

ДОМ законодательство

Скромная компенсация буржуазии

Краткая история национализации жилого фонда

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

Недавно Московская городская дума приняла еще один закон о компенсациях переселенцам — жителям сносимых ветхих домов. Некоторые его положения напоминают решение, принятое Политбюро ЦК ВКП(б) 70 лет назад. Тогда государственным органам, выселяющим людей из их домов, было разрешено не предоставлять им взамен жилплощадь, а ограничиться денежной компенсацией. И лишь в 1960-х годах снос дома превратился для его обитателей в реальную возможность улучшить жилищные условия за счет государства.

«Справедливое и приличное вознаграждение...»

Ситуации, когда у властей появляется желание разрушить частный дом, возникают постоянно, но домовладельцы страдали от этого далеко не всегда. Законы дореволюционной России исходили из того, что любое покушение на частную собственность граждан предполагает компенсацию. «Принудительное отчуждение недвижимых имуществ, когда сие необходимо для какой-либо государственной или общественной пользы, — читаем мы в Своде законов Российской империи, — допускается не иначе как за справедливое и приличное вознаграждение». Правила получения этого вознаграждения были сформулированы четко. Желая прибрать к рукам чужую недвижимость, государственное ведомство предлагало владельцу денежную компенсацию или равноценную недвижимость. А если домовладелец предложение не устраивало, то создавалась комиссия, которая должна была определить рыночную стоимость отчуждаемого имущества. В состав этой комиссии

входили представители местной власти и местные жители. Такая «добрососедская» комиссия давала домовладельцам массу возможностей завысить сумму, поэтому в 1846 году Николай I утвердил предложение Государственного совета о включении в состав комиссии представителя заинтересованных ведомств.

Принятое комиссией решение можно было обжаловать в течение двух недель, а затем оно утверждалось императором и вступало в законную силу. При этом домовладелец получал не только компенсацию, но и проценты, набравшие со времени решения комиссии до фактической выплаты.

Выкуп зданий был для государства удовольствием дорогим и хлопотным, поэтому такие операции производились нечасто. «На будущее время принять за правило, — говорилось в одном из указов Николая I, — обязательские дома, предназначаемые в крепостях на хватало денег. Московская городская дума годами спорила о том, как заставить домовладельцев уничтожить мешающие движению крылечки и пристройки. Почти весь 1914 год депутаты искали деньги на то, чтобы



Жители сносимого дома мог рассчитывать на бесплатный транспорт для перевозки скарба. ФОТО: РГАКФД/РОССИНФОРМ

туплили безотлагательной надобности в приобретении их в казну».

«Городская управа положительно не знает, что делать...»

Если при строительстве железных дорог или крепостей деньги на покупку находящейся в частной собственности недвижимости все-таки находились, то у городских властей, решивших расширить улицу или построить общественное здание, на выкуп участков у домовладельцев никогда не хватало денег. Московская городская дума годами спорила о том, как заставить домовладельцев уничтожить мешающие движению крылечки и пристройки. Почти весь 1914 год депутаты искали деньги на то, чтобы

выкупить домовладение Курниковой на Новослободской улице. На этом участке шло строительство, после завершения которого следовало выкупить уже не землю, а дом. Однако 81 тыс. руб., которую требовала владелица участка, найти так и не удалось. Не смогли московские власти выкупить и застроенный участок, принадлежавший страховому обществу «Йорк». По оценкам московских властей, эта земля стоила 400 руб. за сажень, однако общество «Йорк» просило за сажень 1,5 тыс. руб., и сделка не состоялась.

В 1912 году газета «Утро России» подсчитала, сколько будет стоить выкуп земли, необходимой для расширения московских улиц. Результаты оказались малоутешительными.



В июле 1936 года Политбюро постановило, что выселяемым из домов людям жилье можно не предоставлять, а ограничиться денежной компенсацией. ФОТО: РГАКФД/РОССИНФОРМ

Для того чтобы расширить и выпрямить улицы города, у домовладельцев нужно было выкупить около 500 тыс. квадратных саженей земли. Минимальная стоимость одной сажени городской земли составляла 40 руб., то есть домовладельцы могли бы получить с городской казны не меньше 20 млн руб.

Декрет об отмене...

Проект Декрета об отмене права частной собственности на городские недвижимости был опубликован большевиками в 1917 году — сразу после захвата власти. Этот формально не утвержденный, но напечатанный в центральных газетах документ предусматривал отмену частной собственности на все без исключения земельные участки, как застроенные, так и незастроенные, находящиеся в пределах городских поселений. Этот декрет, дававший властям право переселять людей по своему разумению, был в первую очередь направлен против сдающих квартиры домовладельцев.

Сдаваемая жилплощадь подлежала национализации в первую очередь. Декрет о национализации городской недвижимости был принят в августе 1918 года. Государство объявило себя собственником всех зданий и в городах с населением больше 10 тыс. человек. При

этом разовую компенсацию за национализированную недвижимость, размер которой не мог превышать 10 тыс. руб., получали лишь те домовладельцы, которым удавалось доказать свою нетрудоспособность.

Объявив себя собственником жилья, государство могло по своему усмотрению переселять людей и превращать отдельные квартиры в коммунальные. При этом необходимости выселения людей ради того, чтобы использовать участок, на котором стоит дом, для нового строительства, не возникало. Нового строительства во время гражданской войны практически не было, поэтому никому не приходило в голову сносить пригодные для жизни дома. Не случайно в принятом 9 января 1924 года постановлении «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» о таких случаях вообще не упоминалось.

«В отмену обязательств...»

Жилищное строительство в Москве началось лишь в 1923 году, а упоминания о переселении в связи со сносом домов появились в советских законах лишь во второй половине 1920-х годов. Закон требовал, чтобы жильцам сносимых домов предоставлялась жилищная площадь, а также транспортное средство

для перевозки вещей. В те годы наиболее активно строили двухэтажные многоквартирные дома барачного типа с печным отоплением и удобствами на улице. Единственным правом, которое закон гарантировал переселенцам, было право отказаться переезжать зимой: выселения такого рода разрешалось проводить с 1 апреля по 1 ноября.

Переселение людей из обреченных на снос зданий не представляло серьезной проблемы до тех пор, пока в 1935 году не был принят план реконструкции Москвы, предусматривавший разрушение целых кварталов.

В 1936 году началось массовое выселение из домов на Калужской улице, улице Горького, на Садовом кольце у Земляного вала, Пушкинской и Манежной площадей. Для выселяемых построили 50 стандартных домов общей площадью 198 тыс. кв. м, но квартир не хватало. Поэтому в июле 1936 года Политбюро постановило, что выселяемым из домов людям жилье можно не предоставлять, а ограничиться денежной компенсацией. «Отмену обязательств городских советов гг. Москвы, Ленинграда и Киева, — говорилось в этом документе, — о предоставлении выселяемым жилой площади... установить, что эти организации обязаны выплачивать выселяемым денежное пособие в размерах: в г. Москве — 2500 руб. и в г. Ленинграде и Киеве — 2000 руб. на душу. Денежное пособие выплачивается только лицам, проживающим и прописанным в данном доме к дню выселения не менее шести месяцев». Постановление предусматривало выделение выселяемым земли в пригороде и помощь в покупке дефицитных стройматериалов.

Таким образом, чиновники получали возможность во внесудебном порядке выселять граждан из города. Но денег на обустройство выселяемых городских властям не хватало катастрофически.

В 1936 году на жилищное строительство в Москве было ассигновано 68 млн руб. (в 1935 году — чуть меньше 30 млн). Часть этих денег предназначалась для обустройства переселенцев, однако как раз на них средств и не хватало. Попытки московского правительства получить в Министерстве финансов еще 21 млн успехов не увенчались, поэтому в результате нового жилищного строительства количество людей, жилищные условия которых ухудшились, заметно превысило количество улучшивших жилищные условия.

Квартира со всеми удобствами

Когда в конце 1950-х годов в СССР началось массовое строительство железобетонных зданий, жители сносимых домов получили шанс увеличить размер своих квартир. Теперь законы требовали выделять переселяемым жилплощадь со всеми удобствами. Люди, имевшие право на дополнительные метры, при переселении могли получить их. Правда, на практике эти условия выполнялись далеко не всегда. Особенно сложно было с удобствами, поскольку канализация и центральное отопление во многих местах отсутствовали. Вскоре суды оказались завалены жалобами людей, переселенных в квартиру, в которой отсутствовали удобства. В конце концов Верховный суд издал специальное разъяснение, согласно которому требование предоставлять жилье со всеми удобствами не распространялось на те районы, где удобств никогда не было.

В постсоветские времена, казалось, вернулись дореволюционные порядки и уважение к праву собственности. Однако период, когда инвесторы должны были договариваться с собственником о компенсации, оказался коротким. Переговоры с собственниками сносимых квартир перешли в ведение московских властей. Со всеми вытекающими отсюда последствиями.

АЛЕКСАНДР МАЛАХОВ

ЛУЧШЕЕ ИЗ КОЛЛЕКЦИЙ

ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ДОН-СТРОЙ»



Предложение группы компаний «ДОН-Строй» — одно из самых обширных и выгодных для покупателей.

Сегодня в нем представлены жилые комплексы:

В разных классах: уникальные жилые комплексы трех высших категорий недвижимости — «Бизнес», «Премиум», «De Luxe».

В разной степени готовности: возможность воспользоваться выгодными условиями

инвестирования на ранних этапах строительства либо выбрать квартиру в готовом доме и уже завтра приступить к отелке.

В разных районах: в пяти лучших районах столицы — в центре, на западе, северо-западе, севере и востоке Москвы. Каждый комплекс имеет свою географическую особенность — будь то набережная Москвы-реки, парковые зоны или тихие улочки исторического центра города.

ПЕРВЫЙ НЕБОСКРЕБ КЛАССА DE LUXE В МОСКВЕ



ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ

Компания «ДОН-Строй» представляет первый в Москве небоскреб класса De Luxe — жилой комплекс «Дом на Мосфильмовской». В этом проекте соединились потрясающее место, эффекая архитектура и самые современные технологии.

Из окон дома открываются великолепные панорамы Москвы: лесопарк МГУ и озера гольф-клуба, купола Новодевичьего монастыря, набережные Москвы-реки, фонтаны Поклонной горы и центр столицы.

До сих пор подобные дома Вы могли видеть на Манхэттене или побережье Майами. Обладателями роскошных апартаментов в небоскребах, таких, как знаменитый Trump World Tower, стали Билл Гейтс и Наоми Кампбелл. Теперь это возможно и в Москве, в «Доме на Мосфильмовской».

В основе замысла лежит идея дома как скульптурной композиции с ярким образом, индивидуальными чертами и узнаваемым характером, состоящая из разных объемов, которые вместе создают единое целое — неповторимый стиль первого в столице небоскреба класса De Luxe.

Дом на Покровском бульваре



Новый дом категории De Luxe является прекрасным примером того, как современная архитектура гармонично вписывается в классическое окружение.

- ★ По соседству с чистыми прудами в окружении памятников архитектуры XVIII—XX вв.
- ★ Роскошные интерьеры входных групп и лифтовых холлов
- ★ Живописные виды из окон панорамное остекление
- ★ Новейшее инженерное оснащение
- ★ Квартиры от 100 до 225 кв. м
- ★ Потолки — 3,2 м
- ★ Подземный паркинг
- ★ Охраняемая благоустроенная территория

Седьмое Небо



Новый жилой комплекс класса Премиум располагается в уникальном месте — на берегу Останкинского пруда, по соседству со знаменитой усадьбой Шереметевых, рядом с великолепным дворцом и неповторимым парковым ансамблем.

- ★ Эффективные архитектурные решения
- ★ Современные интерьеры общественных зон
- ★ Большая благоустроенная территория
- ★ Квартиры от 74 до 200 кв. м, потолки — 3,2 м
- ★ Новейшие инженерные системы
- ★ Собственная служба эксплуатации
- ★ Требуемая система охраны
- ★ Подземный паркинг

Алые Паруса, V корпус



Жилой комплекс «Алые Паруса» с момента своего появления перевернул представление москвичей об элитном жилье. Для тех, кто только мечтает о квартире на берегу Москвы-реки, «ДОН-Строй» возводит новый V корпус.

