

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 22 мая 2014 №25

kommersant.ru

7

Чем городские таунхаусы отличаются от загородных

8

Какие серии панельных домов запретят строить, а каким еще дадут шанс

9

Стоит ли частным вкладчикам покупать постолимпийскую недвижимость



На подмосковном рынке загородной недвижимости одним из самых необычных форматов являются тематические коттеджные поселки: девелопер предлагает собраться в одном месте любителям яхт, гольфа или рыцарских турниров. Однако для покупателя такие предложения всегда означают более высокую цену входа и дополнительные расходы на содержание, поэтому именно такие проекты оказываются приостановленными в кризис.

Жилье по интересам

— оазисы —

Долгая традиция

В советское время тематические поселки с подачи государства стали местом проживания интеллигенции или партийной номенклатуры: в Переделкино и «Советском писателе» обитали литераторы, в Лузино — академики, в «Звездном городке» рядом с ВДНХ — космонавты, в Серебряном бору — политическая элита и иностранные дипломаты, в поселке Сокол — преимущественно художники и архитекторы, а в малоэтажках на улице Маршала Новикова — сотрудники Курчатовского института. Традиция эта сохранилась, однако несколько видоизменилась. «Сегодня тематические поселки преимущественно связаны со спортивной инфраструктурой. Особое место занимают проекты для яхтсменов. Всего на загородном рынке не более 10% проектов с причалами и стоянками для яхт. Сконцентрированы они большей частью на Дмитровском направлении, известном своими водохранилищами: Пестовским, Клязьминским и Пироговским», — говорит Алексей Коротких, коммерческий директор компании Villagio Estate. По словам заместителя генерального директора ОПИН Натальи Картавцевой, доля тематических проектов на рынке загородного жилья в Подмосковье составляет примерно 11%.

Особенности расположения поселка и его природное окружение во многом определяют концепцию будущего проекта. Эксперты называют две основные причины появления тематических поселков. «В первом случае тематика определяется личными предпочтениями инвестора, акционера, девелопера. Вторая причина появления тематических поселков более маркетинговая — это дополнительное преимущество, позволяющее, предва- рительно сегментируя аудиторию, более точно позиционировать поселок», — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. По словам директора департамента загородной недвижимости компании «Метриум Групп» Ильи Менжунова, также существует два сценария появления тематических поселков: когда местоположение диктует концепцию и идеологию объекта и куда застройщик или инвестор, будучи любителем того или иного вида спорта и развлечения, стремится собрать вокруг себя команду единомышленников, высту-



пая идейным вдохновителем проекта. Кроме того, есть еще одна причина — запрос со стороны покупателей. Как отмечает Андрей Соловьев, руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank, «в последние годы отмечается стабильный рост спроса на объекты со спортивно-оздоровительной инфраструктурой на подмосковном рынке, что говорит о более осознанном подходе покупателей элитной загородной недвижимости к вопросам экологии и хорошего физического формы, об их стремлении к здоровому и активному образу жизни».

Одними из первых в сегменте тематических поселков появились поселки у большой воды, поселки для яхтсменов, причем в Московской области большинство таких поселков появилось, «потому что это любит инвестор». На втором месте гольф-поселки — их меньше, большинство из них имеет клубный формат в силу специфики этого вида спорта и социального статуса его любителей. Отдельная катего-

рия поселков, сосредоточенных на северных направлениях, — поселки для любителей горных лыж. Этот формат начинал развиваться как «зимние дачи», где-то так и оставшись сезонным жильем в силу удаленности, но в некоторых случаях в таких поселках проживают круглогодично. Один из наиболее новых форматов — загородные проекты и даже целые спортивные кластеры, например «Олимпийская деревня Новогорск», ориентированные не на какой-то один вид спорта, а сразу на несколько наиболее популярных. «Основную группу тематических покупателей формируют поклонники яхтинга, которые не могут обойтись без большой воды. Гольфисты, к примеру, не столь ярко выраженная группа», — говорит директор департамента загородной недвижимости агентства TWEED Алексей Артемьев.

От яхт к богатырям

По словам управляющего партнера «МИЭЛЬ—Загородной недвижимости» Владимира Яхонтова, в Мо-

сковском регионе насчитывается около 20 яхтенных поселков. Это направление коттеджного строительства зародилось на Дмитровском шоссе. До этого предложения

для любителей яхтенного спорта существовали только на вторичном рынке по Осташковскому направлению», — говорит Алексей Артемьев. При этом, по его словам, нет

ни одного поселка, в котором все жители были бы спортсменами — часть покупателей приобретает такую недвижимость, чтобы просто любоваться видами на реку. Первые поселки с яхт-клубами появились еще в 1990-е годы, но их централизованная застройка началась только в 2000-х годах. Среди самых известных поселков для яхтсменов — «Пестово», «Зеленый мыс», «Пирогово». По словам Алексея Коротких, в портфеле Villagio Estate есть подобный водный поселок — «Лазурный берег» на берегу Пестовского водохранилища рядом с лесом. Здесь для владельцев яхт обустроена специальная стоянка на 40 мест, из них 16 для средних судов до 6 м, а 24 — для небольших.

Следующим шагом развития тематических поселков стало появление проектов, рассчитанных на гольфистов. К ним относятся «Целеево», Agalarov Estate, Moscow Country Club, «Пестово», «Курорт Пирогово» (как уже сказано, в последних двух также имеются полноценные яхт-клубы). Другой пример — поселок «Отрада», расположенный на Пятницком шоссе. А с собственными конюшнями или близостью к конноспортивным школам повезло «Князьему озеру», Agalarov Estate, усадьбе «Лесной городок», поселку «Заокские просторы». Наконец, последней, по словам Ильи Менжунова, появилась когорта поселков, обыгрывающих национальный колорит разных стран: «Маленькая Италия», «Японская деревня», «Бельгийская деревня», «Резиденция Бенилюкс», «Финская деревня» и др.

Изгнание из налогового рая

— правила игры —

Инвестиции в российскую жилую недвижимость могут потерять привлекательность. Связано это с разрабатываемыми поправками в Налоговый кодекс, которые значительно увеличат налоговое бремя для тех, кто перепродает жилую недвижимость.

Прощай, инвестор?

В проекте «Основных направлений налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» предусматривается изменение порядка налогообложения прибыли физического лица при продаже жилья. Сегодня от такого налога освобождаются те, кто является собственником жилья более трех лет, в иных случаях от налога освобождается прибыль до 1 млн руб. Минфин предлагает полностью освободить от уплаты налогов всех, кто продает единственное жилье, вне зависимости от того, сколько времени оно было в собственности. Зато для тех, кто продает второе и более жилье, налог будет начисляться в зависимости от времени владения.

Предлагается освобождать от налога прибыль при продаже дачи, если это домик в садовом товариществе площадью до 50 кв. м. Льготы по налогу могут получить продавцы второго жилья, если они владели им более трех лет и его стоимость не превышает 5 млн руб. Что

делать, если человек покупает второе жилье, а затем продает первое, чтобы избежать сложностей альтернативной сделки, сейчас обсуждается — по-видимому, будет определен какой-то период, когда возможно будет владеть сразу двумя объектами с сохранением налоговой льготы.

«Если инициатива Минфина будет реализована и ставка налога для владельцев при продаже не первого жилья превысит хотя бы 5% от его реальной стоимости, то люди будут категорически не заинтересованы в таком инструменте, поскольку целесообразность инвестиций в недвижимость окажется нулевой», — уверен Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп».

Кому это невыгодно

Новая инициатива в первую очередь коснется тех, кто покупал на этапе котлована несколько квартир и перепродавал их через три-четыре года, получая доход за счет роста стоимости жилья и роста средней рыночной цены, поясняет господин Котровский. «В конечном счете рынок недвижимости может стать менее привлекательным с инвестиционной точки зрения и менее конкурентным с другими рынками», — прогнозирует он.

Перестанут строиться квартиры экономкласса, так как они станут менее выгодны для инвестирования и девелопмента, считает Александр Дубовенко, учредитель корпорации

Good Wood. «Со временем возрастут на 10–20% арендные ставки на такие квартиры. Доходность возрастет, и деньги снова потекут в эти объекты недвижимости», — успокаивает он.

Причем негативное влияние предполагаемых налоговых изменений начнет проявляться уже сейчас, отмечает Софья Лебедева, гендиректор «МИЭЛЬ-Новостроек»: большинство инвесторов, особенно в первое время, постараются не вкладывать деньги в перспективные проекты, а предпочтут выждать и оценить перспективность инвестирования на новых условиях.

Пострадают прежде всего те, кто инвестирует во вторичное жилье, считает Дмитрий Коновалов, гендиректор ТЕКТА Group. «Стоимость такой недвижимости растет медленно, и уплата налога при перепродаже вполне способна нивелировать выгоду от сделки», — говорит он. — Если инвестор предпочитал вкладываться исключительно в московскую вторичку, веря в ее надежность и доходность, то новый налог может заставить его обратить внимание на зарубежную недвижимость».

Конечно, это может снизить объем инвестиционных сделок, соглашается Ирина Кирсанова, директор по маркетингу компании «Пересвет-Инвест», но сейчас, во время финансовой нестабильности, многие покупатели вкладывают свои деньги для сохранения сбережений и в дальнейшем могут сдавать данное жилье внаем.

У ВАС НЕ ДВОИТСЯ В ГЛАЗАХ!
ЭТО У НАС
УДВОЕННЫЕ
СКИДКИ!



РЕКЛАМА ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+

ДОЛИНА СЕТУНЬ

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в престижном районе на западе Москвы.

- На пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.
- Высокие потолки (3,1 м) и высокие входные двери в квартиры (2,4 м).

Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн, высококлассный сервис...

Это — правила жизни в стиле Premium*. Ваши правила.

Предложение действует с 1 июня по 31 июля 2014 г.
Подробности и проектная декларация на сайте
www.donstroy.com

495 925 4747 | ДОНСТРОЙ

с3

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотека на нулевом цикле

Ипотека на новостройку обойдется дешевле, чем кредит на эквивалентную готовую квартиру. На этапе строительства стоимость квартиры ниже и сумма кредита будет, соответственно, меньше. К тому же многие банки сейчас отказываются от надбавки на время строительства, фиксируя ставку на весь срок кредитования.

— новостройки —

Легкость роста

Экономическая и политическая нестабильность, колебания курса отечественной валюты и сомнительная способность банковских депозитов противостоять инфляции в очередной раз сделали недвижимость привлекательным объектом сохранения имеющихся средств. Причем в первую очередь покупатели рассматривают квартиры на первичном рынке.

«Доля кредитов на недвижимость на первичном рынке растет, это подтверждают многие банки, новостройка интересна и с точки зрения инвестиций, когда покупка осуществляется на начальных стадиях готовности, и с точки зрения улучшения жилищных условий», — констатирует директор департамента розничных продаж Промсвязьбанка Марина Спиридонова.

«С точки зрения вложения денежных средств покупка квартиры на первичном рынке более выгодное решение, так как рост цены на квартиру от нулевой стадии строительства до получения свидетельства о праве собственности, а соответственно, и дохода покупателя от возможной продажи составит 15–30% от первоначальной стоимости объекта», — подсчитывает заместитель начальника управления развития залогового кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович. На ранних этапах строительства квартиры значительно дешевле готовых.

«Как правило, при приобретении жилья одного класса в одном районе более выгодным по цене является жилье на первичном рынке», — отмечает аналитик Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Сергей Алешкин.

Стимулирующие ставки

Увеличению количества кредитных сделок с квартирами в новостройках способствует и относительная либерализация условий по банковским кредитам на такие виды недвижимости. «В последние полгода начали снижаться ставки по кредитам на покупку квартир на первичном рынке недвижимости», — признает первый зампред правления Росбанка Игорь Антонов. — При этом большинство предложений банки форми-

руют в виде временных акций или как специальные предложения в рамках сотрудничества с конкретными застройщиками-партнерами. Средний размер процентных ставок на рынке колеблется от 13% до 14% годовых на этапе строительства, на максимальный срок до 25–30 лет».

По словам Сергея Алешкина, ставки по ипотечным программам на приобретение недвижимости на первичном рынке у банков топ-5 по кредиту, близкому к среднему, по статистике Банка России, при первоначальном взносе 30% на 15 лет варьируются от 11,65% до 13,25% годовых. По словам начальника управления ипотечного кредитования банка «Открытие» Сергея Столбунова, кредит в размере от 500 тыс. до 30 млн рублей можно получить в среднем под ставку 13% до регистрации залога квартиры в пользу банка и 12% — после.

ВТБ 24 приравнял ставки по ипотеке на новостройки к ставкам по кредитам на готовую недвижимость — 12,15–13,25% годовых в зависимости от суммы кредита. Сбербанк после регистрации права собственности кредитует новостройки, построенные с его участием, под 12–13% годовых. Юникредитбанк предлагает кредиты на новостройки под 12,5–13,25% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса. Номос-банк выдает кредиты на новостройку минимум под 12,5–13,25% на этапе строительства.

Банки также стали предоставлять возможность взять кредит на новостройку по одному-двум документам, то есть фактически без подтверждения доходов. Такую опцию запустил Сбербанк с 1 апреля 2014 года. Ранее аналогичные опции уже существовали в ВТБ 24 и «Дельтакредите».

Подсчет платежей

На период строительства и до регистрации залога банки обычно устанавливают надбавку, поскольку кредитование покупки квартиры в еще не построенном доме сопряжено для банка с рисками утраты залога. «По сравнению с кредитом на вторичном рынке жилья кредит на первичном рынке изначально предоставляется по ставке выше на 0,5–1%, — говорит Сергей Столбунов. — Это объясняется тем, что обеспечением кредита являются права требо-

вания по договору участия в долевом строительстве или пай в жилищно-строительном кооперативе, а не физически построенная и оформленная в собственность квартира». У Сбербанка и Юникредитбанка, например, эта надбавка составляет 1 процентный пункт, у Номос-банка — 0,75 процентного пункта.

Однако в последнее время некоторые банки начинают снижать эту надбавку или вовсе от нее отказываться. Недавно Росбанк снизил надбавку на время строительства и до регистрации с 1 до 0,6 процентного пункта. Банк «Дельтакредит» в рамках акции предлагает ипотеку в новостройке под 13% годовых на весь срок кредитования при условии, что кредит взят на 15 лет с 14-процентным первоначальным взносом. В стандартном режиме по кредиту на квартиру в строящемся доме под залог права требования на приобретаемую недвижимость процентная ставка до оформления залога квартиры в пользу DeltaCredit будет увеличивается на 1 процентный пункт от базовой величины. С конца апреля от надбавки в 1 процентный пункт отказался Райффайзенбанк. ВТБ 24 сохранил надбавку в размере 0,6% годовых только по кредитам с первоначальным взносом 10–20%. Правда, одновременно банк повысил ставки и увеличил минимальную сумму кредита. По кредитам на новостройку при условии комплексного страхования ставки составляют 12,15–13,25% годовых. Однако отмена надбавки не означает однозначной экономии заемщика, ведь банк может просто распределить ее часть на весь срок кредитования. В Промсвязьбанке, например, по программе «Новостройка» ставка 11,9% единая на весь срок кредита и не зависит ни от суммы кредита, ни от срока кредитования, ни от размера первоначального взноса, а также не увеличивается на этапе строительства.

