местного самоуправления Совета Федерации Федерального собрания РФ В.А. Сивидского.

Действующий Закон Орловской области «О местном самоуправлении в Орловской области» частично вписался в федеральный. Двухуровневая система организации местной власти, прописанная в федеральном законе, действует на Орловщине с 1996 года и уже достаточно отработана. В Курской области, например, такая система только сейчас начинает функционировать. Неясным остаётся вопрос финансирования. По закону оно должно поступать из федерального бюджета. Но уже сейчас многие главы районных, сельских и поселковых администраций опасаются, что прав у местной власти будет больше, чем финансовых возможностей. Разработка нового закона — главная задача для комитета.

Сергей ГОГотов.

Сценарии счастливой жизни, или как купить квартиру с наименьшими затратами и потерями



45 — 50 метров вместо 30 в «экономичном» варианте. В результате вы окажетесь в проигрыше.

То, что большинство покупателей — простых граждан, приезжих или жителей города, — обращая свой взор на стоимость всей квартиры, не подумав о том, что в итоге придётся заплатить за неё, приводит к ситуации, очень выгодной для владельцев подержанного жилья и риэлтеров, которые абсолютно безразлично, с какими квартирами работают, новыми или «бузиными».

Простым свидетельством сложившейся картины является превышение цены за 1 м<sup>2</sup> на 3000 — 5000 рублей в старых, построенных ещё в 70-е годы, «панельках» по сравнению с новыми домами. Ведь, приобретая старую квартиру, вы платите, как правило, за 30 — 35 метров её площади. В новой вам предлагают более комфортные условия проживания в пределах не менее 42 — 45 квадратных метров. При таком соотношении общей площади цена в старых домах достигает уже 13000 — 15000 рублей за м<sup>2</sup>, что, согласитесь, равняется стоимости того же метра в кирпичной новостройке в центре города, но из-за своей крохотности старые квартиры по-прежнему выигрывают — в целом они дешевле. И тут уж выбирать вам, что вы хотите иметь: очень маленькую трёхкомнатную, но старую, или двухкомнатную, но новую, действительно светлую и просторную. Судя по этой «болезненной» стабильности рынка, выбор покупателям остаётся за первым вариантом. Новостройки востребованы чаще теми, кто решил улучшить свои жилищные условия, имея в собственности или на правах пользования комнату или долю в квартире родителей,

них: ведь для строительства они привлекают уже не банковские кредиты, выплачивая до 30% годовых за их использование, а аккumulируют наши денежные накопления, попутно неплохо зарабатывая на этом: цена метра будущего жилья фиксируется только в том случае, если вы оплатите более 50% стоимости будущей квартиры, себестоимостью которой, то есть её реальная цена без «накруток» застройщика или заказчика, редко превышает 60 — 70% от её продажной, рыночной стоимости.

Таким образом, строители, устанавливая планку неизменности цены в указанных пределах, страхуют себя от возможных потерь и... обеспечивают получение для себя абсолютно нетрудовых доходов, что объясняется не развитостью рынка жилья (его на человека в год строится всего 0,28 метра) и работой «по общим правилам» с аналогичными компаниями на местном рынке.

Говоря простым языком, если будущий покупатель вносит от 30 до 50% от цены будущей квартиры, он становится на срок до 10 лет денежным должником для компании-застройщика или той организации, с которой он заключил договор на строительство жилья. В случае отказа от своих обязательств покупатель буквально остаётся с носом — ему возвращаются внесённые ранее суммы за исключением «производственных» издержек (5 — 6%), а квартира уходит к другому, так как право собственности на жильё переходит от компании к будущему жильцу (в соответствии с условиями абсолютно всех заключаемых договоров) только после оплаты всей стоимости квартиры.

Одним словом, если ваша жизнь

га» Ю.В. Зябкина в Орле, например, будет расширяться сборка зерновых комбайнов и скоро начнется производство кормоуборочного комбайна. Губернатор посоветовал ему обратить внимание и на организацию в Орле производства современных тракторов, в которых остро нуждается сельское хозяйство. Председатель созданного недавно Союза предпринимателей Орловской области М.С. Поздняков говорил, что среди первоочередных задач — создание системы информационной поддержки предпринимательства, а также кредитного фонда для финансирования проектов малого и среднего бизнеса. Конкретные планы экономического, социального развития есть у каждого предприятия. А стратегическая задача, как было подчеркнуто на совещании, — направить усилия на привлечение серьёзных стратегических инвесторов, в том числе иностранных, для удвоения объёмов производства (и соответственно продаж) на качественной технологической и кадровой основе. Речь идет не только о создании новых предприятий, но и о более эффективном использовании существующего производственного и кадрового потенциала действующих производств.

На совещании также выступили первый заместитель мэра г. Орла Е.А. Аратцев, исполнительный директор ОАО «ОСПАЗ» И.В. Савелов, генеральный директор ОАО «Мценский литейный завод» В.И. Капустенко, генеральный директор ЗАО «Орловский Кристалл» А.М. Фокин, председатель ПК «Орловский комбинат хлебопродуктов» В.И. Дмитриченко.

Людмила СТАВЦЕВА.