

## ДОМ МЕХАНИЗМ

## Квартира с городской долей

Чтобы сэкономить на риэлторе и купить квартиру на вторичном рынке с проверенной историей, можно попытаться приобрести ее у мэрии Москвы с аукциона. Стартовая цена на аукционе примерно на 10% ниже рыночной на аналогичный объект. Но покупателю надо быть готовым к значительным тратам на капитальный ремонт такого жилья.

— сделки —

Покупка квартиры у государства через аукцион становится популярной госуслугой. На днях чиновники мэрии Москвы сообщили, что с начала 2019 года 193 человека заявили о желании приобрести квартиры через аукционы, которые проводит ГУП «Моссоцгарантия». Эта организация, созданная в 1994 году по инициативе московского правительства и подчиняющаяся департаменту труда и социальной защиты населения, реализует с электронных торгов недвижимость, которую город получил по итогам договоров пожизненной аренды, заключенных с одиночками пенсионерами.

По словам вице-мэра Владимира Ефимова, спрос со стороны потенциальных покупателей растет. Вторая половина 2018 года стала рекордной по спросу на жилье в Москве, и в начале текущего года ликвидных предложений в продаже почти не осталось. «Новые объекты выводятся на продажу по ценам на 10–15% выше, чем полгода назад», — говорит Владимир Ефимов.

Как заявили «Ъ-Дому» в «Моссоцгарантии», за последние пять лет на городских торгах реализовано 439 квартир, долей и комнат. Одними из аргументов, которые приводят организаторы государственных торгов, являются отсутствие посредников и юридическая чистота объекта, то есть можно сэкономить и не беспокоиться о неожиданном возникновении наследников в будущем.

«При покупке квартиры на аукционе следует выяснить у органов власти, состоял ли рентодатель на учете в психоневрологическом диспансере. Если нет, то оснований для проведения экспертизы по закону нет», — поясняет частный адвокат Сергей Макаров. Кроме того, потенциальный покупатель экономит примерно 100 тыс. руб., которые на рынке недвижимости ему придется заплатить риэлтору. Информацию обо всех объектах, подготовленных к продаже, власти обязаны обновлять заранее — примерно за полтора месяца до начала фактических торгов. Каждый раз количество выставяемых квартир разное, как и качество.

По словам опрошенных «Ъ-Домом» риэлторов, чаще всего на продажу выставляется малоликвидное жилье. Город продает квартиры, доставшиеся ему в собственность разными путями. Предлагается как вторичка, так и жилье в новостройках (по договоренности с властями девелоперы могут передавать часть квартир им).

«Городские власти по-разному распоряжаются этим имуществом, например выдают жилье очередникам, госслужащим или как раз выставляют его на торги. Причем это может быть разное жилье: с отделкой или без, квартиры как низких ценовых категорий, так и премиальных. Зачастую город выставляет на торги квартиры в старых домах, где давно уже не проводился ремонт. То есть это предложение сомнительного качества», — считает директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Сергей Шлома.

## Купи-продам

Судя по фотографиям объектов, опубликованным на официальном сайте «Моссоцгарантии», все квартиры требуют вложений. Их объем можно предварительно оценить, посетив квартиру. Для этого надо подать заявку. В одном запросе можно указать до пяти адресов. На очередном аукционе, намеченном на конец апреля, как выяснил «Ъ-Дом», город продает 13 квартир. В лотах аукциона можно найти комнату в трехкомнатной квартире на улице Островитянова стартовой стоимостью 3,35 млн руб., долю в двухшке на

Пятницком шоссе, шесть однокомнатных и пять двухкомнатных квартир. В целом все объекты недвижимости продаются в плохом или очень плохом состоянии, то есть «под ремонт». Как заверили в «Моссоцгарантии», эти квартиры находятся в домах, которые не включены в программу реновации.

Надо отметить еще один важный момент. Цены, по которым продают квартиры с аукциона, ненамного ниже цен на аналогичные квартиры, указанных в ЦИАН. Например, самый дешевый вариант на Новосибирской улице в районе Гольяново стоит 4,4 млн руб., стартовая цена такой же квартиры на улице Исаковского в Строгино — 6,59 млн руб. За двухшку в сталинском доме на Ленинградском шоссе город просит 10,6 млн руб. (аналогичная квартира в этом же доме, но с ремонтом, по данным ЦИАН, обойдется на 1 млн руб. дороже). За 4,7 млн руб. попытаются продать квартиру на Онежской улице на севере Москвы. «Жилплощади, реализуемые через аукционы „Моссоцгарантии“, в среднем продаются на 10% ниже рынка», — говорит Сергей Шлома.

Надо иметь в виду, что зачастую такая недвижимость не годится под сдачу в аренду даже самым неприхотливым съемщикам: ободраны стены, потолки, неухоженные санузлы с торчащими наружу коммуникациями, окна и двери старые. Так что не надо обольщаться тем, что квартира достается относительно дешево: какой бы ни была в итоге стоимость квартиры после аукциона, прибавьте к этой сумме еще 500 тыс. руб. или даже 1 млн руб. на ремонт.

## Подготовьте ваши документы

Принять участие в аукционе может любой человек, в том числе индивидуальный предприниматель. Участвовать в торгах могут и юридические лица, если они не являются ГУП Москвы и ГУ Москвы или если в уставном капитале их компаний доля города Москвы превышает 25%. По словам Геннадия Дегтева, руководителя департамента по конкурентной политике Москвы, в среднем на лот обычно претендуют по четыре участника, а итоговая стоимость по итогам недавних состоявшихся торговых сессий достигала 172 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 30 процентов пунктов превышает среднее значение продажи в январе—феврале прошлого года.

Любой желающий купить квартиру с аукциона должен начать процесс с изучения документации. Для этого на сайте «Моссоцгаран-



Зачастую выкупленная у мэрии квартира не годится под сдачу в аренду даже самым неприхотливым съемщикам

тии» нужно посмотреть фото объекта, ознакомиться с формой заявки на участие в торгах, с описанием объекта, рассказывающим о его жилой и общей площади, посмотреть паспорт объекта, проект договора купли-продажи.

Как объяснили «Ъ-Дому» в «Моссоцгарантии», в участии претенденту на государственную квартиру могут отказать, если он вовремя не внес аванс, подал две или больше заявок или предоставил фальшивые документы или данные о себе.

Москвич Игорь Крылов купил первую квартиру через аукцион в 2016 году. Он случайно нашел на ЦИАН дешевую двухкомнатную квартиру и начал изучать информацию о ней. Оказалось, что квартира продается с городских торгов. По его словам, порядок подготовки к аукциону следующий. Надо зарегистрироваться на портале и внести в виде задатка на лицевой счет Электронной торговой площадки 181 тыс. руб., подтвердив тем самым свои намерения. Затем следует подать заявку в виде электронного документа из личного кабинета, приложив к нему электронные образцы документов.

«Мы долго искали квартиру в районе Онежской улицы, в типовом доме продавалась двухшка площадью 43 кв. м. Сразу решили, что берем, но сходили и посмотрели на всякий случай. Было опасение, что уведут лот другие покупатели, сразу подняли цену на 30 тыс. руб., конкуренты подняли еще на 40 тыс. руб., мы подняли на 100 тыс. руб., и нас никто перекрыть уже не смог. Так мы купили ее за 5,6 млн руб.», — вспоминает Игорь Крылов.

Чтобы принять участие в торгах, в день аукциона надо открыть на сайте опцию «Единый торговый зал» и выбрать нужный лот. Если заявка окажется единственной, то покупатель получает недвижимость по начальной цене. Константин Брянцев стал обладателем 30-метровой однушки на Алтайской улице, заплатив за нее 3,9 млн руб.

«Мы не сразу поняли, что единственные претенденты на этот объект. Начались торги на эту квартиру, которая стоила изначально 3,86 млн руб. Мы подняли цену на 20 тыс. руб., и больше никто не заявился. Претенденты были — мне это было достоверно известно, но они не приняли участия в торгах, и квартиру купили мы», — говорит Константин Брянцев.

Считается, что если в течение указанного периода поступило предложение о цене до-

говора, то время для представления следующих предложений продлевается на час. Если в течение часа после начала аукциона никто из участников аукциона не предложил за объект выше цену, то аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник, предложивший самую высокую цену.

Победитель торгов тут же получает по почте письмо с приглашением посетить офис «Моссоцгарантии» и получить выписку из протокола об итогах аукциона в юридическом отделе. Оплатить покупку победитель торгов обязан в течение недели с даты подведения итогов аукциона (эта сумма НДС не облагается). Не позднее чем через 20 дней с даты подведения итогов аукциона подписать проект договора купли-продажи в юридическом отделе ГУП «Моссоцгарантия» и оплатить госпошлину. Остальные претенденты на квартиру получают обратно свой задаток. Не получить его можно только в одном случае: если победитель торгов от квартиры по итогам аукциона отказался. Этот пункт «Моссоцгарантия» ввела в 2012 году, чтобы защититься от ненадежных потребителей.

«Если человек выиграл торги, но в дальнейшем отказывается от покупки, то депозит, который вносится им до торгов в качестве обеспечения обязательства по приобретению объекта, в таком случае не возвращается», — говорит управляющий партнер «МИ-ЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Татьяна Саксонцева.

Оплатить новый объект недвижимости можно как наличными деньгами, так и ипотечными средствами. Но по условиям проведения аукциона платить за квартиру нужно с помощью безакцептного безотзывного аккредитива, то есть такого счета, который используется при расчетах между юридическими и физическими лицами. В этом случае посредником между покупателем и ГУП «Моссоцгарантия» выступит банк, который перед торгами разместит ваши деньги на спецсчете и выдаст их продавцу спустя месяц после подписания акта приема-передачи объекта недвижимости.

«Но не все банки готовы работать с такой формой расчета, поэтому покупателям надо заранее узнать в „Моссоцгарантии“, с какими банками работать можно. Там подскажут, куда лучше обратиться и даже где могут дать небольшую скидку», — резюмирует Игорь Крылов.

Анна Героева

## «КОЛИЧЕСТВО ПРЕТЕНДЕНТОВ УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 40%»

**О том, насколько за последние годы стали популярны аукционы по покупке квартир у городских властей, как проходят заявочная кампания и передача жилья в собственность, в интервью «Ъ-Дому» рассказала гендиректор ГУП «Моссоцгарантия» НАТАЛЬЯ БУХТОЯРОВА.**

**— Насколько увеличилось количество обращений в ваш ГУП со стороны горожан за последние два года? С чем вы это связываете?**

— За последние два года количество претендентов, подавших заявку на участие в аукционе, выросло на 40%. Мы связываем это с тем, что больше людей познакомились с форматом покупки недвижимости на городском аукционе, больше стало доверия к такому способу покупки, так как документы по квартире опубликованы в открытом доступе, там никто не проживает. Это жилье без обременений, отсутствуют претензии третьих лиц.

**— Как и у кого вы получаете квартиры, которые выставляют на торги? Сколько квартир в вашем фонде находится сейчас и какие они?**

— После исполнения договора пожизненного содержания с иждивением и получения согласования департамента труда и социальной защиты населения

Москвы и департамента городского имущества города квартиры выставляются на аукцион. В ближайшее время планируется выставить на аукцион 33 жилых помещения, находящихся в хозяйственном ведении предприятия.

**— Как работает ваша служба? Почему ее было решено учредить? И кому она выгодна?**

— 30 августа 1994 года для оказания дополнительной социальной помощи и финансовой поддержки москвичей старше 60 лет, а также защиты их имущественных прав на основании постановления правительства Москвы был создана служба «Моссоцгарантия», преобразованная в дальнейшем в государственное унитарное предприятие города Москвы «Московская социальная гарантия». Наша структура заключает с пожилыми москвичами договоры пожизненного содержания с иждивением. Заключив договор с «Моссоцгарантией», граждане продолжают проживать на переданной жилой площади пожизненно и получают дополнительную финансовую поддержку. Также ГУП осуществляет заселение граждан в социальные жилые дома в обмен на передачу городу жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности.

## — Как заключить договор с «Моссоцгарантией»?

— Договор купли-продажи заключается не ранее 10 и не позднее 20 календарных дней со дня подведения итогов аукциона. ГУП «Моссоцгарантия» вправе предложить единственному участнику аукциона заключить договор купли-продажи по начальной цене на условиях, изложенных в документации об аукционе. Для лица, подавшего единственную заявку на участие в аукционе, заключение договора купли-продажи является правом получения имущества.

## — Сколько времени займет такая покупка? И кому подойдет такая покупка?

— Заявочная кампания по аукциону составляет не менее 30 дней, в течение которых необходимо успеть зарегистрироваться на участие в аукционе. В период заявочной кампании «Моссоцгарантия» проводит показ жилых помещений и предоставляет возможность ознакомиться с правоустанавливающими документами. Заявка на осмотр подается через сайт. Квартиру можно купить и за собственные средства, и за привлеченные, взяв, например, ипотеку. Можно использовать средства материнского (семейного) капитала и субсидии.

Интервью взяла Анна Героева

реклама

**life\* КУТУЗОВСКИЙ**  
КУТУЗОВСКИЙ ДЫШИТ

URBAN AWARDS 2018

\* ЖИЗНЬ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «МРК «ПИОНЕР» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ KUTUZOVSKY.LIFE  
\*\* «ЛУЧШИЙ СТРОЯЩИЙСЯ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ», ПО ВЕРСИИ URBAN AWARDS 2018