

ДОМ проекты

Коммуналки выходят из моды

разъезд

В начале 90-х коммунальные квартиры пользовались популярностью у людей, только что заработавших деньги и желавших иметь элитное жилье «на бульварах». Расселение коммуналок приносило риэлтерам огромные доходы. Сегодня их покупка может принести одни убытки — хотя бы из-за того, что по стоимости они сравнялись с жильем в современных кирпично-монолитных домах.

В 1998 году, когда проводилась последняя инвентаризация жилищного фонда столицы, в Москве было зарегистрировано 118 446 квартир коммунального заселения (3,5% квартир). В них жили 270 тыс. семей, или 557 тыс. человек. Программа первого этапа расселения коммунальных квартир была рассчитана на период с 1999 по 2003 год. За это время мэрия собиралась помочь с жильем семьям «коренных москвичей». Второй этап (2004–2005 годы) предполагает обеспечение жильем очередников. На третьем этапе (2006–2009 годы) планируется полностью расселить оставшиеся коммуналки.

Тоска по бульварам

Пик расселения коммуналок пришелся на 1993–1994 годы — сразу после введения права на их приватизацию. Две трети сделок были связаны именно с расселением, и их доходность оценивалась в 280–300%. Квадратный метр коммунального жилья стоил на порядок ниже, чем в индивидуальной квартире, на расселение и ремонт уходило не больше полугода, и изменившее статус жилье уходило по совсем другой цене. Например, в 1993 году квадратный метр коммуналки в районе Садового кольца стоил около \$500, а после расселения и евроремонта его можно было продать больше чем за \$1 тыс.

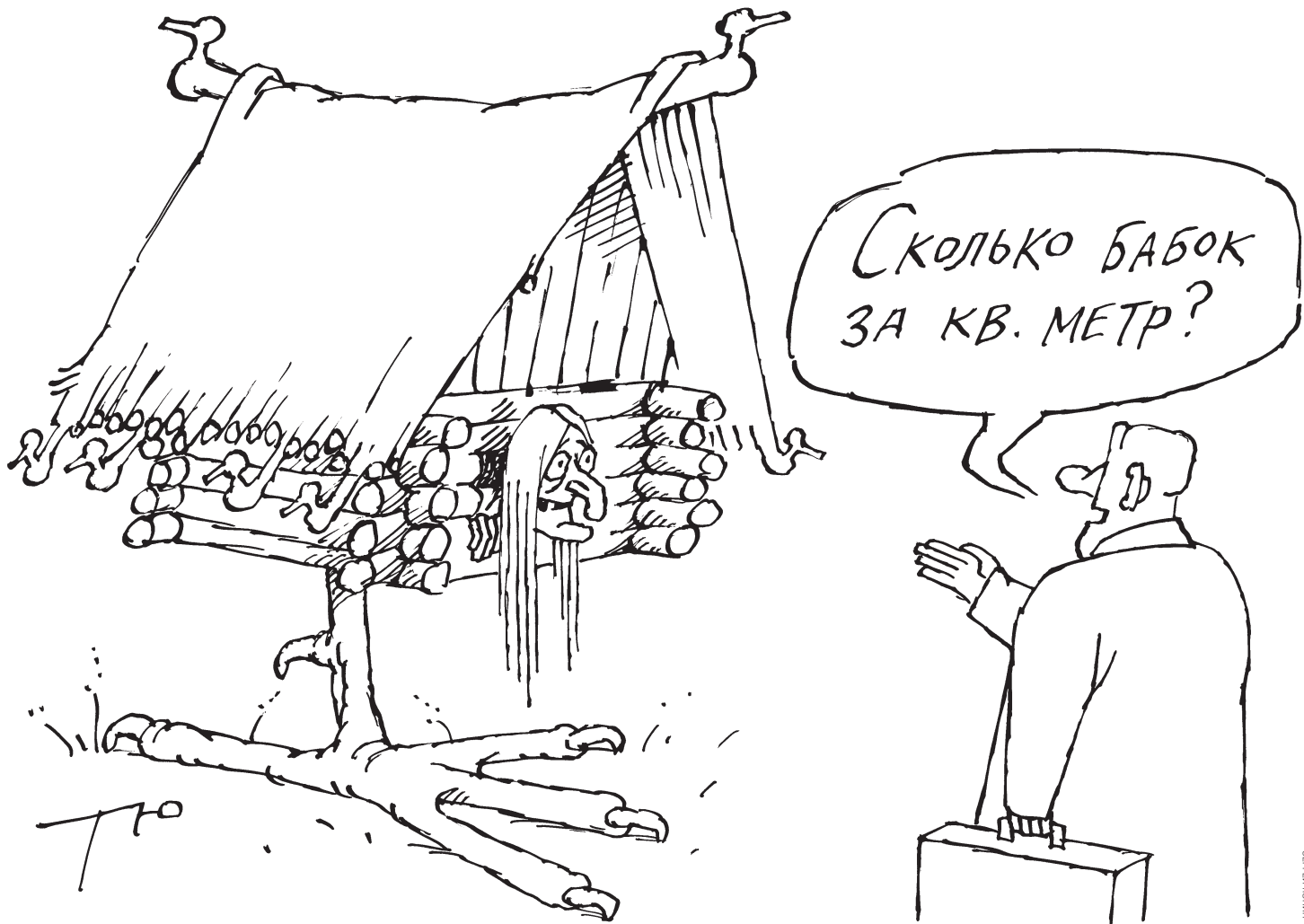
Историю о том, как за считанные месяцы сколотивший состояние, рассказал частный маклер Илья Мартынов: «Одной из первых на рынке появилась „убитая“ пятикомнатная коммунальная квартира на Арбате площадью 180 кв. м. Конфликты у жильцов были нешуточные, и они хотели как можно быстрее разъехаться. На расселение трех семей в две „двушки“ и одну „трешку“ было потрачено \$95 тыс., капремонт обошелся тысяч в тридцать. Отреставрированную коммуналку купил один из нубористов за \$220 тыс. На той сделке прибыль составила около \$90 тыс.».

