

Д

Дом

Четверг 18 апреля 2019 №69 (6549 с момента возобновления издания)

15

Как заставить девелопера, сорвавшего сроки сдачи жилых объектов, выплатить компенсацию

18

Почему на бывших совхозных землях в Раменках выгодно строить новый кластер с набережными

19

Зачем мэрия Москвы распродает квартиры, полученные от пожилых москвичей

Сносные и несносные условия

Ядро противников городской программы сноса пятиэтажек сформировалось еще в 2017 году на митингах, когда в Госдуме принималось законодательство о реновации. Последний год и противники, и сторонники программы реновации воюют в основном в соцсетях: желающих переселиться в Москве, вероятно, больше, но действуют они куда более вяло. Принципиально оба лагеря расходятся в одном — в доверии к чиновникам.

— реновация —

Когда в феврале 2017 года президент Владимир Путин на встрече со столичным мэром Сергеем Собяниным одобрил идею новой программы сноса пятиэтажек со словами, что знает «настроения и ожидания москвичей», он, вероятно, не подозревал, насколько по-разному отнесутся горожане к этой затее. Первую волну недовольства вызвали грядущий масштаб переселения в 1,6 млн человек и напор городских чиновников, поспеших внести в Госдуму законопроект об особых градостроительных полномочиях для этих строек. Документ позволял сносить фактически любые здания, отступать в проектах от пожарных и санитарных требований и выселять жителей из старого дома через два месяца при несогласии въехать в новый.

Митинги против закона о реновации собрали в 2017 году тысячи горожан и ста-



Попытки властей провести с москвичами разъяснительную работу по поводу реновации еще больше напугали горожан

ли отправной точкой движения противников программы сноса. Они говорили о крепости пятиэтажек и зеленых прилегающих дворах, а также опасались возможного выселения в высотки в Новой Москве. Впрочем, уличные акции собирали и сторонники реновации, в том числе те, чьи разваливающиеся дома в программу не попали.

Координация граждан велась в основном через группы в соцсетях, которые и стали основным рупором обоих лагерей. К примеру, в самой популярной группе противников программы в Facebook «Москвичи против сноса» сейчас состоят 27 тыс. человек. «Мы живем в ветхом доме без лифта и мусоропровода, ходим по раздолбаным лестницам, а окна в подъезде не закрываются с перестройки», — зазывало, в свою очередь, сообщество «За снос!» пользователей «ВКонтакте».

Попытки столичных властей провести с населением разъяснительную работу через префектуры тогда еще больше развели граждан по лагерям: чиновники поначалу сами мало что знали о планах начальства и «путались в показаниях».

Конфликт удалось погасить после принятия Госдумой отредактированного закона о реновации, по которому переселенцам предлагалось равнозначное жилье в своем районе (за исключением Зеленограда и Новой Мо-

сквы, где расселяют в пределах округа), равноценная квартира или денежная компенсация. Причем власти дополнительно обязались сдавать новые дома с улучшенной отделкой. В Общественной палате РФ надеялись, что в пользу программы граждан удастся убедить после первых переселений в феврале 2018 года.

Страсти действительно приутихли, но сдача в указанный срок первого 18-этажного дома в Измайлово число недовольных реновацией сократила несильно — разве что страх отправиться на выселки стал разбавляться насмешками.

В группах вспоминали об обещаниях главы департамента градостроительной политики Москвы Сергея Левкина настелить в квартирах полы из керамогранита и ламината, придирчиво обсуждали измайловский подъезд с зелеными стенами и приценивались к отечественной сантехнике ванных комнатах. А один из элементов стандарта реновации — никелированный полотенцесушитель — стал в группах защитников пятиэтажек издевательским символом и пределом, по их мнению, мечтаний сторонников переселения.

Впрочем, шутки вновь сменились страхами после издания в 2018 году постановления мэрии о возможности предоставления новых квартир меньшей жилой площади с выплатой компенсации за недостающие метры. Несмотря на необходимость добровольного согласия переселенца, противники программы заговорили о грядущем давлении чиновников на жителей.

До новых баталий за пределами соцсетей лагеря добрались к ноябрю 2018-го: плацдармом стала площадка в районе Кунцево, где должен был появиться стартовый 26-этажный дом по программе реновации (см. статью «Битва за район» на стр. 14). Хотя у застройщика — группы ПИК — были разрешения на стройку, а дом выступал частью утвержденного мэрией проекта реконструкции двух кварталов Кунцево, активисты взяли пикетировать стройплощадку, требуя сначала расселить стоящие вплотную к ней соседние пятиэтажки.



САДЫ ПЕКИНА

ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ НА МАЯКОВСКОЙ

АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ

в сердце деловой и светской жизни столицы

Апартаменты от 60 до 170 м² | Статусная архитектура |

Панорамные виды на 7 высоток и центр Москвы |

Лаундж-зоны на крыше |

Беспроцентная рассрочка на 2 года |

Ждем вас на закрытый показ:

+7 495 10 61 888

Финансовый партнер

ВТБ

Банк ВТБ (ПАО)

ГАС

Интеллектуальный девелопмент

Большая Садовая 5, стр. 1
www.pekingardens.ru

ДОМ КОНФЛИКТЫ

Битва за район

В последние 20 лет конфликты между жителями и девелоперами в Москве стали делом привычным. В большинстве случаев они решаются в пользу последних, хотя и приводят к финансовым и репутационным убыткам. С помощью акций «народного гнева» достаточно легко организовать проблемы даже очень крепко стоящей на ногах компании, и многие этим пользуются.

— тенденция —

Интересантов в таких историях обычно не­сколько. Это инициативные группы, состоящие из местных жителей, которым действительно мешает стройка, политические деятели, пытающиеся убить одновременно двух зайцев — защитить горожан и получить их голоса на следующих выборах в Мосгордуму, и градозащитники, для которых важно сохранение исторического и культурного наследия, а также специальные компании и лица, зарабатывающие на потребительском терроризме. Иногда акции «народного гнева» инициируют и коллеги-застройщики, хотя за последние пять лет число таких инцидентов снизилось, а конкурентная борьба перешла в цивилизованное русло.

Из истории вопроса

В 2005 году некоторые градозащитники утверждали, что в столице одновременно действует около 500 инициативных групп, организованных недовольными жителями. При этом в одном районе могло быть несколько таких объединений — например, на севере Москвы во время строительства Capital Group и «Интеко» ЖК «Город яхт» было около двух десятков инициативных групп. В то время в городе работало пять-семь компаний, которые профессионально занимались организацией протестов, а также периодически появлялись мошенники, специализирующиеся на шантаже девелоперов.

