Проданная целина

Коттеджные поселки маскируются под фермерские хозяйства

землепользование

В Подмосковье все больше земли сельскохозяйственного назначения используется для строительства загородного жилья. В этом нет ничего противозаконного. Новое земельное законодательство, сложившееся после вступления в силу нового Земельного кодекса и федерального закона «О переводе земель из одной категории в другую», позволяет на вполне законных основаниях строить жилье под видом ферм и дач.

Новый сквайр

Максим Одинцов, руководитель отдела крупного московского банка, с удовольствием показывает свое, как он называет, будущее поместье — большую, в 2,5 га, поляну, окруженную с трех сторон лесом. Северные границы участка выходят на хорошую асфальтированную дорогу. Место очень живописное. «Знаешь, во сколько мне обошелся этот участок? — хвастается он.— Примерно в $25 тыс.!» Будущее поместье Максима находится почти в 100 км от МКАД по федеральной трассе М2 (новое Симферопольское шоссе). «Далеко, конечно,— говорит новоиспеченный помещик,— но дорога хорошая, я обычно ниже 100 км не езжу. Час мне приходится выбираться из Москвы, а потом еще час по хорошей дороге. В соседней деревне земля стоит примерно $1 тыс. за сотку, так что моя земля в десять раз дешевле!»

Такая дешевизна объясняется просто: Максим купил землю сельскохозяйственного назначения. Если бы он брал землю под ИЖС или дачное строительство, цена действительно была бы на порядок больше. Сейчас он регистрирует фермерское хозяйство (правового статуса помещика российское законодательство не предусматривает) и должен будет раз в квартал сдавать отчетность в налоговую инспекцию. С бухгалтером он уже договорился — подготовка «нулевых» отчетов обойдется ему в $50 за квартал.

Согласно ст. 11 федерального закона от 11.06.03 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Не меняя статус таких земель, обычно требуется включить в свидетельство о праве собственности на землю новый разрешенный вид использования — ведение фермерского хозяйства. Сделать это относительно несложно, но Максиму даже этого не потребовалось — право на ведение фермерского хозяйства на этом участке уже было оформлено. А статус фермера позволяет строить ему и фермерский дом, и вспомогательные помещения: гаражи, конюшни, оранжереи.

Как рассказали «„Ъ“-Дому» в компании TBNProject, продавшей Максиму участок, среди ее клиентов много желающих приобрести землю сельхозназначения в пределах 100–120 км от Москвы. Большинство из них не утруждают себя переводом земель под другие виды разрешенного использования, приобретая ее как малоликвидные, но надежные активы. Но есть и исключения.

Для больших участков сельхозназначения риэлтеры придумали модные термины «поместье», «ранчо» или «имение». Действительно, язык не повернется назвать фермером покупателя дома площадью 470 кв. м за $2 млн на участке в 4 га, который продает инвестиционный холдинг Rodex Group на берегу Можайского водохранилища.

Продажа участков без подряда и проекта в коттеджных поселках — верный признак того, что земля на их территории не предназначена для капитального строительства ФОТО ИТАР-ТАСС

Большая земельная компания (БЗК) реализует проект «Долина имений» в 85 км от МКАД по Калужскому шоссе. Обширные сельхозугодья в Истринском и Солнечногорском районах предлагает на продажу ООО «Земельные ресурсы». Цены, учитывая близость к Москве, повыше — до $10 тыс. за сотку. По словам руководителя БЗК Виктора Клыша, его компания продает землю не в коттеджном поселке, а в «ассоциации фермерских хозяйств».

Планируется и особая «фермерская» инфраструктура — строительство фермерской школы, детского сада, фитнес-центра. Видимо, на основной работе у «фермеров» не слишком будут напрягаться мускулы. По словам Валерия Мищенко, директора по развитию холдинга Rodex Group, крупные земельные участки сельхозназначения от 2 га, предлагаемые его компанией, охотно приобретаются физическими лицами. Если официально регистрировать крестьянско-фермерское хозяйство, можно без особых трудностей получить разрешение на строительство фермерского дома и даже там зарегистрироваться по месту жительства. Однако, по словам господина Мищенко, ему неизвестно, чтобы кто-то из клиентов компании воспользовался этим правом — у большинства есть жилье в Москве.

Категории и виды

Небольшой ликбез. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ вся земля в России делится на категории. Это земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В свою очередь, земля определенной категории делится в зависимости от видов разрешенного использования. На земле поселений, предназначенной для индивидуального жилищного строительства, нельзя строить многоэтажные жилые дома. На сельхозземлях, предназначенных для растениеводства, без изменения разрешенного вида использования не могут быть построены животноводческие фермы.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами, в том числе фермерами, под садоводство, личное подсобное хозяйство и т. п. При этом в п. 2 ст. 7 кодекса сказано, что вид разрешенного использования земельного участка выбирается правообладателем самостоятельно. Исключения делаются лишь для особо ценных сельскохозяйственных угодий. Под угодьями, согласно ст. 77 и 79 ЗК, понимаются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и т. п.). Особо ценные угодья определяются нормативными актами субъектов федерации. В Московской области в соответствии с законом от 12.06.04 № 75/2004-037 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» (п. 4 ст. 5) к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям относятся сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает среднерайонный уровень более чем на 10%; сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, государственных сортоиспытательных станций и государственных сортоиспытательных участков; искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли со стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами.

