

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Слияние и поглощение

Планы застройки подмосковных деревень

урбанизация

Прилегающие к Москве деревни скоро перестанут существовать — по решению столичных властей они будут застроены современными городскими постройками. Деревенская территория — последний резерв места под застройку. Понятно, что застройщики будут стараться получить его, удовлетворив все запросы нынешних владельцев сельских домов.

Время и место

Строительство на месте снесенных деревень ведется в Москве уже добрую сотню лет, собственно, поэтому сам город и называется большой деревней. Но теперь все деревни, а также поселки и садоводческие товарищества на территории Москвы (преимущественно, конечно, за чертой МКАД) ликвидируются как класс. Согласно ФЗ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с 1 января 2006 года многие российские деревни переведены на баланс города, фактически сделались его частью. Пункт 7 статьи 11 данного закона гласит: «Сельский населенный пункт с численностью населения менее 1000 человек... входит в состав городского или сельского поселения». Фактически это означает, что небольшие деревни просто перестанут существовать. Вместо того чтобы бесконечно ремонтировать отслужившие свой срок дома, муниципальные власти проведут тендер на эти территории и отдадут застройщикам право отселить бывших сельских жителей.

Понятно, что снос подлежат далеко не все деревни. Те, что подлежат застройке многоэтажками, отныне называются «подлежащими комплексной реконструкции»; те, которым удалось отстоять право на существование, — «территориями с сохраняемыми жилыми и нежилыми строениями».

Вполне понятна логика властей, а также причина, по которой «сельской местностью» они озаботились именно сейчас. Деревни и поселки — это потенциальные территории для нового строительства (площадь только сносимых деревень превышает 700 га). Пока в черте города оставались чистые поля (Жулебино, Марьино, Северное и Южное Бутово, Кожухово и т. д.),



Слияние города и деревни наконец-то произойдет на самом деле

до деревень руки не доходили. А теперь даже районы пятиэтажек почти все распределены между будущими застройщиками, так что деревни едва ли не последний резерв.

Есть и еще один фактор: цены на квартиры в ближнем Подмосковье уже превысили \$2 тыс. за кв. м. А чем, к примеру, Молжаниново хуже соседних Химок? Так что хотя на большинстве этих территорий планируется застройка по городскому заказу, инвесторы сюда тоже обязательно придут.

Расселение домов в московских деревнях обходится городу недешево. «Сейчас уже нет понятия компенсаций, есть только понятие выкупной цены», — говорит первый заместитель гендиректора ОАО «Москапстрой» Андрей Новиков. — И с каждым собственником мы должны разговаривать только на основании Гражданского кодекса. При этом есть люди, которые совершенно открыто делают бизнес на расселении деревень. Покупают, например, мизерную долю жилого дома — буквально 3–4 кв. м — и затем ставят свои условия. Были случаи, когда владельцами одной развалюхи оказывались более десяти человек,

причем девять из них приобрели доли в течение последнего года. Если пять лет назад выкупная цена составляла в среднем \$20–30 тыс. за домовладение, то теперь \$100–200 тыс., иногда до \$300 тыс. То есть фактически выкупная цена соответствует рыночной. Конечно, если собственники пытаются поднять планку еще выше, мы на поводу не идем».

«Людей никто не собирает выселять на улицу. Всем будут давать квартиры в строящихся домах. В этих квартирах, разумеется, нельзя держать коз и кур, а на балконе разводить помидоры. Москва — современный европейский город, и она будет развиваться в этом направлении. Если люди хотят держать подсобное хозяйство, им надо переехать за город и жить там», — говорит Николай Родионовский, заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы.

И все же расселение частных домов обходится значительно дешевле, чем освоение обычной типовой пятиэтажки.

Расселением сносимых деревень пока занимается только «Москапстрой» на бюджетные

средства. Инвесторы, возможно, придут сюда позже и будут покупать уже освобожденные площадки на инвестиционных конкурсах. Очевидно, город будет выставлять площадки на торги, исходя из их рыночной стоимости, а не из собственных затрат, так что инвестиционная привлекательность бывших деревенских земель не будет отличаться от среднестатистической.

