

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Личные подсобные квартиры

зона риска

Незаконная пятиэтажка, снесенная в поселке Вешки Мытищинского района, только начало процесса. В Московской области сформировался целый параллельный рынок квартир, построенных по «серым» схемам с применением «дачной амнистии». Похоже, подмосковные власти начали серьезную борьбу с ними.

Бездомные

Желтый пятиэтажный дом еще недавно походил на замок и выглядел очень солидно. Теперь гусеничный экскаватор забрался на третий этаж и неспешно крушит там пеноблоки. Вдруг что-то с грохотом рушится.

— До ванной добрался, сволочи! — бросает в сердцах кто-то из бывших жильцов. — У меня там хорошая ванна была...

Люди, еще недавно считавшие себя хозяевами уютных квартир в пяти минутах от МКАД, теперь живут прямо тут, на Выставочной улице поселка Вешки Мытищинского района. Рядом с останками своего бывшего дома. У них есть синяя туалетная кабинка, палатка-склад и генератор. Спят в машинах: у одного из бывших жильцов свадебный бизнес, и он пригнал сюда два дивана. Есть еще несколько хороших внедорожников, пара легковушек попроще, «Газель». Жертвы сноса — вполне себе средний класс. Даже юристы, как ни странно, среди них есть.

Под навесом длинный стол, холодильник и телевизор. Все с напряжением ждут восьми часов вечера, когда их дом и их самих должны показать в ток-шоу. Но в этот вечер шоу не про них, и люди со значением переглядываются: все понятно. Тут никто вообще-то не сомневается, что есть некий заговор между властями и лояльными им СМИ, цель которого лишить людей законного жилья. Здесь

все ненавидят начальника строительного отдела мытищинской администрации Дмитрия Карандашова и все «лично к Холоду претензий не имеют».

Виктор Холод — это застройщик. Он записал целое видеообращение, где открыто обвинил мытищинских чиновников в вымогательстве взятки, а судью, вынесшую приговор о сносе, — в соучастии. Застройщик уверяет, что откликнулся на призыв Дмитрия Медведева обеспечить россиян доступным жильем. Но на пути его встала строительная мафия, учинившая снос хорошего здания под предлогом, притянутым за уши. Впрочем, пафос выступления Виктора Холода несколько снижает то, что он предстал перед камерой с накладной бородой и усами. Однако главным застройщик добился: перевел гнев обманутых покупателей со своей персоны на местные власти.

Старая схема

Использованная Виктором Холодом схема по-прежнему актуальна. Покупается участок земли в частном секторе. Когда — на одного собственника, когда — на всех будущих жильцов, в долях. Затем на этой земле возводится настоящий многоквартирный дом, по формальным признакам подпадающий под определение индивидуального жилищного строительства. Для этого надо соблюсти два условия: не больше трех этажей

и высоту не больше 1,5 тыс. кв. м площади для каждого здания. Тогда по закону можно строить без проекта. Потом дом легализуется посредством «дачной амнистии», а покупатели квартир с юридической точки зрения становятся владельцами долей в доме.

Впрочем, тут описан почти идеальный случай. Зачастую застройщик покупает землю, предназначенную не для индивидуального жилищного строительства, а под личное подсобное хозяйство (как было в Вешках), или и вовсе в садовом товариществе. Према этажами тоже мало кто ограничивается. Чаще всего надстраивают мансарду. Иногда — подвал. А дом в Вешках имел все пять этажей, что уже никаких формальных претензий не выдерживает.

Первый раз мы столкнулись с «дачными» многоквартирниками в начале 2008 года. В мартовском номере журнала «Коммерсантъ. Жилой дом» вышла статья «Таунхаусы на доверии» о новостройках, выросших среди старых дач в подмосковном Новоивановском. Тогда в редакцию обратились возмущенные соседи, но опрошенные нами юристы не были уверены, что многоквартирный застройщик утаивает снести. И действительно, один дома, описанные в той публикации, разобраны по решению суда, другие стоят по сей день.

Примерно тогда, в 2008-м, в Подмоскovie начался настоя-



Снесенный дом в Вешках отличался оригинальной архитектурой и высотой в пять этажей, что, конечно, явный перебор для дачного участка. Фото РИА Новости

щий бум такого рода строительства. Сначала эти здания именовали «мини-таунхаусами», потом все чаще — «клубными домами». Подсчеты они поддаются с трудом, и разные участники рынка путаются в цифрах. «Таких объектов мало, думаю, что домов 100 построено», — убежден директор по развитию компании ГУД ВУД Александр Дубовенко. «Таких объектов очень много и в Подмоскovie (по моим

оценкам, более 200), и в других регионах России», — полагает Ирина Мошева, гендиректор JV RDI Group & Limitless (ЖК «Загородный квартал»). — Но долю рынка они занимают незначительную (из-за небольшого количества квартир — обычно 15–25 на дом) и конкурируют только с квартирами сегмента «эконом-минус».

К этой теме мы возвращались еще дважды: в «Жилом доме» от 13 сентября 2010 года и в «Ъ-Доме» от 14 декабря 2011 года. Фактически образовался целый параллельный рынок жилья. Со своими агентствами недвижимости, своими крупными и мелкими застройщиками.

Из крупных можно назвать того же Виктора Холода или героя нашей первой публикации Олега Швырева. Вершиной его карьеры стал «город» «Аусбург» на землях сельскохозяйственного назначения в Дмитровском районе Подмоскovie, в значительной мере проданный, но так и не построенный. Причем квартиры в «Аусбурге» открыто рекламировали по радио.

Конечно, главная проблема таких домов — возможность сноса. Не столько из-за самой схемы строительства (это как раз бывает очень редко), сколько из-за многочисленных строительных нарушений.

«Некоторые дома все-таки сносят, поскольку жадность этих так называемых девелоперов настолько велика, что они начинают сходить с ума», — считает Александр Дубовенко. — Например, начинают строить не просто трехэтажные особняки, а делают цокольный этаж, который не считается, и мансардный этаж, который тоже не считается. Не так давно я разговаривал с одним девелопером, который сказал, что надо было делать пять этажей, но они пожадничили и сделали шесть, и теперь у них большие проблемы. В Балашихе я видел дом, построенный ровно по границе участка, то есть шесть соток участка — шесть соток дом».

Еще один существенный недостаток — практические неминуемые трудности с инженерными коммуникациями. Несмотря на то что в старых дачных поселках зачастую есть и свет, и газ, и водопровод с канализацией, мощностей на подключение к этим сетям многоквартирного дома зачастую не хватает. В Вешках проблему частично удалось решить за счет соседнего завода: оттуда дом получал электричество (80 кВт на 60 квартир, но господин Холод уверяет, что можно было подвести и больше) и водопровод с канализацией. Но обитатели многих таких же домов вынуждены и по сей день пользоваться выгребными ямами.

Ценовой фактор

Все компенсируется ценой. «Я покупала «двушку» в прошлом году за 5,5 млн, заселилась в декабре, многие люди говорят больше жили», — вспоминает Надежда Казакова, худая блондинка средних лет. Она

продала однокомнатную квартиру в Москве, влезла в долги и купила здесь 67 м с роскошной отделкой. Был вариант с новым панельным домом за те же деньги, но отделка перебила.

«У меня в ванной джакузи было, — ностальгически вспоминает Надежда. — О том, что в суде решается вопрос о сносе дома, мне, конечно, не сказали».

Ринат Жалимов покупал квартиру для родителей. Тут застройщик пошел на уступки: снизил цену до 4,55 млн рублей, да еще и на рассрочку согласился.

«Обиднее всего, когда говорят, что мы халивашки, — сетует Ринат. — 4,5 млн — какая ж это халива!»

Совсем рядом строится несколько многоквартирных домов в рамках проекта «Новые Вешки». Там аналогичные по площади квартиры на стадии строительства и безо всякой отделки стоят почти в полтора раза дороже. Но по Мытищинскому району в целом 5,5 млн и даже 4,5 млн за «двушку» совершенно нормальная цена. В Мытищах двухкомнатную квартиру в старом фонде можно найти даже за 4 млн. Правда, все такого рода предложения либо меньше по площади — 50–55 кв. м, либо ошутимо дальше от МКАД. Квартира сопоставимых размеров и транспортной доступности обойдется все-таки дороже.

То есть цены были привлекательными, но не настолько ниже рынка, чтобы это всерьез заинтересовало человека, плохо разбирающегося в недвижимости. Обычно низкая цена такого рода домов бросается в глаза. «Наш клиент присмотрел себе объект — так называемый клубный дом в Солнечногорском районе — и решил приобрести там квартиру. За услугой по проверке юридической чистоты сделки обратился к нам, — вспоминает Сергей Тихоненко, генеральный директор АН «Априори». — Клиент был поставлен в известность обо всех рисках, в том числе и главным — возможности сноса строения по решению суда за счет жильцов. Удивительно, но клиент не отказался от покупки. Спешком уж заманивая идея приобрести за 3 млн 80 м жилплощади. Сыграло свою роль и то, что некоторые банки готовы выдать под такой объект ипотечный кредит, и то, что квартиру в этом доме ранее купил знакомый, у которого «хорошие связи в правоохранительных органах».

В том же Мытищинском районе почти вплотную к МКАД «однушки» в построенных по «серой» схеме домах продают по 1,8–2,7 млн рублей. Зачастую «квартиры-студии» в таких объектах готовы уступить и за 1 млн рублей, и даже дешевле. Подобные предложения, особенно вторичные, обильно присутствуют в базе ЦИАН. Такие объекты иногда продают приличные агент-

ства недвижимости, с хорошей репутацией. Но чаще частные риэлторы и маргинальные фирмы.

Попытка легализации

Единственным примером, когда схему строительства квартир с «дачной амнистией» вывели на большой рынок недвижимости, был и остается проект «Оквиль».

«Наша дома принципиально отличаются от того, что построили в Вешках, в четырех ключевых моментах, — объясняет коммерческий директор ГК «ГородОК», девелопера проекта «Оквиль», Аркадий Литовский. — Во-первых, у нас земля под индивидуальное жилищное строительство. Во-вторых, у нас девять три этажа и мансарда, а у Холода — пять. В-третьих, мы соблюли все нормативы, все СНиПы. Мы не строим дома с септиками — только там, где есть централизованные коммуникации. Наконец, мы, в отличие от других застройщиков, умеем делать соглашения о реальном разделе».

Ноухау «Оквилля» — это как раз соглашение о реальном разделе. Это долгая судебная процедура, но на выходе люди получают свидетельство о собственности на отдельные помещения, а не на доли в доме. После раздела эти помещения продаются в ипотеку. Под них дают кредиты банки, работающие по системе АИЖК, и Сбербанк. Можно купить квартиру через накопительную ипотечную систему Минобороны и с помощью жилищных сертификатов. То есть проект прошел довольно серьезную проверку.

Покупатели квартир в строящихся домах защищены слабее. Так, «Оквиль в Родниках» строится на участке с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Конечно, Аркадий Литовский уверяет, что вопрос о переводе земли «под ИЖС» решается прямо сейчас. Между тем в первом доме в Родниках 10 из 14 квартир уже проданы.

«Понятно, что схема с «дачной амнистией» в некотором роде пограничная, — признает Аркадий Литовский. — Мы используем некоторые особенности законодательства, но никто не запрещал нам это делать. Все, что запрещено, разрешено. Впрочем, тенденции ясны: нам придется постепенно переходить в традиционные схемы застройки в малоэтажном формате, единственное, что, возможно, пока останется, — это строительство в рамках этой схемы таунхаусов на землях ИЖС».

Тенденции действительно налицо. Если четыре года назад власти области еще не понимали, что делать с повсеместно распространявшейся «серой» схемой, то теперь суды идут один за другим. Говорят, в 2010 году по этому поводу дал специальное распоряжение Борис Промов. И сейчас по многим искам уже пройдены все возможные

инстанции. В одном только Мытищинском районе исполнительные листы есть еще по двум домам, а третий уже разобран самим застройщиком в добровольном порядке.

Юридическая оценка

«Большое удивление вызывает желание подвести объекты с неопределенным правовым статусом под «дачную амнистию», — комментирует директор юридического департамента Penru Lane Realty Сергей Поправка. — Очевидно, что законодатель, принимая закон о «дачной амнистии», имел цель предоставить гражданам возможность узаконить постройки, возведенные до принятия упомянутого закона, но не было цели дать возможность нарушать строительные нормы с помощью принятого закона. Если бы схема, примененная при строительстве дома в Вешках, имела право на существование, вряд ли покупателям пришлось бы ночевать на улице и думать о том, где жить дальше».

«Строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, который предоставлялся для иных целей, в частности для ведения дачного хозяйства, незаконно, поэтому вообще нельзя говорить о возможности узаконивания такого строительства посредством использования «дачной амнистии», — подтверждает коллегу адвокат юридической компании «Юков, Хренов и партнерс» Оксана Ступина. — Дачный земельный участок предоставляется гражданину в целях отдыха с правом возведения жилого строения и хозяйственных построек на нем».

Впрочем, житель снесенного дома еще может попробовать вернуть деньги. У Олега Швырева некоторые клиенты отсудили стоимость своих квартир.

«В случае если по договору, которые заключали покупатели, выплачивались деньги и это подтверждается соответствующими документами, то есть покупатели имеют доказательства оплаты, они вправе потребовать у продавца возврата уплаченной денежной суммы и возмещения причиненных убытков. Такие иски, скорее всего, будут удовлетворены», — объясняет Оксана Ступина. — Но самым сложным будет добиться реального исполнения судебных решений».

С этим согласен и Сергей Поправка: «Даже в случае победы в суде не факт, что с ответчика можно будет деньги получить», — считает он. В общем, покупка квартир в домах, легализованных по «дачной амнистии», — дело крайне рискованное. Единственным относительным приемлемым вариантом можно считать «Оквиль». Но и тут рисков больше, чем в обычном строительстве. А если кампания подмосковных властей против «серых» строительных схем будет набирать обороты, то и риски существенно вырастут.

Никита Аронов

Чемпион_парк

ипотека **ВТБ24** от 8,4%

АКЦИЯ: ЛЕТО ЧЕМПИОНОВ

Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Подземный паркинг

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Чемпион_парк
м. Проспект Вернадского

8 (495) 232-08-08
www.champion-park.ru

Срок проведения акции с 01 июня 2012 г. по 31 августа 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08