

ДАЧИ ПОД ВОПРОСОМ

КАК ТОЛЬКО ЖИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА ОЦЕНИЛИ ПРЕЛЕСТИ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ И РЕШИЛИ НАЧАТЬ МАССОВОЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЕ НА ДАЧИ, ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛИ ТУТ ЖЕ ПОДЛОЖИЛИ ИМ ПРАВОВУЮ СВИНЬЮ.

ТАТЬЯНА ЕЛЕКОЕВА («Ъ-ДОМ», № 195 ОТ 20.10.2016)

Похоже, что в ближайшее время наслаждаться свежим воздухом будут только те, кто уже имеет собственные дачи в садоводствах и дачных поселках, поскольку появление новых загородных объектов теперь оказалось под большим вопросом.

ЗАГОРОДНОЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЕ Петербуржцы все чаще выбирают жизнь на даче, причем не только во время летнего сезона, но и в течение всего года. Некоторые любители загородной жизни настолько плотно обосновываются в своих загородных гнездах, что городские квартиры теряют для них свою актуальность, и они просто сдают их в аренду.

По данным ООО «Выставка „Ярмарка недвижимости“», в настоящий момент постоянно живут за городом всего 10% работающих в городе петербуржцев, однако, согласно опросу исследовательской компании Infowave, в ближайшее время подобный образ жизни планируют выбрать еще 62% опрошенных респондентов. Кроме того, формируется пласт людей, сознательно отказывающихся от офисной карьеры в мегаполисе, — это так называемые дауншифтеры, а также фрилансеры, работающие на удаленном режиме. Они предпочитают не только жить, но и работать на природе. Сейчас таких в Петербурге около 2%, но, по прогнозам экспертов, уже в следующем году подобную жизненную модель могут выбрать еще 11% жителей Северной Венеции.

«Число людей, которые используют загородные дачи для постоянного проживания, действительно постоянно растет, — утверждает вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Александр Гиновкер. — Связано это с тем, что многие граничащие с Петербургом районы получают качественную инфраструктуру, да и добраться до города становится все проще».

«Относительно данных ноября 2015 года доля респондентов, которые рассматривают только городские районы, расположенные внутри КАД, снизилась почти вдвое и составляет всего 19%. В ноябре 2015 года этот показатель находился на уровне 34%», — подтверждают аналитики Infowave.

Что касается реального спроса, то, по словам директора департамента загородной недвижимости ООО «Адвекс „Лиговский“» корпорации «Адвекс. Недвижимость» Станислава Азацкого, падения нет, однако по сравнению с прошлым годом он остается примерно на том же уровне. «В этом году ожидаемого обычного осенне-

го повышения покупательской активности в сентябре не случилось, — говорит эксперт. — Что-то в продаже появляется новое, что-то продается, а что-то снимается с продажи, не продавшись, поэтому поисковый спрос и предложение остаются сбалансированными. Однако объемы фактических продаж, по сравнению с этим же периодом прошлого года, упали более чем на 30%, цены же реальных продаж также снижаются — примерно на 10–30%. Стоимость предложения в базе объектов в большинстве своем завышена на 30%, а в некоторых случаях и на 100%. На дешевые участки, землю с подрядом, а также на недорогие готовые домики в садоводствах и ДНП спрос сохраняется. В целом же рынок застыл в каком-то ожидании. Банально у людей по-прежнему нет уверенности в завтрашнем дне, поэтому те, у кого есть сбережения, придерживают их до лучших времен». А зря. Судя по тем законодательным новеллам, которые уже вышли или же только готовятся нашими парламентариями, процесс приобретения дач в ближайшее время может существенно осложниться, выбор станет меньше, а цены выше.

ЗАКОН СО МНОГИМИ НЕИЗВЕСТНЫМИ В июле 2016 года дачное строительство столкнулось с очередными ограничениями. В ст. 78 Земельного кодекса РФ добавлен новый п. 4, которым определено, что «сельхозземли, расположенные не более чем в 30 километрах от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства». У застройщиков, юристов и собственников, чьи участки относятся к категории сельхозземель, новая поправка вызвала по меньшей мере недоумение.

«Фактически новая инициатива запретила создание дачных поселков, поскольку в Ленинградской области практически нет участков, соответствующих новым законодательным требованиям», — комментирует генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT (Санкт-Петербург) Мария Парфененко. Действительно, в Ленобласти поселения находятся очень близко друг к другу, к тому же 98% из них являются именно сельскими. Так, по данным администрации Ленинградской области, из 2945 населенных пунктов, которые расположены на территории области, к категории сельских относятся 2882 поселения.

