ДОМ архитектура

Жить особняком

сектор рынка

Рынок особняков в Москве развивается крайне низкими темпами. Особняков в чистом виде в столице не так много — по оценкам экспертов, ежегодно на продажу выставляется не более трех-пяти подобных объектов. Ситуацию усугубляют сложности с оформлением в собственность земельных участков и утомительная процедура согласования перепланировок. Окном роста для рынка могут стать особняки-новостройки, но и эту перспективу большинство риэлтеров оценивают скептически.

«Усадьба Трубецких» в парке Мандельштама — один из самых фешенебельных в Москве особняков-новостроев

Элитный дефицит

Усадебный дом, начиная со Средневековья, исторически был главным типом жилья в любом городе. Москва не являлась исключением: еще каких-нибудь сто лет назад столица России была одно- двухэтажной. Особняки до сих пор являются лакомыми кусками для застройщиков. Договориться с одним, пусть очень обеспеченным и влиятельным собственником, подчас бывает значительно проще, чем с сотней жильцов многоквартирного дома. Однако количество таких предложений на рынке эксперты считают мизерным. «Купли-продажи особняков — это, безусловно, не рынок, а лишь штучные, единичные сделки,— говорит начальник аналитического отдела компании „Новый город“ Наталья Ветлугина.— Я в риэлтерском бизнесе уже полтора десятка лет, но подобные сделки могу пересчитать по пальцам одной руки».

Исполнительный директор компании «ЗАО „РДР-Холдинг“» Георгий Кузин видит причину дефицита предложения в «крайне низком уровне культуры девелоперов в 1990-е годы»: «Тогда сносились целые кварталы подобной застройки, при этом нередко подделывались документы об аварийном состоянии домов».

По оценкам специалистов, большая часть особняков столичного центра расположена в районах Арбата, Хамовников (преимущественно в зоне Пречистенки и Остоженки, а также рядом со станцией метро «Парк культуры»), Басманного (переулки вокруг Чистых прудов), Тверской, Китай-города и Замоскворечья. Один из таких объектов расположен на Татарской улице, в районе метро «Павелецкая» — это двухквартирный особняк с собственной огороженной территорией. Перепланировку на две квартиры сделал сам хозяин: сначала в одной из них он жил сам, а другую сдавал. Сейчас сдаются обе квартиры, и каждая приносит владельцу около $20 тыс. прибыли. Среднерыночная стоимость особняков в центре столицы составляет от $25 тыс. до $50 тыс. за кв. м.

По словам генерального директора компании Paul's Yard Павла Здрадовского, к категории особняков относятся обособленные здания, не примыкающие к соседним домам и имеющие собственную территорию. Площадь особняков должна составлять не меньше 600 кв. м. Правда, полностью этим требованиям отвечают очень немногие постройки. Один из полноценных особняков, находящийся сейчас в экспозиции, расположен по адресу: Потаповский переулок, дом 8/12, стр. 4. Дом представляет собой трехэтажное здание с террасой и подвалом площадью 300 кв. м и участком 4,5 сотки.

Тем не менее, под видом особняка могут продавать какие угодно объекты. «Два года назад как „особняк Кропоткинской“ продавалась котельная площадью 70 кв. м,— приводит пример Наталья Ветлугина.— Конечно, владелец говорил, что можно там внутри все обустроить и возвести пристройки».

Немало вопросов возникает и с юридическим оформлением нежилых площадей дома. Формально чердак и подвал принадлежат всем владельцам в равных долях. Следовательно, если у дома один владелец, они автоматически должны принадлежать ему. На самом деле все обстоит иначе. Долгое время у московских особняков не было единого собственника: в лучшем случае они были многоквартирными домами, в худшем — совмещали в себе сразу несколько типов недвижимости: на первом этаже располагался, к примеру, магазин, в подвале бомбоубежище, а на этажах и чердаке офисные помещения.

Нежилое жилье

Все городские особняки можно разделить на два типа — реконструируемые исторические здания XVIII–XX веков и новые постройки. На первую категорию приходится большая доля рынка: по оценкам аналитиков, в центре сейчас насчитывается 200–250 особняков, пригодных к реконструкции. В частности, недавно были реконструированы исторические особняки в 1-м Спасоналивковском переулке (вл. 18/2, 1912 года постройки), на Поварской улице (дом 28/3), а также дом на улице Самотечной (вл. 5/14, стр. 1,2) постройки XIX века. Еще один особняк расположен в Кривоарбатском переулке,10. «В нем тоже была проведена реконструкция, но это только ухудшило его состояние»,— замечает Георгий Кузин.

Однако большинство этих строений относится к нежилому фонду. Заместитель директора по инвестициям компании «Вика-девелопмент» Алексей Дзебоев объясняет это тем, что в советское время большинству жилых особняков в центре города был придан административный статус. «Жилые особняки выходят на рынок очень редко, но практически всегда в экспозиции есть 10–20 нежилых особняков площадью до 1 тыс. кв. м,— добавляет Георгий Кузин.— А то, что по документам строение не относится к жилому фонду, никак не может отразиться на качестве жизни в нем».

Тем не менее, с точки зрения современных требований к элитному жилью исторические особняки имеют существенные недостатки. В них нет подземных паркингов, часто возникают проблемы с инженерными коммуникациями, а также с согласованием перепланировок: нужно получать разрешение соответствующих органов на проведение буквально всех работ в домах с таким статусом, а во многих особняках перепланировка в принципе невозможна. С каждым владельцем такого исторического здания в обязательном порядке заключается охранно-арендный договор, в котором четко прописываются любые строительные и хозяйственные работы, которые планируют провести будущие владельцы, а также элементы постройки, которые необходимо сохранить (фасад, лепнина, скульптуры).

А вот если особняк не является памятником архитектуры, есть вероятность того, что городские власти признают дом аварийным и даже примут решение о его сносе.

Туманные перспективы

Гораздо больше гарантий на неприкосновенность собственности дают реконструируемые особняки, расположенные на территории жилых комплексов.

Доля новостроек на рынке особняков в настоящее время не превышает 15–20%, при этом в большинстве случаев они представляют собой таунхаусы. Например, в районе «Золотой мили», в 1-м Зачатьевском переулке расположен комплекс «Палата Муравьевых», в состав которого входят таунхаусы жилой площадью от 265 до 350 кв. м. Несколько строений этого типа есть на территории комплекса «Три тополя» на улице Плющиха и «Усадьбы Трубецких» в парке Мандельштама на Фрунзенской.

Основу проекта «Резиденция „Чистые пруды“» также составляют шесть таунхаусов средней площадью 1,3 тыс. кв. м, однако в его состав входят и два особняка площадью 1 тыс. и 2 тыс. кв. м. Жилье в резиденции продавалось по цене $1,5–2 тыс. за кв. м. В прошлом году за $10 млн был выставлен на продажу пятикомнатный особняк общей площадью 342 кв. м.

Павел Здрадовский напоминает о домах в Коробейниковом переулке. «Это прекрасные элитные особняки, образующие единый архитектурный ансамбль, но фасады их выходят на проезжую часть, и нет охраняемой территории, кроме общего внутреннего двора,— отмечает эксперт.— А значит, их нельзя назвать особняками в полном смысле этого слова».

Первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда» Мария Жукова считает это нормой для городских особняков. «Как правило, площадь особняков в центре ограничивается парковочными местами для машин и небольшой детской площадкой»,— замечает она. Тем более что земельный участок в Москве пока можно приобрести лишь на правах аренды.

Генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов уверен, что в ближайшем будущем ситуация изменится и можно будет приобрести дом в центре, не тратя на его поиски годы. «Рынок особняков в Москве пока еще не сформировался, но предпосылки для его формирования уже есть. Особняков-новостроек с каждым годом будет все больше»,— уверен господин Шленов.

Правда, большинство специалистов о перспективах развития рынка высказываются скептически. «Из-за высокой стоимости земли в ЦАО, а также из-за запрета точечного строительства застройщикам гораздо выгоднее строить на месте выведенных промзон и снесенных пятиэтажек высотные здания,— считает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев.— Строительство новых жилых особняков в центре Москвы — редкость, и в ближайшее время вряд ли что-нибудь изменится». Игорь Шубин из компании «Tweed Недвижимость» не исключает, что собственность на землю может положительно отразиться на объемах строительства особняков. «Однако уже сегодня в центре Москвы участков под застройку практически нет, а к моменту появления собственности на землю их может не остаться вовсе»,— добавляет он.

Денис Тыкулов

коттеджный посёлок

Онтоновка

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
- Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
- Круглосуточная служба сервиса
- Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе

Северо-Запад управляющая компания

www.nwest.ru

797-5454

РЕКЛАМА