

Остается надеяться, что вскоре рынок повзрослеет и будет соответствовать высоким мировым требованиям, а главное — станет более удобным и понятным для покупателей



ГЛАВНЫЕ НЕСУРАЗИЦЫ ЗАГОРОДНОГО РЫНКА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Понятно, что в реальной жизни идеал практически недостижим, но стремиться к нему никто не мешает. Хотя, конечно, о создании какой бы идеальной модели мы ни говорили — красивой фигуре, транспортной системе или модели загородного рынка, очевидных трудностей и глубоко спрятанных подводных на этом пути полным-полно.

Эксперты, к которым ДН обратился с просьбой отметить основные нестыковки, несуразицы и очевидные глупости, мешающие формированию идеальной загородной системы, нашли их великое множество, причем во всех сферах — от законодательной до креативной.

Главные проблемы, которые тормозят развитие нашего рынка, лежат в области законодательства. Скажем, в Израиле бесконечные несоответствия в законах абсолютно понятны: законодательную базу там изначально составляли выходы из разных стран, имеющие за плечами юридический опыт своего государства. Например, законодательство, ре-

гулирующее выборы в государственные органы власти и систему управления, составлено по польскому образцу, уголовное право — по британскому, земельное — по турецкому. Но у нас-то все училось по одним программам, а результат все равно удручающий. Единственное, что нас некоторым образом извиняет, — законодательная система новой России до сих пор формируется и совершенствуется, так что противоречия между актами и «дырки» в законах неизбежны.

В частности, отмечает генеральный директор Kaskad Family Борис Цыркин, сегодня отсутствует легальное определение понятия «организованная малоэтажная застройка», что не позволяет



«После покупки участка без подряда при согласовании проекта могут возникнуть такие ограничения, о которых не знает даже застройщик: скрытые обременения, ограничения по площади, высотности и т.д.»

строго отличать организованные поселки от стихийно-индивидуальной застройки. «Вытекающая из этого вторая проблема — нет юридического понятия инфраструктуры, необходимой и достаточной для обеспечения жизнедеятельности организованной малоэтажной застройки».

«У нас не существует законодательно закреплённого механизма, позволяющего застройщику (управляющей компании) контролировать, как собственники жилых домов соблюдают правила, по которым застраивается поселок, — продолжает тему главный юрисконсульт компании «Алтек Девелопмент» Светлана Воронина. — Таким правом обладают собственники смежных участков и органы государственной власти в случае, если существенно нарушаются градостроительные и строительные нормы.

Обычно девелоперы (управляющие компании) пытаются регулировать застройку, подписывая с собственниками жилых домов правила проживания, договоры совести и другие документы, которые не имеют судебной защиты».

Эксперт отмечает, что проект Гражданского кодекса РФ предусматривает регулирование соседских прав. «В частности, собственники в соглашении вправе договориться не возводить на своем земельном участке здания, сооружения и не осуществлять посадки, ухудшающие состояние соседнего участка».

Отдельная тема — регулирование дачной (садоводческой) застройки. Светлана Воронина подчеркивает, что «Земельный кодекс и закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих организациях граждан» не регулируют

Договор купли-продажи земельного участка считается заключенным с момента подписания, договор купли-продажи жилых домов (иных строений) – с момента государственной регистрации договора. То есть когда заключается договор купли-продажи жилого дома и земельного участка (так происходит в 99 % случаев), момент права возникает в разное время, хотя объекты следуют одной судьбе



«Отсутствует легальное определение понятия «организованная малоэтажная застройка», что не позволяет строго отличать организованные поселки от стихийно-индивидуальной застройки»

вопрос этой застройки коммерческими организациями. Судебная практика противоречива. Это вынуждает девелоперов создавать коммуникации и инфраструктуру с помощью некоммерческих организаций. К тому же нет четкого разграничения, что является дачным строительством, а что — жилищным».

По мнению директора компании «Century 21 Римарком» Владимира Черенкова, на загородном рынке множество проблем, порожденных серьезной дистанцией между законодательной теорией и практикой правоприменения. Так, например, «Земельный и Градостроительный кодексы предоставляют возможность собственнику самостоятельно выбирать вид разрешенного использования земельного участка, но на практике в кадастровой службе по таким заявлениям пока отказывают. Есть отсылка к Градостроительному кодексу, где написано, что вид использования можно выбрать из тех, что прописаны в градостроительных регламентах. В Чехове, где мы работаем, генплана города нет, соответственно, нет и регламентов. Непонятен и такой момент: регламенты не пишутся для земель вне

границ населенных пунктов, то есть для сельскохозяйственных земель».

Еще на одно несогласование обращает внимание Борис Цыркин — на нестыковку категории «земли сельхозназначения» и видов разрешенного использования, допустимых на данной категории. Имеются в виду земли «для дачного строительства», на которых летом 2011 года Конституционный суд РФ разрешил прописывать граждан. Налицо юридическая бессмыслица и фактическое отмирание регулятора «категория земли», регламентирующего ее использование.

Руководитель юридической службы «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Екатерина Гилярова акцентирует внимание на законодательных «затыках» второго порядка. Во-первых, договор купли-продажи земельного участка считается заключенным с момента его подписания, договор купли-продажи жилых домов (иных строений) — с момента государственной регистрации договора. То есть когда заключается договор купли-продажи жилого дома и земельного участка (так происходит в 99 % случаев), момент права возникает в совершенно



разное время, хотя объекты в обоих случаях следуют одной судьбе.

Во-вторых, в случае регистрации права на не заверченный строительством дом, обязательным документом является разрешение на строительство, но если право на этот же дом регистрируется после достройки, разрешения не потребуется. Наконец, как подчеркивает Екатерина Гилярова, «законодательством не предусмотрены некоторые типы строений, которые существуют на рынке недвижимости в реальности. В связи с этим, например, таунхаус (секция в блокированном жилом доме) в разных районах Московской области будет иметь разный статус (часть жилого дома, индивидуальный дом, квартира, секция, блок-секция и т.п.), следовательно, и неодинаковые правовые последствия приобретения».

Драматичным финальным аккордом звучат слова Светланы Ворониной: «Жилищный кодекс РФ подробно регламентирует только управление многоквартирными жилыми домами. Не урегулировано право собственности на общее имуще-

ство собственников жилых домов (общую территорию, коммуникации и иные объекты инфраструктуры) в организованной жилой застройке. В результате девелоперы (управляющие компании) могут оставить за собой право собственности на общую территорию и выставить собственникам плату за ее использование либо реализовать иным лицам объекты инфраструктуры (в том числе для частного использования). Но у девелопера (управляющей компании) нет законного основания требовать плату за обслуживание общей территории, что отражается на качестве обслуживания и проживания в поселке».

Конечно, не стоит думать, что рынок находится на краю пропасти, но поработать над законодательными решениями специалистам еще предстоит.

С момента массового появления на рынке участков без подряда — приблизительно с конца 2008 года — стало понятно, что этот формат таит в себе множество дополнительных опасностей для покупателя. Конечно, Владимир Черенков прав: если поня-

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Сегодня настойчиво звучат уверения о безудержном ценовом росте на территории Новой Москвы (реалисты утверждают, что стоимость квадратного метра будет расти в проектах только возле МКАД, а в целом ситуация останется без существенных изменений) и о развивающейся поляризации загородной недвижимости

«На последнем месте оказались названия, обыгрывающие аббревиатуру VIP, сокращение ВВП и т.д. А наибольшее количество голосов набрали «вкусные» названия: «Черничные поля», «Земляничная поляна»

тие «участок без подряда» рассматривать в общепринятом смысле, то с ним связаны сплошные преимущества. Им можно распоряжаться по своему усмотрению, строить что-то или просто оставить до лучших времен. «Другое дело, что такие участки часто предлагаются без подряда лишь на словах — этим грешат недобросовестные продавцы. Покупатель часто сталкивается с препятствиями, чинимыми руководством этого поселка, навязанными постфактум услугами, приостановкой развития поселка на годы», — сетует Владимир Черенков.

С коллегой соглашается и руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов: одна из самых серьезных проблем беспорядочных участков — ограничение на строительство. «После покупки

участка при согласовании проекта могут возникнуть такие ограничения, о которых не знает даже сам застройщик: скрытые обременения, ограничения по площади, высотности и т.д.»

К списку ловушек, подстерегающих покупателей участков без подряда, эксперты добавляют неправильно оформленную документацию, отсутствие коммуникаций, даже если таковые были обещаны изначально, и вообще невыполнение девелопером проекта своих обязательств. «Очень опасно приобретать земельный участок с деревьями, потому что в некоторых случаях вырубка леса карается по всей строгости закона, а административные штрафы достигают до шестизначных чисел, — обращает внимание потенциальных покупателей Борис Цыркин. — Кроме того, в пробле-



му способны превратиться обременения, о которых клиенты не имеют ни малейшего понятия. Например, когда на земельных участках обнаруживаются системы мелиорации, пути прохождения животных, занесенных в Красную книгу, а также древние захоронения и т.п.».

Еще один дельный совет дает Екатерина Гилярова — не обращать внимания на слишком дешевые предложения: «К сожалению, страсть к дешевизне часто не позволяет покупателям понять, что за подозрительно низкую цену получить выгодное предложение просто невозможно. В итоге продавец берет деньги и исчезает. А покупатель остается с куском земли без коммуникаций и с сомнительными документами на руках».

Что же касается креативных подходов, то основная странность связана, по мнению экспертов, с довольно непонятными прогнозами, которые иногда озвучивают игроки рынка, претендующие на звание профессионалов. Скажем, по воспоминаниям Екатерины Гиляровой, в самый разгар кризиса (в конце 2008 года) некоторые утверждали, что в 2009 году нас ждут безумный рост цен и бурное развитие рынка.

Сегодня с той же настойчивостью звучат уверения о безудержном росте цен на территории Новой Москвы (реалисты утверждают, что стоимость «квадрата» будет расти в проектах только возле МКАД, а в целом ситуация останется без существенных изменений) и о развивающейся поляризации загородной недвижимости. «В последнее время мы часто слышим, что загородный рынок уходит исключительно в сегмент экономкласса и элитный, — отмечает Борис Цыркин. — Согласиться с этим нельзя: на практике наша компания на-

Совершенство В ДЕТАЛЯХ



РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Коттеджный поселок РОЖДЕСТВЕНО — воплощение стиля и природной красоты. Классические архитектурные формы, использование высококачественных материалов природной цветовой гаммы в оформлении домов — не оставят никого равнодушным, а детальная проработка планировочных решений коттеджей призвана удовлетворить самому изысканному вкусу будущих владельцев.

Свежий воздух, лесные массивы, красота окружающей природы гарантируют круглогодичное комфортное проживание в поселке. Еще одна немаловажная деталь — наличие продуманной и необременительной инфраструктуры — завершает облик поселка.

Все эти составляющие органично переплелись, дополнили друг друга и слились в единое понятие ДОМА, в котором хочется жить.

- коттеджи площадью от 220 м²
- цена от 15,5 млн. рублей



229 68 29

www.rozhd.ru



«Таунхаус в разных районах Московской области будет иметь разный статус (часть жилого дома, индивидуальный дом, квартира, секция, блок-секция) и неодинаковые правовые последствия приобретения»

«Обычно девелоперы (управляющие компании) пытаются регулировать застройку, подписывая с собственниками домов правила проживания, договоры совести и другие документы, которые не имеют судебной защиты»

блюдает большой спрос на проекты бизнес-класса, а на один из наших проектов, который только выходит на рынок, на сегодняшний день есть очередь».

Проект, который имеет в виду Борис Цыркин, называется «За! Митино». Странное и довольно непривычное название. Названия, в том числе и несуразные, — тема для отдельного разговора: чего стоит упомянутый Владимиром Черенковым поселок «Сосновый аромат» — название, больше подходящее для освежителя воздуха. Какие названия поселков нравятся больше, какие — меньше, компания Kaskad Family решила выяснить у посетителей соцсети «ВКонтакте», которых компания считает потенциальными покупателями объектов недвижимости (пусть не сегодня, но в ближайшие пять-семь лет — наверняка). «Мы попросили про-

голосовать за наиболее понравившиеся названия поселков. На последнем месте оказались названия «с тонким намеком на толстые обстоятельства», обыгрывающие аббревиатуру VIP, сокращение ВВП и т.д. А наибольшее количество голосов набрали «вкусные» названия, такие как «Черничные поля», «Земляничная поляна», «Пряники», — резюмирует полученные результаты Борис Цыркин.

Рассуждать о несоответствиях загородного подмосковного рынка недвижимости можно еще долго. Но сделаем скидку на его молодость — он несовершеннолетний: ему всего-то 15 с небольшим лет. Остается надеяться, что вскоре рынок повзрослеет и будет соответствовать высоким мировым требованиям, а главное — станет более удобным и понятным для покупателей. **ИН**



ПОЛУОСТРОВ

Экопоселок бизнес-класса

47 км. Пятницкое шоссе

С трех сторон вода...

- Собственный пляж, причал для лодок и яхт, место для рыбалки
- Густой смешанный лесной массив паркового типа
- Различные зоны отдыха: детские и спортивные площадки, прогулочные территории, беседки для барбекю
- Административный комплекс с летним кафе, рестораном, магазином, аптекой и сервисным пунктом
- Комфортабельная гостиница и удобная гостевая парковка
- Собственная эксплуатирующая компания
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- Удобная транспортная доступность по Ленинградскому, Пятницкому и Новорижскому шоссе

+7 (495) 232-2-000

www.poluostrov.ru

Дома по индивидуальным архитектурным проектам



* По данным Аналитического центра компании ООО «Техинформбизнес»
** ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010 г.

ALTIMUS
DEVELOPMENT

СБЕРБАНК
Всегда рядом