

ДОМ законодательство

Малоэтажное — детям

социальный аспект

Московские власти запустили новую социальную программу — строительство на территории города коттеджей для многодетных (то есть имеющих четырех и более детей) семей. В мэрии обещают, что до 2010 года будет построено 440 коттеджей. Дают их не навсегда, а только до совершеннолетия детей. Правда, как их потом будут изымать обратно — никто не знает.

Не всем сразу

В 2008 году была принята программа, названная «Обеспечение многодетных семей, состоящих на жилищном учете, жилыми помещениями в малоэтажном жилищном фонде г. Москвы». Рассчитана она на три года. За 2008–2010 годы планируется построить 14 поселков во всех, кроме Центрального, округах, для чего выделены участки общей площадью 60 тыс. кв. м. Всего должно быть возведено не менее 440 коттеджей, при этом площадь жилья, которое будет введено в рамках программы, составит порядка 200 тыс. кв. м. Реализацией проекта занимаются две компании — ДСК-1 и «Мосинжстрой».

Как утверждают в мэрии, идея разработать специальную программу пришла в голову лично Юрию Лужкову. Проект коттеджа, разработанный компанией ДСК-1 для сельских жителей, так ему приглянулся, что он решил использовать его и в Москве. Двухуровневый пятикомнатный дом общей площадью свыше 300 кв. м, с двумя санузлами, гаражом, подземной мастерской и кладовой действительно подходит как жилище для многодетной семьи.

По официальным данным, которые обнародовал мэр, семей, где воспитывается четыре ребенка, в Москве около 1 тыс., семей, где пять и более детей, — меньше 200. То есть обещанных коттеджей хватит на всех, у кого по пять, и на малую часть тех, у кого по четыре. Впрочем, не все многодетные семьи могут рассчитывать на коттеджный образ жизни за счет города. Отсекающих условий два. Во-первых, семья должна проживать в Москве не менее десяти лет. Во-вторых, она должна быть признана нуж-

дающей в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года. Кстати, именно до этого момента при постановке на учет в качестве нуждающихся в жилплощади не учитывался доход, так что в число получателей коттеджей теоретически могут попасть и вполне обеспеченные семьи.

Списки претендентов на коттеджи составляют окружные управления департамента жилищной политики и жилищного фонда города. Туда, соответственно, и надо обращаться многодетным семьям, уже стоящим на очереди за дополнительной жилплощадью.

Дополнительный объем

Эксперты, специализирующиеся на рынке малоэтажного домостроения, полагают, что эта программа действительно имеет социальную направленность, поскольку коммерческая составляющая тут не просматривается. Конечно, 200 тыс. кв. м вполне приличный объем, который может дать определенную нагрузку строительным организациям хотя бы на пару лет. Однако эти метры не войдут в коммерческий оборот, так что никак



Экономичный коттедж для многодетной семьи обойдется бюджету дешевле, чем пятикомнатная квартира в доме бизнес-класса

не смогут влиять на ценовую ситуацию. Стоит отметить, что, согласно замыслу, каждый поселок будет состоять не только из жилых домов — постепенно он «обрастет» социальной инфраструктурой, то есть там будет свой детский сад, школа, физкультурный комплекс. Впрочем, это вопрос будущего, пока же дети получают места в находящихся поблизости дошкольных и школьных учреждениях.

Эксперты сомневаются, что поселки для многодетных могут дать тол-

чок к строительству объектов коммерческой недвижимости: когда речь идет о 200–300 жителях, максимум, о чем можно говорить, — два-три магазина. Весьма вероятно, что эти торговые точки смогут дать рабочие места местным жителям. Специалисты также обращают внимание на то, что будущее поселков во многом будет зависеть от решения транспортной проблемы. Если власти не сумеют (или не захотят) наладить нормальное транспортное сообщение, то в

перспективе «поселки для многодетных» ждет замкнутое существование.

Можно предположить, что программа для многодетных семей связана и с грядущими расселениями ветхого жилого фонда (напомним, теоретически в очереди на снос стоят все «панельки» старше 30 лет). Дело в том, что семья, в которой пять и более детей, как правило, может претендовать на пятикомнатную квартиру. Если дети несовершеннолетние, то несколько квартир семье дать нельзя, а пяти-

комнатные просто не предусмотрены в серийных домах. Понятно, что строительство экономичного коттеджа для города обойдется дешевле, чем предоставление квартиры в монолитном доме бизнес-класса.

Надолго, но не навсегда

Расположение коттеджей (они будут строиться во всех, кроме Центрального, округах) свидетельствует о желании властей равномерно распределить жилье для многодетных по территории столицы. Среди строительных адресов есть только один — проезд Березовой Рощи, который представляется престижным с точки зрения местоположения. Впрочем, округ — понятие широкое в прямом смысле. Бутово (как Северное, так и Южное), например, относится к Юго-Западному округу. Соответственно, туда прямая дорога многодетным жителям Ленинского проспекта.

Любопытен (и запутан) вопрос срока пользования предоставленным домом. Жить там будет можно на основании «договора безвозмездного пользования», то есть приватизировать коттедж нельзя. После того как самый младший ребенок достигнет 16-летия (если он учится, то 18-летия), семья обязана будет сдать коттедж и в течение трех месяцев переехать в другое жилье (скорее всего, речь пойдет о нескольких квартирах), которое также предоставит московское правительство. Правда, можно будет остаться и по-прежнему адресу, но это если к тому времени кто-то из подростков детей обзаведется своими детишками — числом не менее трех.

Как будет действовать механизм выселения повзрослевших семей, никто пока не знает. Не исключено,

что оставить за семьей коттедж как раз окажется самым простым вариантом. Во всяком случае, единого мнения по этому поводу пока нет. Так, на прямой вопрос, как же все-таки будут поступать с «выросшими» многодетными семьями, удалось получить единственный прямой ответ: префект Северо-Восточного административного округа Ирина Рабер ответила, что окончательного решения еще нет, но, по ее мнению, никого никуда переселять не надо, многодетных семей всегда будет мало и Москва всегда сумеет решить эту проблему.

Дома вместо деревьев

Пока реализация программы находится в самом начале. В конце прошлого года в Захарьине (район Южное Бутово) было сдано первых 22 коттеджа. Ключи новоселам в лучших советских традициях вручал сам мэр Лужков. В этом году власти собираются сдать 300 с лишним коттеджей, в 2010-м — оставшиеся. После чего в Москве не останется многодетных семей, не имеющих жилья, и столичные власти смогут заняться какой-нибудь другой, не менее важной проблемой. Впрочем, это теория. На практике есть сомнения, что планы будут реализованы в срок. Все московские руководители по очереди кланятся, что ни одна социальная программа не пострадает. Однако гарантий, разумеется, быть не может. Единственное, что утешает: выстроить «Москва-Сити» — дело непростое, денег может и не хватить, а уж на 440 коттеджей как-нибудь наскреusti средства вполне реально.

Об этом свидетельствует и ситуация, сложившаяся на строительстве коттеджного поселка в Чертанове. Работы там были начаты в октябре, однако уже сейчас строительство практически завершено. Строители обещают уйти с объекта в течение месяца, после чего останется провести работы по благоустройству. В общем, к началу мая еще восемь семей смогут въехать в новые дома. Правда, первоначально здесь должны были выстроить 20 коттеджей, затем сократили их число до 8. В качестве причины такого сокращения называют любовь к природе: для 20 коттеджей пришлось бы вырубать слишком много деревьев.

Руслан Дзукя

КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

Александр Орлов,

адвокат Московской коллегии адвокатов ГРАД:

— Согласно п. 9.2., 11.2. распоряжения правительства Москвы от 25.02.09 №303-РП «О проектировании и строительстве малоэтажных жилых домов в целях обеспечения жилыми помещениями многодетных семей», при предоставлении жилого помещения заключается договор безвозмездного пользования жилыми помещениями, предоставляемыми в целях социальной защиты отдельных категорий граждан.

Коттеджи для многодетных семей относятся к категории помещений специализированного жилищного фон-

да (ст. 92 ЖК). Согласно п. 3 ст. 92 ЖК, такие помещения не подлежат отчуждению из государственного и муниципального жилищных фондов. Следовательно, на приватизацию такого рода помещений наложен прямой законодательный запрет.

В соответствии с распоряжением договор заключается сроком на пять лет с правом его заключения на новый срок на период до достижения младшим ребенком в многодетной семье возраста 16 лет (если он обучается в образовательном учреждении, реализующем общеобразовательные программы, — возраста 18 лет). П. 11.5. указанного распоряжения гарантиру-

ет, что при расторжении, прекращении договора или отсутствии оснований для его перезаключения на новый срок гражданам предоставляется другое жилое помещение.

Ст. 27 Закона города Москвы от 14.07.06 №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» регулирует порядок предоставления помещений по договору безвозмездного пользования. Согласно п. 4 ст. 27, при отсутствии оснований для заключения договора безвозмездного пользования на новый срок жителям Москвы предоставляется занимаемое либо иное жилое помеще-

ние по договору социального найма или найма в порядке и на условиях, установленных настоящим законом.

Таким образом, если договор безвозмездного пользования не продлевается, то семья заключает договор социального найма занимаемого помещения или ей предоставляется иное жилое помещение по договору социального найма. Исходя из буквального толкования распоряжения, предоставляться будет только иное помещение, но если учесть, что в распоряжение уже вносились изменения, касающиеся предоставления малоэтажного жилья, то не исключена возможность и дальнейших изменений.

ВЕСЕННЯЯ КОЛЛЕКЦИЯ'2009

ПОСЛЕДНИЕ

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ

ЛУЧШАЯ ЦЕНА В ГОРОДЕ

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ БИЗНЕС-КЛАССА

ДОМ НА БЕГОВОЙ

ПОСТРОЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В ЦЕНТРЕ ГОРОДА НЕПОДАЛЕКУ ОТ ДЕПОВОГО «СИТИ». КВАРТИРЫ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ ПЛОЩАДЕЙ — ОТ 50 КВ.М. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С СУПЕРМАРКЕТОМ. МЕТРО «БЕГОВАЯ»

ИЗМАЙЛОВСКИЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РЯДОМ С ИЗМАЙЛОВСКИМ ЛЕСОПАРКОМ. КВАРТИРЫ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМИ ВИДАМИ ИЗ ОКОН ПЛОЩАДЬЮ ОТ 55 КВ.М. ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР. МЕТРО «ИЗМАЙЛОВСКАЯ»

БИРЮЗОВА, 41

ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ. ОХРАНЯЕМАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ. КВАРТИРЫ ОТ 110 КВ.М. ДВУХУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ. МЕТРО «ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ»

ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ГРАНИЦЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ПАРКА «ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ». КВАРТИРЫ ОТ 49 КВ.М. ПРОСТОРНАЯ ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ. МЕТРО «ВДНХ», «ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ»

«ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM