

ДОМ главная тема

Комната против малогабаритки

Комнаты в коммунальной квартире все еще остаются востребованными. Для большинства покупателей это быстрая и самая реальная возможность получить прописку, жилье, небольшой и стабильный источник дохода. По мнению экспертов, даже появление на рынке малогабаритных квартир не приводит к исчезновению комнат: последние все равно дешевле, к тому же вложения в покупку комнат в коммуналках окупаются быстрее, чем в малогабаритки.

— формат —

Страна коммунальная

«Купить квартиру в Москве у меня не получалось, но прописка в Москве мне была нужна, поэтому свою однушку в дальнем Подмосковье я продала за 3,7 млн руб. Этого хватило на покупку 12-метровой комнаты в пятиэтажном сталинском доме рядом со станцией метро „Первомайская“, — говорит Татьяна Усова. — В квартире кроме меня проживают еще одинокий мужчина-ученый, который пишет свою диссертацию, вторую комнату сдают девушке. Я второй собственник, две другие комнаты принадлежат мужчине и его матери в равных долях». Коммуналка Татьяны Усовой не единственная в этом многоквартирном доме: этажом выше расположена такая же, и в соседних домах тоже имеются коммуналки.

По данным опрошенных экспертов, предложений комнат на рынке недвижимости немало. Особенно они характерны для крупных городов, составляя от 2% до 10% от всех квартир, экспонируемых на вторичном рынке. «В Санкт-Петербурге на 46 тыс. квартир на вторичном рынке приходится 4,2 тыс. комнат (9%), в Москве на 60 тыс. активных объявлений на вторичке — 1,3 тыс. предложений в комнатах (около 2%). Рынок комнат активнее в крупных индустриальных городах (там коммуналки остались от домов, которые строили крупные предприятия для своих рабочих в советское время), а также в Санкт-Петербурге (связано с особенностями застройки центра города), — говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

По данным риэлторских агентств, комнаты — весьма востребованный товар на рынке городской недвижимости, хотя за последние годы их количество уменьшилось в разы. «За последние 15 лет число комнат в коммуналках, выставленных на продажу, сократилось в десять раз. Так, в Питере на продажу выставлено 3,5 тыс. комнат, а в 2003 году было вдвое больше. В Москве предложений меньше — всего 1,5 тыс. Связано такое явление с тем, что собственники комнат стремятся выкупить доли и сделать из них полноценное жилье», — говорит гендиректор петербургского агентства недвижимости «Доли.ру» Игорь Аболев.

Комнат в коммунальных квартирах в Москве не так уж много — около 250 предложений, уточняет председатель совета директоров агентства «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. В основном это трехкомнатные и пятикомнатные квартиры, тогда как классические коммуналки могли насчитывать и 8–12 комнат — такие дома еще можно встретить, например, в Санкт-Петербурге, добавляет она.

Страна малогабаритная

Опрошенные «Ъ-Домом» эксперты считают комнаты пержитком, на смену которому придут малогабаритные квартиры — жилье, площадь которого не превышает 20 кв. м. «Первые коммунальные квартиры появились в начале XX века в результате расселения квартир богатых представителей общества. Затем в течение долгого времени в обществе происходили процессы, способствующие уплотнению в жилом секторе. Сейчас идет процесс урбанизации, в отличие от советских времен, собственность иметь можно, коммунальные квартиры укрупняются. В центре Москвы уже не найти коммуналку: их выкупили и расселили. Но наметился еще один тренд на рынке недвижимости — это малогабаритное жилье», — говорит директор программ по недвижимости Института отраслевого менеджмента РАНХиГС Кирилл Сиволапов.

По словам участников рынка, официального определения для малогабаритных квартир, которые по площади совпадают с комнатами, но имеют отдельные удобства, не существует, хотя самих малогабаритных квартир много. По данным «Метриума», самую доступную квартиру площадью 19,8 кв. м можно купить в Кунцево на западе Москвы за 3,5 млн руб. Самое дорогое малогабаритное жилье в массовом сегменте продается за 6,8 млн руб. — и тоже в Кунцево.

Единственная моя

— повестка —

c25

По итогам многих судебных заседаний выяснилось, что у должника вообще нет доходов, но при этом в собственности находится дом стоимостью около 10 млн руб. Фания Гумерова обратилась с жалобой в Конституционный суд (КС), который в итоге вынес решение в ее пользу, обязав парламент республики внести изменения в законодательство. После этого прецедента внимание на проблему обратили на федеральном уровне. Поправки в ч. 1 ст. 446 ГПК РФ пыталась внести депутат Галина Хованская, однако их отклонили. Затем с инициативой выступил Минюст, предложивший выставлять на торги единственное жилье вместе земельными участками, на которых оно расположено, чтобы погасить задолженность.

Согласно инициативе «О внесении изменений в ГПК РФ и ФЗ об исполнительном производстве», гра-

жданин, имеющий задолженность по алиментам, за причинение ущерба чужому авто в ДТП или задолженность по кредиту, может быть лишен своего единственного жилья, даже если он живет в нем с несколькими иждивенцами. При этом суд не будет принимать во внимание, что бывшему мужу временно негде жить, ведь после продажи доли должник получит деньги на покупку минимальной площади, заявлял заместитель директора департамента экономического законодательства Минюста РФ Денис Новак.

Постановления КС РФ 2012 года касалось вопроса справедливости сохранения дорогостоящей квартиры, очевидно избыточной для проживания одной семьи. По мнению опрошенных «Ъ-Домом» экспертов, решения этой проблемы требовали банки, кредиторы, бизнесмены, прочие коммерческие организации, поскольку по большому счету уstraняемое положение о запрете изъятия единственного жилья являлось

очень удобной лазейкой, позволяющей недобросовестным должникам сохранять весьма серьезные капиталы. «Например, в средстве взыскания крупной суммы задолженности такой должник мог инвестировать свои средства в сумасшедшее по стоимости жилье, тем самым сохранив капитал. В определенном смысле эта лазейка закрывается, но, к сожалению, по весьма узкому печальному основанию, перечисленных в законопроекте (алименты, причинение вреда здоровью, ущерба от преступлений и т. д.), поэтому предлагаемые изменения — это полумера, хотя и шаг в верном направлении», — говорит партнер коллегии адвокатов Pen & Paper Станислав Данилов.

Не последняя попытка

Основная идея законопроекта, предложенного Минюстом полтора года назад, сводилась к несоответствию того, сколько метров необходимо гражданину для жизни, и больших метражей жилплощади, которые не-

венное право выкупа комнат в процессе их продажи по закону у владельцев доли в этой же квартире. «У нас выставлено на продажу 20 комнат. В основном люди берут комнаты для получения отдельной квартиры в будущем. Одна клиентка хочет в итоге получить трехкомнатную квартиру, где у нее уже есть в собственности две комнаты. Сначала она жила вдвоем с мужем в купленной комнате, потом у них родился первый ребенок, когда родился второй, они за 800 тыс. руб. выкупили вторую комнату, вложив в том числе материнский капитал. Если соседи будут продавать свою комнату, то семья выкупит ее», — говорит риэлтор саранского агентства недвижимости «Порог» Алина Рыженикова.

Эксперты говорят о выкупе комнат в коммунальных квартирах как об отдельном и довольно сложном виде бизнеса. В случае если выкупом комнаты заниматься целенаправленно для ее продажи, то доходность может оказаться высокой. «Так, например, если выкупить по отдельности все комнаты в четырехкомнатной квартире по 2 млн руб., затраты составят 8 млн руб., а целиком такая квартира может быть выставлена на продажу за 12–15 млн руб. и более (если, например, дом находится около метро и рядом с парком, а в квартире сделан свежий современный ремонт)», — говорит Ирина Доброхотова. Риэлторы подчеркивают, что заработать на продаже бывшей коммуналки мгновенно не получится: сначала квартиру нужно расселить (нередко владельцам комнат нужно подобрать альтернативу), затем чаще всего требуется ремонт, потом — продажа, а многокомнатные квартиры реализуются медленнее всего.

«В Петербурге от продажи целой квартиры, которую постепенно «собирали» из комнат, можно выручить на 30% больше денег, чем изначально потратили на выкуп долей. Но надо понимать, что сначала придется купить все комнаты в ней. Это непростое. Ведь преимущественное право выкупа есть у соседей, которых надо уведомить о продаже. Для этого порой приходится отправлять десятки писем с уведомлениями, ждать ответа», — говорит Игорь Аболев.

Комната может быть начальным капиталом для дальнейшего приобретения жилья. По данным агентства недвижимости «Этажи», в Екатеринбурге, например, нередко этим пользуются молодые люди, которые в начале своего пути инвестируют в покупку бюджетной недвижимости. «Купили с женой 20-метровую комнату в трехкомнатной коммуналке на Советской четыре года назад. Обошлась она нам тогда в 800 тыс. руб. За эти деньги купить не купили, а тут центр города. Это дешево. Через пару лет продали за 1,3 млн руб. — выкупили у нас ее соседи. Мы покрыли вырученными деньгами 35% стоимости нашей однушки», — говорит житель Екатеринбурга Игорь Демидов.

плательщики чаще всего представляют своим единственным жильем. Подразумевалось, что чем лучше квартира, тем ниже может быть процентный размер долга по отношению к стоимости жилья, на основании чего госорганы могут назначить процедуру взыскания. Пока что нет шкалы оценки жилья и минимального размера долга неплательщика. Хотя в инициативе Минюста отмечалось, что не всякое жилье может учесть соразмерность долга и стоимости имущества.

До этого, в 2013 году, свой проект поправок в Жилищный и Гражданский кодексы разработало и Минрегионразвития. В поправках предлагалось упрощенный порядок взыскания недвижимого имущества в случае задолженности за ЖКХ. Жилые предлагали выставлять на торги, если сумма задолженности за коммунальные услуги составляет 5% рыночной стоимости квартиры.

Законопроект Минюста прошел слушания в Общественной палате,

Выгода в долгосрочной перспективе

Как уверяют эксперты, комнаты в коммуналке по доходности равны малогабаритным квартирам. По данным агентства «Бест-Новострой», в Москве средний бюджет покупки комнат, если они продаются как отдельное помещение, а не как доля, — около 2–3,5 млн руб. в зависимости от района, площади и состояния самого дома. Площади комнат могут варьироваться от 9 до 17 кв. м. Квартиру-студию или обычную малогабаритку в Москве можно приобрести практически за те же деньги — стоимость зависит от удаленности от метро и площади объекта. В диапазоне от 2,5 млн до 4,5 млн руб. предлагается не менее 500 объектов. В строящихся домах в старых границах Москвы можно приобрести студии от 2,6 млн до 3,8 млн руб. Но если комнату в столице приобретают для дальнейшей сдачи в аренду, то надо понимать, что денег с нее арендодатель получит меньше, чем если бы сдавал малогабаритку. «Ставка аренды комнат — 15–20 тыс. руб. в месяц. А вот разброс ставок на малогабаритные квартиры или студии существенный: от тех же 20–23 тыс. руб. до 60 тыс. руб., так как во многом это зависит от качества дома, ремонта, качества бытовой техники. Если предположить, что качественная комната была приобретена за 3 млн руб. и сдается за 20 тыс. руб., то она окупится через двенадцать с половиной лет. Студию, купленную за 4,5 млн руб., можно будет сдавать, например, за 35 тыс. руб. — тогда вложения окупятся примерно за десять с половиной лет», — говорит Ирина Доброхотова.

Совсем иная ситуация в Петербурге, где сдавать комнаты бывает выгоднее, чем сдавать однокомнатную квартиру на окраине. «Один из наших клиентов продал имеющуюся у него однушку на окраине города за 3,7 млн руб., которую сдавал за 18 тыс. руб. в месяц. Купил три комнаты — две в центре и одну на окраине. В итоге он получал почти вдвое больше, чем за аренду однушки. В Петербурге такие истории встречаются часто», — отмечает Игорь Аболев.

Рынок студий и малогабаритных квартир развивается, но не сможет вытеснить коммуналки в ближайшем будущем, считают эксперты. «Малогабаритных студий площадью 11 кв. м как явления не существует. Есть два проекта в Москве, которые куда активнее обсуждаются, чем продаются. Предложения в комнатах не исчезнут. Они неизбежно появляются и будут появляться при расселении коммунальных квартир (в Москве на них до сих пор приходится около 3% жилого фонда), при нестандартных жизненных ситуациях. Этот продукт только частично (по цене) пересекается со сверхкомпактными студиями (площадью 20–25 кв. м) в новостройках. Большинство комнат предлагается в центре и сложившихся районах, а небольшие студии — в ближних пригородах», — заключает Алексей Попов.

Анна Героева

По словам источника «Ъ-Дома» в министерстве, в будущем году проект еще раз вынесут на общественные слушания, после чего он будет внесен в Госдуму РФ.

Опрошенные эксперты уверены, что принятие закона не позволит решить проблему взыскания долгов. Государство от этого не выиграет, поскольку взыскание недоимок по налогам не названо в качестве категории долгов, по которым законопроект позволит обратиться взыскание на недвижимость. «Замечу, что предусмотренная проектом норма в 36 кв. м на одного человека — это крайне щедро. Если представить себе стандартную семью должника, в которой есть еще жена и двое детей, то квартиру площадью почти 150 кв. м они смогут сохранить. Справедливо ли предоставлять должникам такую гарантию, когда многие семьи живут в куда более скромных условиях, — отдельный вопрос», — резюмирует Станислав Данилов.

Анна Героева



Жить в коммуналках постоянно, возможно, и неудобно, но сдавать комнату всегда выгодно