

Автор: Светлана АНДРЕЕВА



СТОИТ ЛИ ПОДДАВАТЬСЯ БУМУ?

Подмосковный рынок недвижимости переживает старую болезнь — продажу участков в коттеджных посёлках без подряда. О пагубности увлечения подобными сделками говорят с момента появления первых посёлков. Вот только покупатель по-прежнему с трепетом относится к такому виду недвижимости, а продавец всеми силами пытается удовлетворить стремление покупателя стать обладателем хоть такой собственности. В результате, именно сделки с участками без подряда делают погоду на загородном рынке. Только у УК «Финансы и недвижимость» продажи за июнь увеличились на 18%, по сравнению с маем, 243 следки против 199. По-прежнему наиболее активно покупаются участки в Сергиево-Посадском, Раменском и Павлово-Посадском районе. Лидеры продаж — посёлки без подряда «Юрово» в Раменском районе (за 4 месяца продано 93 участка из 164), «Фаустово» в Воскресенском районе (за 3 месяца продано 50 участков из 104) и «Опушкино» в Павлово-Посадском районе (за 2 месяца продано 34 участка из 168). **Вице-президент по связям с общественностью Елена Коверга** отмечает, что «в течение июля-августа ожидается сохранение положительной

динамики продаж земельных участков без подряда благодаря устойчивому потребительскому спросу. А возвращение на рынок забытого продукта, „шести соток“, выявило активный интерес покупателей к организации и ведению дачного хозяйства».

Бум спроса обусловлен ещё и тем, что в период экономического кризиса появляется вынужденная потребность вложить накопленные средства в относительно ликвидный продукт. Вот только накоплений у большинства не хватает на серьёзные покупки: квартиры, дома, острова, а остаться без гроша в кармане, как это произошло с вкладами людей на сберкнижках в начале 90-х годов прошлого века, не хочется никому. И выход довольно быстро был найден: приобретение дешёвой недвижимости, олицетворением которой стали земельные наделы без подряда и желательно в коттеджных посёлках, чем дальше от Москвы находится участок, тем он дешевле. Поэтому, не пользующиеся спросом в стабильные времена дальние земельные участки, сейчас оказались в первых строках рейтинга. По данным «Гео Девелопмента», лучше всего продаются участки за 80 км от МКАД и по цене до 100 000 руб. за сотку, примерно половина покупателей — люди средне-

го достатка предпенсионного возраста. В результате, за довольно короткое время, со II половины 2008 года по I полугодие 2009 года в Подмосковье было совершено около 4 000 сделок с землёй без подряда. Как долго продолжится этот бум, эксперты, как всегда, вряд ли дадут ответ. Продавцы же стараются не упустить момент. По крайней мере, сейчас именно потребность людей вкладывать свои небольшие сбережения в участки без подряда, позволяет рынку загородной недвижимости Подмосковья находиться не в замороженном состоянии.

Есть своё исследование по рынку загородной недвижимости и своё видение ситуации и у компании Knight Frank. «Активная скупка земель без подряда может привести к ещё большему снижению стоимости земли на расстоянии 70 км от МКАД и далее. Кроме того, это грозит появлением огромного числа „недостроя“ в посёлках и отсутствию в них единого архитектурного стиля, что было характерно для загородного рынка периода 90-х годов. Положительным моментом в данной ситуации может являться то, что загородная недвижимость станет доступнее для людей со средними и низкими доходами».

В представленном отчёте компании «ИНКОМ-недвижимость» говорится, в структуре потенциального спроса участки без подряда в коттеджных посёлках занимают 35%. И эта цифра продолжает расти. Только в апреле из заявленных 13 новых проектов все оказались посёлками с землёй без подряда. По данным другой компании, эта цифра и вовсе равна 20 проектам.

Вот только стоит понимать, предупреждают специалисты компании «ИНКОМ-недвижимость», что подобный продукт, несмотря на его колоссальную популярность как инструмента сохранения сбережений, таит определённую опасность. При покупке особое внимание стоит обращать на историю проекта и быть уверенным в том, что застройщик выполнит взятые на себя обязательства по проведению коммуникаций и иной инфраструктуры.

