



СЕНТЯБРЬ 2015

Квартиры «золотого треугольника» Санкт-Петербурга стали доступнее для инвесторов среднего уровня

Инвесторы имеют возможность приобрести жилую недвижимость в центре Санкт-Петербурга с существенной выгодой в результате благоприятного сочетания разницы курсов рубля/евро/доллара США и запущенной властями Санкт-Петербурга программой государственной поддержки при расселении коммунальных квартир.

Общий обзор

Исторически сложилось так, что в центральном районе г. Санкт-Петербурга располагается большое количество коммунальных квартир, находящихся в пользовании нескольких семей. Многие из этих семей приватизировали занимаемые ими комнаты и стали их полноправными собственниками. Однако приватизация комнаты не позволяет собственникам беспрепятственно разрешить их жилищные проблемы и обзавестись собственной отдельной квартирой. Действующее законодательство Российской Федерации обязывает государственные органы власти предоставить семьям, проживающим в коммунальных квартирах, отдельные квартиры из государственного жилищного фонда. На данный момент государственные органы власти не могут оперативно решить проблему расселения коммунальных квартир данным образом, поскольку испытывают острую нехватку квартир государственного жилищного фонда.

В 2007 году Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло Целевую программу по расселению коммунальных квартир в Санкт-Петербурге, которая направлена на формирование условий для стимулирования процесса расселения коммунальных квартир и улучшения жилищных условий семей, проживающих в них (Закон Санкт-Петербурга № 513-101 от 2 ноября 2007 года в редакции от 21 мая 2015 года, далее - Программа).

Объем инвестиций по данной Программе на период 2015-2016 гг. составляет более 6 млрд. рублей. В соответствии с Программой данные средства будут направлены Правительством Санкт-Петербурга на помощь в расселении семей, проживающих в коммунальных квартирах, в отдельное жилье. Важно отметить, что в отличие от федерального законодательства, Программа Санкт-Петербурга распространяется не только на семьи, являющиеся нанимателями комнат в коммунальных квартирах, но и на семьи, приватизировавшие свои комнаты и ставшие их собственниками.

Исходя из условий Программы, к решению вопроса расселения коммунальных квартир привлекаются частные инвесторы, заключившие с Жилищным комитетом Санкт-Петербурга соглашение об участии в расселении коммунальной квартиры. Соглашение определяет, как



именно и в какой срок происходит расселение коммунальной квартиры, какой вклад должен быть сделан инвестором и каким образом инвестор становится собственником коммунальной квартиры.

По условиям Программы частный инвестор должен взять на себя обязательство за собственный счет расселить семьи живущие на 70 % общей площади коммунальной квартиры, затраты на расселение оставшейся 30 % берет на себя Правительство Санкт-Петербурга за счет средств бюджета. В случае если коммунальная квартира имеет более четырех комнат или признана непригодной для проживания, то расходы на расселение такой коммунальной квартиры делятся между инвестором и Правительством Санкт-Петербурга поровну.

Какие квартиры могут быть приобретены инвестором в рамках Программы?

Программа применяется к коммунальной квартире, если:

1. Коммунальная квартира включена в перечень коммунальных квартир, подлежащих расселению. Данный перечень формируется Жилищным комитетом и его дочерней структурой Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Горжилобмен»; и
2. Все жильцы коммунальной квартиры дали свое согласие на расселение данной коммунальной квартиры.

Как инвесторы могут участвовать в Программе?

Периодически Жилищный комитет проводит конкурс на право заключения соглашения об участии в расселении коммунальной квартиры в рамках реализации Программы, по итогам которого с победителем заключается соглашение об участии в расселении коммунальной квартиры.

Жилищный комитет публикует информацию о проведении конкурса на своём сайте и в средствах массовой информации. Любой российский или иностранный инвестор, частное либо юридическое лицо, имеет право принять участие в данном конкурсе при условии соответствия требованиям, которые определены распоряжением Жилищного комитета. Инвестор объявляется победителем конкурса, если предложит:

1. Минимальный срок предоставления отдельного жилья для семей, проживающих в коммунальной квартире; и/или
2. Обеспечит расселение большей площади коммунальной квартиры, чем иные инвесторы.

После того как инвестор и Правительство Санкт-Петербурга предоставят отдельное жилье всем семьям, проживающим в коммунальной квартире, инвестор становится единоличным собственником всей квартиры.

Другой способ для инвестора приобрести коммунальную квартиру с меньшими затратами – это найти коммунальную квартиру, занимаемую семьями, имеющими право получить городскую субсидию на приобретение отдельного жилья. Такие семьи могут объединить средства, полученные от инвестора и от Правительства Санкт-Петербурга, с целью приобретения отдельного жилья по собственному выбору. В результате, инвестор может приобрести коммунальную квартиру с меньшими затратами на ее расселение, т.е. по более выгодной цене.

Автор: Сергей Стрембелев



Контакт



Сергей СТРЕМБЕЛЕВ

Руководитель практики недвижимости
санкт-петербургского офиса

+7 (812) 322 9681

sergey_strembelev@epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#).

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).