По словам очевидцев тех событий, тогда многие девелоперы действительно готовы были платить шантажистам. В те времена многие застройщики выделяли для этих целей по квартире на дом, которую были готовы отдать тем, кто будет поднимать шум. Неофициальные выплаты организаторам протестов от застройщиков в те времена варьировались от \$5 тыс. до \$100 тыс. в зависимости от умелости вымогателя и готовности строителя их выплатить.



Когда с горожанами, недовольными масштабной застройкой, нельзя договориться по-хорошему, то приходится применять «тяжелую артиллерию»

В том же 2005 году компании, занимавшиеся организацией акций протестов против строительства, утверждали, что 70% заказов поступало от политических партий, 10% — от конкурентов, 5% — от чиновников, курирующих крупные градостроительные проекты в этом районе, и 15% — от структур, специализирующихся на шантаже строительных компаний. Стоимость организации разовой акции тогда составляла \$10–30 тыс., а трехнедельная кампания с подключением федеральных телеканалов обходилась заказчику в \$200–300 тыс. Кстати, и в те времена остановить такими методами строительство было непросто. Самые известные из скандальных строек, которые были запрещены столичными властями после протестов горожан, — жилой комплекс на Ростовской набережной (инвестор — «Центр-инвест-2000») и ЖК в Сокольниках на Егерской улице (инвестор — МИАН).

Конфликтные девелоперские площадки в Москве по состоянию на апрель 2019 года			
Адрес	Застройщик	Претензии	
Раменки, Мичуринский проспект, 30б	ООО «Найоме-инвест»	Точечная застройка, близкое расположение к жилым домам	
Хорошево-Мневники, 75-й квартал	ООО «ПСФ „Крост“»	Высотная застройка, высокая плотность застройки, отсутствие муниципальной детской инфраструктуры	
Останкино, ул. Цандера, 7		Точечная застройка в рамках реновации, близкое расположение к жилым домам	
Даниловский район, улица 2-я Рошинская, вл. 1	«СМУ-6 Инвест»	Точечная застройка, близкое расположение к жилым домам	
Люблино, улица Совхозная	MR Group	Строительство на месте сквера, высотное строительство	
Кунцево, улица Ивана Франко	ГК ПИК	Застройка в рамках реновации, новый дом застройщик собираетсь передать властям по программе, снос 37 домов 47–48-го кварталов района Кунцево	
Басманный район, Токмаков переулок, 25	н/д	Застройка в рамках реновации, превышение высоты застройки, территория объекта археологического наследия федерального значения, охранная зона	
Пресненский район, улица Большая Никитская, 17, стр. 1 (дом Булошников)	«Мэйнстейт»	Застройка исторического места, превышение высотности	
Дорогомилово, Кутузовский проспект, 12, стр. 1	Capital Group	Протест против сноса исторических объектов, несмотря на то что застройщик собираетсь восстановить корпуса	
Источник: мониторинг „Б-Дом“.			

Московская рулетка

За прошедшие годы кардинально изменилось, казалось бы, все: площадь Москвы, рынок недвижимости, цены, законы и городские власти, но «народный гнев» по-прежнему остается качественным инструментом давления на девелоперов. За последние пять лет из-за активных протестов было отменено несколько проектов: 40-этажный апарт-комплекс «На Ходынской улице» (застройщик — ОАО «Концерн „Монарх“»), элитные апартаменты Central Park на месте лыжной базы «Красный маяк» в Битцевском парке (девелопер — GK LetGroup и ООО «Элис Транс»), ЖК «Клубный дом на ВДНХ» (ООО «Интервест» и ИСК «Алвек»). Строительство всех этих комплексов было остановлено властями.

Но все же остановка строительства из-за протеста жителей сегодня скорее исключение, чем правило: это не нужно ни девелоперу, ни властям. «Если власти отзовут у застройщика выданное ими же разрешение,

то это станет распиской в собственной некомпетентности. Но из-за протестов жителей девелопер в любом случае несет ущерб — как репутационный, так и финансовый. По причине дополнительных разбирательств сроки реализации проекта могут быть сдвинуты на несколько месяцев», — говорит управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Тем не менее, по словам представителя одной из девелоперских компаний, обычно застройщики, работающие в «горячих» точках, стараются подстраховаться и как можно скорее начать стройку и реализацию квартир. В случае эскалации конфликта городские власти поддержат компанию, которая уже продала более 20% квартир по договорам долевого участия и вышла на этап строительства-монтажных работ.

Если проанализировать остальные проекты, вызывавшие активные протесты пять лет назад, то можно констатировать, что почти все они построены и введены в эксплуатацию, а квартиры в большинстве из них раскуплены.

Зона турбулентности

В последнее время акции «народного гнева» усилились из-за старта программы реновации, и в ближайшем будущем ситуация будет усугубляться. Когда жителей начинают переселять целыми районами, то недовольных действиями властей и строителей становится намного больше. А вместе с ними будет расти и число бизнес-провокаторов, умеющих грамотно воспользоваться ситуацией.

Более того, сейчас начинаются настоящие войны между жителями, часть которых выражает против стройки, а другая, наоборот, желает переехать в новые дома по программе. При умелом манипулировании жильцами со стороны профессионалов и политиков разных партий конфликт постепенно перерастает в войну между соседями. Это наглядно демонстрирует пример района в Останкино, где местные жители протестуют против строительства в рамках программы реновации стартового дома на улице Цандера.

Безусловно, застройщики за последние 15 лет научились работать с населением, но иногда даже самые опытные игроки могут оказаться в неприятной ситуации. По словам Виктора Юрова, управляющего партнера «Соцмедиамаркетинга» (занимается репутационным маркетингом), при желании сейчас можно раскатать любой проект и существуют компании и люди, на этом специализирующиеся. «Если раньше организаторы конфликтов действовали скорее по наитию, то сегодня бизнес-провокаторы — профессионалы, которые нарабатывали технологии и успешно тиражируют их, следуя из одного проекта в другой», — говорит коммерческий директор Sezar Group Ольга Барабанова. Даже в случае, если конфликт благополучно завершился, девелоперу потребуются немало времени и сил, чтобы погасить его в информационном пространстве.

Впрочем, предугадать реакцию жителей несложно. Например, прежде, чем приступить к сносу большей части здания на Ордынке, в компании «Баркли» заявляли о новой инновационной системе, которая позволит строить одновременно стены и копать котлован под паркинг с минимальным шумом и максимально быстро. Но поскольку здание не нарушило привычного облика квартала, жители не возражали.