- ★ Охраняемая территория более 6 га
- ★ Собственная пешеходная набережная — 500 м
- ★ Яхт-клуб, 37 причалов, маяк
- ★ Живописные виды на Строгановскую пойму, Серебряный бор
- ★ Квартиры от 90 до 223 кв. м
- ★ Развитый инфраструктурный комплекс — 1300 кв. м и фитнес-центр
- ★ 3 элитных теннисных корта
- ★ Профессиональное футбольное поле
- ★ Явелевский сад с фонтаном
- ★ Ботулинг на 7 дорожек

Дом в Сокольниках



«Дом в Сокольниках» расположен по соседству со знаменитым парком в историческом районе столицы. Архитектура здания сочетает стильный минимализм и функциональность.

- ★ Широкоформатное остекление
- ★ Яркие французские балконы
- ★ Квартиры от 89 до 223 кв. м
- ★ Потолки — 3,15 м
- ★ Вид на Сокольнический парк и центр столицы
- ★ Новейшие инженерные технологии
- ★ Торгово-развлекательный комплекс — 26 тыс. кв. м
- ★ Благоустроенный внутренний двор
- ★ Четырехуровневый подземный паркинг

Измайловский



Жилой комплекс «Измайловский» — рядом со знаменитым парком — самое выгодное предложение в своей категории. Впервые в Москве стандарты элитного жилья применены для бизнес-класса.

- ★ Отделка натуральным камнем и керамогранитом теплых полов
- ★ Вид на Измайловский парк и прекрасная экология района
- ★ Квартиры от 72 до 190 кв. м, потолки — 3,15 м
- ★ Свободная планировка на несущих колоннах
- ★ Высочайшее инженерное оснащение
- ★ Торгово-развлекательный комплекс — 12,3 тыс. кв. м
- ★ Спортивный центр
- ★ Подземный паркинг на 815 мест с автоматизацией
- ★ Охраняемая благоустроенная территория — 12 тыс. кв. м
- ★ Оптимальная цена

Дом на Беговой



Группа компаний «ДОН-Строй» представляет новый жилой комплекс бизнес-класса «Дом на Беговой». Удобство транспортных коммуникаций и близость района к центру города позволили воплотить уникальный проект.

- ★ 1 минута от метро «Беговая»
- ★ Стильная современная архитектура
- ★ Собственная эксплуатационная компания
- ★ Торговый центр с отдельным входом
- ★ Квартиры площадью до 114 кв. м, остекленные лоджии
- ★ Яркие нежные отделочные материалы
- ★ Современные инженерные решения (люксы SIGMA (L))
- ★ В наличии наиболее востребованные 1- и 2-комнатные квартиры площадью от 43 кв. м
- ★ В настоящее время ведется монтаж 26-го этажа

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

«ДОН-Строй» сотрудничает со многими крупными банками и помогает подобрать самую оптимальную программу ипотечного кредитования. Процедура получения кредита максимально упрощена. Если в среднем на получение кредита уходит не меньше месяца, то в «ДОН-Строе» срок покупки квартиры с помощью ипотеки вполне может ограничиться всего двумя неделями. Ставка по кредиту — одна из самых низких в Москве: от 10% годовых в валюте. Кредит предоставляется сроком до 20 лет, но может быть погашен досрочно.

TRADE-IN

Удобный способ обмена Вашей квартиры на новое жилье, позволяющий сэкономить время и средства. Вы просто получаете новую квартиру, а все заботы и риски, связанные с продажей Вашей квартиры, берут на себя квалифицированные специалисты «ДОН-Строй».

АРЕНДА КВАРТИР

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ. «DS Realty» — аренда» предлагает профессиональную помощь в вопросах аренды квартир — сбор и подготовку всех необходимых документов, а также юридическое сопровождение сделки. Тел. 105-45-45.

ГРУППА КОМПАНИЙ «ДОН-СТРОЙ»
105 47 47 105 49 30
www.don-stroy.com