

ДОМ законодательство

Дачи в законе

Уже в осеннюю сессию Госдума должна рассмотреть законопроект Минрегиона России, одобренный правительством, который упростит регистрацию на дачных и садовых участках. Эксперты считают, что принятие такого закона вряд ли существенно отразится на ценах, зато может дать толчок развитию социальной инфраструктуры в пригородах.

— регистрация —

Дом вместо помещения

Строго говоря, получить постоянную регистрацию на даче можно и сейчас благодаря решению Конституционного суда, в 2008 году признавшего, а в 2011 году утвердившего запрет на регистрацию в домах на землях сельхозназначения неконституционным. Однако соответствующие поправки в законодательство так и не были внесены. В результате гражданам приходилось добиваться регистрации через суд. При этом нужно было доказать, что иного постоянного места жительства у вас нет.

Законопроект, внесенный в Госдуму, и содержит поправки, которых КС добивался с 2008 года. Он вводит понятие «индивидуальный жилой дом», которым может быть признано жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, вне зависимости от того, на каких землях оно расположено. А регистрация в жилом доме, в отличие от «жилого помещения», разрешена.

«Принятие данного законопроекта — это логичное завершение изменений, происшедших на рынке. Регистрироваться на своих дачных участках в судебном порядке можно уже несколько лет, поэтому инициативу правительства следует рассматривать как естественное окончание этого процесса», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Возможно, к моменту рассмотрения в парламенте в законопроекте появится и поправка, ограничивающая возможность регистрации в таких домах иностранцев, сообщил премьер Дмитрий Медведев. Эта мера позволит избежать появления «резиновых дач».

Гадания на деталях

Пока, признают многие эксперты, трудно комментировать новшество, так как все будет зависеть от подзаконных актов.

«Все зависит от одного нюанса: какие именно дома будут признаны «пригодными для проживания». Иными словами, появятся ли возможность регистрироваться в легнем домике без воды и с выгребной ямой вместо канализации», — говорит Дмитрий Окооров, президент «Завидово Девелопмент». Если да, то появится совершенно легальный способ недорого купить регистрацию, продолжает эксперт. «Вырастут спрос и, может, даже цены на самые дешевые «скворечники», в которых можно прописаться и прописать еще кого-нибудь за деньги», — размышляет он.

Если на иностранцев закон действительно не будет распространяться, этой возможностью будут пользоваться те жители регионов, которым нужна хоть какая-то прописка если не в Москве, то в Московской области, считает Сергей Бобашев, руководитель проекта «Закадом.ру». «За город поедут те, у кого нет городской прописки, но вполне подходит областная. Жить по-прежнему будут в Москве, но появится легальная прописка где-нибудь под Яхромой», — говорит он. «Для некоторых работодателей подмосковная прописка может выглядеть надежнее, чем, например, чукотская, но процент подозрительных руководителей минимален», — добавляет Алексей Хижняков, начальник отдела продаж поселка «Маленькая Шотландия».

Однако они вряд ли будут покупать дачи на большом удалении от МКАД или маленькие квартиры в ближнем Подмоскowie стоимостью до 1 млн рублей с целью получения прописки, уверен господин Тага-



В стародачных поселках возможность постоянной прописки будет особенно востребована

нов. «Это экономически невыгодно для них, поскольку ранее они получали регистрацию за гораздо меньшую сумму, хоть и нелегально», — поясняет он.

Что касается москвичей, то прописка в области интересна небольшому их числу. «Некоторые утверждают, что в силу дешевизны сегмента новый проект заставит пенсионеров покинуть столицу и отправиться за город», — говорит господин Хижняков. — Сильно сомневаюсь в таком предположении: все-таки у мос-

квичей пенсии побольше. Те же, кто рассматривает загород как реальную альтернативу столичному жилью, выберет современный организованный поселок с центральными коммуникациями и развитой инфраструктурой, а также пропиской — эту возможность застройщики обеспечили себе гораздо раньше». «Некоторые (их немного) будут прописываться в области для уменьшения, например, транспортного налога», — добавляет господин Бобышев.

Рынок не вздрогнет

«По нашей статистике, круглогодично в таких домах проживает не более 10–15% покупателей загородной недвижимости», — подсчитывает господин Таганов. В загородном Подмоскowie около 30% территории отведено под дачное строительство, участки под ИЖС составляют не более 10%, напоминает господин Хижняков. «На мой взгляд, данное нововведение мало что изменит на рынке загородного жилья», — говорит он.

«Для девелоперов может упроститься процедура регистрации собственности на домики», — предполагает Сергей Бобышев. Однако, по его мнению, самые позитивные последствия касаются официальной статистики, ведь благодаря включению в жилой фонд дачных и садоводческих домов увеличатся показатели обеспеченности российских граждан квадратными метрами!

Впрочем, есть сегмент, который однозначно выиграет от возможности прописаться на даче, — долевое строительство. «Не секрет, что живых денег нынче на рынке мало. Люди либо берут кредиты на улучшение жилищных условий (неохотно, ибо все ждут кризиса), либо продают свое нынешнее жилье, а вырученные деньги зачастую вкладывают в долевое строительство, на период строительства снимая квартиру», — рассказывает Тимофей Титаренко, ведущий юрисконсульт ЗАО «Балтийская жемчужина».

Но если речь идет о семье с несовершеннолетним ребенком, то возникает проблема, продолжает он. Для продажи квартиры родителям нужно получить согласие органов опеки и попечительства. А те не дадут его, если одновременно ребенку не приобретает равноценное или улучшенное жилье. «Долевка» здесь в счет не принимается, ибо до регистрации права собственности ребенка прописать в новой квартире нельзя. В съемное жилье ребенка (как и других членов семьи) не позволит прописать хозяин квартиры. Вот и получается, что порой улучшить квартиру за счет «долевки» не получается. «Но если ребенка можно будет зарегистрировать на даче, для подстраховки оформив на него эту дачу и еще в долевою собственность, то вопрос смены жилья легко решается», — поясняет господин Титаренко.

Стоит отметить, что «дачная» прописка может понадобиться и тем покупателям « долевого» жилья, которые покупают квартиру на ранней стадии строительства. Ведь по закону любой гражданин должен оформить регистрацию в трехмесячный срок. Сегодня приходится прибегать к замысловатым и не совсем законным методам «покуп-

ки» регистрации. Если же есть дача, родительская или собственная, то вопрос решается.

Столь же удобно такое положение и для развивающегося сейчас рынка трейд-ин — когда риэлторы продают новое жилье с зачетом стоимости старой квартиры. Возможно, уменьшится и число «альтернативных» сделок, которые часто делятся годами.

То есть можно резюмировать, что для рынка жилья экономкласса, прежде всего новостроек, «дачная» прописка может стать фактором роста числа сделок.

Впрочем, как считает Ирина Калинина, гендиректор агентства недвижимости TWEED, на элитный сегмент новая норма также повлияет позитивно: цены вряд ли вырастут, но продавать земли будет легче. «Потому что на Новой Риге сегодня 80% — земли сельхозназначения», — поясняет она. И хотя в элитном сегменте вопрос прописки никогда не являлся первостепенным, не нужно забывать, что процентов 20 покупателей — жители регионов и для них прописка важна, напоминает эксперт.

Кстати, не исключено, что часть региональных покупателей переориентируется после этого на загородный рынок. «Полагаю, с введением этого закона перед покупателями, особенно региональными, станет очень актуальным вопрос — купить квартиру площадью 120 кв. м или дом 450 кв. м за городом, так как прописаться можно будет и за городом. То есть можно предположить, что некоторый процент региональных покупателей переориентируется за город», — говорит госпожа Калинина.

Норма — понятие растяжимое

Впрочем, многие эксперты сомневаются в том, что на рынке появится большой массив новых мест регистрации.

Наталья Картавцева, заместитель гендиректора по продажам ОАО ОПИН, отмечает, что прописка на даче будет разрешена далеко не во всех случаях. «Прежде всего прописаться в дачном домике можно будет, только если у человека нет другого жилья в собственности и ему просто больше негде оформить регистрацию», — говорит она. — Кроме того, требования к самой даче довольно жесткие. Это должен быть дом, пригодный для жилья, то есть в нем обязательно не только электричество, как это часто бывает на дачах, но и все прочие коммуникации: питьевая вода, канализация, отопление. Даже если эти системы индивидуальные, они должны соответствовать всем требованиям СНиП и СанПиН».

Дачный рынок можно разделить на две большие категории: старый фонд, как правило, с дачами на небольшом куске земли, построенными еще в советский период, и современные коттеджные поселки, возводимые в последние годы на дачных землях, считает Луиза Улановская, руководитель департамента маркетинга и продаж «Газпромбанк-Инвеста». «В первом случае прописка вряд ли будет интересна, поскольку такие дачи используются редко, в сезон, кроме того, большинство из них не соответствует требованиям к жильным помещениям. Исключение составляют хорошо обжитые стародачные места», — говорит эксперт. Но чтобы прописаться на такой даче, нужно будет полностью ее перестроить и сделать пригодной для постоянного проживания. «Приравнять полностью такие поселки к категории земли населенных пунктов нельзя: это противоречит земельному и градостроительному кодексам, да и сами дачные дома часто не подходят для постоянного проживания», — предупреждает господин Таганов.

Школу заказывали?

Довольно щекотливым является вопрос обеспечения социальной структурой. Сегодня она полагается только домам, построенным на землях ИЖС. «При введении института прописки вся ответственность за социальное обеспечение лиц, проживающих на территории дачных участков, ложится на плечи органов местного самоуправления близлежащих населенных пунктов. Это дополнительная нагрузка на бюджет муниципального образования, поэтому органы местного самоуправления неохотно восприняли в свое время инициативу введения нового института. То есть для обеспечения социальными услугами новых зарегистрированных жителей близлежащих дач нужны будут дополнительные средства», — говорит госпожа Улановская.

«Возможно, на эти цели будут выделены средства из федерального бюджета», — полагает Мария Литинецкая, гендиректор компании «Метриум Групп».

Скорее все профинансирует частный бизнес, возражает Александр Дубовенко, учредитель компании «Туд Вуд». Причем, отмечает он, на цену это не повлияет. «Рынок сложный — никакие плюсы для покупателей не дают права продавцу поднимать цену», — говорит он. — Эти плюсы влияют на рейтинг продаж. Поскольку ты по цене вне рынка, то у тебя ноль продаж сразу. Тот, кто смог за счет своей прибыли включить в цену максимально дополнительных бонусов для покупателей, в частности школу и фитнес-центр, тот и молодец».

Есть возможность проинвестировать строительство магазинов за счет торговых сетей, добавляет он, но ритейлеры очень неохотно на это идут. «Они, как правило, говорят: „Вы нам здание постройте, мы тогда все это сделаем“. Тут вопрос договоренностей», — делится господин Дубовенко.

Госпожа Калинина также считает, что развитие социальной инфраструктуры ляжет на плечи инвесторов — в этом ее убеждает и опыт Новой Москвы. «У девелоперов появится, возможно, больше обременений, но и некоторые предпочтения. Будет меньше бюрократических препо», — полагает эксперт.

С другой стороны, прописка на дачах позитивно скажется на развитии инфраструктуры загородного рынка, размышляет госпожа Улановская. «Сейчас административные органы не развивают социальную инфраструктуру — поликлиники, школы, детские сады», — говорит она. — Несмотря на большие массы застройкой, процент прописанных в них жителей небольшой — девелоперы не спешат вкладываться в строительство объектов инфраструктуры. Получается замкнутый круг: жители есть, а объектов не хватает, из-за нехватки объектов жители не решаются на постоянный переезд и регистрацию. Новый закон должен повлиять на эту проблему».

Остается и вопрос увеличения расходов областного бюджета на доплаты к пенсиям. И льготное обеспечение их лекарствами.

«Московская область должна будет принять внушительное количество пожилых москвичей, которые захотят переехать на дачу, оставив при этом свою городскую квартиру детям», — говорит госпожа Литинецкая. — И в данном случае сразу возникает вопрос сохранения московских социальных льгот для таких пенсионеров». Если пенсионеру полностью сохранить все московские льготы, то это, скорее всего, создаст дополнительную нагрузку на бюджет местной администрации, действующей на территории, где будет зарегистрирован этот человек, поясняет она. А он ограничен и не рассчитан на подобные выплаты. «По идее социальная нагрузка должна ложиться на тот регион, где пенсионер прожил и проработал большую часть своей жизни. То есть необходима некая привязка пенсий к прежнему месту жительства», — рассуждает эксперт. Московские пенсионеры вряд ли согласятся на областные пенсии, зато для переезжающих из других регионов в Подмоскowie это прекрасная возможность, добавляет госпожа Улановская.

Никого не колышет

А вот на ценах разрешение прописки на дачах отразится незначительно, считают эксперты.

«Стоимость дачных участков после принятия данного законопроекта, вероятнее всего, останется на прежнем уровне, поскольку к подорожанию может привести только обязательство девелоперов застраивать такие поселки всей необходимой для постоянного проживания инфраструктурой и обеспечение жителей всеми социальными льготами, но такого, скорее всего, не будет», — считает господин Таганов.

Скорее всего, принятие данного законопроекта скажется на стоимости земли, считает Мария Литинецкая. «До 2008 года, пока не была разрешена постоянная регистрация на дачных участках, их цена была ниже на 15–20%, чем на дачах, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство», — поясняет она. — Примерно такое же отличие наблюдается сейчас между участками на садовые и дачные участки. Соответственно, эта разница в цене, скорее всего, просто исчезнет».

Но реально стоимость квадратного метра в доле земли не очень большая, предупреждает господин Дубовенко, так что серьезного эффекта вряд ли стоит ожидать. «Речь идет о каких-то 5% снижении. В районе, где много сельхозземель, а земель под ИЖС нет, новые поселки могут составить определенную конкуренцию, в этих случаях стоимость квадратного метра может максимально падать на 20%», — говорит он.

Татьяна Рыбакова

АПАРТАМЕНТЫ
PARK AVENUE

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ФОРМАТ
ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
от 4 млн руб.

Апартаменты в поселке Park Avenue сочетают особую атмосферу жизни за городом и комфорт столичных квартир. Квартал состоит из четырехэтажных корпусов со студиями свободной планировки, панорамным остеклением, лифтами и просторными холлами. На последних этажах оборудован выход на эксплуатируемую кровлю.

Park Avenue обладает всеми условиями для полноценного досуга: около 5 гектар территории поселка отведено под благоустроенный парк, где расположатся спортивные и детские площадки, ресторан и спа-комплекс. Также владельцы апартаментов смогут пользоваться разнообразной инфраструктурой соседних поселков.

(495) 363-9939

Новорижское шоссе, 23 км

www.park-avenue.su