КВАРТИРА НА САНКЦИОННОМ ПОБЕРЕЖЬЕ

ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ И ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕХОДА ВСЕХ ПРОЦЕССОВ В КРЫМУ НА РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СТИМУЛИРОВАЛИ НОВУЮ ВОЛНУ СПРОСА НА НЕДВИЖИМОСТЬ. ТОЛЬКО ЗА ПЕРВУЮ ПОЛОВИНУ ГОДА НА ПОЛУОСТРОВЕ ЧИСЛО СДЕЛОК С ВТОРИЧНЫМ ЖИЛЬЕМ ВЫРОСЛО ПОЧТИ НА 40%, А НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ — БОЛЕЕ ЧЕМ В ДВА РАЗА. РЫНОК ОТВЕТИЛ НА ЭТО РОСТОМ ЦЕН, КОТОРЫЙ ПРОДЛИТСЯ КАК МИНИМУМ ДО КОНЦА ГОДА. «ДОМ» ВЫЯСНИЛ, КОМУ БУДЕТ ВЫГОДНО ПОКУПАТЬ КВАРТИРУ В КРЫМУ И КАКИЕ ПРАВОВЫЕ РИСКИ ПРИ ЭТОМ СОХРАНЯЮТСЯ. АЛЕКСАНДРА МЕРЦАЛОВА («Ъ-ДОМ»). ПРИЛОЖЕНИЕ № 170 ОТ 19.09.2018)

Спрос на недвижимость в Крыму растет. Согласно расчетам Росреестра, по итогам первого полугодия число зарегистрированных сделок на первичном рынке недвижимости полуострова выросло в два с половиной раза (до 1,6 тыс. договоров долевого участия), а на вторичном — на 39% (до 121,8 тыс.). Ведущий аналитик ЦИАН Александр Пыпин объясняет рост рынка завершением периода переоформления документации и реестров в соответствии с российским законодательством и налаживанием механизма выдачи ипотеки.

Оживившийся спрос уже стал причиной роста цен: по расчетам аналитиков, средняя стоимость вторичного жилья в Крыму в августе увеличилась на 18% (до 53 тыс. рублей за квадратный метр) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, первичной — на 6%, до 57 тыс. рублей за квадратный метр. Хотя господин Пыпин подчеркивает, что рынок полуострова неоднороден: в маленьких поселках есть предложения и по 15 тыс. рублей за «квадрат», а на побережье встречаются элитные дома стоимостью от 600 тыс. рублей за квадратный метр.

ЛИДЕРЫ РОСТА Объем вторичного рынка Крыма традиционно превышает размер первичного. Как следует из расчетов ЦИАН, сейчас на полуострове продается 45,57 тыс. квартир. Из них лишь 9,12 тыс., то есть 20% общего объема предложения, приходится на жилье в новостройках. Гендиректор ялтинского офиса МИЭЛЬ Эльвина Барханова рассказывает, что сейчас на вторичном рынке полуострова можно найти абсолютно разные варианты. «Есть и ликвидные объекты по реальной рыночной стоимости, и объекты по завышенным ценам, которые длительное время находятся в экспозиции», — рассуждает она. Госпожа Барханова рассказывает, что сами покупатели курортной недвижимости зачастую готовы рассматривать как варианты в новостройках, так и вторичный рынок.

В то же время продать квартиру в строящемся доме в Крыму довольно трудно. Директор по маркетингу крымского комплекса апартаментов «Дипломат» Наталья Зубова объясняет, что это типично для курортной недвижимости: покупатели предпочитают готовые варианты, которые не требуют дополнительных временных и финансовых затрат.

В ЦИАН лидерами по объему предложения жилья в Крыму называют Севастополь (сейчас в продаже 17,7 тыс. лотов), Симферополь (6,3 тыс.) и Ялту (6,2 тыс.). Наиболее дорогие предложения при этом сконцентрированы в Ялте. Согласно данным «Мира квартир», средняя цена вы-

ставленного на продажу жилья здесь составляет 7,7 млн рублей, за год этот показатель увеличился на 4%, на втором месте Гурзуф — 7,4 млн (13,4%), на третьем Массандра — 7,3 млн (11,4%). Бюджетные предложения, согласно расчетам аналитиков, сконцентрированы в удаленном от моря Бахчисарае: средняя стоимость квартиры здесь составляет 2,4 млн рублей, тем не менее за год показатель и здесь вырос на 5%.

Потенциала для роста стоимости у крымской недвижимости достаточно. Наталья Зубова считает, что это произойдет из-за активизации спроса на фоне открытия автосообщения по мосту через Керченский пролив. По ее прогнозам, до конца года готовое жилье подорожает на 5–10%.

ПРИЕЗЖИЕ ПОКУПАТЕЛИ Эльвина Барханова оценивает средний бюджет покупателей недвижимости в Крыму в 3–5 млн рублей. С этим соглашается гендиректор агентства недвижимости 360 FLAT Евгений Клочков: по его словам, жилье на полуострове чаще всего приобретают люди, нацеленные на невысокий ценовой сегмент: молодые семьи, бывшие военные, пенсионеры, госслужащие. Он указывает, что сейчас лишь половина клиентов риелторов — жители Крыма. Остальной спрос обеспечивают жители крупных городов России — Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодар, Новосибирска, Челябинска, Ростова-на-Дону.

Спрос на высокобюджетную недвижимость в Крыму формируют в основном москвичи, считает Наталья Зубова. Согласно ее оценкам, на их долю сейчас приходится 40% сделок. Остальные 60% делят между собой крымчане, жители Краснодарского края и северных регионов России, которые рассматривают полуостров как основное место жительства. «За последние четыре года покупатели значительно помолодели: раньше к нам редко обращались клиенты моложе 45–50 лет, в то время как сейчас мы видим людей от 30–35 лет», — добавляет госпожа Зубова.

Помимо покупки жилья в Крыму для собственных нужд, покупатели зачастую интересуются и получением прибыли. Александр Пыпин называет оптимальной инвестицией в крымскую недвижимость покупку квартиры или дома на побережье для последующей сдачи отдыхающим в краткосрочную аренду.

По данным Tvil.ru, минувшим летом число сделанных на полуострове бронирований жилья выросло в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Но с учетом фактора сезонности спроса,

предполагает господин Пыпин, доходность предприятия будет сопоставима с покупкой квартиры в Москве для аналогичных целей. Госпожа Барханова советует при этом Южный берег Крыма (включает в себя, в частности, Алушту, Алупку, Ялту и Судак). Наиболее привлекательным вариантом при этом она считает покупку участка для индивидуального жилого строительства.

Согласно расчетам Avito, интерес арендаторов к жилью в Крыму начинает расти в апреле, с наступлением комфортной погоды, достигает пиковых значений к началу июля и держится на стабильно высоком уровне до середины сентября. В этот период достигает самых высоких значений и стоимость недвижимости. В 2018 году она составила в среднем 2,32 тыс. рублей за сутки, сократившись на 23% относительно прошлого года.

ПРАВОВЫЕ ПОТЕРИ Покупка жилья в Крыму может иметь не только инвестиционные, но и специфические правовые риски. Ключевой из них основан на сложном правовом статусе территории. Юрист из бюро «Ильшев и партнеры» Ярослава Вжесневская объясняет: чтобы зафиксировать переход права собственности, сделки с недвижимостью лучше регистрировать в двух юрисдикциях — российской и украинской. По украинскому законодательству полуострову присвоен статус временно оккупированной территории: любая купля-продажа жилья с нарушением законодательства страны и в соответствии лишь с российским будет считаться ничтожной. «Следовательно, она не станет препятствием для регистрации другой сделки уже на территории Украины, имущество может быть продано, подарено, включено в наследственную массу, иным образом реализовано», — объясняет госпожа Вжесневская.

Подбирая недвижимость в Крыму, госпожа Вжесневская советует также проверять информацию о лоте в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество Украины. По ее словам, до сих пор встречаются ситуации, когда выписка из российского Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) не содержит полной информации о возможных обременениях. «Сведения о крымском имуществе включались в ЕГРН на основании заявления собственника, представленных им документов и сведений из БТИ», — напоминает юрист. Поэтому, по словам госпожи Вжесневской, в реестр часто не попадали залоговые права. «Договор ипотеки не считается правоустанавливающим документом и не требуется при регистрации, а собственник, соот-

ветственно, не спешит его предоставлять, возможности самостоятельно произвести регистрацию имеющегося ограничения у залогодержателя нет», — объясняет она.

Юрист юридического департамента юридической службы «Амулес» Андрей Еремин добавляет, что необходимо уточнять и статус земельного участка под домом. По его словам, в Крыму нередки ситуации, когда многоквартирное жилье располагается на земле, изначально предназначенной для индивидуального строительства — в этом случае суд может признать дом самовольной постройкой, которая подлежит сносу. Господин Еремин также не советует приобретать недвижимость через уступку прав по инвестиционному договору: «Это, как правило, указывает на то, что у проекта запутанная правовая история или дом был построен с нарушением градостроительных регламентов и зарегистрировать право собственности на недвижимость будет сложно».

Андрей Еремин добавляет, что покупателям стоит быть внимательными при выборе домов в водоохранной зоне: они должны быть подключены к городской системе канализации либо должны иметь локальную систему очистки: «В противном случае владелец дома будет нарушать Водный кодекс, предусматривающий, что строительство на территории водоохранной зоны допускается только при наличии специальных очистных сооружений, и рискует быть привлеченным к административной ответственности». ■

НА ОСОБОМ ПОЛОЖЕНИИ

Минстрой России подготовит специальные изменения в законодательство о доле в строительстве для застройщиков Крыма. Об этом заявил министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев. «Организации, которые находятся в Крыму, — они вроде бы хорошие, добротные, но по ряду тех позиций, которые мы прописали в законе, они не подходят под финансовые ограничения. Поэтому мы сейчас будем в том числе с депутатами это проговаривать», — заявил он. Такие изменения будут внесены на уровне закона или подзаконного акта, добавил министр. Он пояснил, что в Крыму представлены лишь два из 54 банков, которые имеют право открывать специализированные счета для застройщиков в соответствии с новыми правилами, вступившими в силу с 1 июля 2018 года. По новым правилам застройщики теряют право напрямую привлекать деньги дольщиков с 1 июля 2019 года. С этой даты продажа недвижимости должна происходить через систему эскроу-счетов. **«РИА Новости»**