ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Что в имени тебе моем?

ярмарка тщеславия

Желающих купить дом знаменитости много, а таких домов мало. Загородные дома, в которых жили знаменитости,— небольшой, но очень своеобразный сегмент рынка. Казалось бы, приятно, сидя у камина, рассказывать друзьям о том, что в этом доме писатель N написал такую-то повесть, вдохновленный пейзажем, который и сегодня виден из окна. И уж, во всяком случае, имя прежнего владельца должно значительно увеличивать рыночную стоимость таких домов. Но на самом деле все не так просто.

Усадьба Шереметевых будет восстановлена, а затем выставлена на торги

Дом на сувениры

В новостях то и дело появляются сообщения о продаже на Западе домов, принадлежавших знаменитым людям. Часто благодаря «именной» составляющей цены такие дома оказываются многократно дороже аналогичных безымянных объектов. Например, осенью 2006 года за $5,95 млн был выставлен на продажу дом в окрестностях Лондона, в котором жил лидер группы «Битлз» Джон Леннон. В доме шесть спален, сауна, бассейн и прочие приятные излишества.

«На Западе достаточно популярна покупка домовладений с историей — в частности, это распространено в Англии, Франции, Австрии и Германии, где продаются средневековые замки»,— говорит Валерий Мищенко, директор по развитию компании Rodex Group. Впрочем, что там дома! На Западе поклонники знаменитостей готовы покупать даже стройматериалы. Например, неоднократно выставлялись на аукцион… кирпичи ливерпульского дома, в котором вырос Джон Леннон, и других домов, связанных с «Битлз». Причем эти кирпичи успешно продавались по цене до $500 за штуку.

Картина художника лучше, чем его дом

Однако проводить аналогии между зарубежным и российским рынком не стоит. И дело не в отсутствии у наших людей денег или любви к своему историческому наследию. И того и другого у них в избытке, если судить по тому, на какую высоту наши соотечественники загнали цены на «русских» аукционах за рубежом. Но с «именными» домами в России ситуация совсем другая. До недавнего времени наличия «городских» удобств в домах за пределами городской черты не предполагалось. И загородные дома выдающихся людей — а чаще всего это были дачи — сегодня не дотягивают до почетного звания «элитная недвижимость».

Удобства могла себе позволить партийная элита, но дома, где она обитала, не были частными и сегодня редко представлены на рынке. Что мы имеем в итоге? Остались дореволюционные усадьбы и дачи знаменитостей советской поры, расположенные в основном в «клубных» дачных поселках того времени. Это два совершенно разных сегмента рынка, и в каждом свои правила игры и ограничения. Если говорить об «именных» домах, представленных на рынке, то это в основном именно дачи, потому что усадьбы часто являются памятниками архитектуры и в этом случае исключены из рыночного оборота.

Сколько стоит имя?

Большинство «именных» загородных домов лишено «исторических» обременений, особенно если они уже меняли владельцев. Имя владельца не накладывает никаких ограничений на объект, если он не признан в официальном порядке домом-музеем. «Если дом имеет культурную ценность и включен в число памятников архитектуры, то ограничения могут быть самыми жесткими,— объясняет Валерий Мищенко.— Нельзя менять не только архитектурный облик домовладения, но и его внутренний вид, в том числе планировку помещений. Если же домовладение не является архитектурным памятником, то ограничений никаких нет, кто бы ни был прежде его владельцем».

По словам Алеси Мирошниченко, руководителя отдела маркетинга и рекламы компании «Терра-недвижимость», статус памятника архитектуры спас от сноса и реконструкции дачу Вересаева на Николиной горе. Правда, на участок никаких ограничений не было. Поэтому дача была продана частному лицу, и теперь новые хозяева соседствуют с памятником.

У богатых — коттеджи, у великих — дачи

«Так называемые советские клубные поселки образовывались в период с 1946 по 1980 год советской номенклатурой,— рассказывает Жанна Щербакова, директор департамента загородной недвижимости компании „Миэль-недвижимость“.— Утверждать, что дома, расположенные в них, могли бы считаться памятниками архитектуры, нельзя, поскольку существенное влияние на эти поселки и архитектурные принципы их возведения оказывало законодательство того времени и отсутствие частной собственности на землю и строения, которые предоставлялись государством в пользование на время работы чиновника на том или ином посту. Сегодня эти поселки на 75% перестроены, поскольку земля и госдачи были приватизированы в период проведения земельной реформы».

Сейчас в стародачных местах сильно ограничено предложение на дома и участки, а домов «с именами» за год на рынке появляются и вовсе единицы. «Да и спрос на такие места сократился в последние годы,— констатирует генеральный директор компании „Терра-недвижимость“ Тимур Сайфутдинов.— Предпочтения покупателей смещаются в сторону приобретения земли на территориях новых коттеджных поселков. Немаловажным фактором при выборе загородного жилья является социальная однородность и безопасность. При покупке жилья в стародачном месте этого вряд ли можно ожидать».

История и география

Сегодня нельзя купить себе статус, приобретя дом знаменитого человека, считают эксперты. Правда, полного единства мнений в этом вопросе нет. Например, Валерий Мищенко указывает на то, что именно статусность является основным мотивом при покупке таких домовладений: «Довольно часто эти дома находятся в окружении не очень презентабельной застройки, отсутствует развитая инфраструктура. Поэтому вполне можно говорить о том, что в жертву статусу приносится наличие подходящего окружения и комфорт проживания».

Но есть и другая сторона медали. Часто для покупателей домов знаменитых людей важна не история, а география. «Как правило, „именные“ дачи располагались в самых престижных местах Подмосковья, например на Николиной горе, в Барвихе, Жуковке на Рублево-Успенском шоссе, в Баковке на Минском шоссе,— рассказывает Максим Сухарьков, управляющий партнер компании Soho Realty.— Для них выбирались участки с самыми живописными окрестностями — лесные, недалеко от реки или пруда. Востребованность такой земли крайне велика и сейчас. Иногда на рынке появляются небольшие куски земли, отрезанные от участка старой „именной“ дачи. Наследники часто готовы продать часть участка. При существующей на рынке цене земли вырученных средств вполне хватит, чтобы на месте старой дачи построить очень достойный современный дом».

До основанья, а затем…

Проблема в том, что расположенные на таких участках дома никак не могут соответствовать сегодняшним стандартам дорогого жилья, замечает Максим Сухарьков. Потому, приобретая «именной» участок, новый собственник предпочитает снести старый дом, несмотря на то что он является «историческим наследием», и построить на его месте современный коттедж. «…Конечно, нужно поубрать, почистить... снести все старые постройки, вот этот дом, который уже никуда не годится, вырубить старый вишневый сад…» Кстати, бизнес-план Лопахина предполагал размещение дачников на месте срубленного сада.

Таких примеров сегодня немало. «Дача Шостаковича, располагавшаяся на 40 сотках, была поделена, и 18 соток земли продавали под застройку несколько раз,— вспоминает Алеся Мирошниченко.— Рядом с домом великого композитора построили современную дачу и продали. Можно сделать вывод, что в стародачных местах покупают в основном землю». При этом в компании Soho Realty отмечают, что цена на землю, ранее принадлежавшую известным людям, в принципе не отличается

коттеджный посёлок

Никольская Слобода

Современные уютные дома ■ Земля без подряда на строительство

Центральные коммуникации ■ Круглосуточная служба сервиса
Профессиональная служба безопасности ■ Универсальные спортивные площадки
Теннисные корты ■ Ресторан
Ландшафтный парк ■ Искусственный пруд

РЕКЛАМА

Северо-Запад управляющая компания
www.nwest.ru
797-5454