«Все чаще банки выдают ипотечные программы, по которым ставка до оформления собственности на приобретаемый объект недвижимости не увеличивается по сравнению со ставкой после оформления собственности, при этом действие такого предложения может быть ограничено аккредитованными банком объектами, — рассказывает Сергей Алешкин. — Такие программы есть у трех из топ-5 банков по объему выданных ипотечных кредитов. Ввиду того что стоимость фондирования для остальных игроков рынка, как правило, более высокая, чем для госбанков, следует ожидать дальнейшего ухода конкурентной борьбы со стороны коммерческих банков, в том числе и на первичном рынке, в неценовой сектор».

Однако поскольку сама квартира на этапе строительства значительно дешевле готовой, основной параметр — сумма кредита, а значит, и сумма начисленных процентов тоже

будет меньше. В Росбанке приводят пример с московской однокомнатной квартирой, стоимость которой на первичном рынке составляет примерно 5 млн руб., в то время как готовая будет стоить уже 7 млн руб. Первоначальный взнос по кредиту на квартиру в новостройке будет не менее 20%, то есть 1 млн руб. и 15% для готовой квартиры. Допустим до регистрации права собственности ставка по кредиту на новостройку составит 12,95% годовых, после она будет приравнена к ставке по ссуде на готовую квартиру — 12,35%. При таких условиях ежемесячный платеж по кредиту на новостройку составит 50,5 тыс. руб., на готовую квартиру — 73 тыс. руб.

Правда, эта выгода, скорее всего, будет скорректирована дальнейшими расходами, как минимум, на отделку. «Необходимо учесть, что зачастую квартиры на первичном рынке продаются даже без межкомнатных стен, а просто коробкой, и потребуются существенные затраты на ремонт и обустройство, — предостерегает первый заместитель председателя правления Росбанка Игорь Антонов. — Также при отсутствии альтернативного жилья на срок ремонтных работ продлится платеж за аренду недвижимости».

Кроме того, покупатель новостройки в кредит экономит на начальном этапе еще и на дополнительных платежах, ведь для строящейся недвижимости они значительно ниже. «На этапе покупки квартиры на первичном рынке в связи с отсутствием права собственности на приобретаемый объект отсутствует необходимость предусмотренного законом страхования предмета залога от рисков утраты и повреждения, — продолжает Игорь Антонов. — Также не требуется проводить оценку рыночной стоимости квартиры». В среднем разница между величиной дополнительных расходов при получении ипотеки на новостройку и готовую квартиру получается примерно 15–16 тыс. руб.

Построить и не потерять

Рассчитывая сэкономить на покупке кредитной новостройки, не стоит забывать, что такая покупка сопряжена с определенными рисками. Эксперты сходятся во мнении, что основной опасностью для покупателя является прекращение строительства и банкротство застройщика. «При приобретении квартиры в строящемся многоквартирном доме наиболее защищенными являются участники долевого строительства в рамках федерального закона №214-ФЗ „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“, — напоминает Сергей Алешкин. — В этом случае покупатель заключает договор

участия в долевом строительстве с застройщиком, а приобретает квартиру через посредника — договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве. Такие договоры подлежат государственной регистрации. Следующий защищенный законом способ — участие в жилищно-строительном или жилищном накопительном кооперативе. Кроме того, строящееся жилье может продаваться управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление средствами (имуществом) паевого инвестиционного фонда. Деятельность такого фонда регулируется соответствующим федеральным законом. Иные схемы продажи строящегося жилья, например вексельная схема, схема с заключением предварительного договора, не защищают интересы покупателя-заемщика, если объект недвижимости не будет достроен».

Прекращение строительства не единственная опасность для покупателя новостройки. «Следующим по степени угрозы можно рассматривать риск двойных продаж — когда двум разным клиентам продают один и тот же объект», — предостерегает Сергей Столбунов.

Даже купив, казалось бы, благополучную квартиру в не вызывавшем сомнений строящемся доме, можно понести существенные потери из-за строительных недостатков. «Риск покупки квартир в новостройках — это несоответствие уровня отделки, готовности коммуникаций и инфраструктуры заявленному при продаже, — предупреждает зампред правления Международного банка развития Иван Минаков. — Масса примеров сдачи домов при отсутствии парковок и нормальных транспортных развязок. Бывают и вопиющие случаи, например подключение коммуникаций по временным схемам. Единственная защита от этого риска — не игнорировать негативные отзывы в погоне за низкой ценой. Риски есть, даже если дом фактически построен. Оформление свидетельства может затянуться на год и даже более, что затруднит перепродажу и будет снижать стоимость объекта».

«Полностью защититься от недобросовестности застройщика или продавца не получится, можно только нивелировать риски, тщательно проверив застройщика объекта и документы, которые подписываются при совершении сделки», — рекомендует Сергей Столбунов. Косвенным признаком надежности застройщика можно считать доверие банков. «Также следует обратить внимание на количество банков, аккредитовавших данный объект, — советует руководитель отдела по развитию продуктов банка «Дельтакредит» Ирина Павлова. — Чем больше и крупнее игроки, тем надежнее приобретение квартиры в данном доме».

Елена Мелованова

хочешь больше денег?



реклама (16)

скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3,6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера

ДОМ

законодательство

Изгнание из налогового рая

— правила игры —

Предлагаемые изменения как раз и будут способствовать трансформации спроса на жилье в спрос на аренду жилья, полагает Тимофей Титаренко, ведущий юрисконсульт ЗАО «Балтийская жемчужина». «Застройщики от этого нововведения, очевидно, не выиграют, поскольку лишатся части инвестиционных дольщиков, которые покупают квартиры на самой первой стадии продаж, когда даже котлован дома еще не вырыт», — говорит он. — Не в восторге будут и банки, выдающие ипотечные кредиты. В нынешних условиях высокие ипотечных ставок спрос на собственное жилье может трансформироваться в спрос на жилье съемное». Зато, отмечает эксперт, новые правила заставят инвестора не просто сидеть и ждать роста цены, но озаботиться сдачей своих квартир в аренду, дабы минимизировать будущие потери на налоге с продажи недвижимости. «Это, в свою очередь, приведет к увеличению предложения на рынке аренды жилья и снижению ставок», — добавляет господин Титаренко.

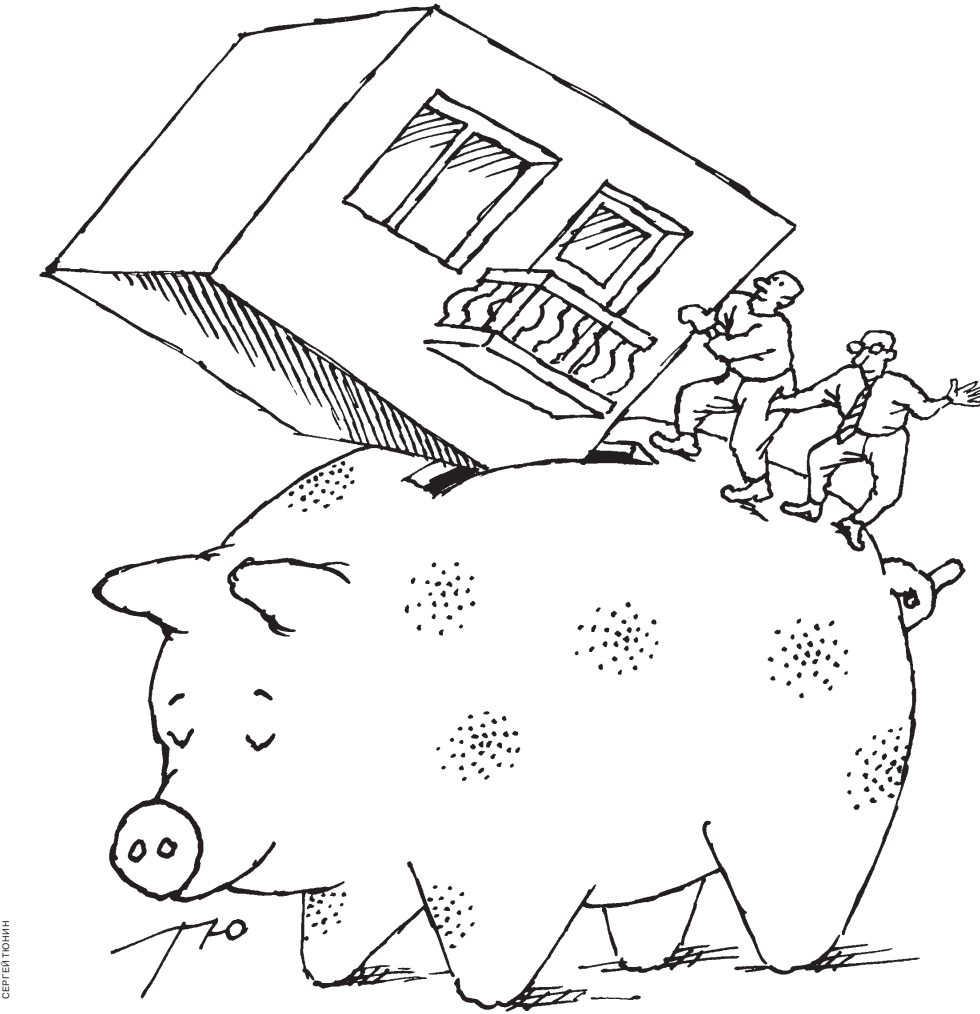
А первый вице-президент ГК «Премьер» Елена Кульбикова уверена, что ничего не изменится, разве что цена квартир вырастет на величину налога. Не изменится вообще ничего, возражает Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills: инвесторы и сегодня перепродают инвестиционные квартиры ранее трех лет и прекрасно владеют схемами минимизации налогов.

Ходы и выходы
Главный вопрос — как Минфин будет отличать инвесторов и рантье от тех, кто оформляет по ряду субъективных причин на свое имя второе, третье жилье для родителей, родственников, собственных детей, считает господин Котровский. «В законе должны быть четко обозначены критерии и

разработан действующий инструмент, с помощью которого инвесторов можно будет отличать от тех людей, кто покупает для себя, родственников, растущей семьи, кто оформляет на себя ипотеку, имея в собственности еще одну квартиру», — считает он. — Либо должен быть установлен определенный регламент, в рамках которого люди могут документально подтвердить, что покупка осуществляется не с целью перепродажи».

Это будет сложным делом, отмечают опрошенные нами эксперты. Прежде всего потому, что основным способом ухода от налога пока видится именно покупка недвижимости на родственников. «Возможно, будут оформлять на себя не всю квартиру, а мажоритарную долю в ней, чтобы ее невозможно было продать, но при этом она не являлась единой собственностью», — предполагает господин Котровский. Возможно, оформление на супруга (супругу) будет сопровождаться заключением брачного договора, добавляет госпожа Лебедева. «Возможен также уход таких инвестиций в офшоры», — говорит она. Возможно также переформирование квартир и на юридические лица, добавляет заместитель руководителя юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Владимир Зимохин. «Возможно, что на определенном этапе более выгодны будут покупки апартаментов, коммерческой недвижимости или покупка и продажа квартиры до сдачи дома в эксплуатацию», — говорит он.

«Видимо, ни у кого из разработчиков этих новых изменений к закону не поднимется рука отменить имущественный вычет», — считает господин Халин. — То есть получается, что и сегодня, и в случае, если поправки будут приняты, для инвестора самый простой способ избежать уплаты налогов — это провести сделку по цене приобретения объекта. А разницу получить наличными».



Но в любом случае данные процедуры будут нести в себе либо определенные юридические риски, либо все равно повлекут за собой определенные траты, в том числе и налоговые, предупреждает господин Зимохин.

«По сути, отмена льгот при продаже жилья — это, во-первых, способ пополнить бюджет за счет увеличения налоговой нагрузки на владельцев инвестиционной недвижимости. Во-вторых, Минфин таким образом хочет снизить привлекательность инвестиций в недвижимость и стимулировать вложения в фондовый рынок. С помощью льготы, которую собственники получают при продаже жилья, государство, по сути, поощряет вложения в недвижимость больше, чем, например, в депозиты или ценные

бумаги. Таким образом, отмена льготы позволит уравнивать налоговые преференции для разных инструментов инвестирования», — рассуждает Мария Литинецкая, гендиректор компании «Метриум Групп».

«При инвестициях в квартиры запускается огромная производственная цепочка: труд строительных компаний, инженеринговых бюро, производство материалов и т. д. Огромный реальный работающий сектор экономики, заменяющий который на виртуальный фондовый рынок, по меньшей мере, странная инициатива», — возмущается Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate.

Несмотря на уменьшившуюся доходность вложений в недвижимость, это не уменьшит интереса к ней как к ин-

струменту для инвестиций, успокаивает господин Коновалов. «На фоне постоянных колебаний курсов валют, нестабильности в банковском секторе недвижимость по-прежнему выглядит наиболее надежным объектом для вложения средств», — говорит он. — К тому же для многих наших соотечественников она остается наиболее привычным и понятным средством для инвестиций: как бы ни хотелось властям переключить внимание граждан на фондовый рынок, немногие готовы разбираться в тонкостях рынка ценных бумаг. А доходность и ликвидность двух-трех квартир в Москве или Подмосковье в состоянии оценить любой и без помощи эксперта».

Если инвесторы не будут вкладывать деньги в россий-

скую недвижимость, значит, будут делать это за рубежом, уверена госпожа Лебедева. «При этом никакие запретительные меры не могут серьезно повлиять на данный процесс», — говорит она.

Кто действительно пострадает от этой меры, так это те, кто получает второе, третье и т. д. жилье не как результат инвестирования, а как результат определенных житейских событий, таких как получение наследства, дарение, развод и т. д., отмечает господин Халин. «В большинстве случаев, прежде чем такой объект появится, налог на переход права уже уплачивается», — говорит он. — Есть вероятность, что такие «счастливые обладатели» квартир будут вынуждены платить еще и дополнительный налог в случае продажи».

Госпожу Литинецкую смущает порог в 5 млн руб., который касается продажи второго жилья. «Для Москвы это очень странная планка, поскольку в старых границах города и на первичном, и на вторичном рынках жилья выбор объектов с бюджетом в 5 млн крайне ограничен», — говорит она.

Главное — чтобы не ввели прогрессивный налог при продаже квартир и не облагали налогом продажу единственного жилья, уверена госпожа Кульбикова.

