

ДОМ аренда

По соседству с дипломатом

амбиции

Престижность жилья определяется не только его ценой, но и статусом. Самый высокий — дипломатический — статус имеют дома, находящиеся в распоряжении Главного управления по обслуживанию дипломатического корпуса при МИД России (ГлавУпДК). Если в советские времена в домах этого ведомства жили исключительно иностранные граждане, то сегодня квартиры дипкорпуса доступны и россиянам. Правда, чтобы поселиться в таком доме, приходится ждать порой полтора года.

Арендодатель со стажем

ГлавУпДК — самый старый профессиональный арендодатель с 85-летним стажем работы и крупнейший сетевой оператор на рынке аренды недвижимости Москвы. Его услуги пользуются более 180 посольств и представительств международных организаций, свыше 175 корпусов СМИ и более 2000 российских и иностранных компаний.

Все дома УпДК сдаются в аренду с ремонтом и мебелью, круглосуточно охраняются и имеют огороженную территорию с открытой парковкой. «Под параметры жилья класса премиум из всего этого массива подходят комплексы «Парк Плейс Москоу» (Ленинский проспект, 101) и «Донской посад» (ул. Стасовой, 4), — считает руководитель департамента аренды компании Intermark-Savills Ирина Полунина. — Они находятся в управлении американской компании Hines и наиболее отвечают всем требованиям арендаторов. Эти комплексы помимо паркинга имеют свою инфраструктуру. Так, в здании «Парк Плейс Москоу» есть отделение банка, ресторан, детский сад, большой супермаркет. Большая часть проживающих в этих домах — сотрудники иностранных фирм и посольств».

Во всех жилых зданиях, принадлежащих ГлавУпДК, по наблюдениям Ирины Полуниной, обеспечивается безопасность проживания клиентов и безупречная работа коммунальных служб. Сотрудники управления могут выполнять ремонт квартир и меблировать их по желанию клиента, обеспечивать загородный отдых и занятия спортом, бронирование и продажу авиа- и железнодорожных билетов, организацию корпоративных мероприятий, техническое обслуживание и прокат автомобилей, подбор персонала. Кроме того, возле многих домов ГлавУпДК делают специальные остановки школьные автобусы.

Однако качество домов и услуг, по мнению директора департамента аренды элитных квартир Penny Lane Realty Андрея Садо, оставляет желать лучшего. «Основная особенность этого сегмента рынка заключается в том, что ГлавУпДК было создано еще в советское время. Подход к арендаторам, уровень сервисов мало изменился с тех пор, — отмечает он. — ГлавУпДК возводит новые дома. Посольства дают рекомендации, касающиеся качества строительства, ремонта, меблировки и обслуживания. Однако ГлавУпДК предпочитает пользоваться нормативами, разработанными много

лет назад. В результате даже новые проекты существенно проигрывают другим предложениям, представленным на рынке».

Профессиональный управленец

Одним из ключевых конкурентных преимуществ домов ГлавУпДК считается профессиональное управление объектами. «ГлавУпДК само строит, само управляет и само сдает свои квартиры, — подчеркивает директор департамента аренды компании MAYFAIR Properties Джулема Казакова. — Достоинства этих домов в том, что снимать квартиру в них просто удобно, так как обо всем заботится управляющая компания. Вы вносите арендную плату, в которую входят также дополнительные услуги — охрана, фитнес, парковка, коммунальные платежи, уборка площадки общего пользования, консьерж, техническое обслуживание, спутниковое ТВ, страхование, налоги. Недостатки этих квартир в том, что в них, как правило, делается очень простой ремонт, отделка оставляет желать лучшего, да и сами дома, как правило, не новые».

Такого же мнения придерживается и Андрей Садо из Penny Lane Realty. «Поскольку все здание полностью сдается



«Парк Плейс Москоу» — один из немногих объектов класса премиум под управлением УпДК (ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА)

в аренду, контингент жильцов будет однородным, а так как около 90% проживающих в этих домах — иностранцы, арендаторы могут чувствовать себя комфортно и безопасно. Кроме того, все дома ГлавУпДК имеют охраняемую территорию и наземную парковку, а арендаторам предоставляется ряд дополнительных сервисов, — говорит он. — Однако недостатков все же больше: практически все дома относятся к старому фонду, имеют систему пожарной безопасности, не соответствующую современным требованиям. Кроме того, в квартирах низкое качество ремонта и меблировки и практически нет бытовой техники. Уровень сервиса тоже низкий, а цена объектов не соответствует их качеству».

Тем не менее, спрос на аренду квартир в этих домах, по данным риэлтеров, в несколько раз превышает предложение. ГлавУпДК даже проводит конкурсы среди посольств, иностранных и российских компаний на аренду квартир в своих объектах. «Основное преимущество работы с ГлавУпДК для посольств — это возможность закрепить за собой квартиру, — объясняет Андрей Садо. — Ни один частный арендодатель не станет ждать решения арендаторов в течение дол-

го времени, не получив аванса. Проавансировать квартиру посольство не может, а утверждение бюджета и места проживания сотрудника занимает у посольства не меньше месяца».

Для некоторых посольств большим достоинством домов ГлавУпДК является и возможность поселить всех сотрудников в одном здании. Например, у американского посольства есть специальная служба, которая включает ремонтную бригаду, охрану и координатора. Наладить работу этой службы можно, только если все сотрудники посольства проживают в одном доме.

Спрос на дома ГлавУпДК велик и со стороны российских компаний. Как отмечает Ирина Полунина, иногда им приходится ждать квартиры в течение полутора лет, а «горящие» предложения уходят за 7–10 дней. Еще одна проблема, с которой сталкиваются российские арендаторы, заключается в том, что ГлавУпДК сдает квартиры только юридическим лицам, причем без права субаренды, однако, добавляет г-жа Полунина, среди жильцов иногда встречаются и субарендаторы. Если компания не заинтересована в том, чтобы арендовать для вас квартиру в доме ГлавУпДК, а снять жилье через стороннюю

компанию не удается, вам ничего не остается, как зарегистрировать фирму и участвовать в конкурсе на право аренды квартиры наряду с другими юридическими лицами.

Съем на конкурсной основе

«Предоставление в аренду помещений, в том числе апартаментов, осуществляется Главным управлением на конкурсной основе. В случае победы в конкурсе с иностранной или российской организацией заключается прямой договор аренды жилых помещений», — сообщили «Ъ-Дом» в ГлавУпДК.

Стартовые арендные ставки зависят от местоположения дома, площади квартиры и степени свежести ремонта. Например, в марте на конкурс были выставлены квартиры в многофункциональном комплексе «Добрыня» (4-й Добрынинский переулок, д. 8), на Крутицком Валу (д. 3, корп. 2), на Рублевском шоссе (д. 26, корп. 1), на Кутузовском проспекте (д. 7/4, корп. 6) и на ул. Вавилова (д. 83). Стартовая цена аренды трехкомнатной квартиры общей площадью 131,5 кв. м (жилая площадь — 98,1 кв. м, 2 санузла, подземный гараж, охрана) в «Добрыне» составила 13 770 руб. за кв. м в год (150 896 руб. или \$6035 в месяц). Это без учета НДС, зато с учетом части расходов на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги.

«Трешка» площадью 96,9 кв. м (жилая площадь — 63,3 кв. м, стоянка, охрана) в доме на Крутицком Валу стартовала по цене 10 360 руб. за кв. м в год (83 657 руб. или \$3346 в месяц). А стартовая цена аренды двухкомнатной квартиры общей площадью 59,7 кв. м (жилая площадь — 33,6 кв. м) на Рублевском шоссе составила 7642 руб. за кв. м в год (91 704 руб. или \$3668 в месяц).

По словам Ирины Полуниной, базовая стоимость аренды одного квадратного метра в год

на начало 2008 года составляла в «Донском Посаде» \$700, в «Парк Плейс Москоу» — \$600. А как сообщили в конкурсной комиссии ГлавУпДК, конечная цена аренды в большинстве случаев отличается от стартовой не больше чем на 10–15%, поскольку стартовые цены довольно высоки. Но бывают и исключения. Так, квартира в доме на ул. Дмитрия Ульянова, 16, корп. 2, была сдана вдвое дороже стартовой цены.

По наблюдениям Андрея Садо, стоимость аренды квартир в домах ГлавУпДК соответствует рыночным, а директор департамента развития агентства элитной недвижимости Wellhome Александр Дьяченко уверен, что даже стартовые ставки в целом выше, чем у частных арендодателей. «Но, на мой взгляд, это оправданные траты. Клиенты готовы платить больше за снижение рисков и сервис», — добавляет он.

Какие же арендаторы готовы переплачивать за низкие риски и сервис? По мнению директора департамента аренды компании MAYFAIR Properties Джулемы Казаковой, это бизнесмены среднего уровня и работники западных компаний: «Это занятые люди, которым важен комплекс услуг, которые предлагает ГлавУпДК, свобода от житейских хлопот, которую предоставляет управляющая компания». Александр Дьяченко называет еще две категории квартиростроителей в объектах ГлавУпДК — это молодые перспективные сотрудники российских компаний, которым руководство в рамках социального пакета предоставляет недвижимость для проживания, а также частные лица, которые арендуют квартиры через посредников, так как хотят избежать рисков «стихийного» найма. Они не очень требовательны к внешнему виду дома, но заинтересованы в качественном сервисе и достойном окружении.

Наталья Капустина

ЧЕМ УПРАВЛЯЕТ УПДК

Жилой фонд ГлавУпДК насчитывает около 7,5 тыс. кв. м. Эта организация распоряжается объектами жилой и коммерческой недвижимости, в том числе загородной. В ее ведении находится комплекс отдыха «Завидово», управление капитального строительства «Дипкастрой», лечебно-диагностический комплекс «Медцентр», ТСЖ «Дом 13/21 на Смоленской площади», гольф-курорт «Ле Меридиен Москоу Кантри Клуб» и центр отдыха в Нахабине, станция техобслуживания «Спецавтоцентр», фирма по подбору персонала «Инпредакдр», производитель минеральной воды ООО «Славновская», ЗАО «Дипломатический охотничий клуб» и компания по эксплуатации жилого фонда ООО «УпДК-Хайнс». ГлавУпДК также принадлежат офисно-жилые здания «Донской посад» и «Парк Плейс Москоу», культурный центр, особняк в Горках-8 и ряд других офисных и жилых объектов в Москве.

На территории Москвы в основном это дома экономкласса, кирпичные и панельные, расположенные в престижных районах. Например, на Рублевском шоссе это два панельных дома в 16 и 17 этажей (д. 26 и д. 36, корп. 2), на ул. Вавилова (д. 83, д. 85 и д. 87) — комплекс 14-этажных кирпичных домов, на Ленинском проспекте — 9-этажный кирпичный дом с квартирами нестандартной планировки, с эркерами (д. 45), панельная 16-этажка (д. 148) и 14-этажный кирпичный дом с парковкой и детской площадкой на огороженной охраняемой территории (д. 83, корп. 5). В центре города это в основном сталинские дома — например, несколько корпусов на Кутузовском проспекте (д. 7/4, корп. 1, 5 и 6, д. 9, корп. 2А, д. 13, д. 14) и дом на Большой Дорогомиловской (д. 14, стр. 1), но есть и непрезентабельного вида панельная 17-этажка на Марксистской улице (д. 1, корп. 1).



K R A S N A Y A R O Z A

ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Бизнес-центр Морозов

Здесь легко дышится. Не слышен шум городской суеты. Начинаешь принимать смелые решения.

Здесь удивляет качество сервиса — твои желания предугадывают! Всё работает как часы.

Здесь чувствуешь ауру успеха и можно стать частью легенды самых успешных деловых людей за всю историю России.

KR PROPERTIES www.kr-pro.ru +7 (495) 780 40 40

Офис XXI века. Плюс два века истории.

«Морозов» — бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

- Прекрасная транспортная доступность
- Огромная площадь делового квартала 5,7 га
- Просторная зеленая территория при малой этажности застройки
- Общая площадь бизнес-центра «Морозов» 61 000 кв.м
- Площадь типового этажа 3500 кв.м
- Автоматизированная система управления зданием
- Круглосуточная охрана
- Многоуровневые подземные паркинги
- Лоты в аренду от 450 кв.м
- Свободные планировки для эффективной организации пространства

Реклама

790 71 71
SA
S.A. Ricci
KingSturge

Knight Frank
+7 (495) 981 0000
www.knightfrank.ru

JONES LANG LASALLE
+7 495 737 8000