По словам консультанта отдела элитной недвижимости компании Intermark Екатерины Гурьевой, «бизнес некоторых агентств или предпринимателей строился на том, что они шаг за шагом, комнату за комнатой выкупали целые подъезды. Чем больше работы они проводили в коммуналках, тем дороже она стоила на выходе». Поскольку новые элитные дома тогда не строились, коммуналки с евроремонтom пользовались бешеным спросом у людей, заработавших большие деньги и мечтавших переехать «на бульвары». Именно в эти годы было расселено большинство квартир, расположенных в хороших районах или имеющих большие площади. Людей, купивших коммунальные квартиры после приватизации, сейчас можно считать миллионерами.

Неоправданные ожидания

В конце 90-х, когда появились элитные жилые комплексы, спрос на расселенные коммуналки стал постепенно снижаться. «Этот рынок медленно умирает, — говорит директор по маркетингу компании „Инком-Недвижимость“ Сергей Елисеев. — Сегодня остались коммуналки, где расселение представляет собой сложную задачу — в них живут либо пенсионеры, не желающие ничего менять, либо жильцы с завышенными требованиями». По словам риэлтеров, обладатели „убитых“ коммунальных квартир в центре уверены, что их жилье стоит огромных денег. «Собственники выставляют непомерные высокие требования, — говорит вице-президент корпорации „БЕСТ-недвижимость“ Наталья Соломонова. — Бывает, что в одной комнате прописаны шесть человек, и они рассчитывают получить взамен пятикомнатную квартиру».

Жителям сталинской коммуналки на улице Машкова пришлось расселиться



без малого три года. Как рассказала сотрудница „Б“ Ольга Канакина, одна из участников сделки, когда соседи приняли решение разъехаться, в квартире жили четыре семьи. Но как только появились потенциальные покупатели, две семьи поделили лицевые счета, и семей стало шесть. В декабре 2002 года наконец был найден заветный покупатель. «Мы зависели друг от друга: найдя приемлемый вариант, надо было удерживать его, пока не найдут что-то подходящее все соседи. Если учесть, что цены росли с каждым днем, можете представить, что мы пережили. Иногда казалось, что мы отсюда никогда не выедем», — вспоминает Ольга. Покупатель в конечном счете заплатил в полтора раза больше, чем запрашивалось вначале. Но, по словам госпожи Канакиной, переехавшей с сыном из одной комнаты в коммуналке в малогабаритную двухкомнатную квартиру в Люблине, покупатель до сих пор не въехал в новое жилище: по каким-то причинам один из соседей все еще живет по старому адресу.

Цены на коммунальное жилье перенали стоимость жилья типового. К примеру, 20-метровая комната в коммуналке на Арбате выставляется за \$90 тыс. (\$4,5 тыс. за 1 кв. м). Для сравнения, внутри Садового кольца цена современного кирпично-монолитного дома начинается от \$4 тыс. за 1 кв. м. Нетрудно подсчитать, во сколько обойдется 150-метровая арбатская коммуналка, если попытаться ее расселить. Куда дешевле и быстрее купить квартиру в новом доме с развитой инфраструктурой и приличными соседями.

«Старые коммуналки вовсе не так привлекательны, как некоторым до сих пор кажется, — это устаревшие коммуналки, деревянные перекрытия, неоднок- ройное социальное окружение, — говорит Сергей Елисеев. — Сейчас частному лицу практически невозможно купить затраты на восстановление бывшей коммунальной квартиры при ее последующей продаже». На окраинах Москвы, где цены на типовое жилье составляют около \$1,5 тыс., коммуналки дешевле

\$2 тыс. за 1 кв. м нет. Судя по рекламным объявлениям, 12-метровая комната в Алтуфьеве стоит \$23 тыс., а однокомнатную квартиру в этом же районе площадью 37 кв. м можно купить за \$48 тыс. Ризтеры утверждают, что интерес к комнатам на окраинах сохраняется в основном за счет выходцев с Кавказа, Украины, из Средней Азии, стремящихся зацепиться в столице. Для них двойная разница в цене по сравнению с однокомнатной квартирой существенна.

Война классов

«Все коммунальные квартиры в центре, которые по разным причинам не были расселены до сих пор, будут расселяться властями принудительно», — обещают московские чиновники. То, что частным покупателям невыгодно вкладываться в коммунальные квартиры, не означает, что интерес к ним угас, а бедные чиновники мучаются, выполняя указание мэра. Вторую волну ажиотажа вокруг них создадут московские правительство и застройщики.

Декларация о намерениях

Бесплатная приватизация будет отменена

Бесплатная приватизация жилья в Российской Федерации в перспективе будет упразднена. Об этом заявил в городе Дубне на международном семинаре, посвященном развитию ипотечного жилищного кредитования, заместитель главы администрации президента РФ Игорь Шувалов.

Он сказал, что «первичная бесплатная приватизация жилья на сегодня существует, но пройдет сроки, и она исчезнет». Гражданам, которые на сегодня не приватизировали квартиры, будет дано время для принятия окончательного решения по форме собственности жилья. Господин Шувалов в то же время заметил, что в ближайшее время в законодательном порядке будет принято решение о запрете вторичной приватизации жилья. По данным Госстата, в 2003 году доля приватизированного жилья составила примерно 70% от всего жилого фонда страны, а ее стоимость — более \$50 млрд.

«Прайм-ТАСС»

Совхоз имени Моссовета превратится в район Москвы

Новый район общей площадью около 1,2 млн кв. м жилья будет построен в самое ближайшее время неподалеку от поселка Кожухово в восточной части столицы. Об этом сообщил первый заместитель мэра в правительстве Москвы, руководитель столичного стройкомплекса Владимир Ресин. Стоимость проекта он оценил в \$50 млн. По словам господина Ресина, район будет состоять из восьми микрорайонов. Как сообщил начальник управления оперативного контроля выполнения градостроительных программ Михаил Балакин, строительство начнется с четвертого микрорайона. Общая площадь его составит 240 тыс. кв. м. Микрорайон застройят домами серии П46, ГМС2001 и П44Т. Будущий жилой район расположится на территории бывшего совхоза имени Моссовета.

«Интерфакс-Москва»

Гостиницу «Россия» ждет снос

Правительство Москвы разрабатывает планы «реконструкции с разборкой» гостиницы «Россия». Об этом сообщил столичный градоначальник Юрий Лужков. «Такие предложения сейчас готовятся и, думаю, будут с интересом встречены нашей общественностью», — заявил мэр.

По словам мэра, рассматриваемое предложение предусматривает строительство под зданием «России» парковки на несколько тысяч машиномест, которая бы обслуживала близлежащие здания Зарядья, включая Гостинный двор. Демонтажу «России» планируется приступить после завершения реконструкции гостиницы «Москва».

РИА «Новости»

«Противникам переселения я советую поехать в Петербург»

НИКОЛАЙ ФЕДОСЕЕВ, начальник управления жилищной политики департамента жилищной политики и жилого фонда Москвы, рассказал корреспонденту «„Б“-Дома» НАТАЛЬЕ ТЮТЮНЕНКО, как столичные власти будут расселять жителей коммуналок.

— Сколько коммунальных квартир осталось в Москве?

— На 1998 год у нас было более 118 тыс. квартир, что составляло 3,5% жилищного фонда города Москвы. За шесть лет этот показатель снизился до 2,8% — мы расселили 27 тыс. квартир и 41 тыс. семей.

— За счет каких средств идет расселение?

— Специального финансирования на программу первого этапа расселения коммуналок нет. Москвичам, которые в установленном порядке признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, мы предоставляем отдельные квартиры. Остальные способы расселения осуществляются без участия государства — при помощи риэлтерских компаний или самостоятельно жильцами коммуналки.

