

# ДОМ повестка

## С временным видом на жительство

Под конец года федеральные чиновники переполошили рынок своими заявлениями о возможном изменении правил для девелоперов, специализирующихся на строительстве апарт-апартаментов. Власти обещали в срочном порядке подготовить поправки в законодательство, чтобы у таких объектов появился юридический статус. Но документа пока нет. Зато словесные интервенции уже привели к пересмотру банками условий кредитования таких проектов.



— рынок —

В конце ноября заместитель главы Минстроя РФ Никита Сташин, выступая в Совете федерации, пообещал сенаторам, что скоро с «этим (апартаментами. — „Ъ“) будет покончено». Это ожидаемо вызвало негативную реакцию участников рынка, для которых такой расклад дел совсем не выгоден. В Москве, по данным «Метриум», на первичном рынке жилья 25% приходится на апартаменты. Сейчас в старых границах столицы совокупный объем предложения апартаментов в новостройках составляет 447,3 тыс. кв. м в 83 проектах, конкретизирует гендиректор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова.

Позже замминистра уточнил свою позицию, заявив, что никто не собирается демонтировать сложившуюся систему в сегменте апартаментов, если речь идет о легальных проектах. Что же касается потенциально проблемных объектов, то они точно попадут под запрет.

### Без солнечного света и школы

Для крупных застройщиков строительство апартаментов — это шанс развивать те участки, где невозможно строительство жилого комплекса с традиционными квартирами. Например, для классического жилья девелопер должен спроектировать объекты с учетом инсоляции, требования по которым, кстати, не меняются десятилетиями. Но не все свободные под застройку участки позволяют сделать это. Другой момент — создание базовой социальной инфраструктуры в ЖК, это требуют, напри-

мер, власти Москвы. Однако иногда размер площадок не позволяет построить необходимые объекты. В случае с апартаментами, которые де-юре считаются коммерческой недвижимостью, всех этих требований нет.

Чтобы выдержать конкуренцию с жилыми проектами, девелоперы апартаментов продают такую недвижимость дешевле. Директор по маркетингу Level Group Александра Мамохина отмечает, что сейчас апартаменты стоят дешевле на 20–25%, чем квартиры комфорт-класса, и на 10–15% — бизнес-класса. Не исключено, что апарт-комплексы, строящиеся со всей разрешительной документацией, не подпадут под запрет.

Но есть и другой сегмент, который, вероятнее всего, и беспокоит властей. По крайней мере в Москве есть скандальные комплексы апартаментов. Например, недавно разразился скандал вокруг возможного выселения покупателей площадей в комплексе Loft 17. Девелопер проекта Red Development продал эти площади как коммерческую недвижимость. Но кредиторы компании добились через арбитражный суд регистрации на себя в Росреестре права собственности на эти площади. В столице достаточно кейсов, когда строительство апартаментов велось незаконно и позже такие объекты признавались самостроем (см. подробнее интервью с руководителем Госинспекции по недвижимости Москвы Владиславом Овчинским на стр. 22).

### Обычная жизнь в офисе

Одной из основных проблем рынка апартаментов является непроработанность их правового статуса, поясняет Наталия Кузнецова. В Жилищ-

ном кодексе, продолжает она, дается понятие только жилым помещениям, а апартаменты приравниваются к разряду нежилых помещений для временного пребывания. Поэтому в случае банкротства застройщика покупатели таких площадей окажутся незащищенными, добавляет госпожа Кузнецова.

По ее словам, сегодня существует несколько разновидностей апартаментов, например в составе многофункциональных комплексов (обособленные помещения в офисных центрах), апарт-отели (гостиничного типа), сервисные апартаменты (с гостиничным оператором). «Это разные форматы, которые предназначены для различного использования», — отмечает Наталия Кузнецова, добавляя, что в Москве большая часть предложения в этом сегменте приходится на апарт-отели.

Рынок апартаментов имеет свои особенности не только в плане правового статуса, но и по качественным параметрам. Большая доля таких объектов приходится на высокий ценовой сегмент: на премиум-классе — 43%, на бизнес-классе — 38%. По стадии строительной готовности две трети предложения находится на заключительной стадии. На начальной стадии — четверть предложения.

Другой крупный рынок апартаментов в стране — Санкт-Петербург, где, по данным Colliers International, в третьем квартале текущего года значительно вырос спрос на апартаменты. Так, если в первом квартале 2020 года объем реализованных площадей на первичном рынке составлял 26,7 тыс. кв. м, в апреле — июне продажи снизились до 11 тыс. кв. м, то по итогам третьего квартала

Правовой статус апартаментов в России до сих пор не определен

уровень спроса восстановился до 27 тыс. кв. м. На протяжении всего 2020 года предложение апартаментов на локальном рынке ежеквартально сокращалось, в результате за девять месяцев 2020 года количество юнитов в продаже уменьшилось на 41%, добавляют в Knight Frank St. Petersburg.

В компании отмечают, что в третьем квартале в городе было зафиксировано несколько сделок по приобретению земельных участков под строительство комплексов апартаментов. Девелоперы этих проектов спешат вывести их на рынок в ближайшее время. Очевидно, что компании торопятся согласовать все документы на строительство до принятия общенациональных поправок в законодательство.

Пока же, по данным „Ъ“, первая версия законопроекта проходит согласование в профильных министерствах и ведомствах. Но словесные интервенции уже привели к негативным последствиям для девелоперов. Как ранее сообщалось, крупные банки объявили об изменении подхода к кредитованию, опасаясь рисков, которые могут возникнуть при согласовании строительства апартаментов. Так, в Сбербанке сообщили о начале «тщательного аудита» заемщиков, получающих кредиты на покупку участков под апартаменты. «На начальной стадии застройки, где пока есть только концепция, при выдаче займа будет оцениваться возможность альтернативного использования земли», — заявил вице-президент госбанка Сергей Бессонов.

Антон Боровой

## «Вопрос с апартаментами назрел давно»

— интервью —

В последний год в Москве наблюдается бум строительства жилых комплексов с апартаментами. Покупателей и инвесторов они привлекают относительно дешевой по сравнению с обычными квартирами, но риски, как выясняется, они несут намного больше — прежде всего из-за того, что немалая их часть возводится без соблюдения градостроительных норм. Поэтому неслучайно федеральные власти недавно заявили об определении статуса такой недвижимости. В отношении таких объектов Госинспекция по недвижимости Москвы (ГИН) нередко вынуждена фиксировать признаки самовольного строительства со всеми вытекающими последствиями вплоть до сноса зданий за счет самих же владельцев. Как избежать рисков, «Ъ-Дому» рассказал руководитель инспекции ВЛАДИСЛАВ ОВЧИНСКИЙ.



— С чего начать?

— С изучения нормативного правового акта, регулирующего порядок работы с незаконными объектами в столице, — с постановления правительства Москвы №819-ПП. Согласно ему, в городе создан список объектов, которые имеют признаки самовольного строительства. Он доступен всем желающим на mos.ru и в других открытых источниках. Перечень этот абсолютно живой и пополняется, как правило, раз в месяц.

Порядок таков: Госинспекция по недвижимости выступает с инициативой о признании объекта самостроем и его демонтаже по результатам своих проверок. Правительство Москвы обращается в суд с иском к правообладателю объекта. Вместе с тем рассмотрение вопроса в разных судебных инстанциях может тянуться годами. Поэтому сомнительные с точки зрения законности строительства объекты было решено включать в черный список сразу после выявления признаков нарушений в ходе проверок Госинспекции, еще до вступления в силу судебных решений. Это делается для того, чтобы дать потенциальному инвестору или покупателю недвижимости актуальную информацию.

Вторым шагом для тех, кто хочет обезопасить себя от неправильной покупки, может стать обращение в нашу инспекцию за оценкой законности интересующего нежилого объекта.

Если человеку самому сложно разобраться в предоставленном застройщиком или продавцом комплекте документов, он может обратиться к нам за бесплатной консультацией по недвижимости. Мы получаем около 300 обращений в неделю, большая часть от юридических лиц, около четверти — от физических лиц.

— Как быть с тем, что сделки купли-продажи апартаментов часто благополучно регистрируются в Росреестре, притом что вокруг объекта на самом деле уже вовсю идут судебные разбирательства? Не решает проблему, судя по всему, и недавний переход Росреестра на новую информационную систему учета недвижимости ФГИС ЕГРН...

— Этот вопрос касается не только Москвы, но и всей России. В Москве после проверки Госинспекции и попадания объекта под постановление №819-ПП департамент городского имущества обычно выходит в суд с требованием демонтажа объекта, заявляя при подаче иска сразу и ходатайство о наложении запрета на регистрационные действия с ним. Но такая практика есть далеко не во всех регионах, и далеко не всегда суды удовлетворяют такие ходатайства. Решить эту проблему можно, внеся в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» изменения, позволяющие уполномоченному органу после выявления на объекте признаков самовольного строительства вносить о нем информацию в ЕГРН.

— Скоро ли ждать изменений в российском законодательстве касательно апартаментов?

— Вопрос урегулирования ситуации с апартаментами назрел и обсуждается давно. Федеральное правительство сейчас инициирует серьезные изменения в градостроительное и земельное законодательство, так что, возможно, и судьба апартаментов будет решена в ближайшее время. Что касается объектов самостроя, в их отношении нововведений, скорее всего, не будет. Масштабные изменения в их регулировании были приняты на федеральном уровне всего два года назад, в 2018-м, когда серьезно трансформировалась статья 222 ГК РФ, подробно описывающая понятие самовольной постройки и порядок работы с ней.

Интервью взяла  
Гульчачак Ханнанова

## Дольщики второго сорта

— проблема —

Теоретически это может компенсировать все затраты дольщика, ведь недвижимость дороже. Однако на практике так получается нечасто. Торги при банкротстве идут в условиях вынужденно сокращенного срока экспозиции, что, в свою очередь, далеко не всегда дает достичь рыночных показателей стоимости, — рассказывает Татьяна Грушко. — В процессе торгов стоимость лота, как правило, падает. Насколько именно — можно узнать на Федеральном ресурсе ЕФРСБ, на котором среди прочих сведений о банкротстве публикуются статистические исследования. Так, в среднем имущество реализуется за 40% от начальной продажной цены.

### Подобное с подобным

Поскольку дольщикам коммерческих площадей обычно удается компенсировать лишь часть понесен-

ных затрат, в их глазах это выглядит вопиющей несправедливостью, ведь дольщики жилых помещений получают все, причем в виде имущества, а не постоянно обесцениваемого денег. В этом и заключается главная логическая ошибка: дольщики коммерческих площадей ставят себя на одну доску с дольщиками жилых помещений. Хотя на самом деле их нужно сравнивать с другими кредиторами застройщика, например поставщиками материалов и оборудования, субподрядчиками и пр. И у тех, и других (в отличие от дольщиков жилых помещений) цель — коммерция, получение прибыли, поэтому они должны стоять в одном ряду в том числе и в ситуации, когда новостройка оказывается проблемной, а застройщик — банкротом. И получают одинаковые компенсации, пусть даже в неполном объеме. По мнению юристов, это абсолютно справедливо, поэтому переписывать закон, распространяя право требовать поме-

щения и на дольщиков-коммерсантов, нет никакой необходимости.

Однако в законодательство можно внести корректировки, которые в некоторых случаях улучшат ситуацию дольщиков коммерческих площадей, а также других кредиторов застройщика-банкрота. Речь о законопроекте о комплексном обновлении закона о банкротстве, который разработан Минэкономразвития.

Как рассказывает принимавший участие в его создании управляющий партнер юридической компании PB Legal Александр Панин, сейчас в соответствии с параграфом 7 при банкротстве застройщика можно сразу переходить к конкурсному производству. Но финал этого пути лишь один: ликвидация юридического лица, продажа его имущества и распределение между кредиторами вырученных денежных средств, которых в полном объеме всем не хватит. Предшествующий конкурсному производству этап наблюдения, который является реабилита-

ционной процедурой, потому и решили опустить, что в российских реалиях он не эффективен и к финансовому оздоровлению застройщика не ведет.

Но есть и другой способ помощи застройщику-банкроту — введение вместо неэффективных реабилитационных процедур реструктуризации долгов по аналогии с той, что уже существует в рамках банкротства физических лиц и позволяет восстановить платежеспособность должника, если это возможно в принципе. Именно эта идея и является одним из центральных положений подготовленного законопроекта. Если он будет принят, часть застройщиков-банкротов смогут выйти из финансового кризиса и достроить проблемные объекты. После чего дольщики-коммерсанты, по крайней мере в некоторых случаях, смогут получить то, к чему они и стремятся, — площади, на которые были заключены ДДУ. Но пока это только планы.

Жанна Цыпкина