Другой путь
Обычно ужесточают налоги при сделках с инвестиционной недвижимостью при надувании пузыря на рынке, напоминает Александр Николаев, управляющий директор в России и СНГ Valartis Group. К примеру, в Лондоне, чтобы воспрепятствовать ежегодному росту цен на 10%, власти с 2015 года вводят ограничения посредством налога на продажу недвижимости. У нас такого пузыря в настоящее время нет. Перенаправить инвестиции на фондовый рынок также не получится: обеспеченные россияне перекладываются, скорее всего, на зарубежные

рынки, другие обратят внимание на апартаменты, которые не подпадают под действие закона. «Высокая инвестиционная привлекательность типична для других развивающихся рынков, Китая, Бразилии (кстати, самую ошеломляющую динамику сейчас демонстрирует Джакарта), но не для развитых экономик, где большую популярность получили инвестиции в фондовый рынок и страховые продукты», — замечает Дмитрий Кленов, партнер UFG Wealth Management.

Вряд ли удастся этим нововведением увеличить поступления в бюджет. «В таком случае куда более эффективно было бы обложить налогом все сделки при продаже, но сделать вместо 13% меньшую ставку, например 3%. Так, в Германии налог при продаже недвижимости составляет 3,5–5% от стоимости объекта, в Италии — 4%, во Франции — 3–4% для зданий моложе пяти лет и 8% — старше. Тогда бы имел место эффект масштаба, и собственники квартир вряд ли искали бы возможности обойти закон», — говорит господин Николаев.

Может быть, первым делом стоит подумать об увеличении срока владения такими объектами, полагает адвокат Михаил Яшин из коллегии адвокатов «Юков и партнеры». «Такие примеры есть: возьмем владение долей или акциями, где для полного освобождения от налогообложения владеть долей необходимо пять лет (см. п. 17.2 ст. 217 НК РФ), — говорит он. — Самое же эффективное — отказаться от этой затеи и сконцентрироваться на формировании справедливого налогообложения: например расширить перечень расходов, которые могут уменьшить налогооблагаемую базу, тогда физическому лицу не надо будет придумывать схемы и лазейки, потому что честно можно уменьшить налог на фактически произведенные расходы».

Татьяна Рыбакова

НОВОЕ

прочтение

«Коммерсанта»

Качайте уже сегодня в App Store



Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, Д. 1885

- Метро «ВДНХ», «БОТАНИЧЕСКИЙ САД»
- Развитая инфраструктура
- Близость к парковым зонам
- Подземная парковка
- Ипотека

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА

ЖК ТРИКОЛОР

Лучшие предложения!

ВВОД в ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ - ЛЕТО 2014г.

РЕКЛАМА 12+ ООО «Капитал Групп»

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе по адресу: с. Москва, Пресненский наб., д. 8, стр. 1, офис Капитал Групп

CAPITAL GROUP

363 02 63

WWW.CAPITALGROUP.RU

домпроекты

Ближе в лес

Рынок элитной недвижимости Подмосковья в настоящее время мягко стагнирует. То есть строящиеся поселки медленно продаются, а новые проекты практически не появляются. На этом фоне начало продаж в крупном элитном поселке под брендом Villagio Estate можно считать серьезным событием.



— Подмосковье —

Новые границы

Когда-то давным-давно было такое понятие «зеленая зона». То есть некая нечетко очерченная территория вокруг Москвы в радиусе примерно 10 км, на которой теоретически запрещалось любое строительство, кроме дачного. Конечно, запрет этот постоянно обходился, но все же существовал, и эта самая десятикилометровая зона действительно местами напоминала зеленую.

Сейчас нет не только запрета, но и самого понятия зеленой зоны. А поскольку массовое строительство жилья в последние годы вышло за пределы МКАД, то как раз в ближайшем круге и осуществляется самый активный многоквартирный девелопмент. Поэтому дачная и коттеджная недвижимость на небольшом расстоянии от Кольцевой автодороги постепенно поглощается высотной застройкой. Даже если она и не подпадает прямо к забору отдельно стоящего домовладения, согласитесь, не слишком большое удовольствие наблюдать со своего участка за жизнью панельной или монолитной многоэтажки...

Причем многоквартирная застройка осуществляется и на самых популярных и дорогих направлениях: Киевском, Дмитровском, Новорижском. Говорят, и Рублевка не избежит этой участи... Фактически границы Москвы уже сдвинулись на десятки километров вглубь области независимо от административной принадлежности этих территорий.

В общем, потенциальные покупатели дорогой загородной недвижимости оказываются перед выбором: или ближе к Москве, но с сомнительным соседством (имеющимся или будущим), или в окружении вековых сосен, но значительно дальше. Есть, правда, третий вариант: выкупить и перестроить (или выстроить заново) дом в стародачном месте, где-нибудь в Кратово или Немчиновке. Но в таком случае не придется рассчитывать на сервис, который предлагают организованные коттеджные поселки.

Новый поселок в линейке Villagio Estate под названием «Ренессанс Парк» можно считать результатом разумного компромисса. Ну не 10, а 19 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Поворот к нему — по развязке налево, не доезжая пирамиды Голода, и дальше всего километр до внушительной въездной группы. Это самый ближний к Москве из всех поселков Villagio Estate, и хотя разница исчисляется сотнями метров, с точки зрения логистики она весьма значительна. Дело в том, что главный въезд в остальные поселки расположен в 5 км далее по Новорижскому шоссе, а в часы пик лишние 5 км совсем даже не мало.

Соседство поселка «Ренессанс Парк», имеющего форму вытянутого прямоугольника, совершенно бесперспективно с точки зрения какого-либо нового строительства рядом. С одной длинной стороны лес федерального значения глубиной несколько километров, с другой — давно построенный и обжитой поселок элитного класса «Бенилюкс». Одна торцевая сторона граничит с тем же



лесом, другая (та, где главный въезд) выходит в поле перед пирамидой Голода. Если здесь что-то и будет построено, то явно не многоэтажки: в Истринском районе высотность новой застройки ограничена четырьмя этажами.

Таким образом, покупатель домовладения в «Ренессанс Парке» навсегда приобретает те виды со своего участка и из окон будущего дома, которые открываются сейчас.

Что касается сервиса, то, понятное дело, организованный элитный поселок в составе Villagio Estate будет обслуживаться по давно сформированным стандартам.

Невооруженным глазом

Каждый объект недвижимости класса выше, чем «эконом», должен быть готовым ответить на вопрос: про что это? Каковы причины покупать именно здесь, а не по соседству? Я не оговорился, ответ на этот вопрос должен давать не застройщик или риэлтор, а именно объект. В данном случае — поселок.

Потому что объяснения и аргументы не важны, а важно то, что бросается в глаза.

Так вот «Ренессанс Парк» — это прежде всего про лес. Даже самые дальние от кромки леса участки будут иметь прямой вид на него, а грибные места максимум в четверти часа ходьбы. Есть еще прилесные домовладения, у которых граница проходит прямо по этой самой кромке. А лес с вышеупомянутыми вековыми соснами можно взять в долгосрочную аренду.

На рынке подмосковной недвижимости сейчас подобные предложения редки — большая часть коттеджей построена на бывших полях сельскохозяйственного назначения. Со временем на них тоже вырастут вековые сосны, но радоваться этому будут уже наши внуки. А для того, кто хочет радоваться прямо сейчас, выбор, увы, невелик.

И еще один привлекательный момент — искусственное озеро с зеркалом в 2 га, достаточное для создания рекреационной зоны с пляжем, детскими площадками и рестораном.

Схема застройки

Как и в других проектах Villagio Estate, продажа участков осуществляется только с подрядом. Я бы назвал это подрядом средней степени жесткости. Или мягкости, как кому будет угодно.

Вот что это на самом деле значит. Участки — от 20 соток до 3 га. Покупателю предлагается на выбор около 200 проектов домов практически

любого метража, разработанных архитектурным бюро девелопера. Специально для этого поселка создан набор торжественных домов в стиле ампира и целый ряд проектов в стиле ар-деко. При этом ни один участок не привязан к какому-либо проекту дома. При желании и на 2 га можно построить 200-метровый дом (хотя так, конечно, никто не поступит) или, наоборот, 1 тыс. кв. м на 20 сотках (еще менее вероятно).

Проекты можно менять и дорабатывать по своему вкусу: от цвета фасада до различных пристроек. Можно даже построить дом по собственному проекту, но после тщательного согласования с архитекторами. И тут есть много факторов, связанных с местоположением участка. Например, если дом находится в окружении леса, то использование дерева в отделке возможно в гораздо большей степени, чем для центральных участков или находящихся недалеко от въезда. Но вот дом из оцилиндрованного бревна или конструкция из металла и цельных окон вряд ли пройдут архитектурный контроль. Ну и, конечно, соблюдаются правила «посадки», чтобы дома не смотрели друг другу в окна или не выходили фасадом прямо на проезжую часть.

Девелопер уже начал строительство нескольких десятков домов по проектам в духе роскошного ампира и умеренного хай-тека площадью от 400 до 600 кв. м. Так что в скором времени будет возможность приобрести уже готовый дом. Конечно, без отделки.

Время и деньги

Приехав сейчас в «Ренессанс Парк», вы можете решить, что его строительство находится на самой ранней стадии. Проехав за КПП, выполненный в виде античного портика с колоннами, вы увидите голое поле и на нескольких участках — забытые сваи фундамента. На самом деле было бы правильно сказать, что строительство поселка завершено, как минимум, на четверть. Под этим «полем» проложены все коммуникации: газ до границ участков, электричество, центральная канализация. А также проложены каналы бетонных дорог, которые, после того как из поселка уйдет строительная техника, превратятся в бульвары с двумя полосами движения в каждую сторону.

Когда завершится строительство и поселок начнет жить? Точную дату назвать нельзя, поскольку большая часть из 312 домов будет строиться «под покупателя» и ход работ будет зависеть от динамики продаж. Так что самый верный способ — оценка по аналогии. Расположенный по соседству поселок Millennium Park (самый большой из всех проектов Villagio Estate: более 600 домовладений) начал строиться в 2007 году и сейчас практически закончен, в нем постоянно живет более 100 семей. То есть — семь



лет. Вычтем два кризисных года — 2009-й и 2010-й, когда строительство в Подмосковье практически не велось. Сделаем скидку на то, что Millennium все же вдвое больше, чем «Ренессанс Парк». Получится три года при оптимистическом варианте и пять — при пессимистическом. Впрочем, надо учитывать еще один момент: «Ренессанс Парк» уже

седьмой проект в составе Villagio Estate, то есть строится по отработанной схеме, что позволит не только оптимизировать сроки, но и учесть прошлые ошибки.

А теперь о ценах. В настоящее время «входной билет» продавцы оценивают в \$1,4 млн. Это дом площадью 400 кв. м на участке 20 соток. При этом хотя нельзя купить зем-

лю без подряда, можно вычислить ее стоимость. «Базовая» цена сотки — \$50 тыс. Это стоимость земли в удалении от леса. «Прилесная» сотка дороже. Участки, расположенные на первой линии от озера в центре поселка, приравниваются к «прилесным». Ну и сам дом — от \$400 тыс. Если обратиться к опыту предыдущих поселков, время строительства кирпично-монолитного дома под чистовую отделку занимает не более года.

Осталось добавить, что покупатели домовладений в поселке «Ренессанс Парк» автоматически становятся членами клуба жителей Villagio Privilege Club. То есть кроме всего прочего получают доступ к инфраструктуре всех поселков Villagio Estate, расположенных по соседству — это детские сады, рестораны, фитнес-центры, и т. д. А ближайшая к поселку знаменитая Ломоносовская школа находится примерно в 10 минутах ходьбы от главного въезда в «Ренессанс Парк».

Михаил Полинин

ЛАЙНЕР

Дом на Ходынке

ЛЕГКИ

НА ПОДЪЕМ!

ЦЕНЫ от 5,2 млн руб.

ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

M²

%

МАГИСТРАТ

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью

232-08-08

+7 (495)

ИНТЕКО

liner-dom.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Жилье по интересам

— оазисы —

Есть поселок, выполненный в русском стиле, — «Бередееево царство». Целевая аудитория таких поселков — поклонники той или иной национальной культуры. Некоторые девелоперы пошли еще дальше. «Интересные варианты с эзотерическим акцентом предлагаются в таких поселках, как Buddha Villas, где к работе над проектом привлекались консультанты по фэн-шуй, MoscowTibetClub, где инфраструктура представлена, в частности, центром восточной медицины, а также „Eastландия“, — говорит Алексей Иванов, руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс». Еще один пример — поселок «Шато Северен», где собрались ценители вина.

Альтернативой тематическим поселкам можно считать создание объектов инфраструктуры, рассчитанных сразу на несколько поселков. В частности, в окрестностях поселка Николо-Урюпино на Новой Риге расположен конноспортивный комплекс «Новый век». Здесь есть все необходимое для конного спорта: от услуг по обучению верховой езде до специализированного магазина и ветеринарной клиники. В результате конноспортивный комплекс входит в зону стратегических интересов жителей элитных поселков «Никольская слобода» и «Третья охота». Эксперты также называют экокурорт и спортивно-стрелковый комплекс «Лисья нора» на Дмитровском шоссе в районе села Игнатово (в 39 км от Москвы), где есть собственные гостиница, ресторан, пляж с озером и пр. Его инфраструктурой могут пользоваться жители прилегающего поселка «Хонка Клуб». Поскольку расположен поселок в некотором отдалении от Москвы, наличие возможностей для досуга и отдыха играет важную роль. Экокурорт является точкой притяжения и для других проектов, которые реализуются поблизости.

Наиболее активно развиваются поселки, ориентированные на зимние спортивные развлечения. Обычно они расположены близ естественных возвышенностей на севере области, отмечает Дмитрий Котровский. По его словам, как правило, такие поселки возводятся по соседству с курортами, в которых уже есть своя



«Пестово»: жизнь между домом и яхтой

спортивная зимняя инфраструктура, ведь гору специально не построишь.

Вид сверху

На вопрос «Хотели бы вы научиться управлять легким самолетом?», вероятно, ответили бы утвердительно, как минимум, половина респондентов любого возраста и обоего пола. Но если сформулировать вопрос иначе — «Считаете ли вы реальным научиться летать?», положительных ответов оказалось бы намного меньше. Кто-то сочтет такое увлечение экстремальным, кто-то — неподъемно дорогим. На самом деле оба эти аргумента несостоятельны. Управлять легким самолетом не сложнее, чем автомобилем, а скорее даже легче: в воздухе вас гарантированно не станут подрезать, прижимать к обочине и вообще хамить каким-либо способом, кроме того, у вас не будет никаких проблем с парковкой. А с точки зрения безопасности горнолыжный или конный спорт экстремальнее.

Что же касается денег, то получение удостоверения пилота вряд ли обойдется вдвое дороже, чем обречение водительских прав.

Другое дело, что добраться до ближайшей автошколы легко можно практически из любой точки Москвы, а вот аэродромы, доступные любителям, в Московской области можно пересчитать по пальцам.



Поселок Aviatorov: даже названия улиц тематические

А организованных коттеджных поселков поблизости от таких аэродромов еще меньше.

