

Люди потеряли покой. Они боятся, что в любой момент могут остаться без жилья из-за строительства федеральной трассы.

Хозяева элитных коттеджей, попавших под снос Не спим по ночам и пьем

ДОМ ЦЕНОЙ В 70 МИЛЛИОНОВ

Когда речь идет о сносе жилья из-за строительства грандиозных объектов, перед глазами проносятся старые аварийные дома с протекающими крышами, хозяева которых только и мечтают о том, чтобы переехать в новенькие квартиры.

Но когда дело коснулось строительства скоростной федеральной трассы «Таврида», которая соединит Керченский мост, Симферополь и Севастополь, оказалось, что снести собираются несколько десятков элитных коттеджей в селе Совхозном Симферопольского района.

Вопрос необходимости прокладки новой дороги (см. рубрику «Справка «КП»»), которая станет одной из самых современных скоростных трасс Юга России, даже не обсуждается. «Таврида» разгрузит задыхающийся от пробок полуостров, особенно когда откроют Керченский мост и в республику хлынут потоки транспорта с материка, а это, по предварительным подсчетам, около 40 тысяч машин в день!

Хозяева домов, попадающих под снос, говорят, что все понимают, но не хотят, чтобы главная транспортная артерия Крыма строилась таким болезненным для них путем.

Стоимость своего жилища люди оценивают в десятки миллионов рублей.

Некоторые говорят, что цена стартует от 70 миллионов! Конечно, кто-то скажет, что жители села могут специально называть такие огромные суммы, чтобы «навариться» и купить после сноса два или три дома вместо одного. Так сказать, хотят компенсировать себе моральный ущерб.

Но, по словам экспертов, обмануть государство не удастся. Будет проведена независимая экспертиза, которая озвучит реальную стоимость домов (см. рубрику «Как проводится оценка»).

ТРИ МЕСЯЦА НАЗАД ОТМЕТИЛИ НОВОСЕЛЬЕ

- Вы не представляете мое состояние, когда я узнала, что дом, который мы с мужем строили семь лет и в который переехали всего три месяца назад, может быть разрушен!



Чиновники обещают компенсировать все неудобства, но люди все равно переживают.

- волнуясь, рассказывает нам местная жительница Наталья. - Сколько сил мы в него вложили, во многом себя ущемляли, чтобы сначала участок купить, дом построить, обставить его по нашему вкусу. Долгое время жили с мужем, маленьким ребенком, бабушкой и братом в трехкомнатной квартире. И вот только,

По оценке БТИ, которая проводилась в 2014 году и которая имеется у меня на руках, наше жилье оценили в 32 миллиона рублей (500 тысяч долларов). Еще 6,4 миллиона (100 тысяч долларов) мы потратили на внутреннюю отделку. Дорого. Но дом строился не на продажу, а для себя.

ПОСТАВИЛИ ПЕРЕД ФАКТОМ

Кроме строительства коттеджей, люди вложили немалые деньги, чтобы подвести свет, газ, воду, канализацию, каждый вид инфраструктуры в прошлом году обошелся жителям села от 128 до 200 тысяч рублей. Даже асфальт на улицах за свой счет укладывали.

Кто и как это будет учитывать? Или все коммуникации к будущим домам, куда переселят людей, чиновники проведут бесплатно?

- Пока нас только кормят обещаниями, никаких гарантий и документов нам не предоставили, - говорит хозяин другого дома, Роман. - Якобы выплатят все по рыночной стоимости. Но, опять же, это только слова. Оценщики приходили, сделали фотогра-

МНЕНИЯ ВЛАСТЕЙ

Глава РК
Сергей Аксенов:

- К сожалению, возможности перенести трассу нет, поскольку это приведет к колоссальному удорожанию объекта. В связи с этим обещаю персональное внимание каждой семье, которую необходимо переселить. Никто из переселенцев не должен пострадать, и правительство республики сделает все возможное, чтобы создать максимально комфортные условия, которые будут лучше прежних.

Министр транспорта
Крыма
Анатолий Волков:

- Оценка стоимости имущества будет выполняться по рыночной стоимости. Все строения, все имущество, все улучшения, которые на земельном участке присутствуют, будь то тротуары, посадки, какие-то хозяйственные постройки, и уровень ремонта внутри помещения, попадающего под изъятие, все будет оценено. Чтобы произвести полную оценку, будут работать оценщики, геодезисты. Варианты компенсации могут быть различны - замена участка на равнозначный, с последующей компенсацией стоимости строительства, либо денежная выплата по итогам оценки. Пожелания собственника будут учтены.

Анастасия КУРДЮКОВА

КАК ПРОВОДИТСЯ ОЦЕНКА

Виталий КАЩУК, судебный строительно-технический эксперт
НП «Федерация судебных экспертов»:

- Существует три метода определения рыночной стоимости имущества: сравнительный, доходный и затратный. Самым точным считается метод сравнения продаж, то есть, анализируя рынок предложений о продаже, вы можете самостоятельно определить стоимость того или иного имущества, с учетом процентной ставки на торг.

Домовладения оцениваются исходя из квадратуры. При этом, чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра на рынке, здесь действует принцип «оптом дешевле».

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Чтобы определить среднюю стоимость квадратного метра домовладения (квартиры,

земельного участка), нужно взять три примерно одинаковых по площади, месту нахождения аналога, разделить в каждом случае стоимость дома на его площадь, получить стоимость одного квадратного метра, от этой суммы отнять % на допустимый рынок торг. Например, утвержденный размер уторговывания для жилой недвижимости - 6%, а для земель сельхозназначения - 17%. Затем полученную по каждому дому цифру суммируете и делите на количество аналогов, их должно быть не менее трех. Получается примерная средняя рыночная стоимость квадратного метра. Также при определении рыночной стоимости обращается внимание на коммуникации, стоимость проведенных коммуникаций может составлять до 30% от стоимости дома или земельного участка.

казалось бы, мечта сбылась, отметили новоселье, как улышались, что через поселок проложат автобан, а дома начнут сносить. Месяц уже спать не могу, охапками пью успокоительное.

Власти говорят, что компенсируют людям затраты, но каким образом будет подсчитываться сумма ущерба, пока непонятно.

- Подсчитать убытки, которые мы понесем, нереально, - говорит Наталья. - Участок еще при Украине купили за 2,5 миллиона рублей (40 тысяч долларов).



Анастасия КУРДЮКОВА

Узнав о сносе домов, некоторые жители села Совхозного заморозили стройки.