ДОМ законодательство

Со сроком давности

законотворчество

Административная реформа добралась и до рынка недвижимости. В конце июля руководитель аппарата правительства РФ Сергей Нарышкин пообещал, что срок регистрации объектов недвижимости, в том числе приватизированных квартир, в ближайшее время сократится с 30 до 15–20 дней. Впрочем, главная проблема не в сроках рассмотрения документов в Росрегистрации, а подготовке документов к подаче в регистрирующий орган. А вот сокращать сроки выдачи необходимых справок чиновники пока не намерены.

Без московской регистрации

Ускорить регистрацию сделок с недвижимым имуществом комиссия по административной реформе, возглавляемая руководителем аппарата правительства Сергеем Нарышкиным, намерена с помощью разработанного Росрегистрацией нового регламента, в котором, по словам господина Нарышкина, «жестко прописаны действия чиновников и госслужащих по предоставлению данных услуг».

«Скорость регистрации сделок с недвижимостью является существенным фактором, особенно сейчас, когда цены растут очень быстро. За месяц, который обычно занимает регистрация, цена квартиры в Москве может существенно возрасти, порой на десятки тысяч долларов. Поэтому есть риск, что уже на стадии регистрации продавец откажется от сделки,— комментирует решение комиссии Светлана Болотская, юрист компании „Инком-недвижимость“.— Добавим, что большинство сделок на вторичном рынке являются альтернативными — когда продавец одной квартиры является покупателем другой, которую, в свою очередь, продают, чтобы купить третью. Такие цепочки сделок проводить и без того сложно, так как всегда есть вероятность, что одно из „слабых звеньев“ в последний момент передумает и откажется от сделки. Если бы Росрегистрации удалось сократить сроки, вероятность такого развития событий была бы значительно меньше».

Схожего мнения придерживаются и специалисты по рынку загородной недвижимости. «Такая длительная процедура, на мой взгляд, порождает коррупцию, усложняет проведение операций на рынке загородной недвижимости, иногда приводит к развалу сделок»,— говорит Жанна Щербакова, управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Недвижимость».

Впрочем, практика показывает, что добиться существенного ускорения регистрации сделок можно и без внедрения нового регламента. В Москве ОАО «Мосжилрегистрация» — компания, где совладельцем является столичная администрация,— давно и успешно регистрирует сделки с недвижимостью в течение пяти рабочих дней. Услуга платная, обычно компания берет за нее до 8 тыс. руб. Однако важно другое — судя по деятельности «Мосжилрегистрации», никаких технических проблем с быстрой регистрацией нет и не было.

«По моим наблюдениям, само прохождение бумаг в московских отделениях Росрегистрации занимает от силы два дня. Все остальное время документы просто лежат,— говорит Сергей Дорожкин, независимый квартирный маклер.— Я не исключаю, что если официальные сроки регистрации действительно сократятся до двух недель, Мосжилрегистрация будет в состоянии проводить сделку в течение двух–трех дней. До 2000 года почти так и было: ускоренная регистрация занимала обычно сутки».

Справочный стол

Однако удастся ли существенно сократить сроки совершения сделок с недвижимым имуществом с момента заключения предварительного договора до регистрации титула собственника на покупателя? Большинство участников рынка считают, что нет. По словам Жанны Щербаковой, на регистрацию титула собственника загородной недвижимости уходит от 4 до 18 месяцев и от $1,5 тыс. до $20 тыс., а порой и более. Самый тяжелый случай — неоформленные права ни на землю, ни на строения. Тогда приходится подавать документы на приватизацию земельного участка, после чего ждать месяц регистрации права собственности на землю, а потом легализовывать строение и ждать еще месяц получения свидетельства о праве собственности. В Москве же отдельного рассказа заслуживают странные правила Бюро технической инвентаризации.

Справка БТИ с экспликацией и поэтажный план, необходимые для регистрации сделки купли-продажи квартиры, по неизвестной причине действительны в течение года со дня выдачи. Все бы ничего, если бы их выдавали сразу по первому требованию. Но порой БТИ отказывается выдавать документы до выхода на квартиру замерщика.

