

ДЕНЬГИ дайджест

Сделки с виллами на воде

ИНВЕСТИЦИИ

(Окончание. Начало на стр. 13)

По словам экспертов, сложности с получением документов в этих странах связаны с отсутствием централизованного реестра объектов недвижимости. «Если в Западной Европе можно получить планы муниципалитета по развитию района и выписку из земельной книги, в Болгарии и Черногории это затруднительно. Поэтому может получиться, что вы купили дом на второй линии моря, а там через пять лет должна пройти дорога. Вам этого никто не скажет, но право собственности вы впоследствии не получите. Или вы покупаете дом и не можете поставить забор, потому что там должна проезжать машина для сбора мусора», — рассказывает президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

Еще одна причина частых покупок «кота в мешке» заключается в том, что, несмотря на настойчивые рекомендации риэлторов все сделки совершать только с юристом, наши сограждане экономят на этой статье расходов. «К сожалению, в большинстве случаев россияне не обращаются к юристам при покупке недвижимости как в Болгарии, так и в Черногории. В Болгарии до сих пор нередко можно встретить большие скидки на объекты, доходящие до 20% от первоначальной стоимости, а владельцы, чтобы побыстрее продать объект, «заворачивают» его в «красивую упаковку», которая зачастую скрывает неприятные сюрпризы. Наши соотечественники, покупая объект за €50 тыс., не хотят тратить дополнительные суммы на услуги юриста», — сетует Станислав Зингель.

Однако беспечность не единственная причина неправильного оформления права собственности. Как рассказывают эксперты, схемы работы застройщиков в этих странах довольно специфичны. «В Болгарии у застройщика в контракте прописаны обязательства по предоставлению строительных работ на возведение объекта. То есть покупатель подписывает контракт не на получение самого объекта, а на строительные работы по его возведению. Только после этого можно получить кадастровый план на право собственности. Но зачастую болгарские застройщики покупают участок земли, закладывая его в банк и на эти деньги строят дом. При этом застройщик свои обязательства перед покупателем выполнил — дом он по-



Далеко не всякий заплативший за домик у моря в Черногории становится его законным владельцем ФОТО ИГОРЯ ФЛИСА

строил. А дальше стандартная ситуация: застройщик признает себя банкротом и уезжает отдыхать на Багамы. Покупатель, чтобы получить законное право собственности, придется провести не один год в суде», — поясняет глава консалтингового портала по инвестициям в недвижимость Indriksons.ru Игорь Индриксонс.

В Черногории ситуация с застройщиками несколько иная, однако итог аналогичный. «Здесь застройщик сначала получает право на планирование земли и только потом право на строительство. При этом получить право на планирование легко, а на строительство — сложно. А предоставлять неоплаченные объекты застройщик может уже на этапе планирования. Так покупатель может остаться и без денег, и без квартиры», — предупреждает Игорь Индриксонс.

Помимо этого застройщики при возведении объекта не всегда в точности соблюдают строительные нормы для конкретного региона. В результате возникают проблемы, которые также ведут к отказу в получении права собственности. «Еще довольно сложно получить право на эксплуатацию объекта. В Черногории, поскольку дома строятся на возвышенности или близко к ней, есть определенные условия. Если застройщик возвел дом на два метра выше или ниже положенного уровня, он не получит право эксплуатации. Покупатель, в свою очередь, может жить в таком доме, но не получит права собственности», — говорит Игорь Индриксонс.

Впрочем, чтобы столкнуться с проблемами при оформлении недвижимости в собственности, не обязательно выезжать в страны бывшего соцлагеря. В Крыму, излюбленном месте отдыха россиян, ситуация с оформлением земли тоже далеко не простая. По украинскому законодательству нерезиденты могут приобрести право собственности на приватизированные земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а за их границами — только земельные участки, на которых расположены дома, которые им принадлежат. Теоретически нельзя приобрести земли садоводческих кооперативов, которых, кстати, большинство и которые предназначены для садоводческой деятельности. Однако в этом случае более значимы «местные законы», которые устанавливает председатель кооператива. Купить такую землю можно, но право собственности на нее будет весьма условным, не закрепленным никакими официальными бумагами. А вот покупка квартиры в Крыму — вполне надежный вариант. В этом случае покупатель получит зарегистрированный договор купли-продажи, и право собственности будет бесспорным.