Инвестиционная привлекательность

«Город будет осуществлять серьезные инвестиции в развитие инфраструктуры сохраняемых деревень и поселков», — говорит руководитель ГУП «Управление перспективных застроек» Владимир Хайкин. — Речь идет как об инженерной, так и о социальной инфраструктуре. То есть будут строиться новые дороги, новые инженерные сети и т. д.; кроме того, школы, детские сады, торговые предприятия. Все это будет производиться за счет города, инвестором на начальном этапе мы привлекать не будем. Но создание новой инфраструктуры будет повышать инвестиционное качество территорий. Понятно, что по мере превращения деревень в благоустроенные цивилизованные поселки рыночная стоимость домов будет возрастать. Жители в любой момент готовы продать свои домовладения, но заставить их это делать никто не будет».

Самое интересное будет происходить дальше. Развитие сносимых деревенских территорий не означает, что на их месте вообще будет запрещено застройку. Инвестор вполне может выкупить несколько домовладений и подать заявку, например, на строительство жилого комплекса.

Очевидно, что покупка площадей в сносимых деревнях на раннем этапе может быть привлекательной как для частного инвестора, так и для компаний. Проблема лишь в том, что конкретные сроки реализации правительственной программы пока не определены даже в целом, а тем более для каждого населенного пункта. ГУП «Управление перспективных застроек» в настоящее время ведет предпроектную подготовку территорий. Какие из них начнут развиваться раньше, какие — позже, пока неизвестно.

Эксперты рынка недвижимости считают, что в целом инвестиционная привлекательность деревенских территорий достаточно высока, хотя их освоение связано с большими сложностями. «Затраты на создание инженерной инфраструктуры в деревнях очень велики», — утверждает руководитель строительных проектов компании «МИАН-девелопмент» Эраст Жиряков. — Практически все нужно делать заново, включая электростанции, поскольку энергоёмкости, достаточные для деревни, не хватает для цивилизованного поселка. Фактически затраты на инфраструктуру окажутся такими же, как в соседнем Подмосковье. Но там, как правило, обязательства застройщиков перед властями значительно меньше, чем в Москве. А на городской территории дополнительные обременения могут поднять цену земли до нерыночной. Если же финансирование инфраструктуры возьмет на себя город, то возникнут риски по срокам. Любая госорганизация по определению строит медленнее, чем инвестор. С другой стороны, если город берет за подобные программы, он, как правило, их выполняет».

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,
НИНА ТИТОВА

Ольга Машьянова

Юрист юридического бюро
«Григорьев и партнеры»

Работа над ошибками

Садоводы знают, что не могут распоряжаться участками и возведенными на них постройками, которыми они фактически владеют. В документах на землю, к примеру, могло быть указано, что садовод владеет участком и на праве аренды, и на праве собственности, и на праве бессрочного пользования, либо вообще мог быть не указан вид права. Большинство участков не прошли кадастровый учет, а сведения об учтенных участках часто расходится со сведениями о границах их площадей в документах, имеющихся у граждан.

Поручение упростить процедуру регистрации было высказано президентом в послании Федеральному собранию в 2005 году. Однако приняты в марте 2006 года в первом чтении проект федерального закона № 263127-4, по сути, никак не упрощающий сложившийся порядок регистрации.

Поэтому во втором чтении первоначальная редакция была изменена почти на 90% и принята Госдумой 9 июня. Новый законопроект после его принятия парламентом и подписания президентом должен вступить в силу 1 сентября 2006 года, распространяя свое действие на 90 млн владельцев участков. Законопроект определяет перечень документов, на основании которых осуществляется государственная регистрация права собственности на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ. Хотелось бы остановиться на особо важных моментах.

Во-первых, для регистрации своего участка теперь будет достаточно представить любой документ, подтверждающий права на дачу, независимо от того, кем и когда он был выдан. То есть при регистрации права собственности признаются любые акты государственных органов или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка. Если вообще нет никакого документа, будет приниматься выписка из хозяйственной книги (такие ведут местные органы власти). Оформить право собственности можно также на основании свидетельства о праве на этот земельный участок. Таким образом, государство признает частную собственность вне зависимости от времени выдачи правоустанавливающих документов и органа власти, предоставившего право пользования землей.

