

Автор: Альберт АКОПЯН



БЕЗ НАРЯДА В ПОСЕЛКИ БЕЗ ПОДРЯДА

Нереально привлекательные условия продаж некоторых коттеджных поселков вызывают восхищение. Это, конечно, **не классические пирамиды**. Это более сложно организованные конструкции, которым больше подходит слово **«крючок»**. Причем таких крючков несколько, а попасться на них или нет — выбирает каждый сам.

Таунхаус менее чем за миллион рублей менее чем в 45 км от МКАД. Подобное предложение так же похоже на сказку, как и реализация программы «Жилище» к 2025 году. Надо сказать, программу «Жилище» вкупе с модернизацией и нанотехнологиями девелоперы тоже упоминают, но мы на эти частности

отвлекаться не будем. Нас интересует земля, поскольку главная проблема загородного дома — проблема земли, ее статуса и цены.

На данный момент ситуация такова, что в подавляющем большинстве случаев свободная земля — земля сельхозназначения. На ней вы можете построить хоть версаль. Но не сможете в этом

версале прописаться, а в случае его изъятия под государственные нужды, получите за него компенсацию по цене теплицы.

Понятно, что участок под ИЖС стоит раз в 8–10 дороже, чем участок сельхозназначения тех же размеров. Ведь земля под ИЖС продается в мелкую розницу (например четыре сотки под таунхаус),

а земли сельхозназначения скупаются крупным оптом в десятки и сотни гектаров. Конечно, такой невероятной маржи не бывает: приходится делиться. Система насквозь коррупционна.

Казалось бы, выход есть: просто снять эти ярлыки — «земля сельхозназначения», «земля под ИЖС» — и коррупции конец. Такого рода предложения звучат уже лет десять, но есть и веский аргумент против. С садовым товариществом все ясно: приехал, окупил картошку и уехал, но жилье — это серьезно. Конституционную обязанность властей обеспечить гражданам достойные условия жизни никто не отменял.

Да, коррупционная жила исчезнет, но кто и из каких источников будет обеспечивать новые стихийно возникающие поселки инженерной и социальной инфраструктурой — дорогами, школами, больницами? Даже если предположить, что житель коттеджного поселка бизнес-класса поведет детей в ближайшую деревенскую школу, а затем займет очередь к дантисту в местной амбулатории.

Лукавство аргумента о бедной и несчастной муниципальной инфраструктуре видно невооруженным глазом. Проблема решается реформой налогообложения — нужно изменить распределение налога таким образом, чтобы большая часть налога на недвижимость оставалась бы в местном бюджете, а не уходила в федеральный. Сделать так, чтобы местные власти были счастливы обеспечить новых жильцов этими пресловутыми школами-больницами. Разумеется, придется серьезно расширить и полномочия местных органов власти в бюджетной сфере.

Пойти на такие революционные меры власти никак не могли. А потому вместо всех этих «сложностей» с попытками заинтересовать региональные и местные органы в развитии малоэтажного строительства приняли «простое» решение, фактически запрещающее ИЖС вне населенных пунктов. Минрегионразвития подготовил законопроект, резко осложняющий перевод земель сельхозназначения в ИЖС. Новый закон требует от девелоперов при переводе земли в «жилую» категорию заняться комплексным развитием территории, обеспечить ее всеми видами инфраструктуры — в полном смысле слова создать населенный

пункт. По мысли законодателей, это должно выбить почву из-под ног земельных спекулянтов.

Естественно, выбьет. Поскольку теперь основную часть упомянутой 8–10-кратной маржи между стоимостью земли сельхозназначения и стоимостью земли под ИЖС будут полу-

бы разрешить ему возводить поселок. Старая добрая практика российских городов, которая раньше обходила стороной сферу строительства на землях сельхозназначения. Такая ложка — и мимо рта. Обидно.

Предполагается, что закон будет принят и подписан президентом уже

Участок под ИЖС стоит раз в 8–10 дороже, чем участок **сельхозназначения** тех же размеров. Ведь земля под ИЖС продается в **мелкую розницу**, а земли сельхозназначения скупаются **крупным оптом**

чать чиновники, дающие разрешения. В смысле — государевым оком определяющие, достаточно ли комплексно девелопер окупил их территорию, что-

в январе 2011-го и вступит в силу после четырехлетнего переходного периода — в январе 2015 года. Разрешение на строительство придется полу-





чать и индивидуальному покупателю участка без подряда для возведения дома. Каким образом отдельно взятый гражданин будет «комплексно развивать территорию», не совсем понятно. Но только на первый взгляд.

Вот здесь и вернемся к нашим поселкам. Дело в том, что когда вы покупаете участок без подряда, вы покупа-

ете с переводом земли в ИЖС и с подводом коммуникаций. Но может и не помочь.

Очевидно, поможет. И не менее очевидно, что «помощь» потребует дополнительных вложений с вашей стороны. И каждый раз отказ от помощи будет означать потерю всего, что вы уже оплатили ранее. Поскольку

Еще красочнее картина в некоторых коттеджных поселках с подрядом. С единым архитектурным стилем какой-нибудь европейской страны, с великолепной (обещанной) социальной инфраструктурой и с такими перспективами инновационного трудоустройства молодых семей, что Сколково нервно курит в сторонке.

Причем вас не обманывают! Владелец проекта прямо говорит в эфире информационно-рекламной радиопередачи: «Если бы мы строились на земле, где нужно разрешение на строительство и жесткий административный ресурс, то стоимость была бы на 50% выше». Разрешения нет и, о ужас, жесткого административного ресурса тоже нет. Зато есть реклама таунхауса менее чем за миллион рублей. В офисе продаж выясняется, что менее миллиона — это без коммуникаций, которые где-то «по границе». С коммуникациями — почти полтора. Что, согласитесь, если и не сказка, то все еще фэнтези.

Есть реклама таунхауса менее чем за миллион рублей. В офисе продаж выясняется, что менее миллиона — это без коммуникаций, которые где-то «по границе». С коммуникациями — почти полтора

ете его у субъекта — он никто и зовут его никак. Он не несет перед вами никакой ответственности. Согласно документам, вы самостоятельно приобретаете маленький кусочек земли сельхозназначения. То есть оказываетесь на крючке у банального посредника, который может помочь вам в даль-

шею основную маржу оптовый покупатель этих гектаров уже получил. Конечно, любые изменения условий сотрудничества со стороны властных структур и компаний-монополистов, обеспечивающих коммуникации, также будут автоматически перекадываться на ваши плечи.

СПРАВКА



Антон ЩЕТВИН,
руководитель проектов «Велес Капитал Девелопмент»

Развитие земельного рынка является очень перспективным и инвестиционно привлекательным направлением деятельности, которое при правильном подходе и разумном отношении может способствовать созданию устойчивой базы для дальнейшего роста и развития бизнеса. С конца 90-х годов наша компания, как и многие другие, занялась освоением нового для себя рынка – покупкой земельных активов, подготовкой крупных инвестиционных проектов, связанных с освоением территорий в Подмоскowie и прилегающих областях, а также организацией работ, направленных на создание инфраструктурных объектов в этих регионах. Все эти работы в комплексе позволили не только значительно повысить стоимость приобретенной земли, но и создать

условия для перспективного развития этих районов в целом. Живой интерес игроков рынка недвижимости к земельным активам объясняется высокой ликвидностью последних. За прошедшие несколько десятков лет, несмотря на неоднократно случавшиеся экономические катаклизмы, кризисы и дефолты, спрос на земельные участки оставался стабильно высоким как со стороны частных инвесторов, так и со стороны различных коммерческих структур.

Частные инвесторы разделяют сложившееся устойчивое мнение о том, что вложение средств в землю – весьма правильное инвестиционное решение. Рынок земли находится в той или иной стадии роста, и даже при снижении активности продуманное и взвешенное вложение свободных средств в земельные участки – практически безрисковый способ их сохранить.

При всей перспективности и доходности земельных активов девелоперы и частные инвесторы сталкиваются с ограничениями на использование купленных земель. Например, на сельскохозяйственных землях нельзя возводить капитальные строения. Девелоперы приобретают землю для реализации инвестиционно-строительных проектов, а частные лица – для строительства индивидуальных жилых домов. Только перевод земли в категорию «земли поселений» под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) является гарантией беспрепятственной реализации намеченных собственниками планов. При этом процедура изменения категории земли полностью нахо-

дится в зоне контроля областного правительства, требует сбора внушительного списка документов и является трудоемким и долгосрочным процессом с негарантированным результатом и большими издержками.

Еще более сложная ситуация складывается у лэнд-девелоперов, приобретающих землю с целью долгосрочных инвестиций. Они сталкиваются сегодня с другой проблемой: держать землю в собственности, не развивая и не реализуя ее, незаконно. В последнее время государство устойчиво и планомерно проводит политику, направленную на ограничение бездумного распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, вводит ограничения по сделкам с такими землями, упрощает процедуры изъятия сельскохозяйственных земель в случае их неиспользования по прямому назначению. Кроме того, планируется дополнить законодательство прямым запретом на изменение разрешенного использования с сельскохозяйственного на какое-либо иное.

Что же касается изменения категории земель, то, скорее всего, можно ожидать усложнения этой схемы и создания дополнительных условий, при которых данная процедура может применяться только в случае крайней необходимости. При этом главное, как мне кажется, не перегнуть палку и не создать искусственных ограничений для логичного развития населенных пунктов за счет прилегающих земель, что способно существенно ограничить возможности нового жилого строительства. ■

Организатор

URBANUS
.RU КВ.АРТИРНЫЕ
МЕТРЫ

При поддержке Правительства Москвы



ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ
ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
URBAN AWARDS



**URBAN
AWARDS**

The Ritz-Carlton, Moscow 25.11.2010

11:00 — 15:00 Urban Summit 2010 19:00 — 23:00 Церемония награждения

www.urbanawards.ru

Официальный спонсор



Партнер деловой программы



Спонсор номинации «Лучший ЖК элит-класса»



Спонсор номинации «Лучший ЖК Подмоскowie»



Партнер по страхованию



Официальное информационное агентство



Итак, первым договором и первым траншем вам предлагается заплатить полмиллиона за право собственности на четыре сотки земли сельхозназначения. А вторым договором и траншем — еще полмиллиона за дом, который вам построят в течение месяца на одной из этих соток. Возникает вопрос: а зачем девелоперу отдавать на строительство дома часть маржи, уже полученной за счет продажи вам земли? Зачем ему еще на что-то тратиться? Понятно же, что построить таунхаус (более 100 м²) за полмиллиона — не-воз-мож-но! Вы уже на крючке. Ваши четыре сотки сельхозназначения за полмиллиона — ничто без дальнейших трат.

Но ведь построят! То есть либо построят то, в чем жить нельзя, либо по-

ят. И на просьбу показать подробный проект здания и смету, вам ответят, что обязательно покажут. Сразу, как только их кто-то вернет. Но ведь есть изображения планировок на сайте, не так ли?

Некоторую ясность вносит информация к проектам: «фундамент — сборный ж/б», «наружные стены — газобетон», «наружная отделка — штукатурка, окраска». Тип фундамента позволяет подогнать под него конструкцию любой цены и качества. Газобетонные блоки имеют неплохую теплоизоляция, но только если их в свою очередь хорошо изолируют от влаги. На вопросы, предусмотрена ли альтернативная влагоизоляция помимо «штукатурки, окраски» и сколько она будет стоить, консультанты ответить не смог-

Любые изменения условий сотрудничества со стороны властных структур и компаний-монополистов, обеспечивающих коммуникации, также будут автоматически перекладываться на ваши плечи

строят за другие деньги. На вопрос, а можно ли одновременно заключить оба договора, в отделе продаж компании ответили, что это даже приветствуется. Правда, в этом случае вы захотите посмотреть, что именно вам постро-

ли. Удивительно, но открытым остался и вопрос изоляции (в тепле и сухости) автомобилей. Предположение было высказано только «в принципе»: одна из ваших трех соток — перед домом. И это тоже крючки.



Но самое интересное — следующий этап: третий договор и третий транш (полмиллиона, как было сказано выше) — по коммуникациям. Вам объясняют, что его нужно совместить... с первым этапом (договором, траншем). И тогда работа просто закипит, потому что этот договор «про-гарантирован» всем, чем только возможно.

Правда, найти договор тоже не смогли. Но в конце концов воспроизвели по памяти. Если договор не будет выполнен компанией, деньги вам вернут в течение двух месяцев. Как вы думаете, это спасет вас — хозяина газобетонной «коробки» в чистом поле? Зато признание владельца проекта в отсутствии «жесткого административного ресурса» наполняется зловещим смыслом. Человек честно признается: не выбью для вас коммуникации — верну деньги и умою руки. А с другой стороны, где не так?

Но это еще не все! Деньги вернут через два месяца не после их внесения, а через два месяца после того, как деньги на коммуникации внесут 80% покупателей! Вот это уже не просто крючок, а настоящий крюк. Несколько напоминающий и пирамиду: хочешь получить свой дом быстрее — приведи друга. На вопрос, 80% покупателей домов — на одной улице или во всем поселке, менеджер, подумав (совсем недолго), ответил: «Кластера».

Состав коммуникаций тоже оставил вопросы. Удалось выяснить, что это вода (разумеется, холодная), котел (за дополнительную плату), электричество (5 кВт), газ (сжиженный). Вопрос отопления повис в воздухе. Не нужно быть продвинутым ботаником, чтобы только по растениям и характерному ландшафту на фотографиях местности с официального сайта определить, что часть территории будущего поселка подвержена заболачиванию. О противливневной канализации консультанты рассказать не сумели. Вопрос о «штукатурке, окраске» газобетона был проигнорирован.

И вообще от вас устали. И все прозрачнее намекают, что сначала хорошо бы заключить первый договор, а потом уже будет легче (конечно, это в моих интересах) определяться и «искать оптимальные варианты по частным вопросам». Сначала зацепишься за первый крючок, а потом, стало быть, останутся только «частности». ■