Областной закон запрещает использование таких земель для несельскохозяйственных нужд, а также для целей дачного строительства. Если приобретаемая вами земля относится к особо ценным сельхозугодьям, единственное, что здесь можно сделать,— получить разрешение на использование ее под фермерское хозяйства, которое тоже считается разновидностью сельскохозяйственного производства. Только после этого можно строить «фермерский дом», получив в органах местного самоуправления (районной администрации) разрешение на строительство.

Строить без разрешения чревато. Самовольная постройка также чревата: согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Такую стройку обязательно вычислят инспекторы территориальных управлений Роснедвижимости. Кроме них найти нарушения могут инспекторы территориального управления Роспотребнадзора (бывшая Санэпидслужба), инспекторы отдела по экологическому надзору Росприроднадзора, а также сотрудники отдела по охране окружающей среды районных органов местного самоуправления.

Дача для жилья

А можно ли не регистрировать фермерское хозяйства, а просто построить дачу на сельскохозяйственной земле? Оказывается, даже крупные девелоперы так и делают. Последние два года большинство из них не переводят землю под ИЖС, поскольку это связано с предварительным включением сельхозземель в состав поселений.

По словам заместителя директора управления загородной недвижимости компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» Владимира Яхонтова, на перевод земли под ИЖС уходит от 8 до 14 месяцев. «Гораздо проще и быстрее не менять категорию земель, а лишь изменить разрешенный вид использования в рамках той же категории. Для коттеджных поселков оптимальное решение — земли сельхозназначения с разрешенным видом использования „дачное строительство“. В нашем поселке продается земля именно под дачи».

По словам Валерия Мищенко, большинство крупных девелоперов, специализирующихся на загородной недвижимости, для коттеджного строительства продают в основном землю под ИЖС и дачи. Существенной разницы в правовом статусе земли для покупателя нет, а вот девелоперу перевод земли под дачи обходится дешевле примерно в два раза. При желании на даче можно жить и даже зарегистрироваться по месту жительства. Согласно федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», на участке с разрешенным видом использования «дачное строительство» можно строить жилой дом с правом регистрации проживания в нем. Правда, по словам господина господина Мищенко, клиенты, которые купили дома в коттеджных поселках, если и регистрируются там, то крайне редко.

МАКСИМ ЧЕРНИГОВСКИЙ

Ольга Соломатина

Корреспондент «„Ъ“-Дома»

Земля непонятного назначения

Что предпочтет покупатель, располагающий $500 тыс.,— кипу векселей с сомнительными правами на строящуюся трехкомнатную квартиру за пределами третьего транспортного кольца столицы или дом от 150 кв. м и 10 соток в собственность в 10–30 км от МКАД? Разумный покупатель выберет частный дом. Особенно если принять во внимание то, что качество строительства и проектирования загородного жилья, как правило, намного выше московского.

Москва насчитывает около 15 тыс. обманутых «дольщиков», а среди покупателей недвижимости в поселках нет ни одного (или, во всяком случае, никто на митинги к администрации Одинцовского района не выходит). Банки активно развивают загородную ипотеку. В то время как 90% одобренных ипотечных кредитов для покупки городской недвижимости остаются невостребованными из-за скачков цен.

Складывается впечатление, что столичные власти и девелоперы всерьез опасаются своих загородных конкурентов. Мне кажется, не случайно прекрасная идея создания вокруг Москвы комфортного пригорода столкнулась с «системными проблемами». Удивительно, что даже «людям небедным и влиятельным» (а они стоят за каждым подмосковным мегапроектом) приходится тратить годы на переговоры с чиновниками. На сегодняшний день подавляющее большинство поселков находится в стадии согласований. А начало строительства в очередной раз откладывается.

Проблемы всех мегапроектов похожи, как близнецы-братья.

Самая главная — невозможность быстрого переоформления земли. Проекты планируется реализовать на землях сельхозназначения. Перевод их в другую категорию законодательно прописан нечетко, соответственно, оставляет чиновникам множество возможностей для творчества и растягивается на годы.

В результате группа компаний ПИК продает участки в будущем поселке «Парк-вилл» (Рублево-Успенское шоссе), хотя земля там пока еще находится в стадии перевода из сельхозназначения в статус ИЖС. Но поскольку земля продается без подряда, действия ПИКа вполне укладываются в рамки закона. Аналогичная ситуация с проектом «Комстроя» «Антоновка» (150 га, Калужское шоссе). Если верить продавцам этого мегапроекта, 70% участков уже проданы. Покупателей, утверждают риэлтеры, не смущает статус земли — для дачного строительства.

Отмечу, что при покупке подобного участка покупатели не знают, когда закончится строительство у соседей, да и внешний вид поселков напоминает «шанхай», где каждый строит, исходя из собственных представлений о прекрасном.

Не удается быстро осуществить перевод земель и таким влиятельным бизнесменам, как Сулейман Каримов (проект компании «Нафта-Москва» «Рублево-Архангельское», 430 га, Новорижское шоссе) и Арас Агаларов (Agalarov Estate, 300 га, Новорижское шоссе). Говорят, что продажи в поселке Agalarov Estate запланированы на завершающие этапы строительства. Предположительная цена сотки — $100 тыс.

По наблюдениям участников рынка, продажи элитной недвижимости на начальных этапах оборачиваются потерянными на рекламе деньгами. В действительности же потенциальные покупатели домов, приехав на стройку, даже не выходят из машины — боятся испортить обувь.

Пока же частые гости новых поселений отнюдь не покупатели, а чиновники Росприроднадзора, поскольку водоемы в том или ином виде есть во всех мегапроектах. Стоит ли после этого удивляться, что девелоперы «Рублево-Архангельского», чьи земли граничат с Москвой-рекой, панически боятся упоминаний о будущих яхт-клубе, причале и эллингах.