Так как границы участков, предоставленных гражданам, например, в 60–80-е годы, со временем могли претерпеть изменения, на сегодня существенным моментом в процедуре определения границ занимаемого участка является то, что при отсутствии спора с соседями о границе участка теперь не надо будет обращаться в суд. Чтобы зарегистрировать участок, владельцу всего лишь потребуются в правлении своего садоводческого товарищества получить выписку из хозяйственной книги об отсутствии претензий.

Во-вторых, нежилые помещения, в том числе садовые домики, дачи, гаражи и бани, можно бу-

дет зарегистрировать в декларативном порядке. Для процедуры регистрации не нужно будет обращаться в БТИ и не потребуются разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию. Владелец будет заполнять один документ — специальную декларацию, в которой описывается строение, материал, из которого оно построено, план и кадастровый номер участка. Этот документ должен быть приложен к документу о регистрации права на земельный участок, и местные подразделения Федеральной регистрационной службы будут обязаны зарегистрировать права на все строения. Однако для регистрации капитальных строений дополнительно потребуются техническая инвентаризация и техпаспорт. Плата за регистрацию будет снижена с 500 до 100 рублей.

В-третьих, законопроект пердал право устанавливать цены на межбанковские (обмеры) участки земельным органам местного самоуправления. Предположительно стоимость таких услуг будет ограничена в пределах 1–3 тыс. рублей. Установление предельных ставок правительствам следует считать необходимым условием передачи местным органам указанных полномочий.

Отдельно следует отметить норму законопроекта, согласно которой интересы владельцев участков при оформлении и регистрации смогут представлять нотариусы, которые будут сдавать дела своих клиентов в регистрирующие органы. С одной стороны, владелец участка и недвижимости вправе выдать доверенность на осуществление всех указанных действий любому дееспособному лицу, которым не обязательно должен выступать нотариус. С другой стороны, обращение к нотариусу должно стать гарантией юридически правильного оформления необходимых документов по фиксированной цене.

Собственник жилого дома, дачи, гаража и иного строения или сооружения является плательщиком земельного налога, а также плательщиком налога на имущество физических лиц (в скором будущем налога на недвижимость). Налог уплачивается на основании выданного налогоплательщику налоговым органом налогового уведомления, форма которого утверждена приказом ФНС РФ от 31.10.05 № САЭ-3-21/551. Неуплачивают налог: пенсионеры, войны-интернационалисты, семьи погибших военнослужащих и госслужащих. Не уплачивается налог со стоимости используемых по назначению сооружений, строений и помещений культуры и искусства, а также расположенных на садоводческих участках строений жилой площадью до 50 кв. м и хозяйственных строений и сооружений площадью до 50 кв. м. Льготники должны самостоятельно представить в налоговый орган необходимые для применения льготы документы.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

Решение о выдаче кредита
5 дней*

Ипотека Собинбанка — это Ваша покупка квартиры в Москве и Московской области.

Первоначальный взнос не менее **15%** от стоимости приобретаемого жилья

Годовая процентная ставка **11%**

Срок кредитования до **25 лет**

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Лицензия Банка России № 1317

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единоразовая комиссия Банка — 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

*Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США / суммы кредита свыше 500 000 долларов США рассматриваются индивидуально) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк», с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья, в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию о, возможно, самом масштабном приобретении в вашей жизни.

Условия выдачи кредита:

- Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет (на дату возврата последней суммы кредита согласно условию договора).
- Залог приобретаемого жилья.
- Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»): жизни и потери трудоспособности заемщика, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственника. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
- Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы заемщика зависят от тарифов оценщика).

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru

Ипотечное кредитование
(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

СОБИНБАНК

Пусть всегда будет Солнцево!

яркая архитектура
блестящие планировки
шикарные квартиры
от 54 до 150 кв. метров

Солнцево, мкр. 1, ул. Богданова, к. 3

лицензия: Д 366712 от 2 сентября 2003 года

1 ДСК 933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания