дом география

Трудные метры Крыма

Неполные комплекты документов, длинная цепочка посредников, очереди в МФЦ, разбитый жилой фонд, проблемные новостройки — это далеко не полный список проблем, с которыми придется столкнуться всем желающим обзавестись недвижимостью на острове Крым. Если вы все же решили купить домик на этой территории, на сделку возьмите с собой юриста.

ВИКТОР КОРОТАЕВ

В Севастополе очень много домов-призраков: они построены, но не введены в эксплуатацию

— реальность —

Новые дома — многоэтажные проблемы

Спрос на недвижимость в Крыму увеличился, как только регион вошел в состав России. За пять лет, по данным Росреестра, ежемесячное количество сделок выросло примерно втрое. Спрос увеличил и стоимость жилья: сейчас средняя цена составляет 90 тыс. руб. за кв. м — столько примерно стоит жилье в ближайшем Подмосковье. Сейчас в Севастополе не найти однокомнатной квартиры в новостройке дешевле 3,5 млн руб.

На всплеск спроса в 2014 году местные застройщики отреагировали соответственно: создавались новые строительные компании и фирмы-посредники, за пять лет им удалось заработать сотни миллионов рублей. Но, как убедился корреспондент „Ъ-Дом“, большинство новых зданий пока пустуют: городские власти не хотят вводить их в эксплуатацию.

«У нас примерно 28 домов не введены по различным причинам. Первая причина — это несоответствие построенного объекта по выданным в Украине документам, новостройки пытаются сдать с превышением этажности, площади, невыполнением требования норматива по парковкам, детским площадкам. Вторая причина — очень большое количество объектов, не соответствующих виду разрешенного использования земельного участка»,— говорит директор департамента архитектуры и градостроительства администрации Севастополя Александр Моложавенко.

Дома-призраки, которые городские власти отказываются вводить в эксплуатацию, встречаются в Севастополе от Казачьей бухты до района Инкерман. Жители города требуют отдать им ключи, местная власть разводит руками. Недавно губернатор Севастополя Дмитрий Овсянников встречался с пайщиками ЖСК «Летчик», который достроили в 2017 году, но до сих пор 400 семей (это примерно 1,5 тыс. человек) не получили ключи. Строительство началось в 2014-м, продавая квартиры на стадии строительства, но гражданам почему-то никто не сказал, что на этом месте было запланировано возведение торгово-развлекательного центра.

Позднее, как сообщили „Ъ-Дом“ в городской администрации, назначение земли изменили, главный архитектор города Юрий Скляренко, теперь уже бывший, разрешил строить тут жилой дом на 456 квартир. Застройщик построил в ЖСК «Летчик» на 1,4 тыс. кв. м больше, чем планировал, заработал миллионы рублей, главный архитектор уволился, а нынешний всем разъясняет: из-за фактического уплотнения застройки дом принять на баланс нельзя.

До сих пор не введены в эксплуатацию дома в микрорайоне «Омега-2А». Строительство второй очереди оказалось проблемным: застройщик самовольно внес изменения в проектную документацию, увеличив площадь застройки на 335 кв. м (изначально под дом отдавали 10 тыс. кв. м). Еще долго не сдадут долгострой на улице Степаняна, 9 (район Стрелецкой бухты). Землю ООО «Стройпласт» получило еще в 2008 году, строительство идет уже восемь лет, потому что денег на его завершения у фирмы нет, как нет и разрешения на строительство от местной администрации.

«Схема застройки этого дома напоминает мошенническую. Компания-застройщик начала строительство при Украине, но затем эта фирма была ликвидирована, вместо нее основана другая, согласно договору, по окончании строительства компания „Стройпласт“ получит 0,1% от общего числа квартир, остальное получит другое юрлицо»,— говорит адвокат Сергей Макаров.

Получить разрешение на строительство и в одностороннем порядке внести изменения в документацию — привычное дело для севастопольских застройщиков. Как выяснил „Ъ-Дом“, застройщики нередко искажали сведения в документах.

«Предоставленная экспертиза проектной документации… не соответствует экспертизе проектной документации, на основании которой было выдано разрешение»,— говорится в информационной справке по поводу ситуации с жилым домом на улице Тараса Шевченко, 23. Разрешение на его строительство застройщик, компания ЖСК «Вилла Дель Мар-2» получила в конце декабря 2014 года. По плану здесь должны были построить 11-этажный дом площадью 8,492 тыс. кв. м, а возвели 12 этажей на 9,486 тыс. кв. м. Это стало основанием для отказа сдачи дома в эксплуатацию.

Пока чиновники изучают последствия деятельности нечестных застройщиков, люди решают жилищную проблему, как могут. Светлана Кузина купила однокомнатную квартиру в ЖСК «Летчик» еще в 2015 году, но до сих пор живет в проходной комнате с ребенком у своих родителей на окраине Севастополя, в Казачьей бухте. «Отдала строительной компании 2,4 млн руб., бьемся который месяц, чтобы получить ключи»,— говорит она.

Но, возможно, вскоре ей удастся получить квартиру: вопрос о вводе дома в эксплуатацию должна вот-вот рассмотреть комиссия по градостроительной деятельности в городской администрации — в ее состав входят представители органов исполнительной власти и несколько представителей пайщиков. Проблемные новостройки обязательно сдадут, заверили „Ъ-Дом“ в департаменте архитектуры и градостроительства Севастополя. Но точную дату в администрации не назвали.

Еще мутнее и дороже

Процесс покупки квартиры на вторичном рынке Севастополя напоминает хождение по минному полю. Жилой фонд Севастополя старый и переоценен. Например, в Балаклаве однушка в «сталинском» доме, построенном в 1956 году, шесть лет назад была куплена за 131,4 тыс. гривен (примерно 550 тыс. руб.), спустя пять лет владелица продала ее за 2,8 млн руб., то есть стоимость квартиры увеличилась в пять раз. Даже в так называемых жестких, то есть непрестижных районах стоимость жилья неприятно удивит, причем цены на нее неоправданно растут.

Например, за квартиру в 29 кв. м на первом этаже малосемейного пятиэтажного общежития по улице Горпищенко просят 2,8 млн руб. За такое же жилье, но на улице Лизы Чайкиной, где в середине 1980-х годов «Севастопольстройтрест» возвел десяток общежитий для рабочих, в конце декабря прошлого года просили 2,7 млн руб., а в середине января стоимость увеличилась еще на 100 тыс. руб.

«Это район Стрелецкой бухты, он престижный, а еще мы указываем полную стоимость в договоре, собственник является единственным владельцем после приватизации объекта»,—перечисляет преимущества квартиры местный риелтор.

Севастопольские посредники на рынке жилой недвижимости берут за свои услуги минимум 100 тыс. руб., не делая ничего, но они так устроили схемы купли-продажи, что обойтись без них практически невозможно.

Как выяснил „Ъ-Дом“, объявления о продаже без посредников можно найти не в интернете, а в местной газете, но надо иметь в виду: если вездесущие севастопольские риелторы не добрались до этой квартиры, с ней что-то не так. До сих пор без посредников продается в Севастополе однушка в хрущевке на первом этаже на улице Синаева за 2,6 млн руб., но никто не спешит ее покупать. Дверь потенциальному покупателю откроет алкоголичка. Ремонт этой квартиры обойдется примерно в полмиллиона, то есть общая ее стоимость выйдет 3,1 млн руб.

Найти вариант без посредников на этапе выбора квартиры еще можно, гораздо сложнее зарегистрировать собственность при самостоятельной подаче документов в МФЦ. Хотя на территории Севастополя действует 12 таких центров, обратившись туда в январе, можно было получить талон на февраль. Талоны разбирают посредники, которые затем продают места в очереди от 1,5 тыс. руб. Но не только длинные очереди создают неудобство, сам процесс регистрации идет медленно.

«Из-за огромного наплыва граждан в МФЦ и невысоких зарплат текучка в этих центрах большая, работать просто некому, поэтому документооборот медленный»,— говорит глава нотариальной палаты города Севастополя Ольга Коленкович.

Процедуру оформления недвижимости в собственность можно ускорить, заплатив еще и нотариусу, который является еще одним звеном в цепочке посредников, потому что у каждого риелтора он свой. Нотариус за 25 тыс. руб. подготовит документ купли-продажи, заверит его своей подписью, внесет в реестр и право собственности зарегистрируют за пять рабочих дней. После регистрации в реестре к нотариусу по электронной почте поступает выписка из ЕГРН о зарегистрированном праве покупателя, и ее передают новому владельцу.

Считается, что нотариус получает такие деньги не только за то, что передает документы в реестр, но и за проверку юридической чистоты квартиры. Впрочем, договоры на эти услуги он ни с кем не заключает, вам выдадут чек, заполненный от руки, а это значит, что юридически покупатель несет ответственность за приобретаемую им недвижимость лично.

Удивительное встречается в документах на вторичную недвижимость сплошь и рядом. Например, продавцы однокомнатной квартиры на улице Лизы Чайкиной так и не смогли объяснить, почему квартира расположена в доме, на котором нет соответствующего номера. Не смогли продавцы предъявить правоустанавливающий документ, договор о приватизации, который был указан в качестве документа-основания в свидетельстве о регистрации права украинского образца, выданного продавцу в июле 2002 года. «Квартиру получал мой отец, приватизировали мы ее после его смерти, никакого свидетельства нам на руки не выдавали»,— заявил продавец. Делать запрос в украинский архив он категорически отказался.

В домах в этом районе у большинства владельцев квартир есть только свидетельство украинской регистрационной палаты, но по этому документу, как считают юристы, заключать сделку нельзя. «Мы не знаем, на кого был оформлен договор о приватизации, на кого из членов семьи горисполком выдавал ордер. Могут объявиться лица, претендующие на купленную вами жилплощадь»,— говорит адвокат Сергей Макаров.

«Возможно, документ о приватизации хранится в архивах Украины. Но ответа на запрос можно ждать несколько месяцев»,— поясняет нотариус Елена Андриевская. Получить документ из украинского архива очень сложно, ведь после марта 2014-го ни одна из организаций в Севастополе не стала официальным его правопреемником.

С нарушением украинских границ

В марте 2019 года будет пять лет, как Севастополь вошел в состав России. Город меняется, строятся новые объекты, но там действует старый генплан, принятие нового документа все время откладывается. Подготовкой документа занимается ГАУ «Научно-исследовательский проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды». Точную дату утверждения чиновники не называют.

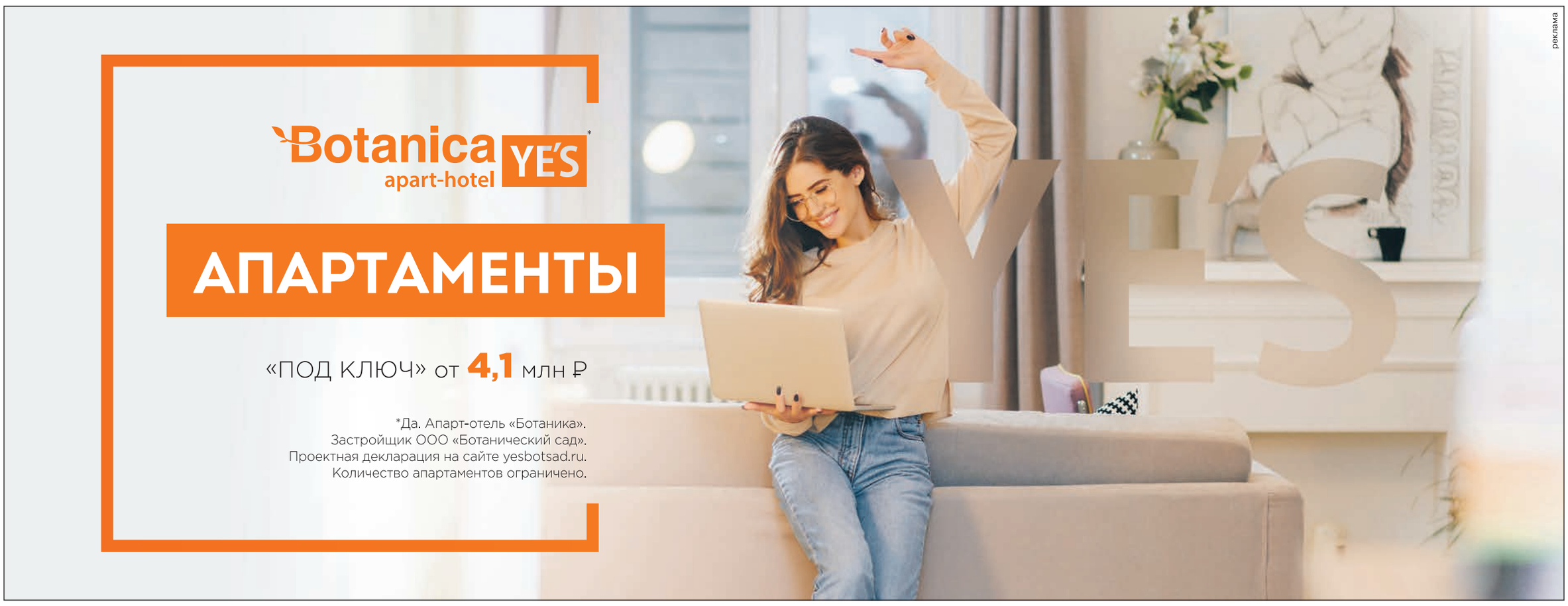
«Генплан будет представлен общественности, как только будет окончательно доработан. Мы планируем сделать это синхронно с проведением общественных обсуждений правил землепользования и застройки»,— говорит глава департамента архитектуры и градостроительства администрации города Севастополя Александр Моложавенко.

Проектом генплана и правил предусмотрено создание 14 зон комплексного развития территорий, которые позволят решить проблему с дефицитом жилья.

Заложниками нового генерального плана оказались жители частных домов центральных районов города: им отказывают в оформлении прав собственности на землю. Например, Алексей Иванов, житель одного из частных домов по улице Адмирала Азарова, обратился в органы кадастра и картографии в 2015 году, но так и не получил свидетельства о праве собственности на участок. «Мне предлагают взять землю в аренду на 49 лет»,— говорит он. К слову, дом и летнюю кухню, требующие капитального ремонта, в собственность наш собеседник оформил без проблем. Он предполагает, что проблемы с оформлением земли связаны с изменением городской застройки. «Я видел промежуточный вариант генерального плана города. На этой улице и на месте моего дома должны стоять малоэтажные дома»,— говорит Алексей Иванов.

Проблемы с оформлением земли возникают почти у каждого собственника. Например, владелица семи соток в одном из садовых товариществ неподалеку от Балаклавы уже почти три года пытается оформить землю в собственность, но департамент по имущественным и земельным отношениям администрации города ей отказывает, потому что она не может согласовать границы участка с хозяевами смежных участков и главой товарищества. Оказывается, аэрофотосъемка участков, сделанная при властях Украины, не совпадает с той, которую сделали уже после вхождения Крыма в состав России. «Разница несовпадения границ примерно 70 см, у людей возникают сложности, потому что они по факту „наезжают“ на участок соседа. Такие планы не регистрируют долго, обычно выигрывает тот, кто добежал до органов регистрации первым»,— поясняет Ольга Коленкович.

Рынок недвижимости Севастополя активен, количество сделок растет с каждым месяцем, сложностей на нем немало, и, по сути, каждый потенциальный покупатель, принимая решение о приобретении объекта недвижимости в собственность, несет немалые риски. «Постарайтесь не покупать землю, если нет межевого плана, оформленного уже при российских властях»,— подытоживает уполномоченный по правам человека в Севастополе Павел Буцай.

Анна Героева

реклама