Но и в самом дальнем зарубежье вы не застрахованы от сложностей с оформлением недвижимости. «Проблемы с получением права собственности на жилой объект могут возникнуть в тех странах, где невозможно оформить право собственности на землю. В частности, в так называемых банановых республиках — Тунисе, Таиланде, Египте. Например, вы покупаете квартиру в жилом комплексе у застройщика. Земля взята в аренду, условия аренды могут измениться. А вам принадлежит только квартира, поэтому через некоторое время вам могут сказать: заберите свои кирпичи. Гарант на владение квартирой в этом случае нет никаких», — резюмирует Игорь Индриксонс.

По мнению экспертов, наиболее надежные рынки с точки зрения оформления прав собственности на объекты недви-

жимости — это Англия, Германия, Израиль, Швейцария и США. «Например, в США есть специализированные тайтл-компании, которые тщательно проверяют все обременения приобретаемой недвижимости, выясняют, кто был предыдущим владельцем и т. д. Преимущество в том, что тайтл-компания несет ответственность за свою работу и ее ответственность застрахована. То есть если из-за ошибки тайтл-компания клиент лишился своего объекта недвижимости, то страховая компания компенсирует ему понесенные убытки», — объясняет Станислав Зингель.

Однако при покупке недвижимости в европейских странах стоит иметь хотя бы минимальные представления о местных особенностях законодательства. Например, в Англии очень простая система земельного кодекса. Землю там можно приобрести по схеме freehold или leasehold. Первый вариант предполагает безусловное право владения недвижимостью, второй — безусловное право пользования недвижимостью сроком от 10 до 999 лет. «Выбор той или иной системы владения зависит от предпочтений покупателя. По деньгам leasehold дешевле, чем freehold. Но есть важный нюанс в продлении договора leasehold. Разница в цене между договором, на котором 80 лет плюс один день, и договором, на котором 80 лет минус один день, может достигнуть нескольких десятков или сотен тысяч фунтов стерлингов», — говорит руководитель департамента зарубежной недвижимости компании Welhome Варден Авалиани.

Как рассказывают эксперты, наши соотечественники в основном предпочитают покупку в безраздельное пользование. В принципе проблем с оформлением прав собственности ни в том, ни в другом случае не возникает. Однако в пользу аренды говорит ее меньшая стоимость, даже с учетом дополнительной платы за продление договора. Кроме того, в некоторых странах имеются определенные ограничения на продажу недвижимости иностранцам. Например, как рас-

сказали в компании Knight Frank, на Кипре максимальный размер земельного участка, который разрешено оформлять в собственность иностранцам, составляет 4 014 кв. м. При этом одна семья (три поколения: семейная пара, их дети и родители) не может приобретать более одного объекта — квартиры или дома. В Швейцарии действует федеральная квота на количество единиц жилья, приобретенных нерезидентами. Некоторые кантоны устанавливают свои требования — в частности, регулируют максимальную площадь приобретаемой недвижимости, а также возможность ее перепродажи.

В целом риск попасть в неприятности с оформлением объекта в собственность больше при покупке на первичном рынке. По мнению экспертов, в текущей ситуации вообще лучше переориентироваться на объекты вторичного рынка. Причем это касается не только проблемных рынков недвижимости, но и рынков главы областного минстроя Дениса Вершинина, к 2015 году на сегмент малоэтажного жилья должно приходиться не менее 60% годового объема новостроек. Господин Вершинин убежден, что максимальный спрос под малоэтажное строительство существует в пригородах Новосибирска — в Новосибирском сельском районе, Бердске, Краснообске, территориях вплоть до Кольяны и Искитима. Чтобы стимулировать застройщиков, власти определили перспективные участки под комплексное малоэтажное строительство. Минстрой выделил на территории Новосибирской области 72 такие площадки. По некоторым, как уточнил чиновник, уже оформлены землеотводы и определены застройщики.

Одна из проблем, которая сдерживает развитие проектов на этих площадках, — отсутствие градостроительной документации. Градостроительным и земельным законодательством РФ

Малоэтажный подход

ИНВЕСТИЦИИ

(Окончание. Начало на стр. 13)

Среди дорогих предложений на рынке эксперты выделяют проекты коттеджных поселков ИСК «Русь» и Зеленый Дом от фармдистрибьютора «Катрен». По мнению новосибирского архитектора, директора фестиваля «Золотая капитель» Александра Ложкина, спрос на поселок ИСК «Русь» будет даже в условиях кризиса. Свою уверенность он объясняет тем, что при наличии потенциального платежеспособного спроса в Новосибирске наблюдается нехватка качественных проектов малоэтажной застройки. «Даже при цене в 12 млн руб. за строение покупатели найдутся — было бы за что платить», — убежден господин Ложкин.

Неудовлетворенный спрос на дорогие дома в Новосибирске существует», — соглашается директор АН «Акрополь» Зафар Умаров. Тем не менее, полагает он, угодить вкусу высказательной аудитории непросто, поэтому девелоперы коттеджных поселков, нивелируя риски, стремятся сочетать в своих проектах как отдельно стоящие коттеджи, так и таунхаусы и даже многоквартирные дома.

Председатель правления ГК «Обь-Регион» Руслан Бойванов рассказал, что в поселке Green House в Кудряшовском бору на берегу Оби, который возводит его компания, наряду с коттеджами сдается многоквартирный дом. В коттеджном поселке Зеленый Дом «Катрена» следующая очередь предусматривает возведение не только коттеджей, но и таунхаусов, стоимость которых ниже, сообщили в компании. Комплексная застройка — коттеджи, таунхаусы и малоэтажный дом — предусмотрена и в поселке GREEN WOOD Residence & SPA (девелопер — ГК «Конквест»). Здесь же планируется строительство спа-комплекса в дополнение к традиционной инфраструктуре коттеджных поселков.

Если малоэтажные поселки премиум-класса потенциально могут найти в Новосибирске своего покупателя, то проекты для среднего класса у девелопера пока обогнано энтузиазма не вызывает. Директор по маркетингу компании Rolband & Partners Александр Астахов считает главным препятствием для развития рынка малоэтажного жилья в этом сегменте низкий платежеспособный спрос населения. «Максимум, что люди готовы платить», — это 3-3,5 млн руб. за домовладение, а таких предложений на новосибирском рынке раздвиг и обещая», — отмечает он. Но власти все же ставят задачу увеличения доли малоэтажного жилья в общем объеме ввода. По данным областного правительства, объем строительства индивидуального малоэтажного жилья в Новосибирской области в 2009 году составил 340,5 тыс. кв. м (всего по области 1,2 млн кв. м), в 2010 году — 318,9 тыс. кв. м (из 1,2 млн кв. м), в 2011 году доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного жилья составляет 362,16 тыс. кв. м. По планам главы областного минстроя Дениса Вершинина, к 2015 году на сегмент малоэтажного жилья должно приходиться не менее 60% годового объема новостроек. Господин Вершинин убежден, что максимальный спрос под малоэтажное строительство существует в пригородах Новосибирска — в Новосибирском сельском районе, Бердске, Краснообске, территориях вплоть до Кольяны и Искитима. Чтобы стимулировать застройщиков, власти определили перспективные участки под комплексное малоэтажное строительство. Минстрой выделил на территории Новосибирской области 72 такие площадки. По некоторым, как уточнил чиновник, уже оформлены землеотводы и определены застройщики.

Одна из проблем, которая сдерживает развитие проектов на этих площадках, — отсутствие градостроительной документации. Градостроительным и земельным законодательством РФ

предварительная подготовка территорий застройки и финансирование строительства социальной, транспортной и частично инженерной инфраструктуры отнесено к прерогативе органов власти. «Однако при существующих бюджетных и организационных ограничениях исполнить эти обязательства на всех территориях малоэтажной застройки органы государственной и муниципальной власти просто не в состоянии», — сетует господин Вершинин. В рамках долгосрочной целевой программы «Стимулирование жилищного строительства в Новосибирской области на 2011-2015 годы» в регионе выделено на разработку градостроительной документации 430 млн руб., документы должны быть готовы не позднее 1 января 2013 года.

Также власти наметили целый ряд мер по поддержке проектов строительства малоэтажного жилья. Сейчас областной бюджет готов финансировать до 2,5 тыс. руб. на 1 кв. м в создание инженерной инфраструктуры при условии его доступной стоимости. Для физических лиц, строящих жилье на селе, действует программа поддержки по формуле «200 + 200 тыс. руб.» — столько выдается из бюджета области в начале строительства дома и еще столько же по его окончании. Также действует программа помощи молодым семьям, которые при приобретении нового жилья, в том числе и в малоэтажных домах, получают 300 тыс. руб. в качестве господдержки из областного бюджета. Всего на эти цели в 2012 году направлено около 1 млрд руб.

Другая проблема, с которой сталкиваются все застройщики проектов малоэтажного жилья, — финансирование инженерной и дорожной инфраструктуры, а также необходимого набора объектов социальной сферы — школ, детских садов, поликлиник и других. «Для инвесторов их строительство лишено экономического смысла, но ни один жилой проект без них не может обойтись», — подчеркивает Александр Астахов.

По мнению директора Novograd Investment Ильи Маслова (компания — девелопер поселка Красная Горка) строительство «только голых коробок, без отделки и подключения к сетям» стоит от 20 тыс. руб. Продавать готовые дома по 30 тыс. руб. за 1 кв. м, по его мнению, для застройщика нерентабельно. Единственная возможность, рассуждает девелопер, сэкономить на себестоимости, применяя более дешевые строительные материалы, а спрос обеспечить за счет участия в госпрограммах — ипотеках, жилья для военных и других.

Гораздо легче и быстрее вопросы с инфраструктурой решаются в тех проектах, где участвует государство. Например, поселок Мичуринский площадью 228 га, где подготовка инженерной и дорожной инфраструктуры предполагается в рамках схемы частно-государственного партнерства. Еще один проект, где удалось обеспечить высокую стоимость жилья, а также предполагается строительство сферы социальности, — это поселок молодых ученых в Ложках Новосибирской области. В жилом комплексе совокупной площадью около 90 тыс. кв. м запланировано строительство около 250 индивидуальных жилых домов и 500 квартир в многоквартирных домах. Особенности проекта — доходный дом на 100 квартир экономкласса. Это пилотная схема, которую разработало Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования (НОАИК). Застройщик получает ипотечный кредит на 20 лет под залог готового объекта, а жилье сдает внаем и тем самым возвращает оборотные средства. По мнению министра экономического развития Новосибирской области Алексея Струкова (бывший директор НОАИК. — „Ъ“), эта схема позволяет запустить на строительном рынке новый механизм развития, а также способствовать легализации и повышению качества рынка арендного жилья.

Яна Янушкевич

ITALIAN DOM SERVICES

Мечтаете купить дом в Италии, но не знаете, с чего начать? Хотите открыть свое дело или приобрести уже действующий бизнес?

Наше агентство услуг по сопровождению российских граждан при покупке недвижимости в Италии поможет Вам советом и окажет помощь в процедуре купли-продажи, открытия бизнеса, аренды жилья. В Вашем распоряжении будут профессионалы, владеющие в совершенстве русским и итальянским языками.

Подробная информация на сайте: www.italiandomservices.it
Контактный телефон в Новосибирске 8 (913) 390-61-22



РЕКЛАМА

КОГДА НЕТ ВРЕМЕНИ НА ЛИШНИЕ БУМАГИ

ПРОСТЫЕ КРЕДИТЫ ДЛЯ МАЛОГО БИЗНЕСА

- МИНИМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ
- БЫСТРОЕ ОФОРМЛЕНИЕ КРЕДИТА
- ВЫГОДНЫЕ СТАВКИ И УДОБНЫЕ СРОКИ

Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. КИРОВА, 44, ТЕЛ.: (383) 210 36 19

НОМОС БАНК

8 800 100 70 40
WWW.NOMOS.RU

«НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ №2209. РЕКЛАМА

GRACE HALL

ПРОВЕДЕНИЕ СВАДЕБ

6-ой микр., ул. Тюленина, 3
vk.com/gracehall

тел. **310 13 37**