«Это благополучный пример, но в некоторых случаях война не прекращается годами, хотя чаще всего проигрывают жители», — говорит Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости компании Penny Lane Realty. Он напоминает о недавнем противостоянии жителей в Кунцево с группой ПИК: «Жители проиграли процесс в Верховном суде, соответственно, поддержки властей не получили».

По словам Ольги Барабановой, сейчас к привычным акциям протеста против стройки добавились и акции бизнес-провокаторов, специализирующихся на потребительском терроризме. «С этим явлением в той или иной степени сталкивается подавляющее большинство девелоперов ЖК: попытки привести свою УК, организация кампаний „против строительства“ или „за оказание юридических услуг соседям“ для защиты от якобы нарушающего законодательство девелопера», — объясняет эксперт. Так что в ближайшей перспективе можно ожидать и роста числа подобных акций протеста.

Татьяна Рютина

МНЕНИЯ

Роман Лябихов, гендиректор ГК «Атлант»:
— Мы сталкивались с подобной ситуацией перед началом реализации проекта «Большие Мытищи Тайнинская», предполагающего развитие застроенных территорий микрорайонов 31 и 34 в городе Мытищи. Главные опасения жителей, большинство из которых проживали в малоэтажных домах, были связаны с появлением ряда проблем из-за уплотнения застройки. Нескольких месяцев мы поддерживали диалог с активистами: было четко заявлено, что переселение людей из их частных домов возможно только по обоюдной договоренности. В конечном счете убедили большинство из них в том, что его реализация сможет действительно улучшить качество жизни в микрорайонах.

Николай Лавров, вице-президент ГК АРИН, руководитель жилищной программы «Переезжаем в Петербург»:
— Любая застройка — это серьезный компромисс. В Санкт-Петербурге были неприятные прецеденты, когда не только стройки останавливались, но и отзывались разрешения на строительство. Пример последнего времени — конфликт между Setl Group и Пулковской обсерваторией и попытка компании «MASTER Девелопмент» застроить набережную реки Смоленки. Но стоит отметить, что такие случаи — это, как правило, не конкурентная борьба. Просто в Петербурге много охраняемых мест. Любой проект, особенно в центре города, всегда означает серьезное активное обсуждение, в отличие от Москвы.

Сносные и несносные условия

— реновация —

С13 В их группах в соцсетях происходящее описывалось фразами «Эта наша земля» и «Враг у ворот».

Сторонники сноса на форуме «Кунцево онлайн» пытались образумить оппонентов, напирая на плачевное состояние как минимум пяти окрестных домов, характеризуя их как строения со «сплошной плесенью». На митингах за и против стройки были задержаны с десятком пикетчиков. Противники реновации проиграли разбирательство в Верховном суде РФ, но в Кунцево им скорее удалось достичь своей цели: стройка так и не началась, а в соцсетях появились сведения о потере застройщиком интереса к этой площадке.

Очередной всплеск активности пришелся на апрель текущего года. Сначала стало известно о постановлении мэрии, разрешающем Фонду реновации переселять жите-

лей за пределы района — правда, только с их согласия. В протестных группах опять пошли разговоры о навязывании жителям квартир на выселках и «отмене всех достижений» митингов 2017-го, сопровождаемые фразами вроде «мы знали об этом с самого начала».

Скептики только укрепились в своем мнении после вскоре представленных властями проектов планировки первых микрорайонов по программе реновации. В них было предложено выстроить 2,77 млн кв. м многоквартирных домов, в том числе высотный зданий, вместо сносимых 1 млн кв. м.

Масла в огонь подлил невзрачный серый облик домов, заметно отличающийся от представленных в 2018 году мэрией результатов международного архитектурного конкурса. Его победители вроде испанца Рикардо Бофилла спроектировали более футуристичные здания, например дом в виде вопросительного знака на проспекте Вернадского.

Последующие призывы пойти на слушания в группах как сторонников, так и противников строек, похоже, были услышаны: мероприятия посетили свыше 7 тыс. человек, а в Очаково-Матвеевском чуть не устроили драку. Детальные объяснения проектировщиков о том, что трехкратного увеличения числа жителей в новых районах не будет, а парковки построят под каждым новым домом, скептиков в целом не устроили.

«Наш протест изначально был связан с тем, что мы интуитивно понимали, что под предлогом „улучшения качества жизни“ у нас хотели украсть землю под домами, так как в городе закончились места для работы застройщиков», — считает администратор группы «Москвичи против сноса» Кэри Гуттенбергер, которая говорит, что публичные слушания «не смогли нас переубедить». «Жить в малоэтажном крепком доме в Москве — роскошь, которую хотят у нас

отнять», — добавляет она. Сторонник программы блогер Михаил Нефедов, напротив, не понимает, «как можно быть против, когда дают новое жилье». «Мы больше 20 лет ждем в пятиэтажке переселения. У нас все трубы в стенах гнилые, балкон аварийный, а в подполе сантехника была гнилой еще 20 лет назад», — перечисляет он. Господин Нефедов говорит, что пока переселенцам предлагают «переделанные остатки» экономкласса, но считает, что «на следующем этапе построят крутые дома». «Но даже если не будут крутыми, они все равно будут новыми и будут лучше пятиэтажек», — заключает блогер.

Пока трудно понять, как изменилось соотношение противоборствующих сторон после слушаний, но за последние полтора года сторонники реновации явно потеряли подписчиков. К примеру, в группе «Москвичи против сноса» число членов за это время по-

чи не изменилось. Между тем если в июне 2017 года самый популярный ресурс другого лагеря, «За снос!», насчитывал 15,7 тыс. подписчиков, то теперь аналогичный «Снос пятиэтажек» (3,6 тыс. членов) фактически не работает с января, а в «Засносах Москвы» нет и 3 тыс. подписчиков.

Один из членов рабочей группы в Госдуме по реновации поясняет, что наиболее активными в интернет-группах сторонников программы были сотрудники небольших властных организаций и молодежных парламентов. Впрочем, часть сторонников программы реновации рассредоточена по районным группам и форумам (вроде «Кунцево онлайн»), а многих скорее можно назвать молчунами. Но принципиальное разногласие у сторонников и противников программы явно осталось тем же — верить обещаниям чиновников или нет.

Александр Воронов

БОЛЬШЕ, ЧЕМ ДОМ

Место, где встречаются пляж и сад. Место, где дети свободно гуляют, пока их родители выбирают поле для гольфа. Место, где овощи и фрукты выращивают в собственном саду, а вино производят в собственных виноградниках. Это не просто дом — это точка соприкосновения с природой, людьми и историей одного из последних нетронутых уголков Европы.

ВИЛЛЫ КЛАССА ЛЮКС В СОБСТВЕННОСТЬ ПО ЦЕНЕ ОТ €2,8 МЛН

КУРОРТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ПО ЦЕНЕ ОТ €500,000 С ФИКСИРОВАННЫМ ГОДОВЫМ АРЕНДНЫМ ДОХОДОМ 4% В ПЕРВЫЕ 5 ЛЕТ

УНИКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ НА БЕРЕГУ МОЯ | ВХОДИТ В СОСТАВ ПЯТИЗВЕЗДОЧНОГО КУОРТА, ОТМЕЧЕННОГО МНОЖЕСТВОМ НАГРАД
ДВА АВТОРСКИХ ГОЛЬФ-ПОЛЯ НА 18 ЛУНК | ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ УСЛУГИ

+7 800 511 94 01 +7 910 475 02 89 info@navarinoresidences.com www.costanavarino.com/real-estate

ДОМ практика

Штрафной для застройщика

Дольщики практически всегда выигрывают споры о взыскании неустоек с застройщиков, которые срывают сроки выдачи ключей от квартир. „Ъ-Дом“ подготовил пошаговую инструкцию для тех, кто готов судиться с девелоперами.

— инструкция к применению —

Ежегодно значительное число должников сталкивается с просрочкой сдачи квартир и передачи заветных ключей по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ). Но лишь немногие после этого идут взыскивать причитающиеся им по закону неустойку, штраф, компенсацию морального вреда, а в некоторых случаях и убытки за вынужденную аренду на срок просрочки сдачи объекта, не желая платить юристам за сопровождение судебного процесса. Но зачастую обращение к юристам не требуется, а потому должники в силу относительной легкости доказывания факта просрочки могут самостоятельно взыскать с застройщика причитающиеся им по закону «О долевом строительстве (214-ФЗ)» денежные средства. Речь, конечно, не идет о сложных ситуациях, в которых производится расторжение ДДУ и возврат средств, или, например, о банкротстве застройщика, когда помощь юристов нужна обязательно.

1. Составляем претензию

Чтобы иметь право претендовать в суде на взыскание штрафа по закону «О защите прав потребителей», необходимо уведомить застройщика о своих планах подать иск, направив досудебную претензию по адресу регистрации застройщика. Она составляется в свободной форме. В тексте претензии надо потребовать передать квартиру, указав при этом: полное наименование застройщика и его данные, сведения из ДДУ, касающиеся строящегося объекта, и даты, когда жилье должно быть передано, факт нарушения положений ДДУ и 214-ФЗ, на основании чего планируется подать иск о взыскании неустойки и штрафа, приблизительно общую сумму всех требований с учетом компенсации мораль-

ного вреда и убытков. Претензию
нужно подписать и указать дату.

Наименование и данные застройщика указаны в ДДУ, и именно этому юристу надо направить претензию и впоследствии — иск. При этом не имеет значения, кто был продавцом, кто является генподрядчиком или девелопером проекта. Письмо требуется отправить «Почтой России» с уведомлением о вручении и опись вложений либо отдать лично с проставлением штампа организации и подписи получившего ее лица на втором экземпляре или под расписку. Все подтверждающие отправку документы обязательно необходимо сохранить и подавать ответа две недели. Получив претензию, застройщик может пойти на переговоры, но, вероятнее всего, попросту проигнорирует ее.

2. Собираем документы

После направления претензии можно сразу же приступать к сбору документов для суда. Нужно сделать по две копии каждого из них — одну для суда, а вторую для ответчика (суд сам направит им ему). Список возможных документов варьируется, но точно необходимо представить копии паспорта истца, ДДУ, кредитного договора (если речь идет об ипотеке) и всех платежных документов, подтверждающих покупку, например аккредитив. Сделайте копии описи вложений и чека с «Почты России» о направлении претензии. Если дом не введен в эксплуатацию, можно добавить проектную декларацию, если же он уже сдан, но ключи не переданы, то разрешение на ввод в эксплуатацию. Обычно эти документы размещены на сайте девелопера. Наконец, если ключи уже на руках, то дубликат акта приемки-передачи квартиры.

Особняком стоят убытки на аренду квартиры: доказать их куда слож-

нее, и суды чаще всего отказывают в их взыскании. Шансы повышаются, когда гражданин зарегистрирован в одном регионе, а постоянно работает и покупает недвижимость — в другом. В этом случае список документов пополнится договором аренды недвижимости, расписками арендодателя о получении арендной платы или актом сверки взаиморасчетов. Вдобавок к перечисленным документам нужно подготовить справку с места работы, копию трудовой книжки. Но все же особых надежд на взыскание убытков питать не следует.

3. Подаем иск в суд

В интернете много бесплатных шаблонов исковых заявлений. Иск следует распечатать в трех экземплярах (один для суда, один для ответчика, еще на одном суд проставит отметку о получении — она останется у должника), подписать и проставить дату. Список требований к форме иска изложен в ст. 131 Гражданско-процессуального кодекса РФ — сравните его с получившимся у вас текстом. Там должны быть ссылки на следующие законы:

в части взыскания неустойки — на п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), ст. 309 и ст. 310 ГК РФ, а самое главное — на ч. 1 и ч. 2 ст. 6, а также ст. 12 214-ФЗ;

в части взыскания компенсации морального вреда, размер которого истец может определить сам,— на ч. 9 ст. 4 214-ФЗ и ст. 15 закона «О защите прав потребителей»;

в отношении взыскания штрафа
— на ч. 6 ст. 13 закона «О защите прав
потребителей»;

в отношении взыскания убытков
— на ст. 15 и ст. 393 ГК РФ, а также
ст. 10 ФЗ №214.

Заявитель сам выбирает, куда подать иск: это может быть суд по месту постоянной регистрации должника, месту регистрации застройщика или местонахождению квартиры. Выбранный суд нужно указать в шапке

заявления с пояснением, что иск подается, например, «по месту регистрации ответчика». Там же надо отметить, что «госпошлина в соответствии с п. 3 ст. 17 закона РФ «О защите прав потребителей», п. 4, ч. 2 ст. 333.36 На-



логового кодекса РФ не платится». Также требуется указать цену иска — это итоговая сумма взыскиваемой неустойки (в случае взыскания еще и убытков — их сумму). Не следует в цену включать штраф по закону «О защите прав потребителей», компенсацию морального вреда и понесенные судебные расходы, так как суд может оставить такой иск без движения.

Отдельно требуется подготовить расчет для иска. В нем надо показать расчет неустойки. Формула приведена в ч. 2 ст. 6 214-ФЗ, но для удобства лучше воспользоваться онлайн-калькулятором. Достаточно ввести в него указанную в ДДУ цену покупки квар-

тиры, дату начала просрочки и либо ее окончания, либо дату подачи иска. Если высказываются убытки, то помимо неустойки следует показать помещателя расчеты оплаты аренды и их общую сумму. В конце иска следует сделать так называемую просительную часть, перечислив все свои требования с суммами. Там же нужно указать список прикладываемых документов.

4. Участвуем в судебном заседании

В течение пяти дней суд принимает иск к производству. Сначала проводится консультация со сторонами:

предварительное заседание, беседа, а уже затем назначаются время и место основного рассмотрения. Оно должно быть проведено в течение двух месяцев после подачи иска, если в нем не было выявлено недостатков. Истцу нужно подготовиться к заседанию, написав небольшую речь или тезисы на основе своего иска, обозначить, когда квартира приобреталась и когда должна была быть передана, перечислить все свои требования и их суммы. Идеальный сценарий: до начала своего процесса сходить на судебное заседание по иску другого должника с этим же застройщиком, чтобы узнать о возможных аргументах ответчика.

Переживать не стоит: судья не позволит ни одной из сторон говорить долго, не будет спрашивать, на какую норму надо в том или ином случае ссылаться и что именно она гласит. К тому же можно просто зачитать речь с листа. Вопросы, если они вдруг появятся у судьи, будут лишь о квартире, ее стоимости, месте работы.

5. Получаем исполнительный лист

По прошествии месяца после опубликования полного текста решения, если не была подана апелляция, можно обращаться за исполнительным листом. Для этого нужно напи-

сать заявление, форма которого выложена на сайтах судов, и отнести его в канцелярию, а у помощника судьи уточнить, когда исполнительный лист будет готов. Получив его на руки, скорее всего, лучше самостоятельно его отнести в банк и арестовать деньги на счету ответчика. Наименование банка, в котором у него лежат денежные средства, опять же можно узнать из ДДУ, аккредитива или иного финансового документа.

Также можно обратиться за советом к другим должникам, поскольку самостоятельный поиск счетов через ФНС отнимет куда больше времени, а уже полученные данные должниками компенсации свидетельствуют о целесообразности такого подхода. Оригиналу исполнительного листа нужно сдать вместе с копией паспорта и заявлением в свободной форме в банк вместе с указанием номера счета, на который он переводит полагающиеся средства. При наличии денег на счету ответчика банк сделает это в течение трех-четырех дней, в некоторых случаях — через две недели.

При подготовке инструкции использовались комментарии адвоката международной коллегии адвокатов «Санкт-Петербург» Виталия Соловьева.

Андрей Райский

ДОМ СДАН

**ДОМ
СЕРЕБРЯНЫЙ
БОР** Живописная, 21

Уникальный архитектурный проект на берегу реки Москвы, технологии зеленого строительства, панорамное остекление, высота потолков 3,3 м

65 377 кв. м площадь застройки,
8 пентхаусов, 3-уровневый
подземный паркинг

Инфраструктура района:
3 пляжа, 2 вейк-клуба, 2 ледовые арены,
2 фитнес-центра, 12 крытых теннисных
кортов

+7 (495) 023-66-95

**КОРТРОС
РЕЗИДЕНЦИИ**

ООО «Строитель»

реклама

ДОМ проект

Петровский парк: почувствовать себя аристократом

Как привычно для слуха звучит «Ленинградка»! И это не просто народное название крупнейшей магистрали Москвы, но и многовековая летопись российской столицы, наглядно измеряемая буквально каждым ее метром — зданием либо природным антуражем. Когда-то по древнему тракту в Средние века тянулись подводы с товарами в Тверь и Великий Новгород, по Санкт-Петербургскому шоссе величественно шествовали царские эскорты, здесь впервые в стране были проложены рельсы электрического трамвая и прошел маршрут троллейбуса, и уже мчались автоэкспрессы в аэропорт Шереметьево!



— Москва —

Утро монархов

Особое отношение к этой трассе сложилось в те времена, когда главным городом России стала Северная Пальмира, однако Белокаменная по-прежнему оставалась самым почитаемым центром империи, и правители государства непременно отмечались в ней своим присутствием, где и совершалась их коронация. Путь с берегов Невы был неблизкий, и потому были возведены три путевых дворца, где и останавливались на ночь вельможи. Последним пристанищем на ночь перед въездом в Кремль для многочисленной челяди был Петровский путевой дворец, возведенный по проекту Матвея Казакова еще в 1776–1783 годах. Уже поутру венценосные особы торжественной поступью отправлялись к его стенам.

Если резиденция, представляющая собой образец русской неоготической архитектуры, возведена при Екатерине II, то регулярный пейзажный парк вокруг нее был разбит лишь в 1827 году по проекту Адама Менеласа. К тому времени дворец успел побывать в 1812 году временным пристанищем Наполеона, а после того, как практически сгоревшая Москва была оставлена французами, полуразрушенный комплекс спустя четверть века при Николае I восстановили под загородную усадьбу царской семьи. И в нем продолжали устраивать торжественные ужины и балы в честь восточных на престол нового монарха. Под парк были выкуплены дачи, окружающие дворец, и прилегающая к нему Маслова пустошь. Он занимал 65

гектаров и на его территории вырыли пруд, построили плотину, провели дорожку к Камер-Коллежскому валу и возвели три расходящиеся лучами аллеи — Нарышкинскую, Липовую и Петровскую. Центральную просеку расширили и благоустроили, превратив в Дворцовую аллею, по оси которой выстроили деревянный Летний театр, а затем здание увеселительного заведения «Воксал», в котором в ранние годы выступал Антон Рубинштейн и давал концерт Ференц Лист. Петровский парк стал популярным местом гуляний москвичей. Литературный критик Виссарион Белинский писал: «Во всей Москве и окрестностях нет ничего лучше. Здесь есть все: природа, деревья и город».

Немаловажная деталь: первоначально там запрещалось содержать трактиры и постоялые дворы, однако в 1836 году возводится деревянный ресторан «Яр», а затем открываются «Стрельна» и «Эльдорадо». Среди завсегдатаев «Яра» была российская элита: Савва Морозов, Фёдор Плевако, Антон Чехов, Александр Куприн, Максим Горький, Фёдор Шаляпин, Леонид Андреев, Константин Бальмонт.

Спортивный интерес

Новые времена внесли свои коррективы в развитие этого уникального места. В начале 20-х годов молодая Советская республика увидела перспективы авиации: на соседнем Ходынском поле сооруди-

ли первый московский аэропорт с взлетно-посадочной полосой, а Петровский дворец был отдан Военно-воздушной академии имени Жуковского (одним из выпускников которой стал впоследствии первый космонавт Юрий Гагарин). Изменилась и конфигурация самого парка. Практически в его центре в 1928 году для проведения первой Всесоюзной спартакиады построили Красный стадион «Динамо», рядом с которым спустя десять лет была открыта одноименная станция метро.

Спортивная арена вмещала в себя 25 тыс. зрительских мест, под трибунами разместились спортивные залы для гимнастики, бокса и борьбы, два тира, раздевалки и душевые, кабинеты для врачей, служебные помещения. А на территории сформировался целый физкультурный городок, где одновременно могли заниматься примерно 2 тыс. любителей спорта, с запасным футбольным полем, 4 баскетбольными и 4 городошными площадками, 7 летними теннисными кортами.

На поле выходили знаменитые футболисты — Василий Карцев, Валерий Маслов, Константин Бесков, Виктор Царёв, Игорь Численко и, конечно, лучший вратарь мира XX века Лев Яшин!

Стадион «Динамо» принимал матчи футбольного турнира Олимпиады 1980 года и многие другие международные соревнования. А после капитальной реконструкции, выполненной по проекту американского архитектора, президента компании MANICA Architecture Дэвида Маника и доработанной архитектурным бюро Сергея Чобана, «ВТБ Арена — Центральный стадион «Динамо» стал го-

тов принимать под одной крышей не только футболистов (футбольный стадион вмещает примерно 26 тыс. зрителей), но и хоккеистов, мастеров керлинга, фигурного катания, баскетбола, профессионального бокса и других видов спорта, а также проводить культурно-массовые мероприятия, концерты (универсальная «ВТБ Арена» способна разместить до 14 тыс. зрителей). Современное сооружение отличается футуристическими формами, готовыми взлететь в московское небо, но в основании его воссоздан по лазерным обмерам исторический фасад, сохранен и главный вход стадиона, рядом с которым стоит памятник Льву Яшину, имя которого отныне и носит стадион.

Территория комфорта

Параллельно с реконструкцией спортивной составляющей и приведения в порядок природного ландшафта на территории парка началось строительство жилого квартала проекта «ВТБ Арена парк». Амбициозный проект стал ярким примером комплексного освоения территории. Преимущество будущих новоселов обозначилось сразу же — историческая часть Москвы со сложившейся инфраструктурой, обширный зеленый массив, удобное транспортное сообщение (Ленинградское шоссе, Третье транспортное кольцо, несколько станций метро), близость к учреждениям культуры — театрам, музеям, галереям, выставочным комплексам, многочисленным спортивным сооружениям. Что важно современным деловым людям, совсем рядом «Москва-Сити», бизнес-центры и правительственные учреждения.

Жилой комплекс проекта «ВТБ Арена парк» вытянулся вдоль живописного парка «Динамо». Благоустроенные внутренние дворы расположены над многоуровневым паркингом. Они надежно защищены от шума оживленных магистралей. По мнению специалистов, изюминкой уникального городского квартала является клубный дом, рассчитанный на 56 апартаментов премиум-класса. Он является составной и органичной частью всего проекта «ВТБ Арена парк», обладателей домовладений с элегантной отделкой от итальянских дизайнеров ждет сервис лучшего отеля оператору Hyatt. Кажется, все вообрал в себя стиль жизни в этом объекте — история и современность, эстетика дизайна и функционал помещений. Обслуживание жильцов с максимальным набором опций делает их поистине привилегированным сословием. Генеральный директор УК «Динамо» Андрей Лунтовский подчеркнул, что «в распоряжении жителей клубного дома не только спа-салоны и фитнес, рестораны и бары, расположенные в соседнем здании отеля, но и здоровая атмосфера парка. Наш дополнительный уникальный бонус — абонемент сроком на год на посещение концертов и других мероприятий в комплексе «ВТБ Арена — Центральный стадион «Динамо»».

Без сомнения, все эти обстоятельства формируют особый уклад жизни обладателей апартаментов, который смело можно назвать аристократическим. Успешные люди достойны такого эксклюзивного формата жилья в российской столице!

Александр Шевчук





ФИНАЛЬНЫЕ СКИДКИ ДО 10%! *

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ КОРПУСАХ

**КЛЮЧИ
В 2019!**

**ДОСТУПНАЯ
ИПОТЕКА**

WWW.SIMVOL.COM

ДОНСТРОЙ
(495) 154 78 46

- **АРХИТЕКТУРА БУДУЩЕГО**
Концепция знаменитых бюро LDA Design и UHA London (Великобритания)
- **ПРЕМИАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ**
Квартиры бизнес-класса с потолками от 3,2 м и широкими окнами от 2,2 м
- **КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ**
В наличии квартиры с предчистовой (White box) или финишной отделкой
- **УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР**
С террасами, каминами, видами на центр города и Кремль
- **ПАРК «ЗЕЛЕНАЯ РЕКА»**
Новый парк длиной 2 км с уникальными рекреационными пространствами
- **РЯДОМ С МЕТРО**
5-12 мин. пешком до м. Авиамоторная/Площадь Ильича/Римская
- **ГОРОД В ГОРОДЕ**
Десятки объектов образовательной, спортивной, медицинской, развлекательной и торговой инфраструктуры