Один из них — поселок Aviatorov в 130 км от Москвы по Киевскому шоссе. Если быть точным — 87 км по шоссе и далее по местной дороге в сторону Малоярославца. Так далеко от Москвы, как правило, строятся поселки экономкласса, в которых блага цивилизации представлены электричеством и грунтовыми внутрипоселковыми дорогами. Но в данном случае мы имеем дело с бизнес-классом: центральные водопровод и газоснабжение, ливневая канали-



«Истринская долина»: лошадь подана

зация, асфальтированные внутренние дороги с тротуарами. Пожалуй, единственное несоответствие уровню бизнес-класса — то, что электропровода не уложены в землю, а протянуты на бетонных мачтах.

В поселке Aviatorov уже создана обширная прогулочная зона с чайным домиком, каскад из трех прудов с зеркалом 7,6 га, благоустроены дощатые набережные. Запланировано строительство теннисных кортов. Общественные территории занимают около 50% поселка на 230 домовладений, а это значительно превышает средний показатель даже для сегмента «дальних дач».

Цена сотки начинается от 82 тыс. руб., минимальная площадь участка — 15 соток. То есть минимальная стоимость земельного надела — 1,23 млн руб., с учетом подряда на самый доступный дом цена входного билета составит около 4 млн руб. Конечно, можно найти предложения на 10–15% дешевле и при этом километров на 30 ближе к Москве. Это как раз и есть наценка за «тематику». В 5 км от поселка Aviatorov — учебный аэродром Кудиново, где любой желающий может взять в аренду самолет, пройти полный курс обучения или просто полетать на пассажирском месте. А заодно и сделать аэросъемку собственного дома. Легкие самолеты шумом жителей поселка не докучают, зато дают возможность любоваться фигурами высшего пилотажа прямо с балконов домов. Аэродром и поселок представляют собой своеобразный клуб по интересам. Причем этот клуб предоставляет любителям полета не только возможность общения, но и некоторые материальные преференции. Например, покупатели домовладения в поселке Aviatorov получают трехгодовой бесплатный паркинг для собственного самолета на аэродроме Кудиново.

Цены и риски

Наличие тематики в поселке напрямую влияет на себестоимость и конечную стоимость коттеджей. По словам Алексея Коротких, в поселках для яхтсменов в зависимости от природных факторов — особенностей дна водоема, типа берегового грунта и т. п. — себестоимость проекта повышается на 5–15%. Если сравнивать цены в одном поселке, то участки у воды могут стоить дороже обычных аналогов вплоть до 30%. «Стоимость домовладений в поселках с гольф-полями колеблется от 20 млн руб. до 1 млрд руб. и выше», — говорит Илья Менжунов. По его словам, наличие в самом поселке либо по соседству с ним гольф-клуба, яхт-клуба, горнолыжных трасс и других мест, собирающих людей «по интересам», повышает цены на загородную недвижимость в среднем на 10–20%. Кроме того, застройщик ожидает, что если его продукт отличается от предложений конкурентов, то он может претендовать и на большую финансовую компенсацию. По словам генерального директора «ТКДом» Александра Водовозова, при прочих равных, если рассматривать тематический проект и стандартный, коттедж с земельным участком «в клубе по интересам» может стоить на 10–20% дороже в сегменте бизнес-класса, а в сегменте элитной недвижимости — до 50%.

В частности, сооружение полноценного гольф-поля на 18 лунок стоит €2–3 млн. В такую же сумму обойдутся расходы на строительство прочих сооружений, таких как здание клуба, тренировочного поля, тропинок, дорожек, мостов. «Стоит сюда добавить и стоимость земли, ведь все объекты инфраструктуры строятся на частной земле, которую владелец проекта по тем или иным причинам решил не продавать конечным покупателям. К примеру, площадь гольф-поля начинается от 30 га, можно посчитать, сколько стоит такой участок на рынке — по сути, это недополученная девелопером прибыль», — объясняет управляющий директор ZIP Realty Евгений Скомооровский. По словам Дмитрия Котровского, для поселков заядлых лошадиников затратно не столько строительство конюшни, сколько управление и содержание в презентабельном виде, своевременная чистка, ремонт, расходы на корм для животных и, главное, оплата труда персонала. Как отмечает руководитель отдела продаж компании Soho Estate Елена Панова, «человек, приобретающий недвижимость в тематическом поселке, скорее переплачивает не

«Истринская долина»: лошадь подана

за наличие определенных объектов инфраструктуры, а за концепцию поселка в целом, за его идею и возможность проживать в определенном элитарном месте».

По словам Натальи Картавцевой, элементы инфраструктуры соответствуют формату поселка: горные лыжи — склон, гольф-клуб — гольф-поле, серфинг и другие водные развлечения — выход к большой воде. «В среднем такая инфраструктура в рамках проекта обойдется на 15–20% дороже за квадратный метр», — говорит эксперт. Создание специальной территории для игры в гольф, в частности размещение лунок, требует от девелопера серьезных финансовых вложений. «Одним словом, чем больше лунок на поле для гольфа, тем дороже будет дом для покупателя», — говорит Жанна Лебедева. Она напоминает и о том, что при покупке дома в коттеджном поселке, в котором предусмотрен гольф-клуб, членство в нем обойдется жителю поселка в десятки тысяч долларов. Однако есть и исключения — к примеру, главной особенностью «Целево Гольф и Поло клуба» является то, что при покупке дома в коттеджном поселке покупатель получает неограниченное по сроку именное членство в гольф-клубе.

В результате именно тематические поселки оказываются в зоне риска с точки зрения выполнения девелопером своих обязательств. По словам Жанны Лебедевой, практически все коттеджные поселки с уникальной инфраструктурой возводились еще до кризиса или были заморожены во время кризиса. К примеру, девелоперская группа «Олимпик Сити» летом 2012 года объявила о возобновлении приостановленного в связи с кризисом строительства элитного жилого комплекса «Президентский клуб» в 26 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Проектом предусмотрена развитая инфраструктура, сооружение гольф-поля на 18 лунок, 26 теннисных кортов, а также конюшни. «Привлекая одну часть потенциальной аудитории, девелопер тематического поселка автоматически теряет другую. Ведь незначительная часть покупателей имеет яхты или играет в гольф, и хотя направление и местоположение поселка может быть интересно многим, платить на 40–50% больше за „тематику“ люди не готовы», — добавляет руководитель департамента загородной недвижимости Contact Real Estate Алсу Хамидуллина.

Алексей Лоссан



СБЕРБАНК
Всегда рядом

ДО НОВОГО ДОМА РУКОЙ ПОДАТЬ



Ипотека по 2 документам

8 800 555 55 50
(звонок по России — бесплатно)

www.sberbank.ru

Оформление ипотечного кредита по двум документам осуществляется при условии одобрения Банком заявки заемщика, а приобретение жилья — при условии предоставления Банком кредита. Предложение распространяется на программы «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья» во всех кредитующих подразделениях ОАО «Сбербанк России». При условии внесения первоначального взноса в размере не менее 40% (для территории Юго-Западного банка Сбербанка — 30%) стоимости кредитуемого объекта недвижимости для оформления заявки на жилищный кредит Вам потребуются паспорт и второй документ, удостоверяющий личность — любой из следующего списка: водительское удостоверение, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение личности сотрудника федеральных органов власти, военный билет, загранпаспорт, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования. Минимальная сумма кредита — 45 000 рублей, максимальная сумма кредита — 15 000 000 рублей для кредитов на объекты, расположенные на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербурга, 8 000 000 рублей для кредитов на прочие объекты. Процентная ставка до и после регистрации ипотеки по программам «Приобретение готового жилья» от 11,00% до 14,75% годовых, «Приобретение строящегося жилья» от 12,5% до 14,75% годовых. Срок кредита от 3 месяцев до 30 лет (исключительно). Комиссии за выдачу кредита отсутствуют. Обеспечение по кредиту — залог приобретаемого или иного жилого помещения. Дополнительные расходы по кредиту, оплата услуг по оценке и страхованию жилого помещения, оформляемого в залог, а также расходы, связанные с оформлением аренды банковского сейфа (при необходимости). Подробная информация — по телефону справочной службы или на сайте Банка www.sberbank.ru. ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 06.08.2012. Тел. 8 800 555 55 50 (звонок по России бесплатный). Изменение условий производится Банком в одностороннем порядке. Информация, представленная в данном материале, не является публичной офертой. Реклама.

Тематические коттеджные поселки Подмосковья				
	Направление	Км	Статус строительства	Спортивная и образовательная инфраструктура
«Олимпийская деревня Новогорск»	Машинское ш.	6 км	Строится	Академия спорта, детский сад, Британская гимназия, фитнес-клуб, медицинский центр, гольф-поле, форелевое хозяйство
«Павлово»	Новорижское ш.	14 км	Готов	Фитнес-центр, гольф-поле, гимназия, детский сад
Agalov Golf & Country Club	Новорижское ш.	22 км	Готов	Гольф-клуб, академия гольфа, открытый бассейн, спорткомплекс, СПА
«Курорт Пирогово»	Осташковское ш.	20 км	Готов	Яхт-клуб, гольф-клуб, парусная и гольф-школы, конюшня, буфет (парусные шлюпки на полозьях), мини-футбол, два теннисных корта, хоккей, каток
«Княжье озеро»	Новорижское ш.	23 км	Готов	Детский сад, каток, медицинский центр, школа, фитнес-центр с бассейном, теннисные корты, лодочная станция, аквапарк, роллердром, конная база
Гольф и яхт-клуб «Пестово»	Дмитровское ш.	26 км	Готов	Яхт-клуб, бассейн на воде, гольф-поле, тренажерный зал, спортивно-оздоровительный центр, СПА
«Лазурный берег»	Дмитровское ш.	29 км	Готов	Яхт-клуб, спорткомплекс
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш.	20 км	Готов	СПА-курорт, яхт-клуб, спорткомплекс, гостиница
«Отрада Village»	Пятницкое ш.	3 км	Строится	Конноспортивный клуб, бизнес-центр, гостиница, ветеринар
«Президентский клуб»	Рублевское ш.	26 км	Проект	Гольф-поле (18 лунок), поло-клуб, СПА-гостиница, вертолетная площадка
«Целево»	Дмитровское ш.	42 км	Готов	Гольф-поле (18 лунок), поло-клуб, а также горнолыжный клуб
«Волен»	Дмитровское ш.	55 км	Готов	Рядом несколько развлекательных центров: «Яхрома», «Волен», «Сараксы», «Сорочаны». Горнолыжные трассы с подъемником, яхт-клуб и эллинги (Икшинское водохранилище)
«Петровские дали» (часть парка «Яхрома»)	Дмитровское ш.	46 км	Готов	Гостиницы, горнолыжные трассы, пляжная зона и т. д.
«Истринская долина» (конгломерат поселков)	Волоколамское и Пятницкое ш.	45–60 км	Готов / строится	Конный клуб, центр водных видов спорта, центр активного отдыха
«Величье»	Новорижское ш.	39 км	Готов	СПА-курорт, гостиница, спортивно-развлекательный центр
«Золотое кольцо»	Ярославское ш.	115 км	Проект	Курорт, гостиницы, центр водных видов спорта, пляжная инфраструктура
«Семиречье»	Дмитровское ш.	135 км	Проект	Яхт-клуб, пляжная зона, водные виды спорта
«Экопарк Ольгино»	Ленинградское ш.	93 км	Проект	Курорт, Аквапарк, яхт-клуб, пляжи, охота, мини гостиница.
«Завидово»	Ленинградское ш.	117 км	Готов / строится	Курорт, гостиница, центр водного спорта, гольф (5 лунок), пляж, охота, марина
Grand Marina Club	Можайское ш.	100 км	Строится	Яхт-клуб, пляж, центр водных видов спорта
«Долина имений — Боровский экокурорт» (конгломерат поселков)	Киевское ш.	88 км	Готов / строится	Курорт, гольф-клуб (18 лунок), пляжи, охота, комплекс «Этномир»
Aviatorov	Киевское ш.	130 км	Строится	Аэродром, школа пилотования, ангар для частных самолетов, академия тенниса, охотничье хозяйство, рыболовная база
«Велегож парк» (конгломерат поселков)	Симферопольское ш.	100 км	Готов / строится	Курорт, гостевые дома. конноспортивный клуб, пляжи, водный спорт
«Капитан Сибь» (конгломерат поселков)	Симферопольское ш.	95 км	Готов / строится	Курорт, гостиница, конноспортивный клуб, пляжи, СПА

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Отдельный вход

В Подмоскowie таунхаусами уже никого не удивишь. Формат для покупателя привычный и, надо сказать, весьма популярный: с одной стороны, компактно и потому недорого, если сравнивать с коттеджами, с другой — отдельный вход и хоть небольшой, а все-таки собственный земельный надел, есть где цветочки посадить и мангал поставить. А вот в черте старой Москвы подобные проекты редки, ведь себестоимость их высока, как, впрочем, и популярность у покупателей. Видимо, поэтому некоторые девелоперы изo всех сил пытаются сэкономить, по-своему трактуя понятие таунхауса.

— сектор рынка —

Кровельный бонус

По правде говоря, нет ничего удивительного в том, что таунхаусы строят в черте города, а не только за его пределами. Ведь в переводе с английского «townhouse» означает «городской дом». В европейских и североамериканских городах эти жилые здания занимают целые кварталы, а в столицах, где стоимость земельных участков гораздо выше, проектируют и предлагают состоятельным покупателям элитные таунхаусы. Как считает директор Finch Алена Бригаднова, на сегодняшний день в Нью-Йорке так называемые brown bridge — это трех-четырёхэтажные таунхаусы, получившие свое название благодаря коричневому кирпичу, из которого они построены, — по качеству и элитарности превосходят любой пентхаус Манхэттена.

Московские девелоперы пока еще редко обращаются к формату таунхаусов, если речь идет о застройке внутри МКАД. «Доля таунхаусов в черте МКАД составляет менее 1% по отношению к остальному жилому фонду», — говорит Юлия Кравчук, руководитель отдела агентских услуг департамента жилой недвижимости S.A. Ricci. В то же время на территории Новой Москвы доля этого вида застройки приближается к 20% от общего числа жилых проектов.

Проекты с таунхаусами в старой Москве неизменно вызывают пристальный интерес покупателей, и многоуровневые домовладения в самых удачных местах раскупаются довольно быстро. Иногда, по данным Александра Лагутова, директора департамента оценки Smindex, они продаются даже быстрее, чем остальные апартаменты.

Популярность формата вполне объяснима: помимо всего прочего, покупая определенное количество метров, в качестве бонуса вы получаете еще около 30–40% от общей площади в виде эксплуатируемой кровли. Коммерческий директор Glincom Иван Татаринов подсчитал, что при площади таунхауса в 200 кв. м можно получить таким образом порядка 90 дополнительных метров.

В элитном сегменте наибольшую известность приобрели жилые комплексы «Палаты Муравьевых» 2003 года постройки и «Усадьба Трубецких», возведенный в 2005 году на территории одноименного парка в Хамовниках. Последний в 2010 году был признан самым дорогим жилым объектом элитного сегмента в рейтинге Forbes, а сегодня стоимость квадратного метра здесь составляет около \$50 тыс., по данным Knight Frank.

Согласно данным S.A. Ricci, почти весь рынок московских таунхаусов примерно пополам делит между собой элитный сегмент, расположившийся в Центральном округе столицы, и бизнес-класс — такие объекты находятся в основном внутри Третьего транспортного кольца. И только 8% от общего числа проектов, включающих блокированные дома, занимают жилые комплексы комфорт-класса, которые возводят либо вблизи МКАД, либо на территории Новой Москвы.

Таунхаусы квартирнoго типа

Классический таунхаус — это малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, каждая из которых имеет отдельный вход с улицы. «Иногда имеется гараж и небольшой палисадник», — добавляет Юлия Кравчук.

Правда, к сегодняшнему дню у многих сложилось мнение, что любой объект недвижимости с отдельным входом и небольшой придомовой территорией можно смело считать таунхаусом. С этим категорически не согласен Иван Татаринов: «Этот формат подразумевает, что все уровни в секции находятся в одной квартире, что, в свою очередь, озна-



На долю таунхаусов приходится менее 1% старомосковского жилого фонда

чает отсутствие соседей сверху и позволяет иметь эксплуатируемую кровлю».

В свою очередь, руководитель отдела городских продаж департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Ольга Тараканова подчеркивает, что в некоторых жилых комплексах домовладения, которые называют таунхаусами, на самом деле всего лишь двухуровневые квартиры на нижних этажах зданий и к классическим таунхаусам их при всем желании отнести нельзя.

В таком «недотаунхаусе» имеются соседи сверху и, соответственно, отсутствует возможность единолично распоряжаться собственной кровлей. Тем не менее и в таких квартирах возможностей и комфорта намного больше, чем у тех, кто живет этажом выше. Во-первых, отдельный вход и своя огороженная территория создают ощущение собственного дома, особняка — правда, соседи находятся ближе обычного. Госпожа Бригаднова замечает, что тех, кто привык жить в просторных условиях и нуждается в гостиной не менее 100 кв. м и четырех-пяти спальнях, легче и логичнее будет разместить на двух-трех уровнях без потерь на коридоры.

Редкая классика

Проектов с классическими таунхаусами в черте столицы сейчас насчитывается 12, и

всего 3 из них экспонируются на первичном рынке — это жилые комплексы бизнес-класса «Тажный» в Лосиноостровском и ApartVille в Западном Дегунино, а также элитный Art Residence в Беговом районе. В «Тажном», который планируется закончить летом, цены, по данным аналитиков Smindex, стартуют от \$4740 за 1 кв. м, однако в S.A. Ricci называют куда более высокую цену — от \$6000 за 1 кв. м. Площади таунхаусов здесь варьируются от 196 до 242 кв. м.

ApartVille значительно дешевле, поскольку строительство там пока не началось. Квадратный метр в таунхаусах сейчас предлагается по цене от \$3700, а вот с размерами все намного разнообразнее, чем в «Тажном»: можно купить объект площадью от 85 до 270 кв. м. Жилой комплекс будет готов летом 2015 года, одновременно со станцией метро «Селигерская», которая расположится в 100 м от него.

В Art Residence, который также планируют сдать ровно через год, в продаже представлены самые просторные таунхаусы: если в предыдущих проектах количество жилых уровней не превышает трех, то здесь можно приобрести и четырехэтажную секцию, а площади варьируются от 370 до 450 кв. м. А вот цену квадратного метра застройщик комплекса предпочитает не афишировать. В S.A. Ricci между тем подсчитали, что стоимость элитных таунхаусов на этапе строительства колеблется от \$14 тыс. до \$30 тыс. за 1 кв. м.



Похожие на таунхаусы

Значительно больше на первичном рынке столицы предлагается многоуровневых апартаментов, расположенных на первых этажах жилого здания и имеющих отдельный вход с улицы, а иногда и небольшую прилегающую территорию. Такие предложения есть в элитных проектах «Литератор» и Knightsbridge Private park, которые расположены в Хамовниках, Tweed Park в Покровском-Стрешневе, «Снегири ЭКО» в Раменках и Wine House в Замоскворечье.

Минимальные цены на эти апартаменты варьируются от \$11,8 тыс. до \$18 тыс. за 1 кв. м. Самую небольшую площадь, 144 кв. м, предлагает Tweed Park, а самые большие апартаменты с отдельным входом и придомовой территорией нашлись в Knightsbridge Private park: их размер достигает 636 кв. м. Видимо, по этой причине застройщик объекта позиционирует эти домовладения как таунхаусы.

В бизнес-классе на первичном рынке предложений с апартаментами, похожими на таунхаусы, ровно столько же, сколько и в элитном сегменте. Два из них расположены вблизи Третьего транспортного кольца: резиденция Loft Garden в Сокольниках и многофункциональный комплекс «Парк мира» в Алексеевском районе. Еще два проекта, квартал «Флотилия» в Ховрино и Loft Park в Головинском районе, находятся между ТТК и МКАД.

Цены на апартаменты с отдельным входом в бизнес-классе стартуют от \$3,42 тыс. за 1 кв. м в Loft Park. Дороже всего сейчас оценивается «Флотилия», в которой минимальную цену квадратного метра аналитики Smindex предполагают на уровне \$6210. В ответ на вопрос корреспондента «Ъ-Дома» Евгений Шевченко, вице-президент ГК ГРАС, застройщика объекта, цены не назвал, однако подчеркнул, что таунхаусы — высоколиквидное жилье и продавать его намерены позднее, на более высокой стадии готовности объекта.

Минимальная площадь домовладения в бизнес-классе найдена в Loft Garden, который предлагает апартаменты от 42,5 кв. м. Те, кто хочет простора, обратят внимание на Loft Park, который предлагает самые большие апартаменты в данном сегменте: их площадь превышает 442 кв. м.

Розы и шашлыки под запретом

Для некоторых покупателей достоинства таунхауса в условиях московского климата, который куда более суров, чем европейский, сомнительны. По наблюдениям Ольги Таракановой, интерес к этому формату жилья намного меньше, чем к квартирам. «Немного из покупателей готовы проживать в центре Москвы на первых этажах, восприятие которых исторически укоренилось в сознании многих как негативное», — добавляет эксперт.

Юрист Татьяна Лебедева замечает, что покупателям таунхаусов и многоуровневых апартаментов довольно сложно бывает получить в собственность ту самую придомовую территорию, которая при покупке позиционируется как преимущест-

«Палаты Муравьевых» — один из первых в столице комплексов элитных таунхаусов

во. «Да, в соответствии с федеральным законодательством физические и юридические лица могут иметь земельные участки в аренде либо в частной собственности», — подтверждает эксперт.

Более того, согласно Гражданскому кодексу, земля под строением принадлежит владельцу этого строения, замечает Сергей Зуйков, генеральный директор юридической компании «Зуйков и партнеры». А в Земельном кодексе РФ, в свою очередь, предусмотрено, что исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники строений, зданий, сооружений, на которых они расположены.

Однако на практике получить земельный участок, расположенный в Москве, именно в собственность крайне непросто. Это обусловлено тем, что по местному закону «О землепользовании и застройке в г. Москве» фактически установлен приоритет арендных отношений. «Как правило, в Москве земля в собственность не оформляется и собственник таунхауса пользуется ею на основании договора аренды», — подтверждает Ольга Тарасова, младший партнер практики «Оценка активов» консалтинговой группы «НЭО Центр».

Собственникам объектов недвижимости, которые намерены потребовать передачи в собственность земли, на которой располагается объект, и прилегающей территории, необходимой для его использования, предстоит серьезная работа и немалые затраты. «Подзаконных актов, которые бы регулировали этот процесс, практически нет», — замечает Татьяна Лебедева. По данным экспертов, опрошенных корреспондентом «Ъ-Дома», выделение земельного участка и его оформление в собственность обойдется в сумму от \$25 тыс.

Ко всему прочему, московские власти традиционно стремятся накладывать ограничения на использование земли. «Как при оформлении договора аренды, так и при выкупе могут быть установлены самые разные условия — например, на газончике должны расти тюльпаны, а не розы, а шашлыки вообще попадут под запрет», — рассказывает Татьяна Лебедева. Если какие-либо ограничения вписаны в договор, город будет следить за их соблюдением и применять санкции в случае нарушений, подчеркивает эксперт.

Однако желание получить собственный вход, террасу и возможность пить чай на собственной крыше без нужды ежедневно преодолевать бутылочные горлышки трасс на въезде в столицу часто оказывается сильнее, чем опасение попасть в зависимость от требований городских властей. Тем более что большинство покупателей с бюджетом, который позволяет купить таунхаус и осуществить в нем внутреннюю отделку, знает, как эти требования обойти.

Марта Савенко

ООО «Заречье-Девелопмент»
реклама

СКОЛКОВО ПАРК

КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

В ДУХЕ ТВОЕГО ВРЕМЕНИ

8 (495) 777 555 4 SKOLKOVOPARK.COM

Проектная декларация на сайте skolkovo-park.com

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Панельная перестройка

Подмосковные и московские власти пригрозили введением запрета на строительство устаревшего панельного жилья. В проблемный список уже попали 30 серий домов, однако отказываться от них пока не планируется. Впрочем, в будущем эта инициатива в любом случае приведет к росту стоимости квадратного метра для потребителей.

— технологии —

Масштаб проблемы

Первыми серьезное заявление сделали подмосковные власти. «Мы больше не можем позволить застройщикам экономить на отделке домов и уродовать Подмоскovie, и запрет отдельных панельных серий — это следующий шаг на пути создания в регионе комфортной и уютной среды проживания», — заявил журналистам заместитель председателя областного правительства Герман Елянюшкин. По его словам, с мая ни один проект не пройдет Градсовет, если не будет соответствовать новой архитектурной концепции области. В результате администрация Московской области подготовила список из 30 серий, которые могут попасть под запрет. Соответствующее решение должно было быть принято на Градостроительном совете области, а «расстрельный» список был подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства региона. К примеру, в черный список попали серии компаний СУ-155 (И-155) и ПИК («КО-ПЭ-Башня»). Однако по итогам прошедшего Градсовета было предложено не торопиться и разделить типовые серии на две группы: те, которые подлежат полному запрету, и те, которые можно доработать в части фасадных решений. Проработкой предложений по модернизации займется рабочая группа при архитектурной комиссии Московской области. Московские власти были не столь категоричны, однако заместитель мэра Марат Хуснуллин также заявил, что «не будет позволять ДСК привязывать старые серии к территории Москвы».

«Московские и подмосковные власти дают инвесторам сигнал, что строить непривлекательные и малоэффективные серии домов они больше не позволяют — вряд ли речь пойдет о запрете, просто, видимо, проекты таких серий не будут согласовываться», — говорит управляющий директор ZIP Realty Евгений Ско-



Башням КОПЭ запретят устремляться в подмосковное небо

моровский. Однако в любом случае речь идет о достаточно большой части рынка, которой могут коснуться изменения. По данным мониторинга Фонда РЖС, в абсолютных цифрах в Московской области сейчас выставлено на продажу 590 тыс. кв. м жилья в панельных новостройках, а в Москве — 270 тыс. кв. м. «Подмосковье активно застраивается жильем уже на протяжении нескольких лет. В том числе и панельными домами, доля которых в ближней и средней зонах составляет сейчас примерно 37%. При этом многие комплексы действительно похожи друг на друга как две капли воды, а некоторые еще и теряют «товарный вид» буквально через полгода после монтажа», — рассказывает генеральный директор компании «Метрум Групп» Ма-

рия Литинецкая. Власти не могли не обратить на это внимания, поэтому у них появилось желание ввести запрет на строительство панельных домов определенных серий. Было решено продолжить работу над списком серий, которые не устраивают чиновников, в перспективе некоторые серии будут запрещены, другие — модернизированы. Доработкой серий займется специальная рабочая группа при архитектурной комиссии Московской области.

Реакция рынка

Московские и подмосковные застройщики сигнал получили. «Сейчас крупные московские домостроительные комбинаты пересматривают и модернизируют свой продукт. С одной стороны, это связано с градостроительной и архитектурной политикой Москвы, которая старается переориентировать застройщи-

ков на поиск более гибких, вариативных, интересных с точки зрения фасадов и планировок решений. С другой стороны, это обусловлено самим рынком и потребностям покупателя, которые стали более требовательными к качеству архитектурного решения, в том числе в сегменте экономкласса», — говорит коммерческий директор девелоперской компании «Сити-XXI век» Виталий Разуваев. В частности, по его словам, на заводах ГК «Мортон» уже запущено высокотехнологичное панельное производство, ориентированное на строительство современных домов с увеличенным сроком эксплуатации, максимально гибкими планировочными решениями и разнообразными фасадами. Модернизирует свое производство и ЛСР: на базе ЖБИ-6 сегодня выпускается довольно успешная серия ЕВРО-ПА. Это тем более актуально в свете предстоящего масштабного проекта реконструкции и застройки территории ЗИЛа, где ЛСР — основной инвестор.

«Вопрос о необходимости разнообразить фасады, придать им яркость и выразительность поднимался властями неоднократно, и мы были к этому готовы. Группа компаний ПИК проводила планомерную работу в этом направлении. Специалисты компании совместно с западными консультантами ведут серьезную научно-исследовательскую работу по применению современных материалов и добавок для изготовления наружных стеновых панелей, что позволит улучшить архитектурные и теплотехнические свойства конечного продукта», — рассказали в пресс-службе ГК ПИК. По ее данным, компания применяет новые облицовочные материалы, например цементно-песчаную, керамическую и клинкерную плитку. Существенные изменения фасадных решений уже воплотились в модернизированной серии дома П-3МК «Флагман». Такие дома можно увидеть в Новой Москве в жилом районе «Бунинский» и в ЖК «Большое Кусково» в Москве. В результате, как говорят в компании, домостроительные предприятия ГК ПИК продавать не планируют и продолжают вести активную модернизацию индустриальных серий.

Схожую позицию занимает ГК «Мортон», активно застраивающая Подмоскovie панельным жильем. К июню текущего года компания планирует разработать новую серию жилья на базе нового суперсовременного домостроительного комбината «ДСК Град», который компания «с нуля» возводит в Наро-Фоминском районе Московской области. Партнером ГК «Мортон» в реализации этого проекта выступает «Росна-

ции» Бюро того, правительство Московской области признало ДСК важным стратегическим инвестиционным проектом, что позволило ГК «Мортон» получить ряд налоговых льгот. В год на комбинате планируется выпускать 525 тыс. кв. м продукции, из которых 450 тыс. кв. м будут предназначены для строительства жилья, а 75 тыс. кв. м — объектов коммерческой недвижимости. Первым объектом, который построят из продукции нового ДСК, будет школа на 1 тыс. учеников в Видном. «Благодаря быстрой возведению жилья при панельном способе строительства можно в максимально короткие сроки удовлетворить растущий спрос на квадратные метры в Московском регионе. Тем более что современные панели



Мы еще увидим модернизированные фасады серии П-3МК

практически не уступают монолиту. Сегодня Подмоскovie взяло курс на повышение качества панельного жилья, его потребительских и эксплуатационных характеристик, и это абсолютно объективно», — говорит генеральный директор «ДСК Град» Александр Ковалев. Он согласен с властями в том, что «уже давно пора изменить облик подмосковных городов и предлагать покупателям жилья только квартиры в качественных домах».

«Если шесть-восемь лет назад общий удельный вес неэффективных серий панельных домов составлял более 75–80% от общего объема предложения, то сейчас он не превышает 40%. И даже если стоимость 1 кв. м жилья вырастет, то рост цен не превысит 5–10%», — говорит член комиссии РСПП по жилищной политике Борис Азаренко. При этом, по его словам, благодаря высокой энергоэффективности современных серий панельных домов жильцы смогут экономить на эксплуатационных расходах. «В 1960–1970-х годах, когда в нашей стране массово строились панельные дома, это было оправданно, так как позволяло быстро и с минимальными затратами расселить большое количество людей. Тогда всем было по большому счету все равно, каковы планировки и архитектурный облик их дома. Однако сейчас с учетом развития технологий уже недопустимо выводить на рынок продукты низкого качества», — говорит Данил Куров, архитектор, управляющий партнер архитектурной студии Civil Architects.

Опасность перемен

Панельное домостроение выполняет важную социальную функцию: оно обеспечивает население наиболее доступным жильем. Неслучайно большое распространение оно имело в Европе в середине 50-х годов прошлого столетия, например во Франции, Германии — странах, которые должны были восстанавливаться после разрушительной Второй мировой войны. Панельное строительство удовлетворяло двум важным требованиям: оно было дешевым и быстрым. В Дании, Норвегии, Швеции, Финляндии большую популярность получили каркасно-панельные дома. Подобные технологии используются и в Японии, однако поначалу местное население не жаловало «панельки». Только после сильного землетрясения в Киото, которое пережили в основном панельные дома, их востребованность резко увеличилась. «Сейчас только в Европе больше 100 млн человек живут в панельных домах. При этом панельное домостроительство на Западе используется в основном при возведении малоэтажных объектов. Около 80% малоэтажных домов в США и Канаде возведено по технологии каркасного и панельного домостроения. Этот метод строительства очень популярен в Европе и набирает популярность в Скандинавии», — рассказывает Борис Азаренко.

Запрет панельного жилья в нынешних условиях мог бы негативно отразиться на работе российских застройщиков. Если бы власти параллельно ввели новую схему реализации квартир, предложенную Минфином (привлечение средств от покупателей в размере не более 10%, сжатые сроки строительства), следствия были бы еще более плачевными», — говорит Мария Литинецкая. Именно панель, по ее словам, позволила бы рынку какое-то время продержаться при переходе на «новые рельсы», поскольку такие дома строятся быстрее, чем монолитные. «С точки зрения масштабов использования и скорости строительства зданий панельные технологии аналогов не имеют. В условиях высокой потребности населения в улучшении жилищных условий и, соответственно, острой необходимости реализации крупномасштабных проектов (причем в сжатые сроки) домостроительные комбинаты ничто не сможет заменить», — считает эксперт. Как отмечает коммерческий директор де-

велоперской компании Brusnika Александр Щиголь, если компании будут вынуждены уходить от уже разработанных серий, им придется создавать новые проекты, что повлечет за собой временные, интеллектуальные и, как следствие, материальные затраты, которые в итоге будут переложены на плечи покупателя. Впрочем, вряд ли отказ от строительства устаревших серий панельных домов приведет к исчезновению панельных домостроительных комбинатов. Они останутся, но скорее всего, будут переориентированы на другие технологии. «Если говорить о потенциальных заменах недорогой панели, то в Московской области это может быть каркасное домостроение. Эта технология применяется в малоэтажной и индивидуальной застройке, поэтому, на фоне взятого регионом курса по снижению этажности, в долгосрочной перспективе ее использование может стать массовым», — предполагает директор по маркетингу ТЕКТА Group Варган Погосян.

С точки зрения развития рынка, по мнению экспертов, важен не столько запрет строительства панельных домов, сколько модернизация уже построенных зданий — именно это может улучшить внешний вид зданий, который так беспокоит подмосковные и московские власти. «Из всех стран Западной Европы наиболее распространены панельные здания в Германии. Сегодня многие из таких объектов реконструируются. В качестве примера можно привести модернизацию построенного в 1989 году лабораторного корпуса факультета информатики Высшей школы Лаузиц в Зеннфтенберге», — говорит Александр Николаев. В частности, была изменена облицовка фасада, благодаря чему он стал напоминать компьютерный чип, вставлены новые цветные окна, установлены солнечные батареи на крыше, благодаря чему здание стало более энергоэффективным, усовершенствована система отопления и кондиционирования. Инвестиции в модернизацию составили €5 млн. По словам Бориса Азаренко, самый длинный дом в Европе — 240-метровый дрезденский Prager Zeile — после реконструкции был облицован белым материалом, который отталкивает от себя пыль и грязь. «Панельная технология домостроения активно используется во всем мире и по сей день и является весьма современной. Другое дело, что это совершенно другая панель и совершенно другое качество. Технологии панельного строительства ушли далеко вперед. В Европе сегодня возводят панельные дома, которые действительно вызывают уважение как к качеству строительства, так и к архитектурным решениям», — говорит Александр Щиголь.

В любом случае, по словам Даниила Курова, при всех недостатках панельного домостроения отнюдь не обязательно сносить все построенные раньше панельные дома — российским властям и девелоперам стоит воспользоваться немецким опытом решения этой проблемы. «В Германии реконструировано более 20 тыс. панельных домов. При этом стоимость модернизации домов составила около 30% от стоимости вновь возводимого жилья, а уровень энергоэффективности после проведенных работ соответствует действующему в Германии стандарту энергоэффективности», — говорит эксперт. В качестве примера можно привести модернизацию трех жилых домов в Нордхаузене. Реконструкция включала разборку мансардных этажей и надстройку нескольких этажей, линия фасада которых заглублена по отношению к линии фасада здания. «Таким образом был значительно улучшен внешний вид постройки и повышена энергоэффективность здания», — рассказывает Данил Куров. Работа в этом направлении российским компаниям только предстоит.

Алексей Лоссан




Limassol Marina
элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

Здесь и Сейчас

Яхт-курорт Limassol Marina уже поприветствовал своих первых жителей и принял первые яхты в своей гавани, а также завершил строительство первых элитных вилл.

Для организации частного осмотра позвоните по телефону
Москва **+7 495 643 1901**
Санкт-Петербург **+7 812 332 7118**

Торговый центр курорта с ресторанами и бутиками откроется в июне этого года.

limassolmarina.ru

Camper & Nicholsons
Marinas
с 1985 года

Cybarco

J&P group

F&S

Разработка проекта — Limassol Marina Ltd. Управление проектом — Cybarco Ltd. Эксплуатация организации гавани — Camper & Nicholsons Marinas в сотрудничестве с F&S Marinas. Построено компаниями Jostrop & Partners Ltd., J&P Avax S.A., Alpha S.A. и Cybarco Ltd.

реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



Игры по новым правилам

То, что город Сочи значительно изменился в процессе подготовки к Олимпиаде, видно невооруженным глазом. Даже если оставить в стороне спортивные сооружения, изменения коснулись транспортной инфраструктуры, гостиничного сектора, жилья. Однако ответ на вопрос о том, стала ли столица Игр привлекательнее для частного инвестора, отнюдь не очевиден.

— курорты —

Дорожная карта

На сочинских дорогах еще видны следы олимпийской разметки — той самой, что в свое время обеспечила бесперебойную доставку гостей, спортсменов и журналистов к местам соревнований, но и доставила немало неудобств местным жителям. Выезд на олимпийскую полосу карался штрафом в размере 5 тыс. руб. Впрочем, говорят, гаишники поначалу вполне лояльно ограничивались предупреждением, если видели, что человек заехал на нее по незнанию. Как бы там ни было, после того, как олимпийские полосы остались в прошлом, все, кто ездит по сочинским дорогам, почувствовали себя свободнее.

Что же получил город в результате? Во-первых, несколько новых развязок. Во-вторых, бесшумный дублер Курортного проспекта длиной 17 км с двумя полосами движения в каждую сторону. В-третьих, новое шоссе от Адлера до Олимпийского парка и Имеретинской долины и далее до границы с Абхазией. И наконец, совмещенную железную и автодорогу, соединившую Адлер с Красной Поляной. Теперь добраться от пляжа до горнолыжного курорта и наоборот можно менее чем за час — или на автомобиле, или на скоростной электричке.

Я, конечно, не все перечислил, а только основное. В результате пробок в городе стало значительно меньше, по крайней мере, перед началом высокого сезона. Посмотрим, что будет летом.

На ровном месте

Вполне естественно, что большая часть транспортного строительства пришлась на олимпийские кластеры: Прибрежный (Имеретинская долина) и Горный (Красная Поляна). И фактически на территории Сочи появилось два совершенно новых «города в городе».

Тут необходимо сделать отступление. Сочи застраивался достаточно хаотично даже в советские времена, а постсоветская действительность хаотичности только добавила. Раньше частный сектор соседствовал с пансионатами и санаториями, а также недорогими домами для местного населения. В последние два десятка лет к этим секторам недвижимости добавились современные жилые комплексы различного уровня: от экономкласса до элиты. Фактически до начала олимпийского строительства в городе-курорте не было хоть сколько-нибудь разграниченных зон жилой недвижимости, кварталов премиум- или бизнес-классов.

Так вот олимпийские новостройки с точки зрения рынка недвижимости важны тем, что поменяли тенденцию. И Имеретинка, и Красная Поляна (вернее, ее дальняя часть, которая ближе к олимпийским объектам) строились фактически на пустом месте как единые в стилистическом и социальном плане объекты. И в результате получились такой Сочи, какого мы прежде не видели.

Стоит прогуляться по территории курорта «Роза Хутор», чтобы понять это. Отели и комплексы апартментов по обеим сторонам реки Мзымты выглядят как аккуратный альпий-

ский городок. А десятикилометровая набережная с велосипедной дорожкой в Имеретинской долине, вдоль которой также выстроились отели и апартменты, совсем не такая, как в центральном Сочи с его многочисленными магазинчиками, палатками и разномасштабными рестораничками. Ей самой можно любоваться, как произведением искусства.

Точки притяжения

Как в Красной Поляне, так и в Имеретинской долине созданы и еще будут создаваться новые центры притяжения для туристов. В горах — в первую очередь лыжи, но не только. Снежный сезон длится три-четыре месяца, и в остальное время туристов привлекают экологическими тропами, конными и велосипедными прогулками в горах. А также тем, что в летние месяцы можно легко добраться до побережья, а затем вернуться и позаргаться на высоте 2 тыс. м.

«Наш проект находится в развитии», — говорит Сергей Бачин, генеральный директор горного курорта «Роза Хутор». — Во-первых, мы имеем возможность удвоить количество недвижимости за счет территории на отметке 940 м над уровнем моря вблизи площадки «Роза Стадион». Этот участок снабжен инженерной и транспортной инфраструктурой и подготовлен к застройке. Так что это только вопрос времени. Но развитие будет происходить не только территориально, но и содержательно. Мы будем расширять количество и качество услуг, которые будут востребованы в летний сезон и в межсезонье. К примеру, есть план создания детского оздоровительного лагеря. Что может быть лучше для ребенка, чем отдых в горах, при этом с возможностью за полчаса добраться до пляжа?»

Прибрежные проекты так же заинтересованы в зимних туристах, как горные — в летних, поскольку купальный сезон также длится три, от силы четыре месяца. (При этом и те и другие, естественно, еще больше заинтересованы в привлечении клиентов в межсезонье.)

Отели и апартменты в Имеретинской долине имеют для этого немало возможностей. Во-первых, рядом Олимпийский парк, где круглогодично будут проходить различные соревнования. Кроме того, прямо рядом со стадионами создан тематический комплекс аттракционов под названием «Сочи Парк». Он начнет работать уже этим летом и наверняка привлечет немало туристов выходного дня. Его площадь уже сейчас больше двух десятков гектаров, а планируется еще достроить целый комплекс водных аттракционов.

И, наконец, здесь же, между олимпийскими стадионами, уже проложена трасса «Формулы-1». Первые гонки пройдут в октябре.

Отель и комплекс апартментов AZIMUT Hotel Sochi расположен очень удачно с точки зрения соседства различных точек притяжения. Во-первых, он расположен на первой линии от моря. От четырехзвездного отеля пешком несколько минут, от трехзвездных апартментов — на четверть часа больше. Во-вторых, он непосредственно граничит с Олимпийским парком и парком аттракционов. До трибун «Формулы-1» та же четверть часа неспешным шагом.



Дублер Курортного проспекта позволил улучшить транспортную ситуацию в Сочи

«Мы рассматриваем в качестве высокого сезона не только летние месяцы, но и Новый год, майские праздники, периоды спортивных соревнований», — говорит Сергей Гоголев, генеральный директор компании «Топ Проджект», управляющей отелем AZIMUT Hotel Sochi. — Кстати, на октябрьский этап «Формулы-1» места уже вовсю бронируются».

Расчет на прибыль

Следует при этом отдавать себе отчет в следующем: все это огромное количество гостиничных номеров и апартментов было построено в расчете на Олимпиаду, то есть событие из ряда вон выходящее, которое вряд ли когда-либо повторится. Практически невозможно обеспечить полную загрузку недвижимости, которой оказалось достаточно для размещения гостей и участников Игр. Понятное дело, что владельцы отелей ищут новые возможности для привлечения туристов — это для них вопрос выживания.

Но кроме того, они планируют окупить затраты путем продажи части апартментов. А это такой объем, который может серьезно повлиять на весь рынок недвижимости городского курорта. «Ожидается массовый ввод в продажу постолимпийских объектов», — утверждает маркетолог-аналитик ГК «МИГ-Недвижимость» Елена Чегодаева. — По самым скромным подсчетам, это не менее 12 тыс. апартментов-номеров, в которых проживали спортсмены, переделанных в квартиры от 50 кв. м до 100 кв. м.

Уже в этом году начнутся продажи как в Горном, так и в Прибрежном кластерах. «Да, мы планируем выставить на продажу апартменты в «Роза Хутор», — говорит Сергей Бачин. — Пока могу только сказать, что ценовая вилка составит от \$7 тыс. до \$12 тыс. за квадратный метр. Это уровень бизнес-класса, притом что местоположение, безусловно, позволяет считать эту недвижимость элитной. Кроме того, есть и специальные предложения, например шале в горах, где, конечно, цена будет соответствовать премиальному уровню».

AZIMUT Hotel Sochi собирается продавать апартменты в некоторых корпусах предположительно по 4 млн руб. за 25-метровую студию. Насколько выгодна такая покупка в инвестиционных целях?

«Вот простой расчет. Если покупатель решит воспользоваться услугами нашей компании для сдачи в аренду апартментов, то предполагаемый доход составит 70–75 тыс. руб. в месяц в течение высокого летнего сезона. Иными словами, около 300 тыс. руб. за сезон», — говорит Сергей Гоголев. — То есть даже в том случае, если апартменты будут пустовать все остальное время, срок окупаемости составит 13–14 лет. Но в реальности, учитывая, что и в другие периоды мы будем увеличивать заполняе-

мость, срок окупаемости при сдаче в аренду составит десять лет. Это вполне хороший показатель для любой недвижимости». Надо иметь в виду, что, как и другие управляющие компании в Сочи, «Топ Проджект» собирается оказывать услуги по сдаче в аренду апартментов, находящихся в собственности частных лиц, на условиях комиссии. То есть компа-

ния не арендует апартменты сама, гарантируя определенный доход, а выплачивает те суммы, которые поступили от арендаторов, за вычетом своей комиссии. Это значит, что компания в первую очередь будет заинтересована селить клиентов в собственных апартментах и только после этого сдавать в аренду недвижимость «частников». «Да, это так, — соглаша-

В проектах AZIMUT Hotel Sochi на побережье (слева) и «Роза Хутор» в горах планируется выставить на продажу большое количество недвижимости

ется Сергей Гоголев. — Именно поэтому я привожу цифры по высокому сезону, когда предполагается стопроцентная заполняемость. Но мы в первую очередь заинтересованы в том, чтобы превратить курорт в круглогодичный и достигать высокой заполняемости и в межсезонье. И эти наши усилия будут работать в том числе в пользу частных инвесторов».

С учетом огромного предложения трудно определить, насколько успешно будет работать недвижимость при сдаче в аренду. Это пока не слишком представляют себе даже сами отельеры. «Хотя «Роза Хутор» работает уже четвертый год, у нас пока еще не было ни одного полноценного коммерческого сезона. Первые сезоны прошли под знаком тестовых соревнований, последний — непосредственно Олимпийские игры. То есть ситуация была нехарактерной. Так что мы ждем следующего, первого для нас полноценного высокого сезона, чтобы можно было дать более точные оценки успешности проекта», — говорит Сергей Бачин.

Пожалуй, частным инвесторам тоже стоило бы переждать хотя бы один сезон, чтобы оценить инвестиционную привлекательность сочинской недвижимости в новых условиях.

Андрей Воскресенский

В лесу

микрород

НОВЫЕ ДОМА В МИКРОГОРОДЕ

квартиры с отделкой
пятницкое шоссе

[495] 645-00-55
www.microgorodvlesu.ru

ООО «Джевосет»
Проектная декларация на сайте www.microgorodvlesu.ru

Реклама
16+

ДОМ зарубежная недвижимость

Выселение по кредиту

Возможность отобрать заложенную по ипотеке квартиру в случае неплатежей — одно из обязательных условий для развития кредитования. В разных странах практикуются различные способы борьбы с неплательщиками, самый крайний случай — продажа квартиры через суд, даже если это единственное жилье заемщика. Полгода назад к этой традиции присоединилась и Россия.



— правила игры —

Как принято

«Существует два варианта отъема недвижимости — первый, когда в ходе переговоров с банком клиент сам добровольно соглашается выставить залоговую недвижимость на торги. В случае если объект дорогой, появляется возможность рассчитаться с банком и купить другую, более дешевую недвижимость», — говорит директор отделения «МИЦ.Недвижимость» на Цветном Ольга Антонычева. По ее словам, такое решение проблемы актуально для тех, у кого в залоге находилось основное жилье. Второй вариант — изъятие недвижимости через суд с помощью судебных приставов. В этом случае к сумме финансовых претензий банка добавляются судебные расходы, которые в конечном итоге

тоже оплачивает заемщик. Однако далеко не всегда банки готовы идти на такие крайние меры: дело в том, что в кризисной ситуации количество неплательщиков резко увеличивается, но вместе с тем падают и цены на недвижимость. «Для банка продажа квартиры через суд — это страшная морочка, нужно не только попытаться переложить все сопутствующие расходы на должника, но также вплотную заняться продажей недвижимости — абсолютно непрофильным для банков бизнесом», — говорит управляющий директор ZIP Realty Евгений Скоморовский. По его словам, как это работает, было видно во время кризиса 2008–2009 годов, когда на сайте банка ВТБ 24 появился раздел «Продажа недвижимости» — все эти объекты были взысканы у заемщиков через суд. Поэтому кредитные учреждения предпочитают не идти на крайние ме-

В Эстонии каждый пятый житель является ипотечным заемщиком

ры и договариваться со своими заемщиками. Более того, если неплательщиков много, то массовое взыскание жилья через суд может просто обрушить рынок. Например, в 2009 году крупнейшие банки США временно приостановили конфискацию жилья ипотечных должников для того, чтобы дать правительству время для подготовки специальной программы по спасению национального рынка недвижимости.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, все договоренности можно разделить на три этапа. Первым этапом является создание условий для рефинансирования имеющегося кредита. Вторым этапом работы с пока еще потен-



циальными ипотечными должниками становится снижение или отмена пени за просрочку, предоставление отсрочки по самим платежам или даже их временная приостановка. В свою очередь, третий этап борьбы предполагает попытку быстрого и полного «избавления» от самого заемщика и объекта залога. В данном случае речь идет о полюбовном соглашении между кредитором и должником о реализации купленного в кредит имущества. «Зачастую сам кредитор даже не получает право собственности на объект, а просто контролирует процесс продажи. Причем цена продажи является темой обсуждения между двумя сторонами», — говорит Станислав Зингель. Четвертым и самым нежелательным этапом работы с ипотечными заемщиками является конфискация самого объекта залога с последующей его продажей или сдачей в аренду. Как правило, на стагнирующих рынках недвижимости это является экономически нецелесообразным мероприятием. Поэтому его стараются не допускать. При этом, по словам Станислава Зингеля, очень редко кредиторы содействуют улучшению экономического состояния заемщика за счет содействия его трудоустройству, эксплуатации его недвижимости и т. д.

торых, Home Affordable Refinance Program, доступна тем, кому гарантии по займам дают Fannie Mae или Freddie Mac. Вторая программа, FHA Streamline Refinance, создана, чтобы помочь должникам, кредиты которых страхует Федеральное управление жилищного строительства.

Самые суровые

В каждой европейской стране действуют свои законы о выселении ипотечных должников. Одни из самых суровых законов в Эстонии, где квартира ипотечного должника просто продается с аукциона, из этих средств вычитается задолженность, а сам он становится бездомным. Такое практикуется в этой стране достаточно часто: при относительно хороших макроэкономических показателях уровень жизни в стране оставляет желать лучшего, покупательная способность очень низкая. Многим стало не по карману выплачивать ипотеку, которая была взята в период кредитного бума. В Эстонии потребительский кредит можно получить по SMS, а ипотеку долгое время выдавали едва ли не всем желающим, в результате чего пятая часть населения находится под ипотечным бременем. Каждый год на аукцион выставляется около 800 квартир, из которых выселены несостоятельные заемщики — для такой маленькой страны это большая цифра.

Испания, долгие годы бывшая вполне лояльной к должникам, после наступления кризиса предприняла шаги, в результате которых стала едва ли не самой суровой страной в мире в этом отношении. Поэтому под нажимом банков в 2009 году в Испании был принят закон об экспресс-выселении. Главным негативным моментом для несостоятельного арендатора (или неплательщика ипотеки) было то, что обязательной подписи в получении извещения об открытии против него деле не требовалось. Сроки терпения банков и арендодателей сократились до одного месяца, то есть уже через 30 дней просрочки владелец недвижимости имел право потребовать от должника «очистить помещение». После принятия судом решения о выселении квартиросъемщику давалось лишь 15 дней на то, чтобы сдать ключи.

В октябре 2011 года закон о выселении пополнился дополнениями, дающими право арендодателю выселять несостоятельного арендатора в течение десяти дней без необходимости проведения слушаний дела в суде, в случае если квартиросъемщик «намеренно или добровольно уклоняется от получения уведомлений о том, что против него возбуждено дело о выселении».

Лев перестал заигрывать с жертвами. Жертвы решили объединиться. В 2009 году в Испании было создано общественное движение «Пострадавшие от ипотеки» (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), которое проводит различные акции в поддержку выселенных, желая обратить внимание на проблему. Самой массовой из акций была манифестация 25 сентября 2011 года, прошедшая в 41 городе Испании: демонстранты и митингующие требовали пересмотреть жесткое законодательство о выселении и отменить экспресс-форму последнего.

Согласно данным испанской прессы, в период 2012–2013 годов, как минимум, 15 человек из числа выселяемых покончили с собой и еще один предпринял неудачную попытку суицида.

Российская практика

«В российской практике обычно применяется стандартная процедура: если клиент не платит по кредиту и при этом не готов контактировать с банком на предмет реструктуризации его задолженности, после отправки ему пары писем-предупреждений о погашении задолженности

В Испании общественное движение «Пострадавшие от ипотеки» пытается поддерживать выселенных

и неисполнения требований, указанных в этих письмах, банк подает на заемщика в суд», — рассказывает директор департамента розничных операций АКБ «Инвестторгбанк» Эма Пономарева. По ее словам, часто после подачи заявления в суд клиент сам приходит в банк и начинает переговоры о возможности досудебного варианта урегулирования проблемы. Как предупреждает заместитель руководителя отдела ипотеки компании «Домус Финанс» Евгений Лушин, в России самым страшным наказанием для ипотечного должника может стать тюремное заключение на срок до двух лет (по статье 177 УК РФ — «Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности»). При этом если органами правопорядка будет установлено, что должник изначально не собирался платить по кредиту, его могут судить уже за мошенничество (статья 159 УК РФ). Но, по словам экспертов, ни одного случая применения таких статей к ипотечным должникам в России пока зафиксировано не было.

По словам Ольги Антонычевой, в России уже есть примеры, когда банк продает через суд объекты проптрафившегося должника. На сегодняшний день залоговые объекты есть у ВТБ 24, программа называется «Витрина залогового имущества». Не так давно было принято решение об упрощении процедуры изъятия банками недвижимости у заемщиков, своевременно не вернувших ипотечный кредит. С 1 июля 2014 года в силу вступают поправки в Гражданский кодекс РФ, которые расширяют возможности так называемого внесудебного обращения на предмет залога: теперь банки могут получить квартиру должника, минуя суд. Однако оговорка о внесудебном обращении должна быть прописана в соглашении, которое наряду с договором ипотеки подлжит государственной регистрации в Росреестре. Требуется изъятия залогового объекта банк вправе только при регулярном нарушении со стороны заемщика — наличии просрочек платежей более чем три раза в течение года. В то же время, погасив задолженность, заемщик вправе прекратить реализацию изымаемой недвижимости.

До недавнего времени в России действовало важное ограничение на продажу квартир должников: нельзя было продать объект, если это единственное жилье должника. Однако в 2013 году эту норму отменили — в основном из-за банкротства индивидуальных предпринимателей, у которых не было другого имущества, которое бы они могли передать банку. Поворотным случаем стало дело Арбитражного суда Республики Татарстан о банкротстве предпринимателя Мокичевой Галины Александровны. У дела было много апелляций, но, как постановил в ноябре 2013 года президиум Высшего арбитражного суда, «сам по себе факт наличия у гражданина-должника жилого помещения, являющегося для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением, не препятствует обращению взыскания на упомянутое помещение, если оно обременено ипотекой». Так что единственное жилье теперь можно отбирать по суду.

Примечательно, что до марта 2013 года конфискация жилья у ипотечных должников была запрещена и в Белоруссии. Новый жилищный кодекс допускает эту процедуру, однако банк может обратиться с этой целью в суд только через год после вынесения предупреждения о конфискации. Таким образом, в России закон все-таки более суров, чем в Белоруссии.

Полина Королева,
Владимир Добрынин,
Аликанте, Испания



Реклама.

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ ПОД ЮРМАЛОЙ

- Свое озеро
- Свой парк 2 Га
- Инфраструктура
- Клубная система

+7 (495) 280 7760
www.jlc.lv

Застройщик



Эксклюзивный агент



домзарубежнаянедвижимость

Призрак города

Обманутые дольщики и замороженные стройки встречаются отнюдь не только в России. В странах, где объем строительства недостаточно регламентирован, в кризисные периоды появляется немало брошенных объектов, и покупателям приходится обращаться в суды. Практика показывает, что требования о компенсации редко бывают удовлетворены, в особенности если речь идет о Южной Европе.

— долгострой —

Инвестиции в банкротство

Строительный бум и пузыри, надвигающиеся на рынке недвижимости, вовсе не российское изобретение. В благополучной с виду Европе в период кризиса 2008–2009 годов остановка строительства стала приметой времени, причем в отдельных случаях речь идет о сотнях и тысячах домов и, соответственно, о многомиллионных убытках.

Юлия Кожевникова, эксперт интернет-центра зарубежной недвижимости Tranio.Ru, рассказывает об испанском курорте Trampoline Hills Golf Resort в Мурсии, который так и не был построен. «Около 1,8 тыс. домов были проданы инвесторам, большинство из которых составляли граждане Великобритании и Ирландии,— говорит эксперт.— В качестве задатков было внесено в общей сложности примерно €60 млн». После того как застройщик Grupo Trampoline заявил о своей несостоятельности, покупатели пытались получить компенсацию через суд, однако, как сообщает Murcia Today, это им не удалось.

В Испании с недвижимостью проблем вообще больше, чем в любой другой европейской стране. «После кризиса 2008 года рынок свернулся за три-четыре месяца и недостроенными оказались, по некоторым подсчетам, около 1,5 млн объектов»,— приводит данные глава Indriksons. ru, управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриконс. Зачем испанцы строили столько жилья, не совсем понятно, ведь 80% здешнего населения уже живет в собственных домах.

Несостоявшийся Манхэттен

Благодаря строительному буму возникли целые города-призраки, самым знаменитым из которых стала Сесения, расположенная в 35 км к югу от испанской столицы.

Здесь испанский миллиардер Франсиско Эрнандо планировал построить 13,5 тыс. новых зданий — как многоэтажных, так и коттеджей, потратив на это в общей сложности €9 млрд, а расчетное число жителей новых кварталов в старинном городе должно было составить, как минимум, 30 тыс. человек. Строительство началось в 2002 году, и в 2007-м состоялось торжественное открытие первого жилого квартала. По всей Испании новую Сесению позиционировали тогда как мадридский Манхэттен, и банки охотно выдавали молодым семьям кредиты на приобретение жилья в этом городе.

Однако грандиозным планам не суждено было сбыться. Построить успели чуть более трети от запланированного, в новых квартирах живут единицы, тысячи домовладений были переданы банкам за долги. В 2009 году, когда строительство уже было остановлено, в интервью The Telegraph бизнесмен все еще мечтательно говорил о 40 тыс. новых сесенинцев, живущих в прекрасных апартаментах по соседству с отличными стадионами, бассейнами и искусственными гейзерами.

Теперь недостроенные, пустующие здания Сесении символизируют крах испанского рынка собственности, считает Эрик ван Эгерат, архитектор-директор (designed by) Erick van Egeraat. «Этот город и его подвобия становятся все более привлекательной частью испанского ландшафта»,— замечает он.

Все из-за гейзеров

Кстати, вопреки расхожему мнению, глобальный кризис вовсе не единственная и даже не основная причина того, что строительство в Сесении встало. Главная проблема заключалась в тек самых гейзерах. Провинция Кастилия-Ла-Манча, где расположен город,— одна из самых малонаселенных в Испании, по той причине, что климат здесь крайне засушливый, а природных источников воды очень мало.

«Фактически город стоит посреди пустыни. Не очень понятно, почему такую масштабную стройку затеяли именно там и где намеревались взять воду, ведь в окрестностях города нет ни одной крупной реки»,— сказал в беседе с корреспондентом «Ъ-Дома» Виталий Стрижак, в прошлом начальник управления BEAN — компании, занимавшейся отделкой и оборудованием сесенинских коттеджей.

Когда жилые дома стали возводить один за другим, не подводя к ним коммуникации и не обустроив обещанную инфраструктуру, мэр города отказался выдавать раз-



Соинвесторы проекта Astra Montenegro в Черногории намерены завершить его уже к декабрю этого года

решения на дальнейшее строительство. С проекта начался отток покупателей, а тем временем подоспел и общий обвал финансовых рынков, и амбициозный предприниматель, видя, что первоначальный план, включавший в себя ипотечную пирамиду, реализовать уже не удастся, отказался от проекта и перенес свой бизнес в Экваториальную Гвинею — бывшую испанскую колонию в Центральной Африке.

Подводные камни промзон

Параллельно похожая история случилась в Италии, где в 2008–2009 годах из-за финансового кризиса был остановлен проект нового района Санта-Джулия в Милане. «Компания Foster + Partners разработала амбициозный генеральный план реорганизации бывшей промышленной зоны Montecity площадью более 1 млн кв. м»,— вспоминает господин ван Эгерат. По его словам, это один из крупнейших участков в Европе, подвергшихся перестройке.

В 2006 году проект был представлен его застройщиком компании Risanamento SpA на Архитектурной биеннале в Венеции. Выставка, посвященная переустройству двух крупных промышленных зон миланской агломерации, Montecity и Falck, называлась «Города в городах. Стройте сегодня Милан будущего».

Район Санта-Джулия должен был находиться в юго-восточной части Милана. Предполагалось, что здесь будут построены жилые, гостиничные и офисные здания, магазины, рестораны и кафе, а также конгресс-центр и выставочный зал. Оптимизма разработчикам проекта придавало удачное расположение зоны строительства: между историческим центром Милана, кольцевой автострадой и аэропортом Enrico Forlanini. До 2011 года в реализацию проекта планировалось вложить \$1,4 млрд.

Однако, рассказывает далее Эрик ван Эгерат, после ряда финансовых и юридических проблем строительство проекта Санта-Джулия было остановлено. Застройщик успел возвести несколько зданий, но большая часть территории и в настоящее время представляет собой незастроенный, окруженный забором пустырь.

Когда проект Risanamento по плану Нормана Фостера был на грани банкротства, в число его участников вошли два крупнейших банка. В 2010-м участок перешел под юрисдикцию властей, которые, в свою очередь, объявили о том, что дальнейшее возведение зданий на нем небезопасно, поскольку в ходе проведенных исследований под землей в водоносном слое были обнаружены губительные для человека и окружающей среды вещества.

«С 2010 года было предпринято несколько безуспешных попыток продать активы Санта-Джулии, чтобы уменьшить долги проекта.

Последняя по счету попытка была сделана в марте 2014 года, но и на этот раз привлечь необходимые €700 млн не удалось»,— говорит голландский архитектор.

Независимость и строительный бум

Еще одна скандальная история в те же годы произошла в Черногории, которая, напомним, только в 2006 году обрела независимость. С этого момента страна, куда традиционно отправлялись отдыхать небогатые итальянцы — близко, дешево и море чистое, стала объектом пристального внимания девелоперов.

«Семь лет назад ничего этого не было»,— говорит менеджер проекта Dukley Gardens Йован Йованович, показывая на ту часть Будванской Ривьеры, куда открывается вид из апартаментов жилого комплекса.— Были горы, море и несколько домиков. Все эти гостиницы, рестораны и так далее — все появилось в последние годы».

До 2009 года практически все застройщики начинали возводить здания, не имея при этом разрешения на строительство: его можно было получить в процессе стройки, и выдавалось оно легко. Но затем законодательство пересмотрели, сделали правила игры на строительном рынке более суровыми. «Теперь надо предоставить огромное количество документов, чтобы получить разрешение, а без этого документа, а также технических условий начать стройку невозможно»,— замечает господин Йованович.

Сколько надо, столько и денег

Немалую роль в истории с жесточением законов сыграла скандальная стройка, которую в 2007 году затеял в Черногории прославившийся своими эпатажными выходами российский девелопер Сергей Полонский. На мысе Завала 9,4 га было отдано под строительство города-клуба Astra Montenegro — так его позиционировали в Mirax Group. Планировалось возвести башню, которая включала бы два отеля на 520 апартаментов и 140 номеров, 36 вилл на 200 апартаментов, а также оборудовать набережную, пляж, построить рестораны на территории, бассейны, СПА-центр, детский сад.

Общий объем вложений оценивался в сумму около €1,5 млрд, однако деньги на проекте считали недостаточно: в одном из доклизиских интервью сам господин Полонский на вопрос о планируемых вложениях гордо ответил: «Сколько нужно будет, столько и вложим».

Первую очередь строительства, в которую входили 36 вилл и прилегающая инфраструктура, планировалось закончить в 2009 году, а еще через два года — построить город-клуб целиком. Однако вместо обещанного торжественного открытия и вручения ключей осенью 2009 года покупателей ожидало разочарование: стройка встала. «К тому времени были построены только бетонные коробки вилл»,— вспоминает Наум Эмильфарб, пре-

зидент компании AMIA, достраивающей сегодня этот элитный жилой комплекс.

Причина этой остановки была самая обычная: кончились деньги. Помимо черногорского проекта были начаты и другие: в России, Швейцарии, Лондоне, Камбодже, во Вьетнаме, и все они требовали финансирования, а тут как раз стал неумолимо иссякать поток покупателей и банки перестали так охотно выдавать кредиты. «Mirax даже не консервировал проект, а просто бросил его»,— констатировали местные жители, с интересом наблюдавшие за тем, как росли новые дома на мысе Завала. В результате со стройплощадки постепенно исчезли рабочие, которым перестали платить, и техника, которую попросту забрали ее владельцы.

Дело рук прогорающих

Astra Montenegro, конечно, не единственный проект в Черногории, столкнувшийся с недостатком финансирования. Но именно он оказался знаковым для всей страны, и у него же самая счастливая судьба по сравнению с остальными недостроями. И все потому, что строители сумели взять под свой контроль те, кто вложил в этот проект деньги. Соинвесторы объединились в ассоциацию, которая сперва пыталась вести переговоры с Mirax Group, а затем, поняв их бесперспективность, применила жесткую тактику в борьбе за квадратные метры.

Была инициирована процедура оформления прав собственности на объекты незавершенного строительства, привлечены американские инвесторы. Представители ассоциации нашли общий язык с подрядчиками, которым Mirax не оплатил произведенные работы, и развернули кампанию по информированию муниципалитета и правительства о положении дел на стройке. Косвенным итогом ее стали арест и тюремные сроки для ряда высокопоставленных черногорских чиновников, обвиненных в нелегальной передаче земли под застройку Mirax Group, включая тогдашнего мэра Будвы Райко Куляча и зампреда муниципалитета Драгана Маровича. Также правительство страны выдвинуло ультиматум владельцам незаконсервированной стройки, которая изуродовала вид Будванской Ривьеры: немедленно возобновить строительство, или недостроенные виллы будут снесены. Но несмотря на давление собственностью и разрешением на строительство, которое было выдано Zavala Invest — компании, бывшей когда-то подконтрольной Сергею Полонскому. И после банкротства в 2011 году своего учредителя компании Slav In Zavala Invest была выставлена на аукцион, где и была благополучно приобретена за €16,5 млн в собственность ассоциации соинвесторов проекта Astra Montenegro. Кстати, вскоре после этого знаменательного события город-клуб поменял скромпотиrowанное его название на другое — Dukley Gardens, что в переводе означает «Сады Дукли».

«Идея нового названия возникла в связи со схожестью архитектуры проекта с одним из семи чудес света — висячими садами Семирамиды»,— рассказывает господин Эмильфарб.— Второе слово происходит от названия небольшого славянского государства Дукля, которое в средние века располагалось на территории Черногории».

Работы на строительной площадке первой очереди Dukley Gardens госудаство закончить в декабре текущего года. Все соинвесторы, которые внесли деньги исчезнувшим со стройки мираксовцам, а также новые покупатели получат ключи от своих апартаментов. Правда, тут логично возникает вопрос: устраивает ли все это господина Полонского, который в свое время был конечным бенефициаром проекта?

В 2011 году, когда соинвесторы впервые зашли на стройплощадку, Сергей Полонский еще был в Москве, и в интервью корреспонденту ИД «Коммерсантъ» назвал происходящее рейдерским захватом. «Группа лиц начала строительные работы на объекте, который принадлежит нам. Это в чистом виде самострой, так что мы готовим документы в европейский суд»,— сказал тогда бывший глава Mirax Group. Теперь, спустя три года, Сергей Полонский, который находится в Камбодже, будучи объявленным в международный розыск, в ответ на запрос комментария по черногорскому проекту хранит молчание.

Голландия без пузырей

До сих пор речь шла о странах, где с контролем объема строительства со стороны государства не все благополучно. Посмотрим теперь на развитые европейские страны, где эти ограничения существуют и где пузырь на рынке недвижимости не надувался — и, соответственно, не лопался, хотя падение цен, как общая посткризисная тенденция, имело место. Случаются ли и там брошенные стройки или эта возможность полностью исключена?

В Нидерландах или Германии строительство замораживается нечасто, рассказывает Эрик ван Эгерат. Среди голландских проектов, столкнувшихся с проблемами финансирования, наиболее широко огласку получил проект Blauwestad в Гронингене. Он включал искусственное озеро, обширную территорию озеленения, объекты для отдыха и развлечений, водохранилище и пять жилых кварталов различного формата.

«Первоначально предполагалось построить 1480 новых домов»,— говорит глава (designed by) Erick van Egeraat.— Первый дом был завершен в 2006 году, но после падения цен на жилье в район новой застройки заехало всего несколько семей. В разгар кризиса, в 2008 и 2009 годах, было продано всего 12 домов».

Кардинальное отличие голландской стройки от южноевропейской обнаруживается сразу же после того, как она останавливается. В частности, в случае с Blauwestad долг в €39 млн местные власти при-

няли на себя, а затем масштаб проекта подвергся сокращению.

Ограничители скорости

Кроме Нидерландов, где и суды, и местные власти всегда встают на сторону покупателя, а не застройщика, есть и другие страны, где покупка жилья практически безопасна. В частности, максимальную защиту покупателя гарантирует французское законодательство, которое, как никакое другое в Европе, жестко ограничивает деятельность застройщика. Так, никакой нотариальный акт на незавершенное строительство не может быть подписан, пока не закончен этап возведения фундамента, а деньги вносятся поэтапно, всегда после выполнения соответствующих работ, и предельный размер суммы на каждом этапе жестко регламентирован.

«Разумеется, чем более развит рынок недвижимости страны, тем меньше шансов потерять деньги, в особенности если объект был застрахован»,— замечает Игорь Индриконс. И тут же оговаривается: таких рынков в мире не так уж и много — Канада, Великобритания, Австрия, Франция, Германия, Швейцария, страны Скандинавии, Австралия и Новая Зеландия. «В странах Южной Европы в случае с недостроенным объектом вернуть деньги практически невозможно»,— говорит эксперт.

Йован Йованович с этим не согласен: «В последние годы ситуация сильно изменилась. Например, в Черногории теперь покупатель может вносить всю сумму за объект недвижимости не на счет продавца, а на так называемый запасной счет нотариуса. Там они будут храниться до тех пор, пока не будут выполнены условия договора».

Кроме того, продолжает эксперт, любая сделка проверяется и заверяется тем же нотариусом, а за несоблюдение сроков строительства на застройщика, согласно законодательству, налагаются штрафные санкции — 0,01% от стоимости объекта. Если же стройка останавливается, то суд может вернуть покупателю все его деньги, иногда с компенсацией, которая превышает сумму покупки вдвое. На практике такое случается редко, ведь пока идет судебный процесс, у девелопера есть время, чтобы привлечь на объект новых покупателей, пускаяй по сниженной цене, и затем все же завершить стройку, избежав огромных штрафов.

Наркотик для девелопера

Сверхприбыль в любом бизнесе обладает притягательностью почти наркотической, и девелопмент не исключение. Ограничивать эту тягу к рискам с целью получить большие легкие деньги — задача государства, так полагают многие эксперты. Эрик ван Эгерат отмечает, что хорошие результаты могло бы принести возвращение так называемого Строительного фонда домовладельцев (Home Owners Construction Fund). «Он существовал и пользовался большой популярностью в Нидерландах до 90-х годов прошлого века, обеспечивая своего рода страхование от злоупотреблений и невыполнения обещаний посредством добровольной премии (кстати, обеспеченной государством и банковским сектором), оплачиваемой будущим домовладельцем»,— рассказывает эксперт.

Фонд также контролирует качество строительства и выступает на стороне застрахованного лица в том случае, если результат строительства не удовлетворителен или отсутствует вовсе. В худшем случае фонд компенсирует покупателю все потери.

Однако во времена экономического бума услугами фонда стали пользоваться меньше, вспоминает Эрик ван Эгерат. В конце 90-х годов прошлого века люди почувствовали, что нет больше необходимости платить дополнительную премию для страхования рисков. К тому же местная администрация взяла курс на дерегуляцию экономики. Она руководствовалась девизом «Рынок должен контролировать себя сам!». Результатом стали сверхприбыли для крупных игроков, которыми во всем мире так увлеклись, что без оглядки идут навстречу крупным рискам, с горечью замечает голландский архитектор.

Вобщем-то это явление можно обозначить одним простым словом: жадность. И вот за нее-то приходится расплачиваться — только чаще всего не тому, кто пожадничал первым.

Марта Савенко



Группа ВТБ



ВТБ Арена парк

Апартаменты рядом со спортивным парком «Динамо»

Жизнь складывается из тренировок и отдыха

Получать удовольствие от утренних прогулок по зелёному парку. Чувствовать энергетику и быть на одной волне с чемпионами. Устраивать соревнования на площадках для игр в городки и дружеские футбольные матчи.

Наблюдать за спортивными успехами близких и болеть за первые победы детей. Совершать пробежки после работы по беговым дорожкам парка и бродить по тихим аллеям перед сном. Быть в гармонии с местом, в котором живёте.

+7 (499) 755 42 42, www.arena-park.ru

Реклама ЗАО «УК «Динамо»
Проектная декларация на www.vtb-arena.com