У застройщиков же земли сельхозназначения всегда вызвали повышенный интерес в связи с их изначально низкой



ЖИЗНЬ НА ДАЧЕ ИМЕЕТ СВОЮ СПЕЦИФИКУ

стоимостью, поэтому главным ресурсом для строительства новых дачных поселков долгие годы являлись участки именно с таким юридическим статусом. Станислав Азацкий рассказал, что из 630 коттеджных поселков, которые сейчас находятся в продаже, около 400 (то есть более 63%) построены на землях сельхозназначения на участках ДНП с разрешенным видом использования «для ведения садоводства, огородничества» или «для дачного строительства». Аналогичные пропорции демонстрирует и база объектов вторичного рынка — в продаже находится более 12 тыс. домовладений, из которых 53% находится на землях сельхозназначения в ДНП.

Эксперты объяснили, что построенным поселкам, которые находятся на уже прошедших регистрацию в Росреестре участках, ничего не грозит. А вот те дачные проекты, которые пока еще на этапе реализации, теоретически могут попасть под раздачу. По крайней мере, с их регистрацией могут возникнуть сложности даже в том случае, если администрацией муниципального образования было выдано постановление на использование этих сельхозземель «под дачное строительство». «В свете существующих формулировок закона многое будет зависеть от правоприменительной практики. То есть Росреестр, на мой взгляд, обязан будет регистрировать права на такие участки, поскольку формально закон обратной силы не имеет. Но, к сожалению, практика работы Росреестра зависит не только от региона его работы, но и от конкретного сотрудника и его квалификации при принятии такого решения. Поэтому пока однозначно что-либо сказать на этот счет нельзя», — комментирует начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Мария Скобелева.

Вообще, эксперты считают, что закон недоработан, в нем много абсолютно непонятных, нестыкующихся определений. «Введенный запрет вызывает очень много вопросов, так как даже из пояснительной записки к проекту № 354-ФЗ при его рассмотрении в Госдуме невозможно понять, какая была цель законодателя. Дачное строительство, хотя и является одним из разрешенных видов деятельности на землях категории сельскохозяйственного назначения, по факту не относится к „ведению сельского хозяйства“, — возмущается партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юрфирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. — В связи с этим текущие фор-

мулировки фактически не только создают запрет для строительства новых дач, но и делают незаконными уже существующие поселки, так как законодатель применил формулировку „не могут использоваться“. Представляется, что такая формулировка абсурдна, и дефекты юридической техники настолько очевидны, что непонятно, как это было принято».

По словам Дмитрия Некрестьянова, скорее всего, законодатели пытались более четко прописать запрет для такого подвида земель сельскохозяйственного назначения, как сельскохозяйственные угодья (ценные пахотные земли), так как именно защита таких земель часто обсуждалась до этого. «Однако из текущей нормы это вообще не следует, и, если правоприменительная практика будет толковать максимально широко эту норму, собственники земель и дачных домов ждет еще много неприятных сюрпризов. Остается надеяться, что в скором времени будет реализована идея об отказе от категорий земель, и тогда ситуация станет более понятной», — надеется юрист.

«Отечественное законодательство уже давно напоминает театр абсурда. Вопрос только один: почему принимаются такие законы? То ли кто-то пытался как можно быстрее выполнить поручение президента, который говорил об изъятии неиспользуемых сельхозземель, то ли какой-то лоббист решил таким образом прибрать к рукам приглянувшийся кусок земли. Вполне возможно, что имеет место и то и другое предположение. Но вот чего, на мой взгляд, в нем точно нет, так это логики и государственного мышления. Понять, как именно следует выполнять этот закон, невозможно, поскольку он открывает огромное поле для разночтений. Парализовать активность и вызвать хаос, пожалуй, единственные следствия его введения. Не думаю, что он долго проживет в таком виде, однако какова будет окончательная его редакция, сейчас угадать невозможно», — комментирует руководитель экспертного бюро «Сперанский» Дмитрий Сперанский.

Эксперты также считают, что законодателям не стоило все территории Российской Федерации равнять под одну гребенку. Россия слишком велика для этого, и в каждом ее субъекте есть свои особенности. «Может, это и справедливо для южных и центральных регионов России, но в Северо-Западном федеральном округе, в этом краю вечнозеленых помидоров с весьма своеобразным климатом, земли с целью производства сельхозпродукции практически не востребованы. → 24