

# домсреда для жизни

## От сарая до хайтека

Купить частный дом с участком в пределах МКАД вполне возможно, но при этом не стоит забывать, что его стоимость будет в разы превышать более выгодные предложения в Новой Москве, а подключение, содержание и ремонт жилого помещения влетят в копеечку. Кроме того, многие дома являются объектами культурного наследия, что существенно усложняет их перестройку или перепланировку.

— возможности мегаполиса —

### Москва частная

Спрос на рынке Москвы в частном секторе (дома и земельные участки) традиционно находится на невысоком уровне: по данным ЦИАН, сейчас можно купить около сотни домов. Они расположены везде: в поселке Сокол, в селе Троице-Лыково в 2 км от станции метро «Строгино», на Кутузовском проспекте, в поселке Речник неподалеку от станции метро «Крылатское», в Серебряном бору.

Риэлторы неохотно соглашаются работать с такими объектами в силу нескольких причин. Первая и основная — небольшой объем предложения: внутри МКАД сложно найти частные дома на продажу, чтобы цена и качество были оптимальны. «Те, кто в Москве имеет в собственности подобные объекты, крайне неохотно расстаются с этой недвижимостью. Спрос также не мотивирован: покупатели такого сегмента имеют возможность приобрести жилье недалеко от Москвы со своим участком по выгодной цене в охраняемом и спокойном месте, более приятном с точки зрения экологии», — объясняет Светлана Вольская, руководитель отдела продаж городской и загородной недвижимости офиса «На Киевской» компании «МИ-ЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости».

Спрос на участки с частными домами внутри МКАД, как говорят риэлторы, заметно сократился после расширения границ Москвы: по сути дела, территория от столицы до Троицка довольно плотно застроена частными домовладениями, которые можно купить дешевле, чем аналогичные объекты в том же поселке Сокол. Например, в этом поселке за одностажный деревянный дом площадью около 150 кв. м с участком 10 соток на улице Карла Брюллова просят 250 млн руб., тогда как за благоустроенный трехэтажный дом площадью 500 кв. м и участком 10 соток в Ватулишках хотя бы в шесть раз меньше — 40 млн руб.

«В старых границах Москвы крайне трудно подыскать место для строительства частных домов, так как земля здесь очень дорогая, свободные площадки застраиваются в основном многоэтажками, которые по определению предусматривают гораздо больший объем предложения», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость». Он приводит в пример находящийся в пределах МКАД жилой комплекс «Берег столицы», состоящий из частных домовладений: «Там к продаже представлены элитные объекты. Стоимость наиболее дорогих лотов доходит до 1 млрд руб., соответственно, эта недвижимость пользуется спросом лишь у ограниченной целевой аудитории покупателей».

### Москва историческая

Стоимость потенциальных объектов — частных домов с участками — на территории старой Москвы самая разная. Например, за старый одноэтажный дом площадью 150 кв. м в Пименовском тупике недалеко от станции метро «Новослободская» продавец просит чуть меньше 90 млн руб. Интерьер дома похож на двухкомнатную городскую квартиру: тут кухня, гостиная, две спальни и санузел. О том, что это все-таки частный дом, напоминают два гаража, в которые можно попасть



Желание иметь собственный дом могут отбить чиновничьи препоны

через дверь прямо из прихожей или с улицы. Риэлтор говорит, что нынешний собственник объекта покупал участок у мэрии Москвы десять лет назад, построил дом, чтобы жить с семьей, но потом планы изменились.

Владелец с удовольствием рассказывает, как приобретал недвижимость: «Когда мы оформляли в собственность этот участок, власти неохотно с ним расставались, считая, что этот дом входит в список культурного наследия столицы. Два года убили на оформление бумаг. Покупали бы мы этот участок сейчас — проблем было бы меньше: властям нечем бюджет наполнять, землю покупателю получить проще».

Площадь дома хотели сделать как минимум вдвое больше, но надстраивать этажи не разрешила Москомархитектура, поскольку дом, построенный в середине XIX века, является историческим зданием.

Кстати, многие продаваемые частные дома в Москве являются историческими зданиями. В поселке Сокол продается несколько таких объектов, но перед потенциальными покупателями встанут определенные пробле-

#### КАК У НИХ?

Считается, что один из крупных мегаполисов мира — Нью-Йорк — состоит из частных домовладений. Конечно, этот город отличается тем, что здесь преобладает малоэтажная застройка, особенно если речь не идет о деловых районах. Но даже в пригородах Нью-Йорка, где в основном горожане живут в частных домах с лужайками, которые привычны для нас по американским кинофильмам, приобретение такой недвижимости и его последующая реконструкция имеют юридические сложности. Например, износ таких объектов должен быть минимальным, иначе банк одобрит покупателю ипотечный кредит по высокой для Шатов ставке — более 4% годовых. Например, запрашиваемая цена дома с тремя спальнями в Бруклине достигает \$840 тыс. Это тот средний вариант, к которому стремится большинство американцев при выборе дома: в пешей доступности от метро, не убитый, не слишком большой, но и не маленький дом (135 кв. м).

мы. Допустим, если вы решили купить участок, оформленный в собственность, и построить на нем дом взамен имеющегося, то вам придется получить разрешение не только в Москомархитектуре, но и в Москомнаследии. «Поселок Сокол — первый в Москве кооперативный жилой поселок, основанный в 1923 году, является объектом культурного наследия, то есть строить дом на его территории нельзя», — рассказывает председатель совета ТОС «Поселок Сокол» Владимир Стоцкий.

Но можно провести реконструкцию объекта и потом согласовать ее в нужных инстанциях. Вот как, по словам господина Стоцкого, было еще десять лет назад: можно было купить дом, провести его реконструкцию, потом легализовать постройку, а землю взять в долгосрочную аренду. Сейчас, чтобы получить разрешение на реконструкцию, надо оформить землю в собственность, если в планах увеличение или уменьшение пятна застройки хотя бы на 20%. В противном случае это будет самозахватом городской земли с соответствующими последствиями.

«В целом, чтобы согласовать реконструкцию приобретенного в нашем поселке дома, надо либо оформить землю в аренду, либо выкупить землю у города», — говорит господин Стоцкий.

Сейчас в поселке Сокол продается несколько домов, но земля в собственности только под домом на улице Карла Брюллова. А вот трехэтажный кирпичный дом общей площадью 508 кв. м на улице Сурикова, стоящий на арендованном участке, стоит 185 млн руб. Бревенчатый дом площадью 200 кв. м на этой же улице стоит на 15 млн руб. дешевле. Первый дом в перестройке почти не нуждается: он современный, а вот второй требует ремонта. Но чтобы его перестроить, придется соблюсти ряд требований: дом обязательно должен быть с треугольной крышей, не выше трех этажей, его фасадная стена должна располагаться в трех метрах от ограждения, чтобы соблюсти архитектурный стиль поселка.

«Если сравнивать эти варианты, то надо понимать, что в домах по улице Сурикова есть пакет документов на готовый дом, но

земля не в собственности. В доме на улице Карла Брюллова земля принадлежит продавцу, но разрешение на реконструкцию дома еще надо будет получить, а этот процесс может занять от полугода до полутора лет. В доме на Карла Брюллова нужно будет получить пакет исходно-разрешительной документации на реконструкцию дома, это займет минимум полгода. Потом хозяин по этой документации будет строиться, делать он это будет два-три года», — поясняет Владимир Стоцкий.

### Москва береговая

Оградить себя от проблем с согласованиями реконструкций исторических объектов можно, если купить дом с участком не в исторической части Москвы. Например, в селе Троице-Лыково (Строгино) за 39 млн руб. продается участок площадью 16 соток со старым деревянным домом, где можно прописаться, а жить пока нельзя. В этом доме всегда топили печь, никогда не было газа, а его подключение обойдется еще в 1,5 млн руб.

Риэлтор и мужчина, представившийся хозяином объекта, уверяют, что все документы в порядке, у дома один владелец, который получил недвижимость в собственность от родственников много лет назад. Однако они отказываются показывать документы до внесения аванса.

Можно не усложнять себе жизнь строительством и купить в этом же поселке дом с ремонтом, благо их немало. Вот, например, коттедж площадью 700 кв. м за 209 млн руб., но он стоит всего на 6 сотках. Рядом коттедж площадью 350 кв. м на 10 сотках за 42 млн руб. Таких домов тут наберется не меньше десятка. Готовый к проживанию частный дом есть на улице 1812 Года. Двухэтажный, построенный в 1935 году объект сейчас используется как гостиница, но его можно перепрофилировать под жилье. Стоимость недвижимости — 135 млн руб.

Есть и дома, расположенные в Серебряном бору, но здесь довольно высокие цены: самый дешевый дом стоит около 380 млн руб. «Предложение ограничено: эти дома исторически являются самыми дорогими в

Москве, продавцы не спешат с ними расставаться, им проще сдавать такой дом в аренду», — говорит местный риэлтор.

Можно найти дом дешевле: в нескольких километрах от Серебряного бора продаются дома, расположенные в СНТ «Речник». Самый дешевый из них площадью 120 кв. м обойдется в 19 млн руб. Риэлтор еще до встречи акцентирует внимание на том, что у дома нет фундамента, он стоит на сваях и является сборно-щитовой временкой. Купить такой дом, наверное, можно, но есть нюанс: документов на земельный участок, где стоит дом, у продавца нет. Вместо документа — основания на получение права собственности риэлтор предъявляет единую садовую книжку с номером, в которой подтверждается, что владелец, он же садовод объекта в СНТ «Речник», имеет отношение к участку и дому, они у него в пользовании, но не в собственности. «Документы в управе, через правительство Москвы мы их провели, так что проблем у вас не будет. Имейте в виду, как только эта земля будет оформлена в собственность, цена удвоится», — утверждает риэлтор.

Впрочем, когда именно эту постройку переведут в собственность, ни риэлтор, ни представитель управы Западного округа Москвы сказать не смогли. Опрошенные «Ъ-Домом» юристы уверяют: покупать дом в СНТ «Речник» не стоит. «Если вы решили купить дом внутри МКАД, то имейте в виду, что надо избегать по возможности объектов, являющихся объектами культурного наследия, а также объектов, не имеющих кадастрового номера. Нет кадастрового номера — нет юридически оформленного объекта. Кроме того, нужно понимать, что реконструкция дома, полученного в собственность, обойдется гораздо дороже. К тому же готовые дома, возведенные несколько лет назад, строили по законодательству, которое не действует сейчас. В случае возникновения проблем юридического толка с тем или иным объектом недвижимости ответственность за него несет уже нынешний владелец», — подытоживает юрист Московской правовой службы Владимир Гуйван.

Анна Героева

реклама