

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Под ведомственным крылом

Административный ресурс

Для строительства жилья для своих сотрудников различные федеральные ведомства активно привлекают девелоперов, а часть квартир выставляют на открытый рынок. Казалось бы, трудно представить себе более надежный вариант приобретения квартиры. Однако, как показывает практика, даже участие в проекте такого серьезного партнера, как Минобороны, не является для потенциальных дольщиков гарантией от недостроя.

Впереди частных

В настоящий момент в Москве и Подмосковье по заказу различных ведомств строится достаточно много жилых домов, однако наиболее масштабное строительство развернуто для нужд Минобороны. «Это связано с целым рядом обстоятельств, в том числе законодательной необходимостью обеспечения офицерского состава жильем», — говорит управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate Вадим Ламин. Для реализации проектов Минобороны выставляет земельные участки с открытыми офертами для заключения инвестконтрактов с частными застройщиками, а также предлагает подряды для застройки муниципальных земель, в том числе для предоставления военнослужащим. «Если мы говорим о заключении инвестконтракта, то по сложившейся на рынке традиции инвестору предлагается выступить в качестве застройщика, после чего происходит распределение площадей в готовом объекте. Например, в Московской области 30% площадей уходит ведомству, 70% — застройщику на коммерческую реализацию», — рассказывает руководитель управления маркетинга и развития ГК «Контини» Сергей Мигунов. Министерство обороны устанавливает электронную очередь, которая контролируется очередниками, общественными организациями и т. д. Поэтому покупка квартир в таких домах возможна из квот застройщика или уже фактически на вторичном рынке.

В результате особенность всех ведомственных домов, по словам экспертов, состоит в том, что, как правило, площадь под строительство принадлежит определенной госструктуре, однако для того, чтобы построить на ней дом, у нее нет необходимых средств, ресурсов и опыта. «Поэтому для возведения объекта ведомство приглашает инвестора-застройщика, который строит дом на условиях взаимозачета и в

качестве оплаты работы получает квартиры», — объясняет гендиректор агентства недвижимости TWEED Ирина Могилатова. К примеру, в ЖК «Дом на Тишинке» (Большой Тишинский пер., 10) 7 этажей принадлежат управделами президента, а остальные 14 выставлены на продажу. Жилой комплекс «Смоленская застава» (Ружейный переулок, 3) состоит из девяти секций, пять из которых находятся в продаже, а четыре принадлежат Минобороны. В свою очередь, «Дом Академии наук» по адресу улица Косыгина, 2 также принадлежит учреждению лишь частично. По словам Сергея Мигунова, другая схема участия — это предложение участков под застройку с обязательством дальнейшего выкупа у застройщика по заранее фиксированной цене. При этом министерство выкупает квартиры у застройщика по достаточно низким ценам, что чрезвычайно негативно сказывается на прибыльности проекта с точки зрения застройщика. «Участие в таких программах возможно только при наличии больших объемов и существенном финансовом рычаге. Только так застройщик может оставаться в зоне прибыльности», — говорит эксперт.

В общей сложности речь идет о достаточно большом объеме площадей. Так, в 2008–2011 годах только Минобороны потратило около 300 млрд руб. на покупку и строительство более 132 тыс. квартир для военнослужащих. В ближайшие годы ведомство планирует построить в различных районах Москвы более 1 млн кв. м жилья, то есть по нынешним меркам годовую норму строительства в столице. Для этого было решено выделить восемь принадлежащих ведомству площадок на улицах Чусовская, Ясневская, Головачева, Академика Скрябина и др. Если говорить о характеристиках самих проектов, то, как правило, речь идет о социальном жилье экономкласса. При этом цены на



Участие в проекте государственного учреждения не гарантирует точности в соблюдении сроков строительства. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

данное жилье вполне рыночные, поскольку квартиры в этих домах могут реализовываться как на свободном рынке, так и распределяться среди участников программы распределения жилья по линии Министерства обороны.