«Мой клиент попал в такую ситуацию в июле. Мы подобрали для него квартиру в Северном округе Москвы, договорились о цене и условиях сделки. Однако БТИ потребовался выход замерщика, у которого очередь, ближайшая свободная дата — 4 сентября,— рассказывает маклер Сергей Дорожкин.— Понятно, что за полтора месяца и продавец, и мой клиент могут передумать. Продавец уже выставил квартиру через другого посредника, на $20 тыс. дороже той цены сделки, о которой мы с ним договорились. Если он найдет другого покупателя, не исключено, что к моменту, как будет наконец готова эта справка, моему клиенту придется отказаться от сделки или переплачивать. Все было бы проще, если бы справки БТИ не имели срока давности или выдавались быстрее».

В БТИ Северного округа, с которым корреспондент «„Ъ“-Дома» связался по телефону, отказавшийся назвать свое имя специалист затруднился пояснить, почему для сделки необходима свежая справка БТИ и выход замерщика, если никаких работ по перепланировке квартиры не было. Вместе с тем он пояснил, что обычно выход замерщика БТИ можно ускорить, «заинтересовав его материально». Однако, по его словам, сейчас в САО идет прокурорская проверка и обычные методы «заинтересовывания» не помогают.

Самая тяжелая ситуация с регистрацией недвижимости на рынке новостроек. По словам практически всех опрошенных корреспондентом «„Ъ“-Дома» девелоперов, с момента окончания строительства до передачи построенной недвижимости в собственность покупателя новостройки проходит в среднем год.

Еще сложнее приходится владельцам бизнеса. Валентин О., владелец ювелирного бутика: «Для своего нового магазина мы присмотрели прекрасное помещение в районе Остоженки. Но оказалось, что получить лицензию на торговлю ювелирной продукцией по этому адресу невозможно: арендодатель не может предоставить документов, подтверждающих право собственности, у него только инвестиционный договор. Когда мы пришли с ним в лицензирующий орган, нам швырнули наши документы в лицо. В итоге пришлось расторгать договор, искать другое помещение. Мои убытки составили примерно $25 тыс.».

Радикально ускорить совершение сделок не удастся, если не ускорить не только саму регистрацию, но и подготовку документов к совершению сделок. С этим согласен и заместитель руководителя Росрегистрации Владимир Метелкин: «Регламент не панацея. Чтобы упростить подготовку документов к совершению сделки с недвижимым имуществом, нужно переписать почти всю законодательную базу». Но, собственно, именно этого и ждет рынок от комиссии по административной реформе. Ведь при создании комиссии было декларировано, что она будет работать по устранению дублирующих функций чиновников различных ведомств.

Впрочем, к проблеме есть и другой подход. Жанна Щербакова: «В других странах составляется предварительный договор, производится оплата и сделка считается завершенной. Титул может регистрироваться в органах юстиции до полугода, но участники сделки при этом защищены предварительным договором и от пересмотра цены сделки, и от других неприятных сюрпризов». Теоретически эта практика может использоваться и в российских условиях, ведь банки выдают ипотечные кредиты на стадии заключения предварительного договора, до подачи документов по сделке в органы Росрегистрации. Однако и покупатели, и банки, кредитующие их, наотрез отказываются передавать деньги на стадии предварительного договора. В этом есть резон, ведь до регистрации достаточно заявления продавца, чтобы как минимум заморозить сделку. Что касается покупателей квартир-новостроек, то было бы достаточно, чтобы их права требования автоматически, без каких-либо проволочек переоформлялись в права на объекты незавершенного строительства на стадии возведения стен, а когда дом сдан госкомиссии — взамен свидетельства на незавершенку выдавалось бы полноценное свидетельство о праве собственности. Но для того чтобы действительно оптимизировать механизм сделок с недвижимостью, необходимо пересмотреть цели работы комиссии по административной реформе. Не секрет, что ее основные функции — создание положительного образа российского правительства — скорее имитация, нежели настоящая административная реформа. Отсюда и повышенная PR-активность. А для реальной работы нужны гении государственного администрирования, каковых с нынешнем правительстве нет и в обозримом будущем не предвидится.

МАКСИМ ЧЕРНИГОВСКИЙ

Олег Репченко

Руководитель аналитического центра IRN.RU

Назад, в 2004-й

Со временем все дорожает. Один рубль или доллар сегодня это уже меньше, чем рубль или доллар вчера, так за это время их можно было вложить в дело и получить прибыль.

Однако порой некоторые вещи дорожают как-то неприлично быстро, причем, казалось бы, для этого не было никаких естественных причин. Причем можно заметить странную закономерность: подорожание случается после очередной законодательной меры, направленной на благие цели. Пример — московское жилье. По данным нашего аналитического центра, за последний год цены на квартиры в Москве выросли в среднем ни много ни мало на 86%, а отдельные классы жилья подорожали более чем в два раза. Почему?

