

# КОММУНАЛКА ПОДКРАЛАСЬ НЕЗАМЕТНО

АВТОР:  
*Альберт Акопян*



НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ДОВЕЛОСЬ ПОБЫВАТЬ НА ПРЕЗЕНТАЦИИ ЗНАКОВОЙ СТОЛИЧНОЙ НОВОСТРОЙКИ: ОСМОТР ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ, РЕЧИ ЗВЕЗД ШОУ-БИЗНЕСА С ТУМАННЫМИ НАМЕКАМИ НА ЖЕЛАНИЕ КУПИТЬ ЗДЕСЬ КВАРТИРУ, ЖИВАЯ МУЗЫКА, БАНКЕТ. В ОДНОЙ ИЗ КВАРТИР ВДРУГ ПРИШЛО В ГОЛОВУ, ЧТО ЕЕ ЛЕГКО РАЗДЕЛИТЬ НА ДВЕ: В КАЖДОЙ — СВОЙ САМУЗЕЛ. ПОШУТИЛ ВСЛУХ ПОД ОБЩИЙ СМЕХ: «ИДЕАЛЬНАЯ КОММУНАЛКА».

Отдадим должное представителю компании, который сопровождал группу. Он тут же объяснил, что даже если в этой 100-метровой квартире будут жить два любящих человека, зонирование территории им не помешает. А если родители с подрастающим ребенком или семья, которая по старинке норовит оставить приезжих друзей ночевать у себя, а не отпускать в гостиницу, то зонирование тем более необходимо.

Интересно то, что несколько человек оценили сомнительную шутку: дело не в ней, а в воспоминаниях о собственном коммунальном детстве или молодости в общежитии. А ведь зря смеялись. Конечно, на фоне питерских коммуналок Москва — эталон благополучия, но эксперты отмечают, что Москва «коммунализируется». И кто знает, не придется ли владельцам той квартиры когда-нибудь действительно ее делить?

Руководствуясь благими намерениями, власти практически стерли различия в юридическом статусе между отдельной квартирой и комнатой в коммунальной квартире. Комнаты в коммуналках и общежитиях разрешили приватизировать, в отдельных квартирах — выделять доли как в относительной «натуре» (по числу комнат), так и совершенно абстрактные (когда долей больше, чем комнат).

Сегодня комната в коммуналке — та же квартира. Просто к общедомовой собственности (холл, колясочная, лестничные площадки, чердак и т. п.) добавляется общеквартирная: коридор, туалет, ванная, кухня. Или вычитается — как посмотреть. В общем, в первом случае ваша

собственность — квартира, во втором — комната. И никаких других различий. «Всё во имя человека, всё — для блага человека».

Альтернатива? Наверное, у властей ее не было. Ну не создавать же с помощью законов такие невыносимые условия, чтобы у людей не оставалось иного выхода, как размениваться и переезжать из центра на окраины, а то и в Подмоскowie. Хотя, как правило, законы так и строятся. Но в данном случае было сделано исключение: жилье — это святое.

Более того, та шутка в новостройке была не случайной: голь, которая на выдумки хитра, стирает те немногие различия между квартирой и комнатами в коммуналке, которые остались. Конструктивные отношения двух молодых семей — и в стандартной «двушке» теперь два туалета и две душевые кабины вместо ванны. А что? Границы мокрых зон не нарушены. Регистрировать перепланировку не спешат, хотя столичные власти и тут пошли на большие уступки. Кухню решили пока не делить, лампочками и каждой каплей воды друг друга не попрекают. Ничего: одна семья ждет первенца — то ли еще будет.

На улучшение коммунального быта направлены и другие инициативы властей. Теперь только сумасшедший рискнет сдавать свою комнату в коммунальной квартире без официального договора, в обход налогового законодательства. А если регистрировать по месту пребывания вскоре разрешат только с соблюдением санитарных норм, борьба с «резиновыми» квартирами оставит в прошлом так называемые таборы.

Или вот, скажем, антитабачная кампания. Смело фотографируйте

# Поселок таунхаусов бизнес-класса Орел г. Жуковский



- 23 км от МКАД
- Городские коммуникации и инфраструктура
- Подземный паркинг
- Сосновый бор
- Рядом кратовское озеро и ж/д станция «Кратово»

## АКЦИЯ

**«Второе машиноместо  
в подарок»**

**ДО 30.03.13!**



+7(495) 551-87-21 / 22 / 23

[www.stroisouz.ru](http://www.stroisouz.ru)



*Теперь только сумасшедший  
рискнет сдавать свою комнату  
в коммунальной квартире без  
официального договора, в обход  
налогового законодательства*

соседа, курящего на кухне, на камеру мобильного телефона (технические достижения XXI века и в коммуналке — достижения) и идите с этой фотографией хоть в суд. Да-да. Пытается одна молодая мамаша подать в мировой суд на соседа. Но возникли проблемы. То, что запрет курения в некоторых общественных местах, в том числе в подъездах жилых домов, вступает в силу с 1 июня, это ничего. Хуже, что законодатели забыли об обитателях коммуналок: на территории общедомовой долевой собственности курить нельзя, а на общеквартирной?

А дверь в комнату должна быть закрыта? До полного проветривания комнаты? Какой парламент возьмется все это прописывать? Правильно. Никакой. Существует масса рекомендаций, просто катехизисов о правилах жизни в коммунальной квартире. На самом деле, кроме тюремного «не верь, не бойся, не проси», никаких правил нет. Да, не обсуждай

никого за спиной (ни негативно, ни позитивно: любое слово обернется против тебя), не бери чужого, а все свое носи с собой: ушел из кухни — и будто тебя не было здесь минуту назад. И отчаянно дерись за свое. И это тоже XXI век.

Власти хотели как лучше, но что дальше? Эксперты рынка недвижимости единодушны: проблема не решена, напротив, созданы условия для ее разрастания.

«Масса долей квартир и иного имущества в обороте год от года растет — данный сегмент рынка будет увеличиваться еще много лет, — говорит председатель совета Гильдии риэлторов Москвы Илья Шкоп. — Рыночная цена долей в квартире при условии, что ими можно пользоваться, как правило, на 30-40% ниже, чем сумма, которую получили бы дольщики при реализации квартиры целиком».

Эксперт апеллирует к разуму покупателя: «Если вы купили долю, значит, тот, кто продал ее вам, не смог договориться со своим соседом». Но разве это остановит человека, который приехал завоевывать Москву, а денег у него немного?

Покупателем часто становится инвестор с железными нервами и толстой кожей, способный убедить другого дольщика пойти навстречу. Но у такого инвестора есть ахиллесова пята — та цена, к которой он мелкими

и крупными пакостями подводит хлипкого соседа. Правда, когда сосед дозревает до этой цены, он очень часто продает комнату не этому, а другому «инвестору» с соответствующими нервами и кожей. Он уже ничего не теряет, а наглец пусть воюет дальше.

Управляющий партнер Urban Realty Светлана Кондачкова рассказывает, как появляются доли: «Все чаще — при покупке квартиры супругами. Традиционно — при наследовании имущества. Пожалуй, самый «многодольный» вариант возникает при приватизации квартир всеми членами семьи, в которой есть мама, папа, дети, бабушки, дедушки».

Вероятно, именно в последнем случае получился пример, который упомянула директор отделения компании «МИЦ-Недвижимость» на Пресне Инна Игнаткина: в ее практике была продажа крохотной доли 1/12. Папа уходит из семьи или кто-то из подростков отпрысков не ладит с родителями — в результате, по словам эксперта, рынок долей растет, а мы получаем сложный, конфликтный и не до конца понятный аналог коммунальных квартир.

Почти анекдотическую ситуацию описывает заместитель генерального директора «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» по правовым вопросам Ирина Шугурова. Закон гласит: если имуществом в долевой собственности нельзя пользоваться совместно (например, это однокомнатная квартира) и собственники не пришли к соглашению, собственник меньшей доли имеет право в судебном порядке потребовать выкупа своей доли. Подобных судебных дел достаточно много. При этом проводится экспертная оценка рыночной стоимости доли. Как правило, собственник большей доли



В отдельных квартирах разрешили выделять доли как в относительной «натуре» (по числу комнат), так и совершенно абстрактные (когда долей больше, чем комнат)



жилой комплекс

**НОВОЕ  
БУТОВО**



**Квартиры у метро  
от 3,7 млн руб.**

**МОНОЛИТ**

**БЕСТ**<sup>®</sup>  
НОВОСТРОЙ

(495)

**995-15-25**

[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

Ф3-214

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: [www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

выкупает меньшую, иначе рискует тем, что суд обяжет выставить квартиру на продажу.

Но как быть, если, допустим, бабушка решила никого не обижать: три внука получили в наследство двухкомнатную квартиру в равных долях? «Как правило, проживает в квартире кто-то один из них. Остальные наследники принимают решение продать свою долю. Но договориться о выкупе с соблюдением правил преимущественной покупки не удается. Испробовав все пути, люди выставляют свою долю по бросовой цене».

Председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова надеется, что спекулятивная покупка долей потеряет популярность на фоне новостей об ужесточении правил регистрации в жилых помещениях, но отмечает, что купля-продажа долей «очень широко распространена в Москве и Подмосковье». Сделки с долями в праве собственности на жилое помещение регулируются статьями 250, 246 и 247 Гражданского кодекса РФ. Фиктивная торговля долями в праве собственности зачастую оформляется как сделка

Руководствуясь благими намерениями, власти практически стерли различия в юридическом статусе между отдельной квартирой и комнатой в коммунальной квартире



Заявлена стратегическая цель — дать местным органам власти достойную налогооблагаемую базу. Следовательно, ставки налога на недвижимость будут расти до уровня «всего цивилизованного мира»

дарения еще и с целью ухода от уплаты налога на доход физлица.

Эксперты считают преждевременным говорить о том, какие лазейки в будущем будут использоваться для купли-продажи долей, но опасаются, что легкой победы не получится — с помощью одного закона уничтожения этой практики не добиться.

И немного мрачно выглядит прогноз генерального директора УК Clever Estate Сергея Крекова: «Перспективы у рынка долей есть. Это, в частности, связано с тем, что с 2014 года планируется введение единого налога на недвижимость, который будет рассчитываться исходя из кадастровой оценки жилья, которая ближе к рыночной стоимости. После такого начисления налога долевое владение станет намного более выгодным для собственников».

Понятно, что первые озвученные ставки будущего налога — тестовые, на несколько ближайших лет. Поскольку заявлена и стратегическая цель — дать местным органам власти достойную налогооблагаемую базу. А значит, ставки налога на недвижимость будут расти до уровня «всего цивилизованного мира». Вряд ли описанная экспертом мера оптимизации налогов будет актуальна для малоимущих жителей пятиэтажек. И кто знает, не придется ли владельцам той квартиры когда-нибудь действительно ее делить. (дн)



## «Ярославский» — квартиры с дизайнерской отделкой и кухней

Не секрет, что ближнее Подмосковье сегодня — стремительно развивающийся рынок недвижимости. Мытищи — пожалуй, один из самых бурно растущих городов Московской области, который благодаря развитой инфраструктуре и близости к Москве ничем не уступает столичным районам. Именно здесь Группа Компаний ПИК возводит жилой район «Ярославский».

Квартиры в «Ярославском» — просторные и светлые, с эркерами, видовыми балконами и лоджиями, общая площадь варьируется от 43 до 102 м<sup>2</sup>. Квартиры сдаются с улучшенной отделкой и дизайном интерьера. Квартира с готовой отделкой — это решение сразу нескольких проблем, связанных с новой квартирой. Во-первых, можно заселиться сразу после получения ключей, избавив себя от шума и строительной пыли не только по причине собственного ремонта, но и ремонта у соседей: ведь у них тоже будет сделан ремонт. Во-вторых, это значительная экономия

времени и сил. Остается только определиться с вариантом дизайнерской отделки квартиры — «Ветка сакуры» или «Вишневый сад», а профессиональная команда строителей все сделает за вас. При этом предлагается использовать обои под покраску — выбрать любой цвет или нанести на них индивидуальный рисунок (обои выдерживают до десяти окрашиваний).

В-третьих, это экономия средств: готовая отделка от застройщика обойдется дешевле самостоятельного ремонта. Кроме того, в рамках акции «Кухня плюс» часть квартир в «Ярославском» реализуется со встроенной кухней, что существенно экономит деньги новосела, ведь традиционно кухонный гарнитур — одна из самых затратных статей расходов. Группа Компаний ПИК предлагает более десяти вариантов кухонных гарнитуров — от классики до модерна. Каждый из базовых вариантов имеет шесть цветовых комбинаций решений.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

[www.pik.ru](http://www.pik.ru)

Москва, м. «Баррикадная»,  
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

*Цена: от застройщика*