

деньги дайджест

Поселок «Лесные подляны»

Многие покупатели дорогих домов в коттеджных поселках уверены, что электричество, водопровод и подъездная дорога положены им по умолчанию. А зря. Нечеткость законодательства позволяет застройщикам тянуть из жителей дополнительные деньги за коммуникации. Конфликты вокруг дачной инфраструктуры стали массовым явлением.

— реальные деньги —

Коттедж без электричества

Житель коттеджного поселка Митрополье Сергей Борисов вряд ли предполагал, покупая в 2008 году дом, что ему придется делать автономную канализацию и устанавливать генератор. Земельные участки продавались с подрядом на строительство жилого дома и подведение коммуникаций. В поселке 56 коттеджей, заселено 45. Цена домов — 15-90 млн руб.

«Я выбрал это место из-за планировки», — показывает Борисов карту. Поселок, расположенный неподалеку от Софрино, рядом с малой бетонкой, в плане похож на подкову: единственная дорога огибает лесной массив. Редкий случай: каждый житель видит со своего участка не только соседские дома, но и лес. И все бы хорошо, но дорога оказалась в собственности у застройщика. Жителям было предложено ее выкупить, а кто отказывается — лишится возможности подъезжать по ней к своему дому. Владельцам, гостям и рабочим-строителям все чаще приходится добираться до участков через лес.

История поселка началась в 2000 году, когда межрегиональное общественное объединение инвалидов армии и труда (МООИАиТ) «Вместе» приобрело землю в деревне Митрополье Пушкинского района Московской области. Через два года был утвержден генплан застройки, а также баланс территорий: жилая зона — 10 га, общественные территории (в том числе участки инженерных сооружений) — 2 га, улицы и дороги — 3 га. По договору с покупателем МООИАиТ «Вместе» отчуждало земельный участок под строительство дома, а застройщик — ООО «Модерн Парус» — строил дом и подводил коммуникации.

Однако земля, изначально предназначенная под общественные территории и объекты инфраструктуры, осталась в собственности все того же МООИАиТ «Вместе» (так были составлены договоры с покупателями). Более того, в процессе застройки этим участкам изменили вид разрешенного использования. «Жильцы обращались по этому поводу в суд. Суд отказался рассматривать эти материалы», — рассказывает Сергей Борисов. В 2004 году гендиректор МООИАиТ «Вместе» Александр Фролов и руководитель застройщика Анатолий Мурашко зарегистрировали ООО «Управляющая компания „Митрополье“», которое, соответственно, стало выполнять в поселке функции управляющей компании (УК). По словам Сергея Борисова, в 2006 году имущественный комплекс, находящийся в собственности МООИАиТ «Вместе», был продан ООО УК «Митрополье» за 4,7 млн руб. Борисов подозревает, что сделка носит ничтожный характер — грубо говоря, это продажа самому себе, когда деньги не выплачиваются. Как раз после этой сделки ООО УК «Митрополье» в ультимативной форме пред-

ложило жителям поселка выкупить имущественный комплекс.

Впрочем, есть и другая точка зрения. «Заявленные господином Борисовым суммы денежных средств, кто и кому их перечислял или не перечислял, являются сказкой», — говорит Игорь Зверев, председатель правления ТСЖ «Митрополье», в которое объединилась группа владельцев домов, чтобы получить инфраструктуру поселка в свое распоряжение.

Представляя значительную часть собственников коттеджей, Зверев тем не менее считает, что ситуация, когда коммуникации необходимо выкупать, возникла по вине самих жителей: «При покупке домов никто не обратил внимания на порядок финансирования строительства в договоре. Речи о переходе права собственности на коммуникации там не было. Позже, когда это стало ясно, многие подключали юристов, но никто из них не пошел с этим иском в суд. Члены ТСЖ все это поняли, сбросились, сделали себе дорогу, освещение. А Борисов и товарищи третий год бивают суды».

ТСЖ «Митрополье» подписало договор с ООО УК «Митрополье» о выкупе имущественного комплекса за \$3 млн, и теперь уже ТСЖ ждет, что каждый домовладелец внесет \$53 тыс. в качестве своей доли. «Цель приобретения нами имущественного комплекса — это отказ от услуг управляющей компании ООО УК „Митрополье“ в пользу самостоятельного управления», — подчеркивает глава ТСЖ.

Имение на правовом болоте

Казалось бы, организованная застройка в формате коттеджного поселка — это как раз способ обеспечить частным домам современную инфраструктуру, с которой зачастую за городом возникают большие проблемы. На деле же конфликты вокруг коммуникаций уже стали системной проблемой коттеджных поселков. «Случаев, когда застройщик начинает качать права, так как все коммуникации находятся у него в собственности, по Московской области очень много», — говорит Тимофей Ермак, партнер адвокатского бюро «Юрлов и партнеры». При этом законодательство не обязывает застройщиков продавать часть коммуникаций жителям коттеджного поселка.

На сайте <http://totdom.com> недовольные владельцы домов обсуждают, к примеру, действия компании «Полиграфжилстрой». «Вся инфраструктура в поселке, здания, общественная территория, коммуникации проданы физическому лицу. Те, кто не заключил договор напрямую с „Мосэнергосбытом“, платят за электроэнергию по 4 руб. за 1 кВт. Собственники, имеющие прямой договор, платят гораздо меньше, по тарифам „Мособлэнергосбыта“. Сотрудники УК под разными предлогами обе-



Если при покупке коттеджа невнимательно читать документы, размотать клубок проблем с инфраструктурой будет почти невозможно

сточивают дома этих граждан. В октябре отключили свет на три недели», — пишет один из домовладельцев.

И такое наблюдается не только в Подмоскovie, а, кажется, по всей России. В поселке Берри Хиллс под Ижевском нет газа, воды и электричества. Схема похожая. Был куплен участок под коттеджный поселок, участок размежевали и продали по частям, в собственности застройщика остались земля под дорогами и коммуникации.

Принцип долевой собственности в отношении общего имущества законодательно закреплён только для многоквартирных домов, на коттеджные поселки его действие не распространяется, объясняет адвокат МКА «Клишин и партнеры» Дмитрий Еремин. Это подтверждает ведущий юрист отдела недвижимости ТСЖ «Петровское», которое оспаривало право застройщика на коммуникации поселка, пришли к выводу, что у собственников коттеджей не возникло право общей долевой собственности на эти коммуникации.

Все, что остается жителям, — пытаться снизить цену на услуги (и сократить их перечень), навязанные управляющей компанией, в ходе коллективных переговоров или заключать альтернативные договоры с поставщиками услуг. Задача — сделать деятельность УК экономически невыгодной, говорят юристы.

Лучше домик в деревне

Таким образом, в отсутствие законодательного регулирования особенности управления инфраструктурой определяются условиями договоров, содержанием разрешительных документов на строительство. «Ошибка в том, что люди при покупке коттеджа не задумываются, кому будет принадлежать инфраструктура после завершения строительства поселка», — указывает адвокат Дмитрий Еремин.

«В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Поэтому застройщик не вправе требовать от жителей поселка содержать его имущество, — объясняет Максим Денисов. — Если же ранее жители поселка согласились его содержать, подписав соответствующий договор с застройщиком, то уже ничего не исправить. Надо смотреть документы, которые подписываешь». При заключении договоров на приобретение дома в поселке необходимо обращать внимание, передает ли застройщик покупателю какие-либо права в отношении общего имущества поселка. Это должно быть четко отражено в документе. В противном случае покупатель рискует попасть в такую же неприятную ситуацию, как и жители Митрополья.

Более того, нужно не просто обращать внимание на наличие пунктов о коммуникациях, а требовать, чтобы они там были, добавляет Тимофей Ермак. «Это можно оформить путем указания отдельных

пунктов в договоре купли-продажи коттеджа или заключать отдельный общегражданский договор, главное — сделать взаимоотношения с застройщиком в этой части прозрачными, тогда всегда в случае возникновения конфликта есть с чем идти в суд или прокуратуру», — уточняет юрист.

По мнению Ермака, для собственников домов будет лучше, если коммуникации изначально проектируются и строятся от имени созданного для этой цели садового некоммерческого товарищества (СНТ) или дачного некоммерческого партнерства (ДНП), куда в качестве членов можно принять новоспеченных собственников коттеджей. Тогда с точки зрения действующего законодательства коммуникации будут принадлежать СНТ или ДНП, а значит, находиться в долевой собственности его членов.

Дмитрий Еремин рассказывает, что ему знакомы застройщики, зада-

чей которых было продать участки с подрядом, а потом «уйти и больше не вспоминать» про построенный поселок. В таких случаях, как правило, создавался потребительский кооператив. Покупатели приобретали не только землю и дом, но и пай в кооперативе — на этот пай приходилась доля в праве собственности на объекты общего пользования. А после завершения строительства собственники домов уже самостоятельно решали вопросы управления кооперативом.

Как бы то ни было, выходит, что у недовольных жителей коттеджного поселка Митрополье немного шансов отстоять свои интересы. Сергей Борисов получил ответ из комитета Госдумы по земельному законодательству на свой запрос: улицы и дороги в муниципальных образованиях не могут находиться в частной собственности, а если такое случилось, местная власть обязана пред-

принять действия для исправления ситуации. Он обращался и в местную администрацию с просьбой выкупить дорогу в муниципальную собственность. Но администрация отказалась признать коттеджный поселок частью городского поселения Софрино. «Скорее всего, в муниципальном бюджете просто нет средств на выкуп земли», — предполагает Сергей Борисов.

Адвокат недовольных жителей коттеджного поселка Митрополье Виталий Зимин вообще убежден в том, что покупать коттедж в коттеджном поселке не следует. Уж лучше дом в деревне. По его словам, от проблем, с которыми столкнулись жители Митрополья, не застрахован никто. В тех коттеджных поселках, где подобных проблем нет, мир и порядок держатся, по сути, на том, что застройщик просто дорожит своей репутацией.

Анастасия Каримова

КРЕДИТЫ ДЛЯ БИЗНЕСА



Ставка 10,5% по продукту «Кредит-Инвест» предоставляется клиентам с высоким уровнем кредитоспособности в форме кредита или невозобновляемой кредитной линии на сумму не менее 45 млн руб. и срок от 6 до 24 мес. Не взимается комиссия за открытие только первого расчетного счета в банке. Акция действует для клиентов малого бизнеса. Подробные условия об акции, о продуктах банка и требованиях к заемщику – на сайте www.psbank.ru
Реклама. ОАО «Промсвязьбанк». Генеральная лицензия Банка России № 3251.

ул. Серебренниковская, д. 37а
(383) 325 15 47
www.psbank.ru

Промсвязьбанк

Наличие сетей в поселке вовсе не означает, что всех к ним подключат автоматически