Эта история берет свое начало от введения федерального закона о долевом участии в строительстве, вступившего в силу чуть более года назад. Закон писался, разумеется, из благих побуждений: нужно было защитить добросовестных покупателей квартир в новостройках от произвола застройщиков. Например, потребовать от них финансовой прозрачности, соблюдения заявленных сроков строительства, исключить возможность двойных продаж, запретить строить и продавать квартиры в домах, не имеющих разрешительной документации.

Казалось бы, все верно. Однако практика показывает, что столь идеалистичный закон вновь подтверждает непреложный национальный постулат «хотели как лучше, а получилось как всегда». Количество требуемых разрешений и согласований, необходимых для строительства любого жилого дома в крупном городе, столь велико, что их получение представляет собой куда более сложную задачу, чем само строительство. И вроде как все они нужны: соответствие архитектурному облику города, ограничению по этажности и общей площади здания, соблюдение «красных линий», норм инсоляции, экологических норм, пожарной безопасности, санитарных требований, нагрузки на электрику и другие коммуникации, социальную инфраструктуру и много чего еще. Оформление всех документов нередко занимает в целом больше времени, чем само строительство.

Несмотря на все сложности, объемы жилой застройки в Москве с 2000 года постоянно росли. Застройщики научились находить те или иные компромиссы с городской администрацией, контролирующими органами и общественностью.

Однако новый закон потребовал от застройщиков слишком многого. В итоге закон № 214 стал для всех участников рынка недвижимости основным PR-аргументом, оправдывающим повышение цен. Мол, строить теперь стало сложнее, чем раньше, и цены на жилье от этого должны вырасти. Получилось, что после введения нового закона застройщики тужили недолго. Ведь теперь строить много и работать на обороте не нужно. Достаточно просто задрать цены на свои уже строящиеся или почти готовые объекты и продавать их очень медленно, но с большой рентабельностью. Ведь осваивать новые площадки в соответствии с новыми требованиями долго и накладно, а значит, в ближайшее время дефицит жилья и высокие темпы роста цен обеспечены.

В результате весной этого года рост цен на московские квартиры побил все прежние рекорды. В среднем темпы роста цен на жилье превышали 10% в месяц, отдельные дома-новостройки дорожали за месяц более чем на 20% — просто такими темпами застройщики поднимали цены на свои объекты.

Сейчас темпы роста цен постепенно идут на спад, но все еще остаются высокими — порядка 5% в месяц. Средний уровень цен на квартиры уверенно приближается к очередной «юбилейной» планке — $4 тыс. за квадратный метр. Эти цены легче прочувствовать в абсолютном выражении. Так, «однушка» в обычном панельном доме где-то в спальном районе Москвы стоит сейчас от $150–200 тыс. Неудивительно, что совсем недавно Москва была признана самым дорогим городом мира.

Казалось бы, городские власти вполне могут принять меры по сдерживанию цен на жилье не командными, а рыночными методами — восстановить и даже увеличить объемы строительства жилья в городе. Однако освоение новых площадок в крупном мегаполисе всегда наталкивается на какие-то препятствия и ущемляет чьи-то интересы. Пример — история с жителями в Южном Бутове, которые по-своему правы.

До какого предела московское жилье будет дорожать? Ответить на этот вопрос непросто — так он зависит уже не столько от рыночных законов, сколько от административных действий. Пока стройкомплекс продолжает рапортовать о высоких объемах вводимого жилья, однако в последнее время эти цифры все более лукавы: в них учитываются и квадратные метры, построенные столичными строителями в других регионах.

Исходя из текущей ситуации на московском рынке, ожидать заметного увеличения объемов предложения и существенного перелома ситуации до конца текущего года не следует — рост цен на квартиры, скорее всего, будет продолжаться, хотя его темпы будут замедляться. В итоге к концу 2006 года средний уровень цен на жилье в Москве может составить $4,2–4,5 тыс. за квадратный метр. Откат цен назад возможен лишь в условиях восстановления объемов предложения до уровня 2004 года или же при ухудшении макроэкономической ситуации в целом. В этом случае снижение цен может составить от 20–30%, но никак не больше.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1 - 5)

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.

КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.

ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: минимаркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал.

Подземные встроенные гаражи.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличают потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.

Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.

КОНТИ 937-6837, 937-6833 www.konti.ru

ООО «РесурсКонти»

на правах рекламы