Дешево, сердито и с отделкой

По словам Вадима Ламина, если проводить исторические параллели с Советским Союзом, то нынешнее жилье для военных можно сопоставить с ведомственными заводскими домами для сотрудников московских предприятий с маленькими кухнями и потолками высотой 2,55 м. «Изначальное планирование экономуровня таких объектов вряд ли позволяет говорить о высоком качестве строительства, по крайней мере», — объясняет эксперт. Основной сложностью, по словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, является крайне низкая цена на квадратный метр, которую готовы заплатить военные. Так, максимальная установленная законом стоимость 1 кв. м в Москве составляет 81,4 тыс. руб., что примерно в два раза ниже рыночной стоимости недвижимости. «При этом все квартиры для военнослужащих должны сдаваться с отделкой — понятно,

что за такие деньги нельзя рассчитывать на какую-то качественную отделку. В результате в домах зачастую стоят практически одноразовые двери, кухни красятся дешевой салатной краской, ламинат вздувается, обои поклеены криво, в окнах установлены низкокачественные стеклопакеты и т. д.», — объясняет эксперт. Застройщик не может сделать ремонт только в части квартир, и ради экономии на объеме проводит ремонт и отделку во всем доме. Соответственно, на рынок также выходят квартиры именно со стандартной отделкой. При этом, по словам управляющего директора «Усадьбы» Натальи Кац, ведомственный дом сейчас никаких особых плюсов не дает. Раньше, по ее словам, у домов ЦК были собственные котельные и график отключения воды был более щадящим, также они имели собственную эксплуатирующую организацию, которая занималась только этим домом. Новые ведомственные дома такими преимуществами не обладают.

В результате все квартиры, выставленные на рынок, обычно несут на себе печать основных сложностей ведомственного жилья: упрощенные планировки, дешевые элементы отделки, низкие потолки и т. д. «Квартиру в таком доме можно приобрести, поскольку часть квартир всегда выставляется на продажу. Ведомство платит за эти квартиры по одной цене, но всегда есть коммерческий заказ и бартерный

расчет между поставщиками», — говорит Наталья Кац. Причем заказчик может накладывать также дополнительные ограничения на квартиры, которые выйдут на рынок, в частности отбирать себе лучшие варианты, в том числе с точки зрения видовых характеристик. Например, в жилом комплексе «Маршал», построенном на землях Минобороны, инвестору были переданы квартиры в основном с видом на железную дорогу.

Никаких гарантий

Существует устойчивое мнение, что участие в проекте строительства госструктуры является гарантией того, что сроки строительства будут соблюдены, а дольщики не получат в итоге недострой. Например, будущие влиятельные жильцы могут помочь в оформлении необходимых документов. Так, по словам Ирины Могилатовой, жители квартир в «Доме на Тишинке» невероятно быстро получили право собственности — в течение полутора, тогда как покупатели квартир в некоторых московских домах ждут этого документа зачастую не менее трех лет. Однако на практике участие в проекте госструктуры не дает покупателям квартир никаких гарантий. «Есть достаточно много примеров проблемных объектов, строящихся по линии Минобороны», — говорит Сергей Мигунов. В их числе участники рынка называют ЖК «Лесная корона» и «Три богатыря» в подмосковном Юбилейном, ЖК «Царский выбор» в Москве на улице Верхняя Масловка, 23, жилой комплекс по адресу улица Артамонова, 4 и т. д.

Самый показательный пример — уже упомянутый выше ЖК «Маршал», строящийся по заказу Минобороны по адресу улица Маршала Рыбалко, вл. 2. Схема взаимодействия была оформлена следующим образом: застройщик — 494 УНР — получил у министерства квартиры по договору долевого участия, а затем их по переуступке продавал покупателям. Однако в сентябре 2011 года, когда строительство было практически окончено, Минобороны решило разорвать контракт. Основной причиной такого решения, по сути, стала объявленная государством борьба с коррупцией. Как показала проверка, в июле 2006 года между квартирно-эксплуатационным управлением (КЭУ) Минобороны и застройщиком был заключен договор участия в долевом строительстве жилого комплекса на 1085 квартир. По нему 494 УНР должен был получить часть жилых и нежилых помещений. Однако КЭУ вышло за пределы правос-

пособности бюджетного учреждения, а сам договор противоречит №94-ФЗ «О госзакупках», так как был заключен без проведения аукциона. В результате Минобороны через суд расторгло договор, а на объекте появилось более 500 обманутых дольщиков, которые не смогли получить свои квартиры. В свою очередь, соинвесторы обратились с открытым письмом к президенту, в котором сообщили, что проблема ЖК «Маршал» системная и в общей сложности в России можно насчитать примерно 11 проблемных объектов, построенных на землях Минобороны. По мнению авторов письма, в разных случаях военные действовали различными способами — например, ведомство могло просто расформировать воинскую часть, являющуюся заказчиком на объекте, и в результате покупатели не получили своих квартир. Письмо оказало влияние на развитие ситуации, и Минобороны пообещало передать квартиры дольщикам. Так, были уже вынесены положительные решения по первым 17 искам, а военные пообещали в ближайшее время передать квартиры всем 500 соинвесторам.

Строительство дома на ведомственной земле также еще не является гарантией соблюдения всех сроков. Например, в июне московские власти продлили еще на три года сроки строительства жилья в микрорайоне 17 и микрорайоне 18 района Южное Чертаново на участке Минобороны. В обмен на это город получит 20% машиностроения в комплексе. Еще один проблемный проект — ЖК «Московские окна» на Новогиреевской улице — также строится на землях военных. И застройщик объекта «Лобинвестстрой» в течение нескольких лет не мог получить градостроительный план застройки земельного участка, а следовательно, оформить разрешение на строительство. «В целом покупка жилья в ведомственном доме на стадии строительства несет в себе такие же риски, как и приобретение любой квартиры на первичном рынке. Однако здесь добавляется еще одно звено — взаимоотношения застройщика с заказчиком, которые могут быть пересмотрены по разным причинам, в том числе под соусом более популярной в последнее время борьбы с коррупцией», — говорит Евгений Скоморовский. Впрочем, по его словам, совершенно не обязательно в ходе реализации проекта возникнут какие-то сложности, на рынке достаточно примеров, когда объекты для федеральных ведомств были сданы вовремя и без каких-либо проволочек.

Алексей Лоссан

КВАРТАЛ

Краски жизни

755-88-55

Сити XXI век

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

г. Видное

СКОРО
СТАРТ
ПРОДАЖ

Квартал «Краски жизни» - это новый проект компании «Сити-XXI век» в г. Видное, который реализуется в соответствии с концепцией Миниполиса - мини-города с разнообразной инфраструктурой и многочисленными полезными услугами для жителей.

Из окон квартир квартала «Краски жизни» вам откроются живописные виды на переливающиеся в солнечных лучах поля и утонченные небесной синевой косогоры, напоминающие о первозданной красоте подмосковных ландшафтов.

«Краски жизни» дают огромный простор для жизни и творчества. Каждый покупатель сможет выбрать из множества вариантов планировочных решений тот, который ему по вкусу и по душе. Площади квартир варьируются от 32,7 до 91 кв. м.

Вы будете спокойны за своих детей, играющих во дворе. Уверенность вам обеспечит закрытая и охраняемая территория квартала.

Во время прогулок, вдыхая запах луговых цветов, растущих в самой близости от квартала, вы забудете о сиюминутных тревогах рабочего дня.

Wi-Fi-интернет сохранит вам оперативную связь с друзьями и коллегами по работе, даже если вы вышли из своей квартиры в общественные зоны комплекса.

ЗАО «Сити-XXI век»,
пр-т Мира, 95, стр. 3

Сити XXI век

755-88-55
www.city-xxi.ru

проектная декларация находится на сайте city-xxi.ru