

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 27 марта 2008 №50 (№3867 с момента возобновления издания)

Оформить по-крупному

РИСКИ

Чем дороже и оригинальнее объект недвижимости, тем толще пакет документов, необходимых для совершения сделки. Благополучно и в короткий срок довести до конца операцию с элитной квартирой берутся сотрудники специальных департаментов риэлтерских компаний. Получается далеко не всегда.

Чужие хлопоты

Формально перед законом все равны: и элитный особняк в центре Москвы, и однокомнатная квартира в хрущевке — правила оформления в собственности квадратных метров одинаковы для всех. Но элитный рынок диктует свои законы, причем на каждом этапе совершения сделки и решать все его задачи по приобретению правоустанавливающих документов. Риэлтеры готовы полностью освободить клиента от необходимости самому совершать какие-либо действия в процессе сделки. «По желанию покупателя на нашего сотрудника может быть оформлена доверенность, которая уполномочивает нас представлять интересы клиента на всех этапах сделки и решать все его задачи по приобретению квартиры или дома в собственность», — говорит управляющий партнер консалтинговой риэлтерской компании Mafair Properties Марина Маркарова. — Как правило, так и происходит, и наша компания организует без участия клиента все необходимые процедуры».

Однако бывает, что полное исключение покупателя из процесса приобретения недвижимости приносит неожиданные и неприятные сюрпризы, причем и при покупке новостройки, и при сделке на вторичном рынке, и при приобретении загородной недвижимости.

Дефект фикции

При покупке квартиры на первичном рынке неприятные неожиданности обычно связаны со схемами приобретения недвижимости и особенностями бизнеса инвестора-застройщика. «Чаще всего он не исполняет принятых на себя обязательств, предусмотренных инвестиционным контрактом. Или между инвестором-застройщиком и правительством Москвы возникают споры, в связи с чем акт реализации инвестиционного контракта не подписывается, хотя жилой дом уже сдан в эксплуатацию», — говорит руководитель отдела гражданского права и департамента недвижимости адвокатского бюро «Щеглов и партнеры» Дмитрий Новиков. — Поэтому вновь построенный элитный жилой дом не может быть зарегистрирован инвестором-застройщиком в управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, и это мешает покупателю оформить полностью оплаченную им квартиру в собственность и зарегистрироваться в ней по месту жительства без судебного решения».

(Окончание на стр. 41)

Если уж менять Москву на Подмоскowie, сознательно удаляя себя и от благ столичной цивилизации, и от месторасположения собственной работы, то для того, чтобы пользоваться преимуществами загородной жизни на полную катушку. В том числе и максимально уединенной жизнью. Таунхаусы с соседями локоть к локтю и малюсенькими придомовыми участками этой возможности явно не дают. Однако из всех видов загородной недвижимости бум продаж сейчас приходится именно на таунхаусы. А почему?

Хаус за тауном

образ жизни

Уединенность на виду

Поселками таунхаусов Подмоскowie не удивишь. «Первые были построены еще в 1995 году — «Новогорск», «Новые Ржавки», ДСК «Эколь», — вспоминает Савелий Орбант, генеральный директор компании «Миэль-Загородная недвижимость» (в активе компании собственные поселки таунхаусов «Ромашково», «Барвиха-2», «Барвиха Club», «Барвиха Village»). — В то время стоимость такой недвижимости составляла около \$600 за 1 кв. м. Данные поселки имели законченный вид, развитую инфраструктуру, отличные дороги и центральные коммуникации. Находились они или вблизи Москвы, или вблизи крупных городов-спутников столицы — Троицка, Зеленограда и других».

Несмотря на все эти видимые преимущества, прелесть проживания в таунхаусах покупатели раскусили не сразу. «Даже сейчас покупатели, выбирающие загородную недвижимость, крайне редко бывают изначально нацелены именно на таунхаусы», — утверждает Наталья Иванова, директор по продажам департамента малоэтажной застройки девелоперского подразделения компании «Инком» (сегмент таунхаусов компания лишь начинает осваивать, до недавнего она активно занималась лишь коттеджной застройкой). — Понимание, что это удобный для проживания формат, приходит к ним лишь тогда, когда они осматривают несколько подобных проектов и сравнят их — в том числе и по ценам — с коттеджными поселками».

А раньше сделать выбор в пользу таунхаусов было и того сложнее. Вот что рассказывает Валентина Федина, восемь лет назад перебившаяся в таунхаус по Калужскому шоссе: «Когда нам предложи-



ли посмотреть таунхаусы, мы долго отказывались. Как-то не вязались у нас уединенные в длинные ряды строения, где входи в каждую квартиру хорошо просматриваются со всех сторон, с индивидуальным домом. Казалось, что взамен городского «муравейника» нам предлагают такой же «муравейник», только загор-

ный. Та же самая жизнь как на ладони у окружающих. А хотелось уединенности».

«Это типичная ошибка жителей мегаполиса — пытаться найти уединение в небольших поселениях», — говорит психолог Российского открытого университета Любовь Кузнецова. — На самом деле, все с точностью да наоборот. В многоквартирном

доме куда проще не быть на виду, чем в собственном доме (если, конечно, он в единичном экземпляре не выстроен в лесной глуши или на необитаемом острове). С этой точки зрения таунхаусы дают куда больше возможностей для камерной жизни, нежели стандартные коттеджные поселки».

(Окончание на стр. 33)

28

страница
Аренда квартиры в дикорпусе

34

страница
Сколько стоит вид из окон



36

страница
Куда инвестировать, несмотря на кризис

41

страница
Экология: риски на каждом метре

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

www.pik.ru



Жилой комплекс на пр-те Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2



Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20



Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5, 7



ДОМ СДАН!
Жилой дом на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



Жилой комплекс Рублевские Огни
М «Молодежная», Рублевское ш., вл. 107

500-00-20
НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19



ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК