

ЗОНА РИСКОВАННОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

ОЖИВЛЕНИЕ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, КУДА ПОТЯНУЛИСЬ И ПОКУПАТЕЛИ, И НОВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ, ПРИВЕЛО К ТОМУ, ЧТО РИСКИ ПРИОБРЕСТИ НЕКАЧЕСТВЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ОБЛАСТИ ВОЗРОСЛИ. ОСОБЕННО ВНИМАТЕЛЬНО НАДО ПОКУПАТЬ НЕДОРОГИЕ ДОМОВЛАДЕНИЯ, ПРЕДУПРЕЖДАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Бум загородной недвижимости, который начался год назад, привлек на областной рынок не только добросовестных девелоперов, но и компании, которые не всегда готовы выполнять требования закона. Как неофициально заявляют областные чиновники, такое впечатление, что некоторые девелоперы вообще не особенно задумываются об узаконивании своих действий. Так, на одном из официальных мероприятий областного строительного рынка вице-губернатор Георгий Богачев рассказал, что 15–20% строек в области сейчас имеют нарушения: сложности с оформлением земли, подключениями, разрешениями на строительство.

А вот уже свежие данные: в середине мая чиновники областного комитета по архитектуре и градостроительству подсчитали, что из 97 разрешений на строительство, выданных властями Всеволожска в 2012 году и проверенных комитетом Госстройнадзора, 40 выдано с нарушениями, в том числе при отсутствии документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. Из 30 проверенных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в 12 имеются нарушения. «Действительно, в области есть активные стройки, которые нелегалы и совершаются без необходимых разрешительных документов. Вести незаконное строительство — это решение каждой конкретной компании. Все знают, чем это может грозить, однако все равно прецеденты не иссякают. Объяснять этот факт не считаю нужным — мотивация в каждом случае может быть разной. Мы считаем такой подход неприемлемым в своей работе, а за других отвечать и объясняться не готовы», — говорит Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест».

«На практике более 50 процентов строек имеют различные нарушения. Среди самых распространенных — отсутствие договоров с монополистами на подключение к инженерным сетям, ведение работ без разрешительной документации, отступление от проектных решений, проблемы с оформлением земельных участков», — уверен Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург». С ним согласна Екатерина Евсеева, руководитель КТ «СУ-155» в Санкт-Петербурге: «Недобросовестные застройщики и проблемные стройки есть везде. Как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области известны прецеденты, когда объекты с неопределенным юридическим статусом, нарушениями или инфраструктурными сложностями не только не замораживаются, а напротив — выходят на рынок».

ОСТОРОЖНО: НИЗКАЯ ЦЕНА В первую очередь при выборе загородного жилья надо взвешенно оценивать стоимость предложения — неоправданно низкая цена должна насторожить, говорят эксперты. «Не секрет, что в таком случае есть риск потратить вдвое большую сумму на самостоятельную прокладку инженерии. Именно поэтому на рынке наиболее востребованы сегодня участки без подряда, но с уже подготовленными коммуникациями. У застройщика стоит уточнить все детали, касающиеся инженерных коммуникаций: сегодня это самый проблемный вопрос на загородном рынке. Какие коммуникации и когда будут проведены, на какой стадии находится согласование работ с монополистами. На слово верить не стоит — лучше запросить подтверждающие документы. В частности, договор о поставке электричества и газа или же технические условия подключения к мощностям», — объясняет Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

«Часто проблемная недвижимость стоит на 10–15 процентов дешевле аналогов, но проблемы, с которыми сталкиваются покупатели, не стоят сэкономленных денег — тем более что на рынке всегда есть более доступные и надежные варианты», — считает Екатерина Евсеева.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС Нельзя оставить без внимания и статус земли. Нужно уточнить, какую категорию и вид разрешенного использования имеет земля, можно ли на ней прописаться. Следует учитывать, что девелоперы иногда начинают работы, ожидая в ближайшем будущем перевода из одного статуса в другой. «Безусловно, один из самых опасных для покупателей рисков — это покупка квартиры в малоэтажном комплексе, построенном на землях ИЖС. Такие проекты были и раньше, но сейчас, что самое важное, изменилось отношение к ним властей. Если раньше у покупателя был риск не оформить собственность на такую квартиру (но чаще всего это удавалось сделать через суд), то сейчас все гораздо серьезнее — такие объекты обещают сносить, и подобные примеры уже есть в других регионах. Раньше такие объекты в большинстве своем строились в черте города, например, в Коломнягах и Озерках. Это дорогие проекты, квартиры в которых тоже недешевы, и часто состоятельные покупатели, вполне грамотные и образованные в вопросах недвижимости, осознавали ситуацию и шли на



МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ НАЧИНАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО БЕЗ НЕОБХОДИМОГО ПАКЕТА РАЗРЕШЕНИЙ, ПОТОМУ ЧТО УЖЕ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ ИСПОЛЬЗУЮТ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО ВЕРНУТЬ ЗА СЧЕТ ПОЛУЧЕНИЯ СРЕДСТВ ОТ ДОЛЬЩИКОВ КАК МОЖНО РАНЬШЕ

риск сознательно, лишь бы поселиться, например, в зоне у Суздальских озер. Сейчас же пошла волна проектов другой категории — это недорогие объекты, покупателями которых являются люди, стесненные в средствах и не очень хорошо разбирающиеся в вопросах недвижимости, жители регионов, которые не в курсе ситуации, а также те, кто инвестирует средства с целью их не приумножения, но сохранения», — рассказывает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». По мнению Дениса Бабакова, статус земли проверить просто: «Напрямую обратитесь в администрацию муниципального образования и там проясните судьбу интересующей территории».

СОМНИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ Многие девелоперы вынуждены начинать строительство без требуемого пакета разрешений, поскольку уже на начальном этапе используют заемные средства, которые как можно раньше необходимо вернуть за счет получения средств от дольщиков, рассказывают эксперты. «В большинстве своем подобная «проблемная» недвижимость не уступает по стоимости другим объектам того же класса, реализуемым в той же локации. Покупатели же зачастую даже не подозревают, что объект, в котором они приобретают квартиру, возводится с нарушениями», — уверен Денис Разумовский. По его мнению, в целом рынок долевого строительства — зона повышенного риска, поскольку даже крупная компания, имеющая ряд качественных реализованных проектов, может обанкротиться.

«Сомнительными выглядят проекты, в которых продажи начинаются еще на стадии разработки ППТ без единого согласованного документа. Пара таких предложений появилась на рынке в конце прошлого года. Я рассматриваю их как чистой воды авантюры и никому не советую рисковать своими

деньгами, даже если стоимость квадратного метра там значительно дешевле рынка, — говорит Александр Лелин. — Покупателям жилья в области я бы посоветовал обращать внимание не только на наличие необходимых документов у застройщика, но и на стадию реализации проекта (чем выше готовность, тем больше гарантии, что проект успешно завершится), а также на заявленную в проекте инфраструктуру. Вряд ли уважающие себя застройщики будут намеренно вводить своих покупателей в заблуждение».

«Репутация застройщика является важным фактором — как правило, если компания-девелопер сделала себе имя, она им дорожит и выполняет все свои обязательства в срок и в полном объеме. Для получения подробной информации о застройщике, проекте строительства и жилом комплексе покупатель может ознакомиться с проектной декларацией, которая должна быть опубликована в СМИ и на сайте компании. Проектная декларация содержит и сведения о построенных этой организацией домах, о финансовом состоянии застройщика и о том, на каких основаниях используется земельный участок», — рассказывает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

В то же время эксперты не призывают отказываться от попыток приобретения недвижимости на загородном рынке, а лишь советуют максимально внимательно относиться к этому вопросу. «Как и при любой покупке недвижимости, необходимо подходить к этому вопросу взвешенно. Дом завтра никуда не убежит, а вот компания, в которую вы неосмотрительно вложили деньги, — вполне возможно. Поэтому могу дать совет: обратиться к хорошему консультанту по рынку. Он подберет вам необходимый объект и разъяснит все риски, с ним связанные», — говорит Дмитрий Егоров, руководитель направления «Зеленый Петербург» группы компаний «Новый Петербург». ■