— В 1998 году городские власти пообещали избавиться от коммуналок к 2009 году. Судя по вашим показателям, они не успевают?

— Городская власть не ставила перед собой задачу расселить все коммуналки. Да и технически трудно обеспечить программу расселения всех коммунальных квартир — каждый месяц образуются новые из-за того, что люди делят лицевые счета. Допустим, развелась семья, и вместо одной квартиры им придется давать две. Очень хороший способ для повышения материального благосостояния!



А если завтра пол-Москвы разведется? Где мы возьмем столько жилья? Мы брались за расселение только тех квартир, которые органы власти еще с советских времен заселяли покомнатно.

— Как решаете вопрос, сносить дом или реконструировать?

— Обычно сносится ветхое жилье с техническим износом более 60%, все остальное реконструируется. Состояние дома оценивает межведомственная комиссия, куда входят представители БТИ, Госсаннадзора, Москомархитектуры и т. д. Большая часть домов в Центральном округе относится к ветхому жилью — это постройки прошлого века с деревянными перекрытиями, прогнившими или изведенными жуками. Крайняя степень ветхости — это аварийность, когда дом уже совсем непригоден для проживания и предполагает срочное отселение.

— По какому принципу расселяют людей?

— Это зависит от того, собственник он или наниматель квартиры. По городскому Закону о гарантиях лицам, освобождающим жилое помещение, собственнику положено равноценное возмещение. То есть за комнату в коммуналке вам дадут отдельную однокомнатную квартиру. С нанимателями другая система. У них собственности нет, их жилье — это городская собственность, и по Жилищному кодексу РФ мы должны предоставить жилое помещение в пределах социальной нормы. Социальная норма в Москве — 18 метров общей площади на каждого человека. Если в однокомнатной коммунальной квартире живут шесть человек, то каждый получит по 18 метров. Правда, есть одно «но» — если собственникам мы обязаны предоставлять жилое помещение в пределах административного округа, то нанимателям мы можем предоставить жилое помещение в любых пределах Москвы. Наниматель не может нам ставить условия, как собственник, мол, «хочу здесь, а туда езжайте сами».

— Говорят, что вы и собственников выселяете из центра.

— Никто себе не ставит цели переселить всех москвичей из центра в Южное Бутово — это чушь на самом деле. Город, несмотря на «помощь» некоторых ваших коллег, все-таки старается давать жилье в районах, где живут люди. Но мы не можем большую часть жителей Центрального округа поселить на территории ЦАО. Приблизительно 80% граждан, которые переселяются в Москве, переселяются в масштабах районов, в крайнем случае — в масштабах административного округа.

Например, если трехэтажный дом в Замоскворечье попал под программу сноса,

никто не будет возводить на его месте такой же трехэтажный дом. Строить дом ниже семи этажей городу экономически невыгодно. И реконструировать тоже. С другой стороны, поставить на месте этого трехэтажного домика 17-этажную башню нам тоже никто не даст — есть исторический облик центра города и Замоскворечья. А людей надо куда-то расселять. Поэтому специально для жителей ЦАО мы строим дома в пределах третьего транспортного кольца.

А противникам программы переселения я советую съездить в Петербург и пройтись буквально метрах в ста от Невского проспекта. Там 80% центра состоит из ветхого и аварийного жилья. Никакой программы переселения нет. Периодически случаются пожары из-за разрыва газовых труб, затопления и все остальные прелести в виде падающих балконов. А во многих домах там с жильцов берут расписки, что они не будут выходить на свои балконы.

— Такое впечатление, что инвесторы буквально атакуют центр, а коммуналками на окраинах Москвы никто не занимается.

— Отчасти так и есть. Коммуналки в центре Москвы сложились исторически за счет уплотнения, и там они самые густонаселенные и многоквартирные. А у коммуналок на окраинах несколько другая специфика — они малоквартирные и менее густонаселенные. Это двух-, максимум трехкомнатные квартиры, где живут обычно две семьи. Чтобы не плодить новые коммуналки, в 1998 году город Москва категорически отказался от коммунального заселения. Поэтому можно сказать, что там не такая катастрофическая ситуация, как в центре столицы.

WALTER KNOLL

LEXINGTON

interlücke

KOHLER

Baker

ROLF BENZ

ИНТЕРЬЕРЫ ЭКСТРА КЛАССА

Ленинский просп., 26, тел. 954 3725
Комсомольский просп., 35-37, тел. 242 9505
Кутузовский просп., 3, тел. 243 1765
DECART

team'by'wellis

WITTMANN

FORM

poggen pohl

KETNIKER

COR