

ДОМ ДЕНЬГИ

Рабочий квартал

ведомственное жилье

Каждый хоть раз в жизни слышал восторженные рассказы об огромных квартирах в «дипломатических» домах, где можно буквально разезжать на велосипеде из холла в гостиную и обратно. Такие ведомственные квартиры до сих пор остаются интересными предложениями на рынке недвижимости. Но с каждым днем их становится все меньше.

Только для своих
Советские ведомства за несколько десятилетий успели сформировать впечатляющих размеров жилой фонд (подробнее об этом читайте на стр. 40), в котором проживали не только руководители, но и рядовые сотрудники.

В начале 90-х ведомственной считалась каждая четвертая квартира в Москве, рассказывает ведущий аналитик департамента маркетинга агентства недвижимости ДОКІ Александр Скобкин. Но сейчас большая часть такого жилья не имеет отношения к бывшим владельцам. По старому жилищному кодексу (ЖК), если сотрудник отработал на предприятии больше десяти лет, руководство организации давало согласие на выведение занимаемого им жилья из ведомственного фонда на баланс города.

«Город заключал ордер или договор социального найма на это помещение, после чего человек получал право его приватизировать», — поясняет ди-

ректор департамента территориальных отделений корпорации МИАН Елена Бармина. Так ведомственное жилье попадало на открытый рынок.

На сегодня, по словам Александра Скобкина, неприватизированных, а значит, по-настоящему ведомственных домов по Москве осталось немногим больше тысячи. В основном это квартиры в закрытых военных городках, в главном здании МГУ, а также ведомственные общежития, которые не удалось перевести в статус отдельных жилых помещений.

Отказаться от мысли приобрести ведомственную квартиру «из первых рук» может заставить не только явный дефицит таких квартир. Причина в том, что сами ведомства свое жилье на открытый рынок не выставляют, поэтому постороннему купить квартиру, находящуюся на балансе той или иной организации, не удастся. Особенно это касается военных городков.

К тому же, если здание не выведено из фондов ведомства,



Квартиры в ведомственных домах МВД в начале Алтуфьевского шоссе продаются по \$2200 за 1 кв. м фото ильи питалева

обычная сделка купли-продажи расположенной в нем квартиры не может быть заключена, возможен лишь обмен жилплощадью, и то только с согласия ведомства, отмечает директор департамента городской недвижимости Vesco Realty Вера Лукина.

«Однажды мы пытались посредством обмена продать ведомственную квартиру в главном здании МГУ, но сделка сорвалась», — рассказывает начальник отдела ипотеки «Русского дома недвижимости» Дмитрий Кожевников. — Въехать в эту квартиру можно было лишь работнику университета, но из-за высокой стоимости она была не по карману основной части сотрудников».

Ситуация осложняется и тем, что в ходе приватизации большинство крупных предприятий перешло под контроль частных лиц и компаний. Новые же владельцы, учитывая постоянно растущую стоимость жилья в Москве, чаще всего не только не собираются передавать служебные квартиры городу, но и стараются расселить проживающих там людей. Для этого приглашают риэлтеров — они в такой работе очень заинтересованы, поскольку речь, как правило, идет об оптовых объемах. «Сейчас мы занимаемся освобождением общежитий предприятия «Красная роза», которое располагается в центре Москвы на улицах Тимура Фрунзе и Льва Толстого», — приводит пример из своего опыта Елена Бармина.

После расселения дома собственник либо сносит здание, либо реконструирует. В резуль-

тате квартиры в новом уже элитном доме, особенно если он располагается в центре города, будут продаваться на открытом рынке по рыночной цене.

Невысокое качество

Но не стоит завидовать тем, кому так или иначе удалось получить ведомственную жилплощадь, особенно в последние несколько лет. Как правило, это не самое хорошее жилье и достаточно сложное в управлении хозяйство. Если дом старый, что бывает часто, то он, скорее всего, находится в плачевном состоянии: запущенные коммуникации и инженерные системы, неотремонтированные подъезды. Иногда такие дома бываю отключены от бытовых коммуникаций.

В некоторых случаях, даже если предприятие решает перевести жилье на баланс города, оно может оставить за собой право управления дома-

ми, что также усложнит существование его жильцов.

«Я прописана в бывшем общежитии Мосинжстрой по адресу Новочеремушкинская улица, дом 10, корп. 1, которое было переведено на баланс города еще в конце 90-х. При этом управляющей компанией остался Мосинжстрой», — рассказывает одна из жительниц дома. Согласно Генплану, дом должны были снести еще в 2002 году, но этого не сделали, и еще неизвестно, когда это произойдет. Причины такой задержки жильцам неизвестны, но они думают, что городские власти просто не могут договориться с Мосинжстроем.

Зачастую проблемы возникают даже у работников ведомств, особенно когда вопрос касается приватизации выделенной жилплощади. Жилец ведомственного дома Минобороны в Южном Бутове, получен-

ный «Интеко» в обмен на площади под строительство в районе Ходынского поля, решил приватизировать свою квартиру, рассказывает Дмитрий Кожевников, и это ему не удалось.

«Минобороны стало правообладателем этих квартир, но эти права не были должным образом оформлены и зарегистрированы в регистрационной палате, — поясняет господин Кожевников. — Тем не менее министерство вселило в эти квартиры больше тысячи своих служащих». После того как полный пакет документов был собран, риэлтерское агентство обратилось в Мосрегистрацию. Спустя некоторое время компания получила отказ в регистрации перехода права на физическое лицо, так как не были должным образом оформлены предыдущие права собственности.

«Так как нашему клиенту отказали в регистрации прав собственности по вине Ми-

нобороны, мы обратились в суд и выиграли это дело спустя десять месяцев», — говорит риэлтер. — Наш выигрыш был судебным прецедентом, потому что до этого никто из тысячи жителей домов, полученных от Минобороны в Бутове, приватизации так и не добился».

Складские запасы
Если же, несмотря ни на что, желание купить квартиру в ведомственном доме остается, присмотритесь к приватизированному жилью. Конечно, агентство недвижимости может помочь вам оформить документы для приватизации проблемной квартиры и ее покупки, но в этом случае комиссия риэлтера будет гораздо больше, чем при обыкновенной сделке. При этом на все действия со служебным жильем придется получать разрешения у владеющего им ведомства.

Среди интересных ведомственных домов Вера Лукина выделяет комплекс двухэтажных восьмиквартирных коттеджей на Большой Черемушкинской улице, находившихся ранее в ведении Института теоретической и экспериментальной физики. «Пять корпусов, построенных немецкими военнопленными, расположенные на огороженной территории с собственным парком», — рассказывает риэлтер Лукина. — Трехуровневая квартира — два этажа плюс мансарда на выкупленном чердаке — была продана за \$3500 за 1 кв. м осенью 2005 года».

Эксперты также указывают на панельные дома МВД, расположенные в начале Алтуфьевского шоссе — часть квартир в них приватизирована, а также на дома Метростроя на Ярославском шоссе. В конце марта стоимость 1 кв. м в домах на Алтуфьевском шоссе начиналась от \$2200, на Ярославском составляла \$1900-2100.

В Подмоскowie примерно та же картина. В Наро-Фоминске, например, одну пятую жилого фонда составляют жилые дома, которые ранее были приписаны к Кантемировской танковой дивизии. В середине 90-х годов жилье было приватизировано и сейчас свободно продается.

ТАМАРА МЕЛЬНИКОВА

ЗОЛОТАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
ЧЕТВЕРТАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-АРМАДА
20-23 апреля 2006
Центральный Дом Художника на Крымском Валу
www.goldrealty.ru

У самого Черного Моря...
BULGARIA
EMERALD BEACH RESORT & APARTMENTS
КУРОРТНОЕ ЖИЛЬЁ БИЗНЕС-КЛАССА
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ПОКУПОК ПОД 9% ГОДОВЫХ
Полная Меблировка Включена!
от 1300 €/m²
(495) 245-88-77
www.emerald-bg.info
Первая линия, у самого пляжа
7,5 га. закрытой и охраняемой территории
8 разных типов баров и ресторанов
Индонезийский SPA & WELLNESS - центр
4 подогреваемых бассейна - 2500 м²
Спортивный центр, теннисные корты
Волейбольные и баскетбольные площадки
Отдельная зона для детей с аниматорами
Уникальный набережный парк
Подземные гаражи, открытая парковка
Профессиональная управляющая компания
Капитализация 50 % в течение двух лет
Представитель застройщика в Москве:
(495) 245 - 88 - 77
Застройщик (Болгария):
(8103592) 816-19-11
office@emerald-bg.info

Коммерсантъ по карточкам
Подписка за минуту!!!
Удобный способ подписаться на издания ИД «Коммерсантъ»:
● газета «Коммерсантъ»
● еженедельник «Коммерсантъ ВЛАСТЬ»
● еженедельник «Коммерсантъ ДЕНЬГИ»
● все издания в пакете «Коммерсантъ ПЛЮС»
Просто купите скретч-карту, сотрите защитный слой, позвоните по телефону (495) 721-2882 или 8-800-200-2556 (бесплатный звонок из любого региона РФ) — и Вы подписаны.
Скретч-карты сроком подписки на 1, 3 и 6 месяцев
Приобрести скретч-карты Вы можете:
● в редакции, тел. 721-2882
● в интернет-магазине «Озон», тел. 797-9284, www.ozon.ru
● в курьерской службе доставки «Москартсервис», тел. 105-8893, www.cardservice.ru
● в автоматах моментальной оплаты iBox (список адресов автоматов Вы найдете на сайте www.kommersant.ru в разделе Подписка по скретч-картам)
www.kommersant.ru