

земельных отношений и, я бы даже сказал, земельной политики», — сказал он.

«Одно из главных направлений, которое поменялось в земельном законодательстве, — это способ, откуда образуется земельный участок. Появилась возможность образования земельного участка способом перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями или земельными участками, находящимися в государственной собственности. Это революционная идея, — полагает глава комитета. — Смысл в том, что земельные участки, которые существуют у нас сейчас, формировались еще в 1990-е годы, когда не было ни красных линий, ничего еще не было — по старым документам об отводе и фактическому пользованию рисовали какие-то границы. В целом это приводило к тому, что участки были неровными, между ними были вклинивания, между красными линиями и границами участков были вклинивания. Но ничего нельзя было сделать. После того, как участок оказывался в частной собственности, его границы ни на один метр нельзя было сдвинуть. Теперь у нас появилась возможность спокойно их выровнять, перераспределить с государственными землями, заключить соглашения и за деньги доформировать владельцам нормальные участки. Люди будут платить деньги в казну и создавать нормальную застройку».

БОЛЕЕ ЧЕТКИЕ ПРАВИЛА Изменения ЗК также наделяют органы местного самоуправления полномочиями по утверждению схем земельных участков. В Петербурге эти полномочия осуществляет КЗР. Данные схемы будут в электронном виде передаваться сразу в Кадастровую палату, и им будет придаваться юридический статус. «И когда Кадастровая палата будет ставить документ на кадастровый учет, у нее будут только небольшие возможности поменять границы в рамках технических погрешностей. То есть, орган местного самоуправления будет знать, в каких границах появится земельный участок», — подчеркнул руководитель комитета.

Процедура предоставления участков станет более четкой и унифицированной. «Уполномоченный орган либо принимает решение о предоставлении земельного участка, либо заключает договор. Исключена ситуация, которая раньше встречалась, когда сначала принимается решение, а потом заключается договор, — сказал Валерий Калугин. — Решение принимается, когда участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование или бесплатно предоставляется в собственность — допустим, многодетным семьям. Во всех остальных случаях заключается договор. То есть убран лишний этап. Минус печать, минус подпись, минус процедура. Это очень хорошо. Мы оформляем в год 8–9 тыс. участков, поэтому это очень серьезная оптимизация».

По словам господина Калугина, в связи с изменением федерального законодательства придется внести ряд корректировок и в законы Петербурга. Проекты этих корректировок уже практически готовы.

«В целом судьба земельного участка стала более живой, оформление стало более коротким и более унифицированным по всей России, — резюмировал Валерий Калугин. — Чем больше ясности, тем лучше. Чем больше регулируемой свободы в земельных отношениях, в обороте земель, тем лучше для экономики». ■

18 → Перепланировка будет считаться законной. Останется только внести изменение в правоустанавливающие документы. «Казалось бы, порядок узаконивания перепланировок упростился. Возможно просто обратиться в районные многофункциональные центры, подав заявку. Девушки любезно примут все необходимые документы. Но это абсолютно не гарантирует успех согласования», — говорит Валентина Карпова. В некоторых случаях, добавляет эксперт, перепланировку можно согласовать только в судебном порядке. Более того, определенные проектные решения узаконить в судебном порядке невозможно в принципе.

По мнению специалистов, столь частый отказ собственников от попытки согласовать перепланировку отчасти обусловлен тем, что на фоне всей сложности процесса это не грозит отказом в заключении сделки при продаже имущества. «Переход права собственности при наличии так называемого штампа „незаконная перепланировка“ не ограничивается. Впрочем, и штамп сейчас не ставится. Для регистрации права собственности необходимо иметь свидетельство о собственности и выписку из

кадастрового паспорта. Если перепланировка не была узаконена, то получить актуальный кадастровый паспорт, который соответствует планировке квартиры на момент продажи, невозможно, поскольку при подаче заявления в Кадастровую палату для внесения изменений в соответствии с новыми параметрами квартиры орган примет решение о приостановке процесса», — рассказывает Валентина Карпова. Можно заказать кадастровую выписку без внесения изменений, и это фактически будет кадастровый паспорт по архивным данным, который не будет соответствовать фактическим параметрам жилого помещения на момент осуществления сделки. Но это влечет ряд существенных рисков для покупателей таких квартир. При совершении сделки по архивным данным все дальнейшие риски перейдут на нового собственника в силу норм ГК. В их числе продажа квартиры по заниженной цене, невозможность использования объекта в качестве залога, незащищенность при авариях. «Узаконивать перепланировку, безусловно, стоит. Документы на собственность и недвижимость должны быть в полном порядке и соответствовать закону»,

«Вопрос также заключается в объеме предложения. Если речь идет о единицах квартир, то такая конкуренция не навредит проекту. Если же объем бартера значительный, то это может повлиять на реализацию, подорвать имидж застройщика в глазах дольщиков. Когда квартиры на одном объекте продаются от разных компаний, это вызывает недоверие, путает дольщика, и зачастую он отказывается от покупки. Без единой схемы реализации застройщик испытывает затруднения», — считает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

С другой стороны, бартер играет и положительную роль, так как позволяет не останавливаться в работе над проектом. «В трудные времена, когда работы ведутся на основании временных разрешений, еще нет доступа к деньгам дольщиков, то строительные компании прибегают к зачетным бартерным схемам», — поясняет госпожа Денисова.

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что подрядчик, получивший квартиры по бартеру, заинтересован в их быстрой реализации, поэтому эти квартиры появляются в продаже по цене ниже, чем у застройщика. «В случае если бартерных сделок в объекте было много, предложение квартир от подрядчиков имеет существенный объем и их продажи вступают в конфликт с ценовой политикой застройщика и существенно усложняют процесс основных продаж. Поэтому застройщик должен контролировать ситуацию и управлять этим инструментом».

С ней согласен и Алексей Гусев: «Известны примеры, когда подрядчики выходили на рынок с серьезным пулом квартир, приобретенных по бартеру, и продавали их по заниженным ценам. Такие действия впоследствии мешали застройщикам выполнить собственные планы продаж».

Виталий Виноградов, рассуждая о минусах, добавляет: «Поставщики, как правило, не только завышают стоимость товаров, но и требуют дисконт на квартиры,

— утверждает адвокат Олег Сухов. Он полагает, что обращение к профессиональным юристам в этой области поможет уйти от ответственности по изъятию у собственников помещений при наличии серьезных нарушений, допущенных при незаконной перепланировке. «Самым эффективным способом решения данных вопросов пока, к сожалению, остается лишь услуга по содействию профессиональных агентств и юристов в области согласования перепланировок, так как самостоятельная деятельность в этом направлении слишком сложна для непрофессионалов», — уверен он.

Валентина Карпова подтверждает, что на данный момент есть большой интерес в части согласования перепланировок квартир. «О вопросе узаконивания перепланировки лучше подумать заранее, на этапе планирования ремонта в квартире, — советует она. — Достаточно обратиться к специалистам, которые на основе пожеланий и возможностей заказчика сначала разработают дизайн-проект, а потом и проект перепланировки, который будет соответствовать требованиям СНИП и СанПиН и будет согласован в необходимых инстанциях». ■

который может доходить до 30%. В связи с этим многие строительные компании и в кризисные времена стараются не прибегать к использованию бартерных схем. Цены в кризис и так не растут, спрос падает, а распространение бартера еще больше усложняет продажи. И чем хуже ситуация, тем более негативными для рынка становятся бартерные расчеты».

Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», резюмирует: «У бартера есть неприятное последствие: он разваливает единую систему продаж. Как только девелопер рассчитался с несколькими подрядчиками квартирами, сразу единый продавец квартир в этом доме исчез и появилось „лоскутное одеяло“. Это история, на которую всегда идут вынужденно. Если возможно совершить сделку деньгами, то зачем нужен товарный обмен? Например, на сегодняшний день на Западе подобных расчетов практически не существует».

Александр Кириленко, генеральный директор компании «Квартстрой-МО», вспоминает: «В период кризиса 2008–2009 годов девелоперы при строительстве небольшого микрорайона (около 90 тыс. кв. м) для нескольких мелких субподрядчиков (примерно пять компаний) в зачет выполненных работ подписывали обычно не более десяти квартир. На данный момент отечественному рынку недвижимости еще далеко до повторения событий тех лет, многие эксперты к осени ожидают стабилизации экономики и оживления рынка, так что вполне возможно, что в этот раз обойдется без появления бартерных отношений в строительстве». Бесспорно, уверен господин Кириленко, появление бартерных сделок в строительстве будет говорить о проблемах девелоперов и рынка недвижимости в целом. «Но с другой стороны, именно бартер помогает решать проблемы застройщика и подрядчика, дает им возможность существовать и развиваться в непростых экономических условиях», — резюмирует он. ■