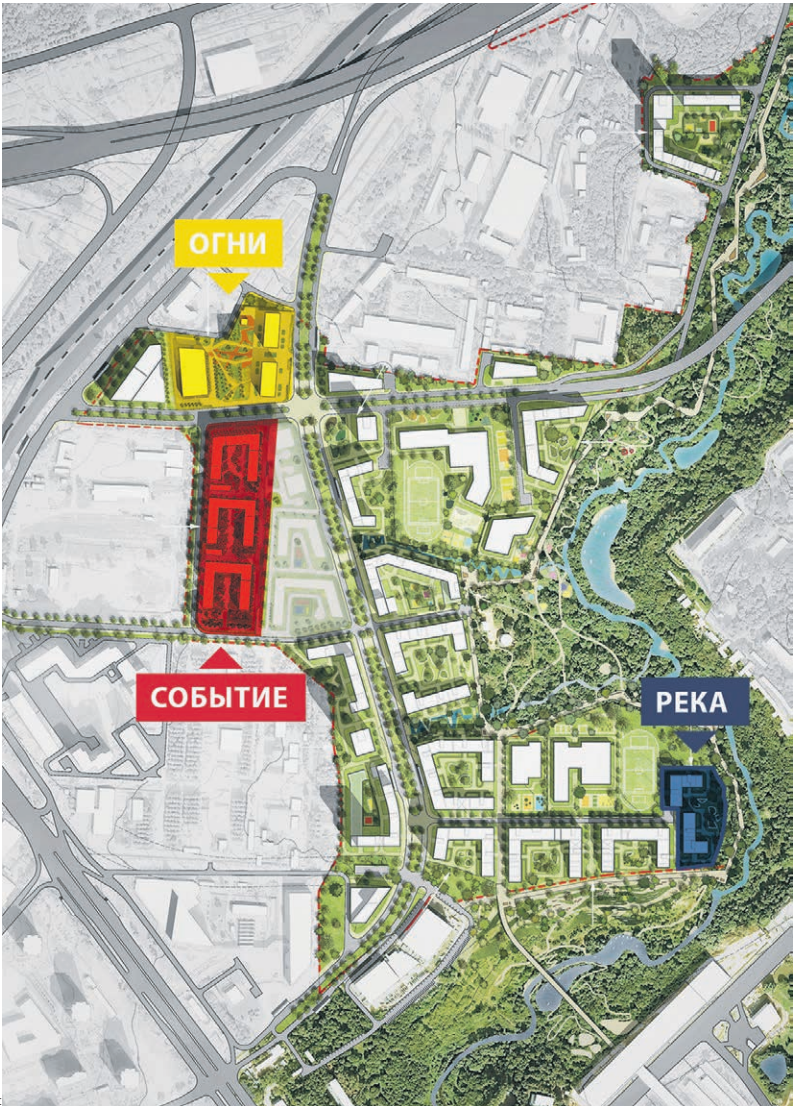
домпроект

Европа в Раменках

Идею, что современным покупателям новостроек нужны не столько стены, сколько окрестности, тиражируют многие застройщики. Однако к пониманию, что качественную среду невозможно создать в рамках одного единственного жилого комплекса, пока пришла лишь одна компания — «Донстрой». Проект, который она начала реализовывать на западе Москвы, не похож ни на что, что ранее появлялось в столице.



ЖК бизнес-класса «Событие» (авторы проекта – APEX project bureau)



Расположение первых кварталов на территории застройки



ЖК «Река» (премиум-класс)



ЖК «Огни» (комфорт-класс)

— Москва —

Не как у всех

Во многих европейских странах вопрос, где конкретно обитают элитные жители, поставит в тупик любого местного. И не потому, что престижных локаций там нет вовсе, а из-за того, что и более обеспеченные, и менее могут поселиться где душе угодно — лишь бы вокруг их домов была создана качественная городская среда.

В России до недавнего времени аналогичную концепцию внедряли разве что загородные девелоперы. Они добавляли в свои проекты жилье разного статуса: от элитных резиденций и чуть более скромных таунхаусов до демократичных многоквартирных зданий. А общие для всех окрестности насыщали разнообразной инфраструктурой и местами досуга в таком количестве, что не встретили ни в одном моноконцептуальном проекте.

Городские застройщики аналогичный путь развития не то, чтобы отрицали, но не рассматривали. Так уж повелось. Коль строить в том столичном районе, который принято считать престижным, будь добр возводить исключительно элитку. Если же участок расположен там, где окружающая застройка попроще, — даже не пытайся прыгнуть на класс выше. Пока лишь один столичный застройщик усомнился в единственности и правильности такого подхода, предложив другое решение, наиболее близкое к европейскому. Речь о компании «Донстрой» и ее новом проекте в Раменках. Вернее, сразу нескольких проектах разных классов и с разными названиями, но с единой средой. С нее и начнем.

Проект в натуре

Располагается новый проект на западе Москвы в районе Раменки и занимает 55 га. Когда услышишь, что под новую застройку отводятся десятки гектаров, тут же думаешь, что

это бывшая промзона, а к ним отношение сложное. Даже если там было что-то безобидное, невольно ищешь подвоха и проблемы с экологией.

С площадкой в Раменках все по-другому. Никаких промзон тут не было вообще. По сути, это сельская местность, и даже когда территория вошла в состав Москвы (а произошло это в начале 60-х XX века), здесь располагались совхозные поля и сады, по границе которых протекала и протекает поныне река Раменка. Буквально год назад ее берега взяли под охрану, включив эту территорию в природный заказник «Долина реки Раменки». Занимает заказник 32 га, никакого строительства, понятное дело, здесь быть не может, зато как дополнительную прогулочную зону будущие жители проекта ее смогут использовать.

Собственно, идея близости к природному заказнику и легла в основу концепции развития всей этой территории. По заказу «Донстроя» ее разрабатывали два английских бюро — LDA Design и UHA London, а на этапе продумывания ландшаф-

та подключились и российские коллеги из Wowhaus. Суть идеи в следующем: продлить природную зону внутри жилых кварталов, организовав многочисленные зеленые коридоры — бульвары, скверы, пешеходные тропы. И на них же вывести все то, что принято называть точками притяжения: рестораны, магазины, спортивные и танцевальные клубы, творческие студии.

К метро и пикникам

Зеленые коридоры, впрочем, не были бы коридорами, если бы существовали сами по себе и никуда не вели. Эти как раз ведут. Например, к станции метро «Мичуринский проспект», что располагается на южной границе нового проекта. Или к будущей станции «Аминьевское шоссе», которая будет находиться к северу от застройки. Она войдет в Большую кольцевую линию и отроется уже в следующем году.

Но еще интереснее то пространство, которое появится на границе уже упомянутого природного заказника. По задумке оно станет эдакой

гигантской террасой или открытой верандой при всем проекте. Не в том плане, что здесь все вымостят террасной доской, а в том, что это будет скорее напоминать не город, а загород с обилием природы, свежего воздуха и бесконечными возможностями для отдыха вне столичной суеты. Здесь планируется расположить летние кафе, зоны воркаута, детские игровые зоны, площадки для пикников и многое другое.

Три в одном

С учетом того сколько места займут вышеописанные бульвары, зеленые коридоры, террасы и прочие общественные пространства, неудивительно, что из общей территории непосредственно под застройку идет лишь чуть больше половины — 29 га. И даже из них не все отводится под жилье: примерно 7,5 га займут два образовательных центра со школами и детскими садами.

А вот теперь фокус, благодаря которому типично российский застройка превращается в европейскую. Оставшиеся гектары займет не один жилой комплекс, а три независимых друг от друга проекта разных классов недвижимости: комфорт, бизнес и премиум. Причем это не разрозненные новостройки, которые роднит лишь близкое расположение друг к другу, а комплекс, гармонично сочетающийся между собой по архитектуре, фасадным решениям и множеству прочих деталей. Специально для этого для всей застройки разрабатывался единый дизайн-код, на базе которого сегодня над каждым проектом работают отдельные архитектурные бюро.

Каждый проект получил собственное имя: «Огни» (комфорт-класс), «Событие» (бизнес-класс) и «Река» (премиум-класс).

Средь рек, огней и событий

Самый демократичный по ценам — ЖК «Огни». Это два 35-этажных корпуса плюс отдельно стоящий

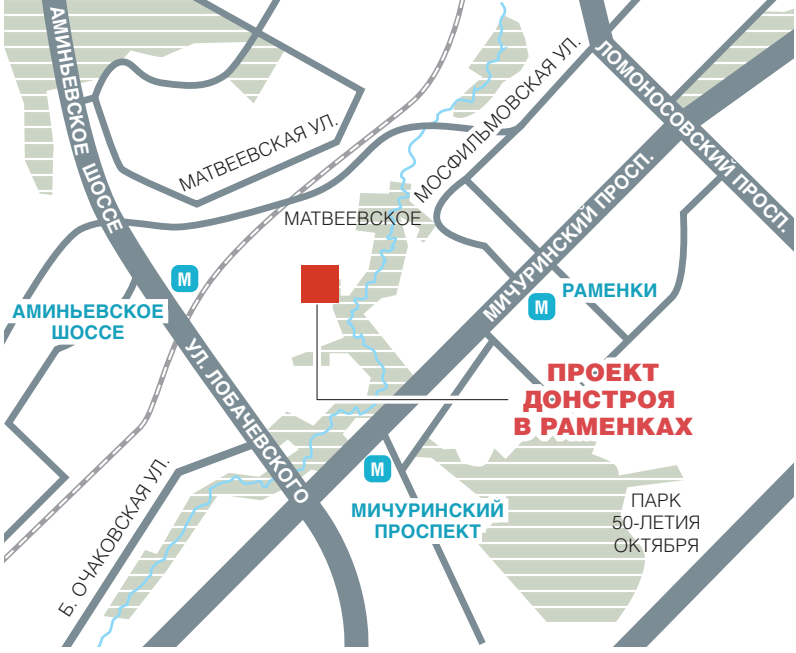
паркинг высотой семь этажей. Интересно, что по характеристикам жилье здесь ближе к бизнес-классу, чем к комфорту. Скажем, потолки по 3,1 м (а на верхних этажах и вовсе по 3,5 м), увеличенные окна (2,1х2,1 м), причем при квартирах есть и остекленные балконы — а это большая редкость для нынешнего комфорт-класса. Единственное, что напоминает о статусе дома, — это размеры квартир. В самых маленьких из них лишь 27,4 кв. м. Но тому есть особая причина. Квартиры в этом комплексе активно присматривают для своих чад родители нынешних и будущих студентов престижных вузов, которых в окрестностях немало (достоинство упомянуть лишь МГУ и МГИМО). А в качестве первой квартиры молодежь небольшие площади как раз очень хорошо подходят.

ЖК «Событие» позиционируется как бизнес-класс. В рамках первой очереди этого комплекса сейчас строится три корпуса — в каждом от 8–10 до 25 этажей. Квартиры здесь габаритнее — от 44 кв. м — и рассчитаны скорее на семейную аудиторию. Именно поэтому уже при

первой очереди здесь появится два встроенных детских сада. Особенностью «События» можно назвать и разнообразие летних помещений при квартирах. Например, есть с эркерными балконами, большими (до 50 кв. м) террасами или с полностью остекленными лаунж-зонами по 7,4 кв. м. А на крышах низкоэтажных секций устроят просторные террасы для отдыха всех жителей.

И, наконец, премиум-класс — это «Река». Как понятно даже из названия, расположится он ближе всего к реке Раменке — буквально в 50 м. Это будет малоэтажная застройка клубного формата. Так, в первом доме разместится всего 115 квартир. Остальные характеристики «Реки» под стать ее премиальному статусу. Например, потолки высотой 3,65–3,95 м, масштабные окна, размеры которых превысят 3х3 м, террасы до 80 кв. м, каминные на верхних этажах, ваннные комнаты с окнами и многое другое. Чтобы узнать обо всех особенностях дома, стоит дождаться старта продаж. А это, как уверяют в «Донстрое», произойдет совсем скоро.

Наталья Павлова-Каткова



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Месторасположение.....	Западный административный округ Москвы, район Раменки
Площадь всей территории	55 га
Площадь территорий общего пользования	17,5 га
Состав территорий общего пользования	два бульвара с ресторанами, магазинами, танцевальными клубами, фитнес-центрами и творческими студиями, зеленый променад с летними кафе, зонами воркаута, детскими игровыми зонами, местами для пикников, 10 км новых дорог, 12 км пешеходных и велосипедных дорожек
Социальная инфраструктура	две школы на 2,75 тыс. мест, два отдельно стоящих детских сада на 600 мест, семь встроенных садиков на 600 мест
Состав жилой застройки	ЖК «Огни» (комфорт-класс), ЖК «Событие» (бизнес-класс) и ЖК «Река» (премиум-класс)
Мастер-план и дизайн-код	бюро LDA Design и UHA London
Ландшафт и общественные пространства	бюро Wowhaus
Девелопер.....	«Донстрой»

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 недвижимостью, которую город получил по итогам договоров пожизненной ренты, заключенных с одинокими 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 приводит 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 обнародовать заранее — примерно за полтора месяца до начала фактических торгов. Каждый раз количество выставляемых 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 процентных 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-

«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



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 двух 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 Брянецв 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 Брянецв.

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

— 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

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

реклама

life* KUTUZOVSKIY KUTUZOVSKIY DYSHIT

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

ВТБ
АРЕНА
ПАРК

Эпоха
Возрождения
Динамо

ВТБ
Титульный
спонсор

Застройщик АО «УК «Динамо». Проектная декларация на сайте arena-park.ru

Время быть ближе

Апартаменты с пятизвездочным
сервисом для тех,
кто ценит время с семьей

8 (495) 122 4242
arena-park.ru

реклама