

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 мая 2005 №89 (№3173 с момента возобновления издания)

## Именем Советского Союза

Риэлтеры переоценили заслуги генсека

### исторические ценности

Попытка продать с аукциона квартиру бывшего советского лидера Юрия Андропова наделала много шума в прессе два года назад. «„Б“-Дом» провел собственное расследование этой истории и выяснил, что аукцион этот на самом деле закончился провалом.

История продажи квартиры бывшего председателя КГБ и генерального секретаря ЦК КПСС Юрия Андропова началась в декабре 2002 года. К руководителю департамента элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Павлу Здрадовскому (ныне он возглавляет компанию Paul's Yard) обратились один из сотрудников, чей клиент работал в банке, обслуживающем счета музыканта Николая Петрова и благотворительного фонда его имени. Музыкант принял решение продать принадлежащую ему квартиру в доме 26 на Кутузовском проспекте, в которой ранее жил Юрий Андропов, и попросил банк подыскать риэлтера.

Господин Петров определил стартовую цену в \$620 тыс. (из этой суммы 4% полагалось риэлтеру в качестве комиссионных). Если компания продавала квартиру дороже стартовой цены, все деньги, полученные сверх \$620 тыс., делились пополам между риэлтером и продавцом.

По словам Павла Здрадовского, реальная цена квартиры не превышала \$310 тыс.: четырехкомнатная квартира площадью 155 кв. м в доме 1947 года постройки с деревянными межэтажными перекрытиями; чистый подъезд с домофоном, но без охраны или консьержа; большинство окон квартиры выходило на шумный проспект, дорогого ремонта в квартире не было. Цена была назначена исключительно за имя прежнего владельца — Юрия Андропова.

Чтобы с минимальными затратами информировать о продаже квартиры максимальное число вероятных покупателей, было решено объявить о проведении заочного аукциона. При этом не объявлялись ни имя продавца (требование Николая Петрова), ни стартовая цена (во избежание негативной реакции СМИ). Естественно, Penny Lane не собиралась устанавливать и дату проведения аукциона хотя бы потому, что реальные покупатели могли и не объявиться.

(Окончание на стр. 32)

В марте вступил в силу новый Жилищный кодекс, который в числе прочего определяет порядок оформления домов и придомовых участков в общую долевую собственность товариществ собственников жилья (ТСЖ). Однако, как выяснил «„Б“-Дом», обновление кодекса все равно не позволит московским ТСЖ получить в собственность землю. Пока же им остается отстаивать свои права в суде, одновременно получая желаемые участки в аренду.

## Разметка боем

ТСЖ не досталось ни пяди собственной земли

### правовое поле

Попытки ТСЖ получить землю в собственность начались в 1996 году, после выхода федерального закона «О Товариществах собственников жилья...», согласно которому собственнику жилья в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности дом и земля вокруг дома. Закон стал стимулом для создания ТСЖ, которые уже почти десять лет безуспешно пытаются зарегистрировать свое право на землю. Главная идея создания ТСЖ и оформления земли и дома в собственность — переложить на жителей бремя расходов на содержание территории. И в то же время дать собственникам жилья возможность коммерческого использования своего здания и земли.

За десять лет, несмотря на принятие различных нормативных актов, дело не сдвинулось с мертвой точки, уверяет руководитель некоммерческого партнерства «Управдом» Евгения Юнисова: «У властей находятся все новые и новые основания для того, чтобы не оформлять землю в собственность. Последняя отговорка чиновников — отсутствие „Акта разрешенного использования на землю“, документа, форма которого еще не утверждена».

Бездействие чиновников ведет к огромным финансовым потерям для Москвы и ее жителей, считает советник комитета по населенным пунктам Европейской экономической комиссии (и генеральный директор ООО «Мосгорторг») Александр Павленко: «Когда государство передает людям право владения жилыми домами вместе с земельными участками и они начинают использовать землю, прикрепленную к своим домам, они станут богаче. С другой стороны, муниципалитет мог бы получить огромные суммы за счет налога на недвижимость и сбросить с себя проблему эксплуатации чужой собственности, экономить бюджетные средства. Если бы задуманная еще в 1996 году система работала, в стране был бы создан класс совладельцев жилья и зарегистрированных общественных земельных участков! А это не менее 25 млн собственников квартир без учета членов их се-



Главная проблема столичных ТСЖ — получение прав на собственность земельного участка. Городские власти не отдают членам товарищества землю, даже если никто, кроме ТСЖ, не может ее использовать ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

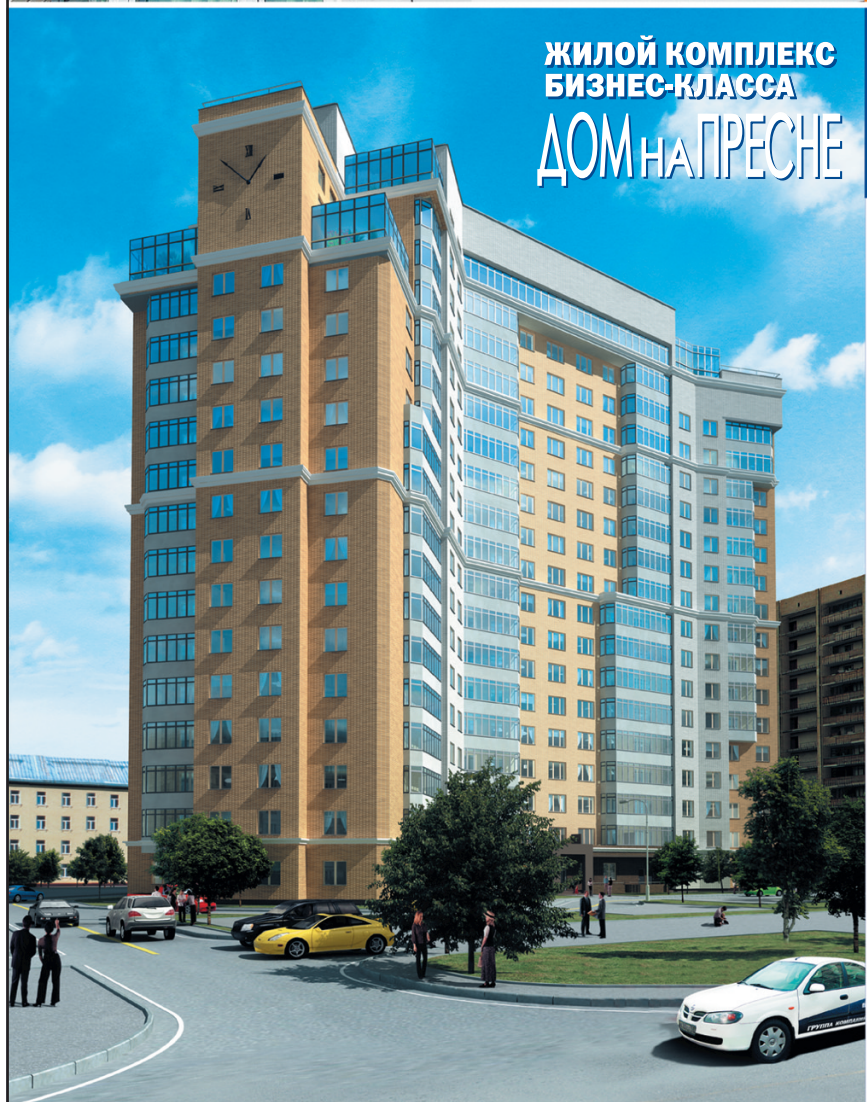
мей. За их счет бюджет каждого муниципального образования вырос бы в несколько раз. Например, в Москве бюджет соответствовал бы параметрам не Лейпцига, как сегодня, а одной из мировых столиц».

Нельзя сказать, что ТСЖ сидят сложа руки и ждут прояснения юридической ситуации вокруг их участков. Многие из них предпринимают попытки оформить свое право на землю уже много лет, в их архивах — много-

летняя переписка с московским земельным комитетом и комитетом архитектуры, префектурой округа; ими собраны десятки документов, и оформление каждого стоило денег. Например, по подсчетам председателя ТСЖ «Нелидовская, 23/2» Дмитрия Гатилова, за последние пять лет, в течение которых организация занимается оформлением прав на землю, в различных инстанциях (территориальное отделение АПУ и ГлавАПУ, НИИ ПИ

Генплана, отдел подземных сооружений, БТИ и т. д.) только на оформления справок и документов затрачено не менее 100 тыс. рублей. И единственным результатом стал отказ префектуры оформить права на землю в связи с тем, что «разработка положения о порядке оформления и регистрации прав домовладельцев на земельный участок в ТСЖ до настоящего времени не завершена».

(Окончание на стр. 34)



# КУПИТЬ КВАРТИРУ

www.pik.ru

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ



ПЕРВАЯ  
ИПОТЕЧНАЯ  
КОМПАНИЯ



ПИК-РЕГИОН

| МОСКВА                                                                                                                   | в у.е./м <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| «Нагатинская», Варшавское шоссе, вл. 51 (КОПЭ).                                                                          | от 1100               |
| Жилой комплекс «Зеленые Горы», «Тульская», Варшавское шоссе, вл. 16Б, к. 1, 2 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС).                      | от 1120               |
| Солнцево, мкр. «Радужный» (4–4А), к. 3 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС).                                                             | от 1300               |
| «Калужская», 38 кв-л Юго-Запада, ул. Новаторов, к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС).                                                    | от 1430               |
| Жилой комплекс «Маломосковский», «Алексеевская», ул. Маломосковская, вл. 21, к. 1, 2, 3, 4 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС, гаражи). | от 1450               |
| Жилой комплекс «Дом на Пресне», «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, гаражи).                      | от 1600               |
| Жилой комплекс «Крылатские Огни», «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг).          | от 1750               |
| Элитный дом «Невский», «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект).                                | от 2300               |
| ГАРАЖИ В РАССРОЧКУ:<br>ул. Таллинская, д. 32, к.3;<br>ул. Ватутина, д. 18.                                               | рассрочка до 2 лет!   |

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

105.77.10 290.31.11  
Москва, Садовая-Кудринская улица, д. 24/27

| ПОДМОСКОВЬЕ                                                                                                                                                                                          | в у.е./м <sup>2</sup>      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| г. Дмитров (55 км от Москвы).<br>Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич).<br>Мкр. Махалина, к. 3 (индив. проект, кирпич).<br>Мкр. ДЗФС, к. 41, 45 (индив. проект).                              | от 475<br>от 485<br>от 505 |
| г. Лобня (16 км от Москвы).<br>Букинское шоссе, к. 40 (индив. проект).                                                                                                                               | от 590                     |
| Красногорский р-н (1,8 км от Москвы).<br>Павшинская пойма, мкр. 1, к. 8, 19 (индив. проект), к. 11, 13 (П-3М), к. 12а (ИП-46С), к. 15, 16, 17 (И-1723), к. 20 (И-155), мкр. 2, к. 2а, 2б, 5 (П-44Т). | от 650                     |
| г. Долгопрудный (5 км от Москвы).<br>Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект).                                                                                                             | от 663                     |
| г. Химки (3 км от Москвы).<br>Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС).                                                                                                             | от 715                     |
| ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ.                                                                                                                                                                                   | от 11000 у.е.              |
| Одинцовский р-н (2 км от Москвы).<br>Жилой комплекс «Кутузовский», пос. Треггорка, к. 1 (П-3М).                                                                                                      | 847                        |

КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

232.03.03 265.65.80  
Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1

ИПОТЕКА  
КРЕДИТОВАНИЕ  
на любой стадии строительства