

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пятиэтажная прибыль

сектор рынка

Квартиры в пятиэтажках — товар на первый взгляд неприглядный: малогабаритные, тесные, с множеством коммунальных проблем (санузел совместный, лифт и мусоропровод отсутствуют). Но спрос на это жилье был и остается устойчивым. Причем покупают такие квартиры не только те, у кого не хватает денег на что-нибудь получше, но и частные инвесторы. Корреспондент «Ъ-Дома» выяснил, что по доходности этот сектор рынка сравним с элитным жильем. Правда, и риски значительно выше.

В ожидании сноса

Городские власти обещают, что через несколько лет Москва полностью избавится от пятиэтажной застройки. Уже сейчас старые панельные дома с зелеными дворами и старушками у подъездов освобождают территорию новым монолитным зданиям. Тем не менее на рынке вторичного жилья хрущевки по-прежнему представлены довольно широко: объем их предложения на вторичном рынке квартир столицы едва ли не превосходит объем предложения других типов жилья. Понятно, что главным достоинством пятиэтажек в глазах потенциальных покупателей всегда была и остается их относительная дешевизна по сравнению с хорошими панельными и уж тем более монолитными домами, не говоря о современных новостройках, превосходящих пятиэтажки по своим потребительским качествам в несколько раз. И тем не менее квартиры в домах, формально предназначенных к сносу, сдвигаются в долгосрочную аренду, продаются и покупаются. Однако только ли дешевизна этого жилья является фактором, привлекающим внимание покупателей? Возможно, у частных инвесторов есть тайный расчет.

Начнем с небольшой истории — такую же могут рассказать жители буквально любой московской хрущевки. Александра Николаевна Иванова живет на 9-й Парковой улице уже 30 лет, с тех пор как они с мужем вселились в квартиру на первом этаже новенького пятиэтажного дома в десяти минутах от станции метро «Щелковская». И зеленые дворы в их районе не дар благодарных инвесторов, а результат деятельности жителей. «Молодые были, активные, — вспоминает Александра Николаевна. — На субботниках все дворы вокруг деревьями засадили. Теперь клены и березы стоят вровень с крышам». Квартира Александры Николаевны давно уже требует капитального ремонта. Трубы без конца засоряются, полы стгнили, оконные рамы рассохлись. Можно было бы обратиться к вничкам и племянникам. Но Александра Николаевна не хочет.

«Зачем тратить деньги на ремонт, если дом сносить будут, — рассуждает она. — О сносе говорят все жители. Когда это произойдет, точно неизвестно. Но все знают, что год-другой — и пятиэтажек в нашем районе не останется. Если так — зачем зря вкладывать деньги в квартиру?»

Наталья, племянница Александры Николаевны, придерживается того же мнения. У себя на 11-й Парковой она только переклеила обои. На большее тратить жалко. Правда, все равно время от времени приходится что-то латать: дом старый — постоянно портится то одно, то другое. Иногда Наталья даже думает: может, продать? Однако на сумму, которую она вырчит за свою трехкомнатную квартиру, можно купить разве что «двушку», если не переезжать за МКАД. Вот и ждет обещанного переселения.

Такие же мысли не оставляют жителей сотен пятиэтажных домов по всей Москве. Наибольшее их количество на сегодняшний день сосредоточено на севере («Речной вокзал»), юго-западе («Профсоюзная», Черемушки) и юго-востоке Москвы («Текстильщики»).

Обмен с доплатой

Программа сноса пятиэтажного и ветхого жилья была утверждена постановлением правительства Москвы еще 2 июля 2002 года. На сегодняшний день уже практически не осталось пятиэтажек в Центральном и Южном округах столицы, Юго-Восточный освободится от «хрущоб» в 2008-м, Восточный и Северо-Восточный — в 2009-м, а Северный, Юго-Западный и Зеленоградский — в 2010-м.

Причем надо отметить, что программа сноса пятиэтажных зданий в Москве действительно выполняется. И обещанному вполне можно верить. Таким образом, любое пятиэтажное здание Москвы обречено на снос. Вопрос только в сроках.

Здесь-то и начинается самое интересное. Как ни странно, квартиры в московских пятиэтажках со временем только дорожают. Цена на них зависит не только от района, но и от срока сноса. Чем ближе к «роковой черте», тем дороже. По словам экспертов, стоимость квартиры в пятиэтажке, у которой точно известна дата сноса, вырастает как минимум на 10%. И сегодня доля таких квартир на вторичном рынке недвижимости не так уж и мала — примерно 18%.

Покупателей «обреченных» квартир условно можно разделить на две категории. К первой относятся люди, для которых главное достоинство жилья — его дешевизна. Пятиэтажки представляют собой

идеальный вариант для желающих приобрести недорогую жилплощадь в Москве: за \$90–120 тыс. можно присмотреть «однушку» или даже «двушку» на приемлемом расстоянии от метро. Причин столь низких для современной Москвы цен множество, выделим две основных. Эти квартиры очень некомфортны и малы. Зато дешевы, в значительной степени и из-за своей небольшой площади, ведь абсолютная стоимость квартиры в столице в большинстве случаев вычисляется путем перемножения количества квадратных метров на некую условную стоимость.

Другая категория покупателей — частные инвесторы. У них дальний прицел: они знают, что неказистая, дешевая квартира в хрущевке через год-два превратится в новое жилье, которое будет стоить намного дороже. Ведь по своему желанию владелец жилплощади в сносимом доме может получить за нее компенсацию деньгами или квадратными метрами. В первом случае ему возмещается стоимость квартиры по рыночной цене плюс стоимость всех издержек, связанных с покупкой нового жилья и переездом (комиссионные риэлтерской компании, которые придется заплатить за поиск новой квартиры, оплата труда грузчиков и т. п.).

Если же человек выбирает компенсацию «натурой», то в соответствии с новым Жилищным кодексом и законом «Гарантии города Москвы лицам, освобождающимся жилые помещения» ему предоставляется квартира в том же районе, что и дом, предназначенный к сносу. Исключение составляют Зеленоград и Центральный административный округ: в них квартиры дают в пределах округа. Что, впрочем, совсем неплохо для жителей центральной части города: квадратный метр дорог во всех частях ЦАО.

Самое приятное для расселенца то, что предоставляемая квартира должна иметь столько же комнат, как и та, которой человек лишился. Причем требование о соответствующем количестве комнат никоим образом не зависит от фактического размера квартиры и ее планировки. Очевидно, что большинство переселенцев заметно выигрывают в метраже. Для сравнения: стандартный размер однокомнатной квартиры в старых домах — 30–32 кв. м, двухкомнатной — 45–50 кв. м. В современных новостройках экономкласса средний размер «однушки» — 40–45 кв. м, «двушки» — 55–70 кв. м. То есть опытный инвестор, с хорошими навыками и обладающий необходимой инсайдерской информацией, может, вовремя (то есть до закрытия продаж в притоворенном доме) купив квартиру в сносимой пятиэтажке, выиграть просто на количестве квадратных метров. Их может в различных вариациях набегать от 10 до 20. Перемножаем на те же усредненные \$4 тыс. за квадратный метр и получаем сумму порядка \$50–60 тыс., которую инвестор получает фактически гарантированно.

За дополнительный метраж человек либо ничего не доплачивает, либо доплата минимальна. Город фактически дарит эту площадь бывшему владельцу за право снести дом, в котором он проживал. Вот этот подарок и становится чистой прибылью покупателей старых квартир. Отметим, что размеры прибыли никак не зависят от потребительских качеств квартиры: жители первых этажей, например, получают новые квартиры на общих основаниях.

Причем выгода не только в метраже. Стоимость нового жилья априори выше, чем старого. Цена самых скромных однокомнатных квартир в новых домах начинается в районе \$110 тыс. Стоимость новостроек растет на глазах по мере появления новых этажей, и, несмотря на сегодняшнюю стабилизацию, специалисты по-прежнему прогнозируют рост стоимости новостроек не менее чем на 15% до конца года. Так что при тщательном выборе вариантов подобная операция может в короткие сроки принести ощутимую прибыль.

Сегодня можно купить двухкомнатную квартиру в хрущевке в пяти минутах езды общественным транспортом от станции метро «Щелковская» за \$122 тыс. В десяти минутах от той же станции цена «двушки» в строящемся доме сегодня составляет около \$183 тыс. При этом площадь первой — 42 кв. м, второй — 72,2 кв. м.

Риски и расчеты

Несмотря на привлекательность подобного способа инвестирования, на этом пути есть свои подводные камни. Во-первых, при подобной сделке легко ошибиться со сроками. Новый Жилищный кодекс требует, чтобы жителей дома предупредили о



Даже кирпичные пятиэтажки не устоят перед новой застройкой. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

сносе как минимум за год. Однако всем известно, что требования закона в нашей реальности порой преломляются самым непредсказуемым образом. Не раз риэлтерам приходилось сталкиваться с тем, что людям сообщали о выселении буквально за месяц до сноса дома. Все очень просто: как только нашлся инвестор, власти начинают торопиться. Впрочем, стать обладателем подобной информации вовсе не так сложно, как может показаться на первый взгляд. Разного рода подготовительными мероприятиями, предшествующими подписанию постановления правительства Москвы о признании здания аварийным либо подлежащим сносу в рамках какой-либо городской программы, все равно занимаются специалисты на уровне префектуры. Знакомство с ними будет полезным для любого начинающего инвестора. Услуги их стоят недорого, порой бывает достаточно совместных походов в ресторан. А информация, получаемая от них, может оказаться поистине бесценной. Хотя и они не всеведущи: проект может затормозиться и в самых верхних эшелонах чиновничьей власти — везде работают люди, которые получают свою долю от процесса, и если кого-то обнести, то проект постановления может и затеряться. Случайно.

Так что графики соблюдаются, но «гибко». Дата сноса как приближается, так и отдалается. То есть ожидания, что через год вы переедете в новую квартиру, могут не оправдаться, и вам придется еще парочку лет воевать с протекающими трубами и сквозняками.

Хотя это можно учесть еще на стадии покупки. Следует иметь в виду, что очередность зависит не только от графика мэрии, но и от популярности района. Например, в Черемушках снос идет гораздо активнее, чем где-нибудь в Марьиной роще. Если район востребован девелоперами для новой застройки, то и пятиэтажки там сносятся быстро.

Другой важный момент: квартира в качестве компенсации предоставляется человеку только в том случае, если у него в собственности нет другого жилья. В противном случае «утешительным призом» ему станет денежная компенсация. И, как правило, эта сумма несоизмеримо ниже реальной стоимости квартиры на рынке. Хотя на самом деле случаев, когда кто-либо решался воспользоваться правом получения денежной компенсации при сносе дома, в московской истории пока не было. Во всяком случае, опрошенные нами риэлтеры и юристы подобного припомнить не могут. Да и прецедентов судебных разбирательств нам найти не удалось. Причина этого видится в крайне неурегулированном порядке исчисления этой самой компенсации. Норм не существует, понятие «рыночная оценка» достаточно растяжимо. Четыре года назад один из переселенцев решил запросить реальную рыночную стоимость своей трехкомнатной квартиры в центре города, да еще и с учетом произведенного в ней всего два года назад неплохого ремонта. Но ему доступно объяснили, что максимум, на что он может рассчитывать, — это сумма, рассчитанная путем перемножения квадратных метров общей площади квартиры на некую среднюю стоимость квадратного метра в столице. Человек все правильно понял и взял причитающееся новой квартирой.

Наконец, есть вероятность, что квартира, предоставленная взамен утраченной, окажется все-таки не в вашем районе. В 90% случаев закон соблюдается, но все-таки были прецеденты, когда человеку, вопреки его желанию, давали квартиру не там, где

он жил до этого. И никакие суды не помогали. Подобные ситуации — исключение, но от них никто не застрахован.

Цена прописки

Сама процедура покупки квартиры в доме, подлежащем сносу, пока осуществляется тем же порядком, что и приобретение квартиры в любом другом доме. Никаких ограничений законодательством в данном случае не установлено. Но когда выходит постановление о сносе дома и начинается его расселение, регистрация сделок по этому объекту прекращается. Когда наступит это событие, предугадать сложно. Сроки зависят исключительно от постановления местного паспортного стола — в ка-

кой момент он перестает прописывать в этих квартирах. Никаких общих установленных правил для этого нет. А паспортные столы стараются это делать загодя, иначе им приходится сталкиваться с главным неудобством расселяемых домов — резким увеличением разводов и числа зарегистрированных родственников. Заметим, что представители столичной власти научились достаточно эффективно доказывать, что развод фиктивный, а регистрация родственника состоялась после того, как в доме «закрыли» прописку.

Простудит это из-за того, что в московском жилищном законодательстве существует такая тонкость: жильцы пятиэтажек могут встать на учет для улучшения своих

жилищных условий, если на каждого прописанного жильца приходится меньше 10 кв. м жилплощади. Для коммунальных квартир цифра составляет 15 кв. м. Надо отметить, что данная категория жильцов при расселении получает новые квартиры вне очереди. Немаловажно и то, что граждане, проживающие в одной квартире, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, при наличии их волеизъявления признаются разными семьями. И соответственно, подлежат отдельной постановке на учет как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. То есть если в одной квартире живут родители и их совершеннолетний ребенок с семьей, они могут независимо друг от друга подать заявление на улучшение жилищных условий. К тому же запрещено селить в одну комнату совершеннолетних граждан разного пола без их письменного согласия (если они не супруги). Площадь, выделяемая на одного человека, согласно закону города Москвы, составляет 18 кв. м. Как это работает в реальности? Возьмем, к примеру, среднестатистическую семью (муж, жена и их совершеннолетний сын), которая проживает в пятиэтажке в однокомнатной квартире. Такой семье должны выделить двухкомнатную квартиру. Условным ситуацию. Сын женился и прописал жену к себе. Он и его родители отдельно подали документы на улучшение жилищных условий. В этом случае они могут рассчитывать на две квартиры. Если прописать еще и бабушку, которой срочно понадобился уход, то можно получить и три. Дальше усложнять, наверное, не стоит, логика и так ясна.

Как явствует из многократно приводимого главой московского стройкомплекса Владимиром Ресниным примера, однажды представителям департамента муниципального жилья, занимающегося вопросами расселения сносимых домов, пришлось столкнуться с таким вариантом: в однокомнатной квартире было прописано 14 жильцов. Причем все были прописаны на вполне законных основаниях. Из чего следует вывод: нет предела человеческому хитроумию, извлекающему пользу из любой государственной халатности. И вывод номер два: даже в условиях стабильного рынка, когда цены не растут, а на ряд категорий жильца даже снижаются, у специалистов, знакомых с тонкостями законодательства и внимательно изучивших проблему, всегда есть возможность неплохо заработать. На то они и специалисты.

Альберт Аюпян

ДОМИНАНТА

Жилой комплекс на Щукинской

- **Рядом с парком**
- **«Покровское-Стрешнево»**
- **Окна с видом на лес**
- **Чистый, свежий воздух**
- **Утреннее пение птиц**
- **Пешие прогулки по парку**
- **Тишина, уют и спокойствие**

БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ

www.barkli.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

На правах рекламы ЗАО «Баркли Строй»

933 0000

Лицензия № ГС-1-50-02-22-7720186190-005644-1