

АГЕНТСТВО КОНСУЛЬТАЦИЙ И УПРАВЛЕНИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
«КОНУС»

ЛОХОТРОН ПО ИМЕНИ «АПАРТАМЕНТЫ»

Старовойтов А.С.

(отраслевой журнал «Строительство»,
№ 9, 2016)

Москва

2014

В московском метрополитене в эпоху громких судебных процессов по делам многочисленных финансовых пирамид типа «МММ» каким-то юмористом был расклеен стикер со следующим афоризмом: **«В России нет такого обманутого вкладчика, которого нельзя обмануть еще раз».**

К чему это я?

А к тому, что на наших глазах разворачивается второй акт народной драмы под названием «обманутые дольщики».

Первый акт стартовал в начале 90-х годов прошлого века, когда строители остались практически полностью без бюджетных заказов и вынуждены были переквалифицироваться в начинающих российских «девелоперов»/застройщиков. Тогда в чью-то девелоперскую голову пришла «блестящая» идея хорошенько потрясти народонаселение. Сравнительно честных способов такой тряски тогда было мало и были они беспокойные, и придумали новую, до гениальности простую и спокойную историю – долевое строительство кота с мышкой. Схема такая: получив какие-либо права на застройку земельного участка (иногда очень сомнительные), застройщик сразу же включал «пылесос» и начинал сосать с первичного финансового рынка самый дешевый ресурс – деньги населения, подписывая с эти самым населением мало кому из них понятные договоры долевого участия. Названия договоров были самые разные, а лукавая суть – одинаковая. Лукавство (это мягко говоря) заключалось в том, что застройщик получал беспроцентное финансирование, к тому же не облагаемое налогом на добавленную стоимость (по законодательству такие договоры относятся к договорам простого товарищества, т. е. являются формой совместного рискованного инвестирования), и при этом не имел практически никаких обязательств, а гражданин был твердо уверен, что он подписал договор покупки квартиры, но в несколько непривычной форме.

Массовый правовой нигилизм населения принял такие гигантские размеры, что мне однажды представитель крупной риэлтерской компании рассказывала, как к ним пришел «крутой товарищ» с чемоданом наличности в сопровождении юриста и охранника, пять минут вертел договор, потом заплатил за два этажа квартир в доме, где не было ещё даже фундамента, и спросил: «А вы меня не обманете?».

Разворачивалась эта эпопея при молчаливом наблюдении властей, которые должны были по должности понимать, какие могут быть у всего этого последствия, но очень долго ровным счетом ничего не предпринимали. Это и понятно: как правило, региональный административный ресурс контролировал основных региональных застройщиков, а прибыли в таком «бизнесе» были астрономические.

И только через десять лет, в начале этого века, когда уже невозможно было не замечать тысячи случаев естественного или искусственного банкротства застройщиков и когда доведенные до отчаяния обманутые люди начали перекрывать федеральные трассы и захватывать пустые дома, был

принят знаменитый 214-ФЗ – федеральный закон от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

Многим специалистам тогда было очевидно, что такой способ привлечения денег населения в строительство надо убивать как класс, но строительное лобби в исполнительных и законодательных органах власти было очень сильно и 214-ФЗ состоялся. Ряд проблем в будущем закону решить удалось, хотя, конечно же, появилось множество обходных путей, по которым быстренько пошли многие расторопные и продвинутые «предприниматели».

Но до сих пор в стране плачут от бессилия и злости тысячи бездомных «обманутых дольщиков» (они так теперь официально называются), создаются многочисленные серьезные комиссии (и даже депутаты различных дум в них участвуют), зарабатываются политические репутации и капиталы (и, наверное, не только политические), тратятся бюджетные деньги – короче, святая задача помощи несчастным бездомным прочно пополнила список добрых дел народной власти.

Теперь о втором акте той же драмы.

Подзаголовок: «Случилось мне сидеть в тамошнем допре...» («Золотой теленок»)

Случилось мне год назад проверять дипломы нескольких дипломников одного из российских строительных вузов. В дипломах студенты должны были выполнить полный анализ какого-либо инвестиционного девелоперского проекта.

В одном из дипломов таким проектом был «административно-развлекательный комплекс» в Москве. Разрешенное использование земельного участка, на котором комплекс строился, не допускало жилищного строительства, а в списке помещений проекта я неожиданно обнаружил нечто под названием «апартаменты». Что это такое, в проекте не разъяснялось, но из контекста можно было понять, что эти помещения собирались продавать для постоянного проживания людей.

Так как такая «новация» никак не укладывалась в нормы жилищного законодательства, а разбираться времени не было (срок защита диплома поджимал), пришлось заставить дипломницу каленым железом выжечь из текста диплома все эти апартаменты, заменить в составе проекта диплома этот блок зданий на блок жилых домов и существенно изменить описание инвестиционного проекта. В итоге диплом был защищен, а я про апартаменты забыл.

Но совсем недавно о них напомнила знакомая, которая попросила проконсультировать сына, уже готового нести деньги для срочной покупки стометровых апартаментов в районе Водного стадиона в пяти минутах от метро по очень привлекательной цене – на 20 процентов дешевле квартир в этом же районе.

По словам знакомой, эти самые апартаменты в комплексе из четырех двадцатипятиэтажных домов разлетались как горячие пирожки и в продаже остались считанные экземпляры. Ещё бы: престижный и чистый район, метро под боком, свой спортивный центр!

Пришлось залезть в интернет.

Оказалось, что «апартаменты» несколько лет уверенной проступью шагают по стране. И это уже не несколько уникальных «золотых» пентхаузов площадью тысяча квадратных метров в Москва-Сити, которые их состоятельным владельцам нет нужды использовать для проживания, а вполне себе массовые кварталы зданий в разных районах Москвы и в некоторых других российских городах, в которых по архитектурным и планировочным характеристикам проектируются фактически квартиры, но называются они в проектных декларациях и в проектной документации «апартаменты».

Причем практически все застройщики уверяют, что проекты полностью соответствуют требованиям закона 214-ФЗ, все договоры с гражданами регистрируются в установленном порядке и т.п.

Вот несколько первых попавшихся примеров таких проектов прямо с сайтов.

1. **Комплекс (жилой квартал) «Флотилия»** в Москве, ул. Ляпидевского, вл. 1. По проектной декларации это «Многофункциональный, спортивно-оздоровительный, административно-социальный комплекс, 1-я очередь», сайт <http://www.flotiliya.com/>.



Застройщик – ОАО «Мосфундаментстрой №1». Учредитель застройщика – ЗАО «МФК «ГРАС» – владеет 100% долей в уставном капитале Общества.

Как почти всегда случается в таких проектах, «в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Застройщик не принимал участие в строительстве объектов недвижимости». Как правило это означает, что специально для строительства этого объекта создана (или куплена) «нулевая» фирма-ширма с минимальным размером уставного капитала, которая никогда ничего не строила, но через которую реальному застройщику очень удобно решать все налоговые, финансовые и имущественные вопросы.

Генеральный подрядчик – общество с ограниченной ответственностью «Монолит Центр».

Проект состоит из четырех 29-этажных зданий, в которых находится 407 апартаментов площадью от 56 до 159 м², и подземной автостоянки на 705 машиномест.

По проектной декларации апартаменты в корпусах 1 и 3 названы «помещения административно-делового назначения» (открытой планировки), а в корпусах 2 и 4 – «помещения торгово-бытового назначения (места временного проживания, апартаменты)».

Стоимость одного м² апартаментов составляет 128 – 160 тыс. рублей.

2. **Комплекс «Водный»** в Москве, ул. Головинское шоссе, вл. 5. По проектной декларации – «Многофункциональный комплекс, 2-я очередь», сайт <http://vodny2.ru/>.



Застройщик – ООО «Жилищная корпорация» (структура MR-Group). Учредитель застройщика – Далласвуд Холдингс лимитед (Dallaswood Holdings limited) – владеет 100 % долей в уставном капитале Общества.

Опять «в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Застройщик не принимал участие в строительстве объектов недвижимости».

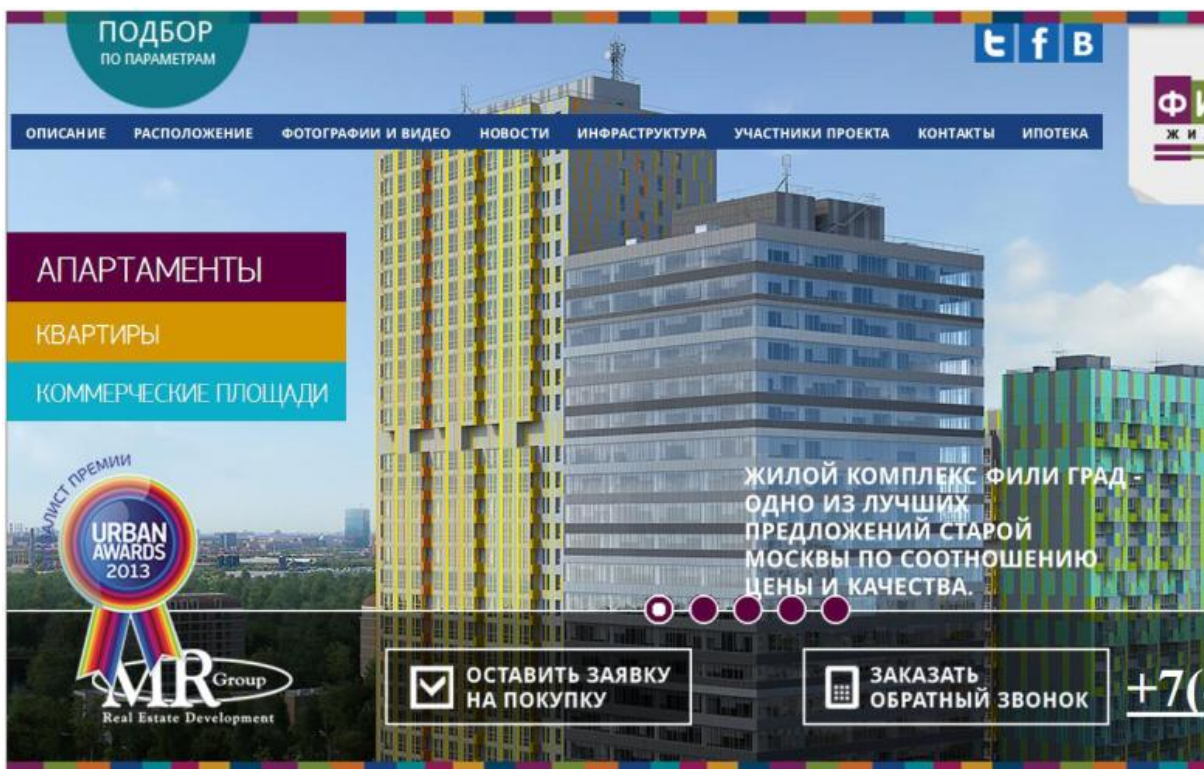
Генподрядчик – закрытое акционерное общество «Ренейссанс Констракшн».

Проект состоит из пяти 26-этажных зданий с 1-3-х комнатными апартаментами площадью от 40 до 100 м², объединенных общей подземной трехуровневой автостоянкой.

Общее количество апартаментов в пяти корпусах – 1496.

Стоимость одного м² составляет 125 – 155 тыс. рублей.

3. **Жилой комплекс «Фили-Град»** в Москве, район Филёвский парк, Береговой проезд, владение 5. По проектной декларации – «Многофункциональный комплекс, 1-я очередь», сайт <http://fili-grad.ru/>.



Застройщик – ЗАО «Фили-Девелопмент» (структура MR-Group).

Учредитель застройщика – Bellarlane Holdings limited – владеет 100 % долей в уставном капитале Общества.

Как всегда, «в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Застройщик не принимал участие в строительстве объектов недвижимости».

Генподрядчик – закрытое акционерное общество «Ренейссанс Констракшн».

Проект состоит из шести разновысотных секций (15-18-21-23-31 этажей), в которых находится 1288 маленьких апартаментов свободной планировки (в большинстве площадью от 35 до 70 м²) и 260 таких же

небольших квартир (площадью от 43 до 90 м²), и подземной автостоянки на 705 машиномест.

Стоимость одного м² апартаментов составляет 130 – 170 тыс. рублей.

4. **Городской квартал «ВТБ Арена Парк»** на Ленинградском проспекте Москвы, владение 36. По проектной декларации – Многофункциональный общественный комплекс ВГК, входящий в состав комплекса, состоящего из Многофункционального центра и указанного объекта, сайт <http://www.vtb-arena.com/>.



Застройщик – ЗАО «Управляющая компания «Динамо».

Учредители застройщика – ОАО Банк ВТБ (74,9999%) и общественно-государственное объединение «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо» (25,0001%).

Естественно, что «в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Застройщик не принимал участие в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Российской Федерации».

Генподрядчик – компания «Codest International S.r.l.», Италия.

Проект состоит из шести разновысотных корпусов (12-25 этажей), в которых находится 1002 апартаментов свободной планировки, и трехэтажный подземный паркинг на 1400 машиномест.

Стоимость одного м² апартаментов – 240 - 500 тыс. рублей.

5. **Комплекс «Салют»** в Санкт-Петербурге, Московский район, Дунайский пр., участок 1. По проектной декларации – многофункциональный культурно-досуговый центр: этап 2. Гостиничный комплекс, состоящий из двух зданий, и многофункциональный культурно-досуговый центр: 3 этап: Гостиница с выставочной галереей, сайт – <http://salut-apart.ru/>.

ИПОТЕКА

Апартаменты SALUT на карте
+7 (812) 333-90-90
Заказать обратный звонок

ОПЛАТЫ ИЛИ КОНСУЛЬТАЦИИ

СКИДКА 10% НА ПЕРВЫЙ ВЗНОС

1 Новый формат жилья
«SALUT!» — это апартаменты в одном из самых лучших районов Петербурга. Новый

2 Все для жизни в одном месте
«SALUT!» — это многофункциональный комплекс. Гармоничное совмещение про-

3 Район и окружение
У вас будет отличный вид из окон — «SALUT!» находится прямо у парка. И все это на

Застройщик – ООО «Инвестиционная компания «Пулковская», г. Санкт-Петербург.

Учредитель застройщика – физическое лицо, обладающее 100% голосов в органе управления общества.

Редкий случай, когда застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, принимал участие в строительстве многофункционального культурно-досугового центра в составе автовыставочного комплекса «Мерседес-Бенц» и автовыставочного комплекса «Порше» в Санкт-Петербурге.

Генподрядчик – ЗАО «Союз-строй».

Комплекс состоит из двух одинаковых отдельно стоящих 16-ти этажных зданий, в каждом из которых находится 300 жилых номеров (апартаментов) площадью от 23,8 до 55,8 м², и одного отдельно стоящего 15-ти этажного здания с 364 номерами площадью от 21,8 до 37,2 м².

Стоимость одного м² апартаментов – 77 - 100 тыс. рублей.

Что такое эти самые «апартаменты», каждый приведенный выше проект трактует по своему, или, что точнее, посетители сайтов понимают, как могут.

В проектных декларациях проектов «Водный» и «Фили-Град» честно написано, что *апартамент – это нежилое помещение гостиничного типа*. Уже легче – раз нежилые помещения, то с жилищным законодательством к ним подходить не надо.

В буклете, размещенном на сайте проекта ВТБ Арена Парк, эти чудесные помещения называются то квартирами, то апартаментами. Тут уже непонятно – надо определиться, это проза, или стихи (как у Мольера).

В отделе продаж комплекса «Флотилия» мне бодро сообщили, что разница апартаментов под названием *«помещения административно-делового назначения»* и апартаментов под названием *«помещения торгового назначения (места временного проживания, апартаменты)»* состоит в том, что первые покупатель никогда не сможет перевести в жилые помещения, а вторые сможет перевести легко либо сам, либо с помощью МФК «Грас» за вполне умеренную плату!

Вот это здорово! Так много нового узнаешь при общении с нашими отделами продаж, что начинаешь сомневаться, все ли новации в жилищном законодательстве успеваешь отслеживать.

Задавать более подробные вопросы девушке на другом конце телефонной линии я не стал – она и так старалась от меня избавиться, когда поняла, что я не покупатель (на чьи уши можно вешать развесистую клюкву) и задаю странные вопросы с вполне злобной целью.

На сайте проекта Салют в описании этой самой гостиницы сказано, что в каждом корпусе есть столько-то **жилых номеров** (апартаментов). Правда, что такое «жилой номер», сайт утаивает, но само слово «жилой» греет душу.

Вообще, сайт этого проекта оказался весьма информативным. Его авторы поставили перед собой благородную задачу просвещения населения и сообщили ему, что апартаменты появились на рынке недвижимости не от хорошей жизни, а потому, что *«количество готовых для застройки участков сокращается, а процедура согласования новых жилищных проектов значительно усложнилась. В ближайшее время городские власти собираются обязать застройщиков возводить за свой счет объекты социальной инфраструктуры, что неминуемо приведет к росту цен на квартиры»*. Кто бы мог подумать?

Далее, совершенно ничего не утаивая от своего народа, авторы сайта сообщают, что *«юридически апартаменты относятся к коммерческой недвижимости. Согласовать такой проект застройщикам гораздо проще, чем проект строительства жилого дома. При этом выбор участков, пригодных для строительства, – гораздо больше. При строительстве апартаментов не выдвигаются требования по обеспеченности социальными объектами, что позволяет инвесторам сократить собственные расходы и*

существенно снизить стоимость для покупателей. Поэтому разница в ценах на апартаменты и квартиры с аналогичными характеристиками может достигать 30%». Вот, оказывается, где собака порылась!

Дальнейшее изучение Интернета на тему апартаментов показало, что в сети кроме массовых радостных и красочных предложений апартаментов есть и вполне грамотные и тревожные экспертные материалы, достаточно подробно разбирающие это новое на рынке недвижимости явление. Например, адвокат Артем Сидоров на портале «Недвижимость и право» разместил материал под заголовком «Апартаменты или квартира?» (http://www.realtylaw.ru/clauses/2013/03/03/clauses_1276.html), в котором точно и коротко описал основные минусы и засады для покупателей «апартаментов в российском исполнении».

Так что нельзя сказать, что покупателям апартаментов негде получить информацию о том, во что они вляпываются – материала вполне достаточно, если не лениться и сначала думать, а потом тратить.

Я сам неоднократно останавливался в апартаментах во время поездок за рубеж. Иногда это были номера с кухней (кухней-нишей, кухонной секцией) в специальных апарт-отелях, где не предусмотрены рестораны и бывают (и то не везде) только достаточно скромные завтраки. Чаше же это были просто квартиры в жилых домах, где один или несколько подъездов в жилом доме использовался для временного проживания гостей и туристов. В таких случаях у меня был собственный ключ от парадного и зачастую никакого «ресепшн» не было вообще – я входил в дом так же, как местные жители.

В таком проживании есть как свои плюсы – дешевле, просторные номера, полное погружение в местную среду, так и минусы – к такому проживанию надо приспособиться, так как самому приходится покупать продукты, самому готовить, самому думать о безопасности вещей, оставляемых в номере и т.п.

Какой юридический статус имеют эти апартаменты по местному законодательству, я никогда не задумывался. Думаю, там все в порядке с законом.

А что такое апартаменты в России, попробую сформулировать. И подозреваю, что с законом у нас есть проблемы.

Итак.

1. Земельные участки, на которых проектируются и строятся здания с апартаментами, нигде не имеют вида разрешенного использования «жилищное строительство». Соответственно, строиться на них может что угодно, но только не жилье. И даже если случится невозможное и кто-то решится или разрешит изменение вида разрешенного использования, то это процесс очень непростой и длительный.

2. Процессы оформления исходно-разрешительной документации, получения технических условий на присоединение к инженерным

коммуникациям и согласования предпроектной документации для жилых зданий и для зданий нежилых очень сильно отличаются. При подготовке документации по планировке территории для размещения жилых домов, а тем более жилых кварталов, застройщик обязан продумать, где будущие жильцы получают поликлиническое обслуживание, где будут обеспечены по нормам местами в больнице, куда дети будут ходить в детские сады и школы. Все эти вопросы согласуются с местными администрациями, так как ответственность за обеспечение населения объектами социальной инфраструктуры лежит именно на этих самых администрациях. Однако в подавляющем большинстве случаев, особенно в крупных городах при уплотнительной застройке, емкости существующих больниц, школ и детских садов перегружены и новых клиентов не принимают. И тогда девелопер договаривается с городом, кто, как и за чей счет будет строить эти объекты социалки. Достаточно часто эти затраты «ложатся» на проект – то есть строит их девелопер (чаще полностью за свой счет, реже с частичным привлечением средств города или иных ресурсов) и стоимость добавляет к стоимости квадратного метра недвижимости. В случае апартаментов этих затрат нет, но и мест в поликлиниках, школах и детских садах тоже нет. К кому потом будут обращаться с жалобами новые жильцы района, если их в этих поликлиниках и школах не ждали? И даже если у семьи или у ребенка есть прописка в другом районе, то учреждения этого района их «переварить» физически не смогут.

Как следствие повысится стоимость обслуживания в детских садах, возникнут предпосылки для создания платных образовательных и медицинских учреждений, которые, как и введение платы за парковку автомобилей в центре Москвы, могут создать только иллюзию решения вопроса. Все это в целом снижает качество жизни населения.

3. Процессы проектирования и последующего согласования проектной документации для жилых зданий и для зданий нежилых также радикально отличаются. При проектировании жилых домов проектировщик обязан выдержать все нормативные требования к жилым зданиям и к жилым помещениям (квартирах) в них – а это многочисленные СНиПы, СанПин и т.п. Включаются требования о недопущении размещения жилых зданий в санитарно-защитных зонах промышленных и других объектов, нормативы по инсоляции, предельному шумовому загрязнению, нормативы по размещению площадок для отдыха населения, автостоянок.

И соблюдение всех этих нормативов будут в лупу рассматривать эксперты при прохождении проектом государственной или негосударственной экспертизы.

В случае проектирования нежилых зданий коммерческого использования большая часть этих требований не применяется, и, соответственно, экспертиза проходит легче и быстрее.

Из всего сказанного очевидно, что в случае проектов «апартаментов» застройщик имеет грандиозную экономию средств и времени (что тоже экономия средств).

Маленькая часть этой экономии в рекламных целях может быть «достанется» покупателю, которому декларируются сниженные стоимости по сравнению с ценами на жилье. Хотя и здесь сплошное лукавство (точнее – надувательство): эти объекты – квартира и апартаменты – невозможно сравнивать, они в разных товарных корзинах. Это все равно, что сравнивать легковые автомобили и коммерческие малолитражки: грузовичок Renault Kangoo Fourgon (в который при желании можно запихнуть пять человек – до ближайшего полицейского) на 15-20 процентов дешевле пятиместной легковушки Renault Kangoo – ну что из того? Кому в здоровую голову придет идея возить свою семью в грузовом отделении автомобиля? А в нежилые апартаменты люди у нас лезут даже с детьми, рассекая при этом ушами воздух на лету! Так торопятся схватить «выгодное предложение»!

Часть экономии застройщика, безусловно, уходит на «откаты», а большая часть оседает на разнообразных счетах девелоперов и иже с ними.

Но ни копейки опять не осядет на счетах страховых фондов, в которых могут быть застрахованы прямые и косвенные риски людей, попадающих в мясорубку этого процесса.

Сложившуюся ситуацию я обсуждал и с депутатом Государственной думы, и с депутатом Московской городской думы, и с высокопоставленным чиновником московского правительства. Общее мнение едино – это форменное безобразие, которые будут иметь печальные последствия.

Но на вопрос «что же делать?» – ответа нет.

А пока все знают и ничего не делают, можно завершить мой краткий анализ так: в современном российском исполнении «апартаменты» – это новая большая афера на рынке недвижимости. Выбирать выражения здесь не приходится, так как факты лежат на поверхности. Да и слово «афера» достаточно точно характеризует описанное явление, так как в переводе с французского слово affaire – недобросовестное, мошенническое предприятие, добывание денег посредством обмана.

Какие я вижу возможные варианты развития складывающейся ситуации. Их два – позитивный и негативный.

Вариант позитивный: строительство домов заканчивается благополучно и дольщики получают свои оплаченные нежилые апартаменты.

Допускаю, что какая-то часть покупателей апартаментов делает такое приобретение вполне осознано и не собирается в этих помещениях жить постоянно: будут использовать как городскую квартиру для временного проживания или будут сдавать как гостиничный номер. Удачи им!

Но подавляющее большинство семей будут в апартаментах жить постоянно, и рано или поздно перед ними встанут вопросы постоянной прописки, прикрепления к учреждениям здравоохранения и образования,

наследования или переоформления прав собственности. И обязательно все громче поднимется вопрос о переводе таких помещений в категорию жилых. И это будет очень неприятная ситуация как для людей, так и для местной власти: по закону такой перевод невозможен, а люди уже перекрывают дороги.

Единственный вариант, при котором ситуация может разрешиться к всеобщему удовлетворению – это «апартаментная амнистия»: при подведении результатов реализации очередного этапа какой-нибудь государственной жилищной программы вдруг неожиданно выяснится, что поставленные высокие цели по вводу жилья в квадратных метрах на душу населения никак не достигаются даже с помощью дачной и садовой амнистий и прочих чудес, и тогда может быть принято мудрое решение о массовом переводе апартаментов в жилые помещения. Тем более, что апартаменты больше похожи на постоянное жилье, чем многие дачные домики. И будет всем нам счастье!

Признаки такого варианта развития событий уже возникли на горизонте Минстроя России с подачи одного из ведущих регионов страны.

Вариант негативный: проект «зависает» на какой-либо стадии по любой объективной или субъективной причине или застройщик примитивно «сваливает», прихватив денежки и наплевав на 214-ФЗ.

Что в итоге справедливое государство должно помочь вернуть обманутым избирателям? «Кирпичи? Нет, не кирпичи!», как говорил гениальный Райкин. «Квартиры? Нет, не квартиры!». Апартаменты! «А что это?» - спросит чиновник. «А это то, мы и сами не знаем что», - ответят дольщики, – «но, типа, чтобы жить».

Не до смеха тогда будет всем.

Что делать?

1. Законодательно полностью остановить саму возможности возникновения таких угроз в будущем – иначе за апартаментами могут возникнуть другие перевертыши (наш девелопер изворотлив невообразимо).

2. На государственном уровне провести однозначную информационную кампанию по разъяснению отношения власти к таким сделкам: покупатели должны понять перспективы приобретения такой недвижимости и услышать от власти, что никакого перевода в жилые помещения никогда не будет, а застройщики обязаны прекратить безответственно «лохотронить» людей на сайтах и в отделах продаж вплоть до административной и уголовной ответственности.