

Хозяева элитных коттеджей, попавших под снос из-за «Тавриды»: Не спим по ночам и пьем успокоительное

Анастасия КУРДЮКОВА

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

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 запустят 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 Крым 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 оценивают недвижимость»).

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

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

- Подчитать убытки, которые мы понесем, нереально, - говорит Наталья. - Участок еще при Украине купили за 2,5 миллиона рублей (40 тысяч долларов). 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, не спору. 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 из пунктов 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 фотографии и на этом все. Никаких возможных сумм компенсаций не называли. С нами вообще никто предстоящий снос домов не обсуждал. В середине ноября пригласили в сельсовет и поставили перед фактом, что все решено, примите это как неизбежность.

Люди в недоумении, предоставят ли им новые, равнозначные по цене и месту расположения земельные участки или их придется искать самим? Хватит ли денег для строительства новых домов, цены ведь с каждым годом растут как на дрожжах. А если кто-то не захочет снова тратить пять-десять лет на возведение дома своей мечты, предоставят ли равноценный по стоимости и уровню комфорта коттедж в другом селе, в черте города или просто переведут деньги по средней стоимости за пропавший дом - и сами разбирайтесь, что купить за них сможете...

ЧЕРЕЗ ДВА ГОДА ДОМА САМИ РАЗРУШАТСЯ

Не лучше ситуация и у тех владельцев недвижимости, которые оказались в так называемой зеленой зоне строительства.

- Проект окончательно еще не утвержден, но моя семья месяц уже находится в подвешенном состоянии, - говорит многодетная мамочка Людмила. - Пока что, по предварительной информации, трассу будут прокладывать прямо возле моего дома, но если проект будет корректироваться, то его могут и снести. Ко мне никто не приходил и ничего не объяснял, я вся на нервах. У меня четверо детей, самой маленькой дочке 2 годика. Вы можете себе представить, что может случиться, если прямо под окнами твоего дома будет вестись стройка скоростной трассы? И как потом возле нее жить? Насколько же ухудшится экологическая обстановка?

Люди переживают, как дети будут ходить в школу и возвращаться домой во время опасной стройки, да и потом, когда откроется движение по новой дороге. Не хочется даже думать, сколько аварий и несчастных случаев может произойти.

Окончательный проект трассы еще не утвержден. Предполагается, что результаты госэкспертизы станут известны в феврале 2017 года, тогда люди будут иметь представление о том, на каком конкретно участке дороги будут построены переходы.

Еще одна проблема в том, что, по словам людей, судя по предварительному проекту, трасса будет проходить очень близко к некоторым домам.

- Такие трассы должны проходить минимум в 40 метрах, а в идеале - в 100 метрах от ближайших домов, - говорит местный житель Юрий. - Но никак не в двадцати, как в моем случае. - Есть нормативы строительные, звукошумовые, медицинские, и они должны соблюдаться. Если трассу проложат настолько близко, то наш дом через 2 -3 года из-за такой сумасшедшей нагрузки и вовсе может разрушиться. Мы, когда асфальт укладывали, небольшой каток рядом проходил, так дом ходуном ходил. А что будет, когда тысячи фур и машин в сутки будут проноситься? Кто нам компенсирует убытки, если что-то произойдет?

Жители Совхозного говорят, что карту с проектом строительства трассы, которую им показали, сделали в 2014 году с космоса. За это время в селе построили с десяток новых домов, некоторые тоже попадают под снос. Или не попадают, если их нет на карте?.. (см. рубрику «Комментарий юриста»).

ЧТО ПРЕДЛАГАЮТ ЛЮДИ

Изначально властями рассматривались пять вариантов прохождения трассы. Чиновники остановились на втором, так как, по их мнению, он менее затратный.

Первый вариант отбраковали, так как в этом случае нужно снести на 30% больше домов, чем по второму проекту.

По второму варианту трасса будет проходить по южной окраине села Совхозное, количество изымаемых земельных участков и сноса жилых зданий минимально.

- Створ прохождения трассы выбран с учетом кратчайшей траектории при пересечении района жилой застройки, перпендикулярно нескольким улицам села, - говорится в проекте. - Трасса пересекает жилую застройку на протяжении 300 метров. Данный вариант является оптимальным по объемам сноса зданий, при увеличении длины трассы на 140 метров.

При этом жители села Совхозного просят властей обратить внимание на третий, четвертый и пятый проекты строительства трассы. Люди уверены, что любой из этих трех вариантов будет стоить дешевле, чем компенсировать всем затраты за снесенные дома и покрыть судебные издержки, которые последуют, если людям предложат меньшие суммы, чем те, на которые они могут согласиться.

В варианте № 3 под снос попадут старые, обветшалые частные дома 40-50-х годов постройки, которые находятся возле очистных сооружений. И их жители как раз согласны на переезд.

- Мой дом 1976 года постройки, я не против, если его снесут и мне предоставят другой вариант, - говорит хозяйка Ирина. - Жилье старенькое уже, да и запах, который идет от очистных, просто невыносимый. Но нам никто ничего не предлагал.

Не против переезда в новые квартиры и жители других старых домов.

- Летом мы вывешиваем влажные простыни на дверях, но буквально через 15 минут они уже все облеплены мухами и пылью, рядом ведь очистные сооружения находятся, -

говорит Татьяна. - Мы и рады перебраться в другое место, но нет возможности. Думали, может, когда трассу будут строить, нас переселят.

- Четвертый вариант тоже неплохой, предусматривает реконструкцию объездной дороги с расширением до восьми полос, - считает местная жительница Наталья. - Водителям какое-то время придется ездить в объезд, например через железнодорожный вокзал, но ничего, потерпим.

Но больше всего жителям нравится пятый проект. «Таврида» в таком случае будет проходить по готовой Московской трассе, а потом уходить за поселок Гвардейское и далее тянуться по полям. Гектар поля выкупают за 50 тысяч рублей. И никакого сноса домов.

<вопрос>Карты проектов смотрите на официальном сайте Минтранса Крыма в разделе трасса «Таврида»
http://mtrans.rk.gov.ru/file/varianti_prohojdeniya_tavridi_5_iy_24112016.pdf

СПРАВКА «КП»

«Тавриду» планируют построить к 2020 году. Первую часть, Керчь - Симферополь, собираются ввести в эксплуатацию вместе с Крымским мостом в 2018 году. Трасса будет четырехполосной. Предварительная пропускная способность - 40 тысяч машин в сутки. Протяженность дороги - 280 километров. Скорость движения - 120 километров в час. Дорога будет проходить через Керчь, Феодосию, Судак, Симферополь, Севастополь, Ленинский, Кировский, Белогорский, Симферопольский и Бахчисарайский районы.

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.

Комментарий эксперта

Земля и дома должны быть правильно оформлены

Дмитрий МОСИЕНКО, адвокат:

Оценка рыночной стоимости недвижимости обычно проводится по аналогии, равняется стоимость аналогичной земли и строения в аналогичном районе. Однако высокой рыночной стоимостью будет только при наличии документов, подтверждающих право собственности на землю и построенные на ней объекты. Оценка же рыночной стоимости самостроя крайне затруднена, и это проблема для многих крымчан, «улучшавших» свои дома без соответствующего оформления прав собственности.

Если право собственности на достроенный/перестроенный дом не оформлено, следует его оформить. При условии, что есть право собственности на землю и земельный участок имеет соответствующее целевое назначение - для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, ведение садоводства, ведение дачного хозяйства, можно воспользоваться упрощенным порядком оформления прав собственности, «дачной амнистией». При этом параметры здания должны соответствовать требованиям дачной амнистии: количество этажей - не более трех (включая мансардный этаж); площадь - не более 300 квадратных метров; отсутствие в здании жилых помещений (квартир), являющихся самостоятельными объектами недвижимости.

Как проводится оценка

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

Домовладения оцениваются, исходя из квадратуры. При этом, чем больше площадь, тем она дешевле на рынке.

Чтобы посчитать среднюю стоимость квадратного метра дома, нужно взять три примерно одинаковых по площади с вашим домом строения. Разделить в каждом случае стоимость дома на его площадь и от этой суммы отнять 9%. Это утвержденный размер уторговывания. Затем полученная по каждому дому цифра суммируется и делится на три. Получается примерная средняя рыночная стоимость квадратного метра. Дома для сравнения выбираются с проведенными, если они у домовладельца есть, коммуникациями или без таковых, если их нет.

Кстати, стоимость проведенных коммуникаций составляет примерно 30% от стоимости дома и участка.

Рыночная стоимость земли просчитывается по примеру дома, но сумма уторговывания зависит от целевого назначения земли. Например, если это сельхозземля, жилая или дачная, то вычитается 17%.

Есть методика и для расчета стоимости недостроенных домов.

Кроме оценки рыночной стоимости, можно прибегнуть к затратному методу. Это определение стоимости путем подсчета, сколько денег нужно, чтобы восстановить это домовладение в другом месте. Но этот метод не всегда точный и значительно уменьшает стоимость возможной компенсации. Ведь себестоимость дома и его рыночная цена - разные понятия.