По крайней мере, участки, на которые сегодня особый спрос, относятся к категории экономкласс, где стоимость земли меньше, чем подведение к ней коммуникаций. Лендлорды обещают, что вода, газ и свет будут подведены, но это совершенно не значит, что свои обещания они выполнят. В кулуарных беседах некоторые владельцы крупных наделов на границе Московской области, когда-то скупившие их по дешёвке, не скрывают, что сейчас у них появился шанс скинуть неликвидные земли, которые они не приведут в порядок, иными словами, не поведут необходимые свет и воду. Так что года через три, когда экономическая ситуация в стране изменится, а ажиотаж на землю сойдёт на нет, появятся новые обманутые владельцы, у которых, кроме как кусочка земли, ничего и не будет. Понятно, что ситуация не совсем трагичная и выход у таких владельцев есть: объединяться, подводить самостоятельно коммуникации и превращать своё поселение в реальный коттеджный посёлок. Но на практике осуществить такое редко кому удаётся. Изначально цели у каждого покупателя надела были разные.

Но проблемы гораздо серьёзнее могут возникнуть по юридической «линии». Несмотря на то что понятие «сделка с землёй без подряда» или «сделка с землёй с подрядом» есть, в российском законодательстве такого определения нет. Покупатель приобретает участок с чётко очерченными границами и поставленный

на государственный кадастровый учёт, при этом будут ли к нему подведены коммуникации, или возведена рядом инфраструктура, в таком документе не прописывается. Да, лендлорд может взять на себя такую обузу, а может и не брать. В любом случае, покупателю самому необходимо позаботиться о себе и при покупке участка, дабы не попасть впросак и проверить, чтобы у продавца был весь необходимый перечень документов, позволяющий ему торговать землёй. Это кадастровый паспорт, протокол о согласовании границ с соседями, свидетельство о праве собственности на участок, выписка из ЕГРП, документы на возможность подвести коммуникации. Если они уже есть, необходим акт приёмки. Главное, не попасться и с категори-

лишь в качестве вложения средств с последующей продажей её по мере необходимости. В результате тот, кто начал строиться сразу, даже после возведения собственного дома и его обустройства, продолжает жить на стройке. Поскольку графика застройки территории нет, а это значит, что все остальные возведут свои коттеджи, когда захотят, если такая задача всё же стоит в их планах. Итог — огромное огороженное поле, но практически неосвоенное, с точечной застройкой коттеджей, жить в которых проблематично.

Поэтому неслучайно, понимая, к чему может привести повальная распродажа участков без подряда, президент России Дмитрий Медведев предложил навести порядок в этой сфере: «Получить землю должно быть легче, но в то же

Покупка земельного участка дело намного хлопотнее, чем покупка дома. Есть **множество индивидуальных подводных камней**, разобраться с которыми обычный покупатель вряд ли сможет

ей земли: либо это земля поселений, либо сельхозназначений. Возводить дом и подводить коммуникации можно в обоих случаях. Вот только в последнем купленный надел можно использовать для ведения собственного или фермерского хозяйства.

Покупка земельного участка дело намного хлопотнее, чем покупка дома, отмечают риэлторы. Есть множество индивидуальных подводных камней, разобраться с которыми обычный покупатель вряд ли сможет. Поэтому заключать сделку с землёй и не попасть при этом впросак лучше всего с опытным юристом. Даже солидные компании, через которые проходит купля и продажа недвижимости, не раз сталкивались с ситуацией, когда «история» продаваемого участка начиналась с незаконно выданного разрешения на продажу, выданного главой сельской администрации, не имевшим на это право.

Как показывает практика, а земельные наделы без подряда в организованных коттеджных посёлках продают уже давно, к непосредственному строительству жилого дома на участке приступают сразу далеко не все. Более того, есть случаи, когда половина владельцев, а именно такая тенденция происходит сейчас, приобретают землю

время спрос за не осуществление строительства или за не целевое использование должен быть жёстче — вплоть до изъятия. То же самое в отношении аграрного сектора: если три-пять лет не используешь землю, то её изымают».

В результате, фонд содействия развитию жилищного строительства объявил, что в сентябре проведёт первые аукционы по продаже федеральной земли под застройку, а до конца года планирует продать до 1500 га земли. В свою очередь московское правительство активировало свою дочернюю структуру «Мосземсинтез», которая будет выкупать у частных застройщиков площадки. Кроме этого, продлён срок действия «дачной амнистии». Вот только поддержка государства не всегда приводила к желаемому результату, а всё потому что за декларациями не всегда было исполнение.

Так покупать или не покупать участки в коттеджных посёлках без подряда? На этот вопрос ответить сложно. Если бум есть, значит, подобные действия, в смысле покупка наделов, весьма прибыльны. Но, с другой стороны, если спрос слишком велик на какой-то продукт, значит, это кому-нибудь нужно. А интересы обычных покупателей ни при чём. Что делать? Думать. ■