

# Татьяна ЛЕЙЗЕР ОТ ОБЩЕГО К ЧАСТНОМУ

Одесские новостройки оттянули на себя значительную часть потенциальных покупателей коммунальных квартир

Слово "коммунальный" произошло от латинского *communis* — "общий". Поколениями советские люди жили вот такой — коммунальной, общей с чужими семьями — жизнью. А многие, в том числе и одесситы, поныне остаются обитателями "коммун" — несмотря на эпоху великого расселения, пик которой пришелся на 1990-е. Среди причин, по которым не выкупаются оставшиеся коммуналки, риэлторы называют ветхость домов, непривлекательность их месторасположения, сложности с расселением и появление большого количества новостроек.

## МИР ХИЖИНАМ, ВОЙНА ДВОРЦАМ

Излишний большевистский задор в реализации этого лозунга привел к тому, что дворцы превратились в хижины, вернее — в барак. Иосиф Бродский в эссе "Полторы комнаты" вспоминал коммуналку своего детства: "Наши полторы комнаты были частью обширной, длинной в треть квартала, анфилады, тянувшейся по северной стороне шестизэтажного здания. (...) Законченное в 1903 году, (...) оно стало архитектурной сенсацией Санкт-Петербурга того времени. После революции, в соответствии с политикой "уплотнения" буржуазии, анфиладу поделили на кусочки, по комнате на семью".

Кстати, в материалах питерского же виртуального музея "Коммунальная квартира" есть воспоминания о том, что зачастую пролетариев переселяли в "буржуйские хоромы" чуть ли не насильно. Рабочие не привыкли ни к большим пространствам барских домов, ни к приличным удобствам, ни к тесному общению с представителями другого социального слоя. Что уж говорить о том, как отнеслись к "уплотнению" бывшие хозяева комфортабельных квартир... Но человек привыкает практически ко всему, и коммуналки стали обычным атрибутом советской жизни. Очень емко высказался в программе на радио "Свобода" известный российский психолог Владимир Леви: "Если без хамства, то в коммуналке совсем не так уж плохо. Но вот без хамства мы можем жить очень редко и мало".

## ВОЙНА ХИЖИНАМ, МИР ДВОРЦАМ

Луч света пробился в коммунальное царство в девяностых годах недавнего столетия — когда какое-то количество людей уже сумело заработать деньги на достойное жилье, а строительный бум еще не начался.

"Какая альтернатива была у человека, желавшего приобрести просторное — 150 квадратных метров и больше — жилье? Только расселять коммуналку", — говорит управляющий филиалом одесского агентства недвижимости "Александр Н" Сергей Усов.

Директор АН "Пеликен" Владимир Оприщенко добавляет, что среди самых привлекательных одесских "коммун" — квартиры в "бельгийках" — есть здания, построенные бельгийским обществом в начале XX века. При возведении этих домов использовались железобетонные перекрытия, здания оборудованы лифтами... Рассчитанные на 50 лет, "бельгийки" верой и правдой служат одесситам до сих пор.

Еще один аргумент в пользу приобретения конкретной коммуналки — ее нахождение на последнем этаже: собственник выкупает затем чердак или строит мансарду и ста-

новится обладателем двухэтажного жилья. "Один известный живописец приобрел небольшую коммунальную квартиру на последнем этаже, сделал выход на чердак, который превратил в мастерскую. А квартира расположена так, что художник, не покидая ее, может писать рассветы и закаты", — рассказывает Владимир Оприщенко.

Это — о "верхах". А "низы" — абсолютное большинство коммуналок на первых этажах и с выходом на фасад — превратились в офисы.

Среди критериев выбора риэлторы называют местонахождение дома, его техническое состояние и архитектурные особенности, логичность планировки квартиры, наличие приличных соседей.

В целом же специалисты по недвижимости называют несколько основных причин долгожительств одесских "коммун".

Во-первых, это огромное количество новостроек, в том числе — в центральной части города. У таких домов все преимущества "молодости", современности; зачастую и внешний вид гармонирует со старинным окружением. "Квартира в новостройке не требует внутренней перепланировки, а также капитальных вложений в ремонт", — подчеркивает Сергей Усов.

По наблюдениям Дениса Горленко, спрос на коммуналки резко снизился в конце прошлого года: "За квадратный метр в таком "неполноценном" жилье зачастую запрашивают более двух тысяч долларов,

решения опекунов совета, защищающего жилищные права детей. Кто-то из хозяев квартиры умер — необходимо ждать полгода до вступления в наследство, а за такое время могут измениться цены на недвижимость. Все это справедливо и для отдельного жилья, но в коммуналках факторов риска намного больше.

## КОММУНАЛЬНЫЕ РЕКОРДЫ

Впрочем, одесским специалистам по недвижимости еще повезло: в нашем городе не так много по-настоящему огромных коммуналок, как в Москве, Санкт-Петербурге. Но и в Одессе у каждого агентства есть свои рекорды.



Фото Алексея Царева (Санкт-Петербург)

Впрочем, бывают и неординарные случаи. По словам руководителя АН "Пеликен", некую "коммуну" приобрели лишь ради того, чтобы заполучить смонтированный в стену уникальный многотонный сейф работы итальянских мастеров!

## ВЗРЫВООПАСНЫЙ МЕХАНИЗМ

Риэлторы сходятся во мнении, что за последние семь-десять лет число коммунальных квартир в Одессе уменьшилось примерно вдвое. Управляющий филиалом АН "Берега" Денис Горленко полагает, что их осталось примерно 25% от количества в 1990 году. Тем не менее, и в центре города, и на Молдаванке, и в некоторых других районах есть еще немало "общих" жилищ. Владимир Оприщенко считает, что на Молдаванке коммуналка раз в два больше, чем в Приморском и Центральном (по старому делению) районах вместе взятых. Увы, легендарность и международная известность бабелевской Молдаванки не спасают ее здания от ветшания, не прибавляют им красоты и удобства, вообще не делают район более престижным.

поэтому "коммуны" стали неконкурентоспособными по сравнению, в первую очередь, с квартирами в новостройках".

Во-вторых, нет гарантии, что затраченные на реконструкцию коммуналки усилия не пропадут втуне, отмечает Владимир Оприщенко: "Генеральный план Одессы только разрабатывается, соответственно — нет и правил застройки нашего города. Достаточно велик риск того, что дом снесут — после того как вы сделаете капитальнейший ремонт в "убитой" квартире! А Закон "О предоставлении компенсации жителям районов, подлежащих реконструкции", украинские парламентарии пока не принимают".

В-третьих, огромную роль играет вездесущий человеческий фактор. Купля-продажа коммуналки как никакой другой вид сделок с недвижимостью обрастает риэлторскими байками — смешными, грустными, поучительными... "Чем больше деталей в каком-либо механизме, тем больше вероятность поломки", — говорит директор АН "Пеликен". А уж "деталей" в "коммуне" хватает! У владельцев комнаты раньше срока родился малыш — процесс расселения тормозится, потому что надо получить документы на ребенка, ждать

"Самые большие в городе "коммуны" — на Пушкинской улице, — уверен Денис Горленко. — Там бывает до 25 семей и до тысячи квадратных метров!".

"Сейчас мы плотно работаем над интересной коммунальной квартирой общей площадью 403,5 квадратных метра, — рассказывает Владимир Оприщенко. — Количество зарегистрированных собственников — 52! А учитывая, что две комнаты не приватизированы, понимаем: число хозяев возрастет".

"Одна из самых больших выкупленных "коммун" на моей памяти — квартира в переулке Некрасова, — делится Сергей Усов. — Общая площадь — 380 квадратных метров, население — девять семей. Расселение такого жилья может занимать три-четыре месяца".

Работа с коммуналками особенно сложна еще и потому, что подобные квартиры расположены в старых и очень старых строениях.

"Однажды покупатель до сделки, но уже находясь в нотариальной конторе, решил на всякий случай снова посмотреть на свое будущее приобретение. Отправился на место и очень удивился... не обнаружив нужного дома. Здание просто провалилось в катакомбы!" — вспоминает Владимир Оприщенко.

С другой стороны, немало "коммун" находится в домах качественной старой постройки, отмечает учредитель АН "Союз" Аксения Сокур: "Это здания с мраморными лестницами, коваными перилами... Квартиры в таких строениях пользуются весьма высоким спросом".

## НОВОЕ ПОКОЛЕНИЕ

Казалось бы, коммуналки в большинстве своем уходят в прошлое: в районах получше такие квартиры выкупаются, в районах похуже просто сносятся старые дома. Но, как ни странно, появляются новые "коммуны". На сей раз власти и идеологии ни при чем, причина снова-таки в человеческом факторе. Это происходит, когда после развода непримиримые бывшие супруги не продают общее жилье, а делят лицевые счета и либо живут под одной крышей, но уже просто как соседи, либо продают свои доли квартиры.

"Таких случаев, к сожалению, достаточно, но — не много, — заверяет глава "Пеликена". — Как правило, выгоднее продать стандартную квартиру целиком, а потом в определенной пропорции поделить деньги — добровольно или по решению суда. Если экс-муж или жена продает свою часть жилья, бывает проблематично даже просто показать ее потенциальным покупателям. Если раздел произведен не в равных долях, будущему собственнику придется решать сложные вопросы пользования частью кухни, балкона. А если комнаты смежные?.."

"Подобные случаи — скорее исключение, чем правило, — поддерживает коллегу сотрудник "Александра Н". — Взрослые цивилизованные люди могут договориться и разменять совместное имущество, не доводя ситуацию до раздела лицевых счетов, а тем более — до продажи части квартиры. Ликвидность такой жилплощади — очень низкая".

\*\*\*

## В чем главная сложность при работе риэлторов с коммунальными квартирами?

Аксения Сокур, учредитель АН "Союз":

"Хозяевами подобной жилплощади бывают пять-десять семей, и у каждой — особые пожелания к своему будущему жилью, которые, к тому же, часто меняются. Совсем запутанной становится ситуация, когда кто-то из собственников не живет в расселяемой "коммуне", тогда приходится тратить много сил и времени, чтобы разыскать таких владельцев".

Сергей Усов, управляющий филиалом АН "Александр Н":

"Основная сложность — это, конечно, расселение жильцов "коммун". Зачастую они предъявляют завышенные, неадекватные требования. Это увеличивает стоимость квартиры и делает жилплощадь неликвидной".

Владимир Оприщенко, директор АН "Пеликен":

"Риэлтор при расселении коммуналки подобен саперу — может ошибиться только раз. Подобная квартира — это самый сложный загадочный механизм, живущий особой жизнью. Задень не те струны человеческой души — и последует эмоциональный взрыв, расселение отменяется".

Денис Горленко, управляющий филиалом АН "Берега":

"Из-за большого количества собственников часто происходит нестыковки. В моей практике был такой случай. Хозяйка "коммуну" согласилась на 250 тысяч долларов за всю квартиру, покупатель дал задаток. А уже перед расчетом один из владельцев решил, что ему не подходит предложенный вариант жилья, не подходит оговоренная сумма... "Аппетит" вырос на 75 тысяч долларов! И процесс затянулся на полгода. Покупатель за это время поседел. Ведь он дал большой задаток, который "коммунары" быстро потратили. Покупателю оставалось только соглашаться на все новые условия продавцов".

Благодарим журнал "Статус" за помощь в подготовке материала.