ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

от цены аналогичного «безымянного» участка. «Спрос на такие предложения высок, но исключительно в силу очень привлекательных природных характеристик местности»,— уверяет Максим Сухарьков.

Далеко не все дачи знаменитостей строились на больших участках. Напротив, такие предложения встречаются довольно редко. Изредка на рынке появляются и имения партийно-государственной элиты советского времени, которые могут включать даже охотничьи угодья. Например, как рассказали в компании «Терра-недвижимость», дом Брежнева, принадлежавший его наследникам, до недавнего времени сдавался в аренду «охотникам за экзотикой советского периода». Стены в этом доме были увешаны коврами и барельефами «великого вождя». Потом дачу продали.

Наследие и наследники

Дети и внуки знаменитостей часто продают или сдают внаем доставшуюся им в наследство недвижимость довольно дешево. Например, дача режиссера Григория Александрова и его жены актрисы Любови Орловой попала на рынок аренды: внук Александрова, который живет в Париже, увез за границу все семейные архивы, затем за смешные по сегодняшним меркам деньги продал квартиру деда на Большой Бронной, где хотели сделать музей, а дачу сдал иностранцам.

По мнению Валерия Мищенко, продают такие домовладения в основном люди, испытывающие финансовые затруднения. Кстати, в любых делах с наследованием недвижимости велики юридические риски, так что при покупке помощь юриста будет нелишней. «Владения, ранее принадлежавшие людям с такими известными фамилиями, как Шостакович, Бонч-Бруевич, Шмидт, Толстой, переходят по наследству, и судьба таких домов напрямую зависит от воли наследников,— предупреждает Алеся Мирошниченко.— Некоторое количество дач продается, и не один раз. Другие же хранятся наследниками как семейные реликвии. Например, прямые родственницы (две внучки) Максима Горького имеют загородное домовладение в одном из стародачных мест Барвихи и не собираются его продавать».

Потомкам останутся дачи номенклатуры

Существует такая закономерность: чем больше в поселке домов знаменитостей, тем хуже их сохранность, чем больше домов бюрократии — тем в лучшем они состоянии. Разгадка, конечно, не в обитателях, а в самих поселках. Ведомственные поселки обычно имели хороший уровень охраны и технического обслуживания, который сохранился и в «переходный период» 90-х. А поселки творческих союзов были более «домашнего» типа.

По словам Валерия Мищенко, охрана этих поселков минимальна (сторож или сотрудники ЧОПа), техобслуживание отсутствует, инфраструктура примитивна. При этом доля «именных» домовладений в таких поселках может доходить до 70%, особенно в тех из них, где дома давались не по списку отдела кадров, а за индивидуальные заслуги. В качестве примера такого именного домовладения Валерий Мищенко приводит дом семьи Михалковых, расположенный в поселке Николина Гора в 25 км по Рублево-Успенскому шоссе.

Вообще, советские клубные поселки являют собой довольно пеструю картину. Анатолий Балашов, директор департамента загородного рынка компании Kirsanova Realty, так описывает эту социально-коммунальную эклектику: «С оригинальной дачей постройки 30-х годов соседствует коттедж 90-х. Некогда шикарные лесные участки размером в гектар и больше „попилены“ наследниками на куски и распроданы по мере необходимости в деньгах. Ветхие коммуникации. Беззубый сторож на въезде, безропотно поднимающий шлагбаум перед любой иномаркой. Социальное расслоение коснулось практически всех некогда гремевших поселений: «РАНИС», «Советский писатель», Переделкино. Тем не менее интерес к подобной недвижимости сохраняется. Видимо, привлекает аура этих мест, история».

Дома уходят вслед за бывшими владельцами

«Именные» дома постепенно исчезают. Не только с рынка, но и вообще… «Наследники продажей таких дач решают массу своих проблем, вот и продают потихонечку,— говорит Анатолий Балашов.— В большинстве своем эти дома нуждаются в капитальном ремонте, а то и попросту в сносе. Их ценность — в земле, на которой они стоят. Если говорить о стоимости, то в случае ветхости строения либо его моральной смерти речь идет о максимальной цене сотки земли в этом месте, кто бы ни был прежним владельцем. Например, стоимость стародачной сотки на Николиной горе (естественно, в лучшей ее части) сопоставима со стоимостью сотки в современном коттеджном поселке «Коттон Вэй», расположенном по соседству».

Зачастую покупателями «именных» домов становятся не ценители истории и культуры, а соседи. «На моей памяти — продажа старой дачи на участке, со всех сторон „обкусанном“ соседями,— рассказывает Анатолий Балашов.— То, что осталось, достаточно долго ждало покупателя, готового смириться с причудливой формой некогда шикарного прямоугольного гектара реликтового леса». Риэлтеры отмечают, что среди их клиентов практически нет тех, кто целенаправленно ищет загородные дома, принадлежавшие знаменитостям. Зато когда такие дома попадают в руки новых владельцев, там быстро проводится «евроремонт», пристраивается сауна, выкапывается бассейн и появляется «лагерный» глухой забор. И если такой дом вновь попадает на вторичный рынок, то уже неловко говорить о том, что здесь когда-то жил писатель N… Впрочем, какая разница.

А нельзя ли того… без истории

Знаменитые люди, жившие до революции, чаще всего были дворянского сословия. И многие из них имели загородные усадьбы. Небольшое их количество уцелело до сих пор. И некоторые даже продаются. По словам Виктора Смоленского, руководителя проекта «Русская усадьба» компании Penny Lane Realty, этот сегмент загородного рынка постепенно возрождается — до введения моратория на приватизацию памятников культуры около 50 усадеб было приватизировано.

«В моду входит проживание в собственной усадьбе,— говорит Виктор Смоленский.— Под усадьбой мы понимаем архитектурно-парковый ансамбль, расположенный как минимум на 5 га земли с парковой или лесной территорией. Все усадьбы можно разделить на исторические и современные. Дешевле приобрести современную усадьбу. Точно так же картина даже выдающегося современного автора будет гораздо дешевле, чем признанный старинный шедевр. Тем более что создать регулярный парк с двухсотлетними дубами и липами невозможно».

В Penny Lane Realty ожидают всплеска активности в этом сегменте в случае отмены моратория на приватизацию памятников культуры: этот вопрос рассматривается Государственной думой, и велики шансы, что скоро последует положительное его решение. «Именно первичное приобретение усадьбы может принести суперприбыли,— утверждает господин Смоленский.— Хорошие прибыли приносит и приобретение усадьбы с нерешенными юридическими проблемами. Решение этих проблем и восстановление усадьбы позволит вывести на рынок готовый продукт, который может быть продан за $50–80 млн, в то время как первоначальные вложения составят $10–20 млн».

Приблизительная стоимость всех усадеб в Московской области, полагают эксперты Penny Lane Realty, составляет $1,5 млрд. Сдача в аренду таких объектов способна приносить хорошую прибыль, но для этого необходимо в большинство из них вложить сумму, превышающую их сегодняшнюю стоимость. Только приведение в порядок документации обойдется в круглую сумму, не говоря о реставрационно-восстановительных работах, улучшении инфраструктуры, чистке и восстановлении парков, прудов, лесной территории и т. д. На сегодняшний день есть проект создания целой группы загородных домов отдыха, расположенных в красивейших старинных усадьбах Московской и соседних с ней областях.

Трудности реализации памятников архитектуры (в том числе домов знаменитостей) связаны с ограничениями, налагаемыми на их дальнейшее использование и на реконструкцию. Жанна Щербакова, директор департамента загородной недвижимости компании «Миэль-недвижимость», приводит такой пример: «В 2003 году мы продавали усадьбу в районе Истринского водохранилища (несколько гектаров земли, старое ветхое строение — памятник архитектуры и новый недостроенный коттедж). Как для продавца, так и для потенциального покупателя „обременительным“ было особое условие — сохранение фасада исторического здания и прилегающих построек плюс особые условия на новое строительство и, конечно же, ограничения на использование земли — невозможность разбивки на мелкие участки для инвестиционного проекта».

А основной покупатель того времени, по словам Жанны Щербаковой, был как раз инвестор-девелопер (среди «олигархов» не нашлось желающих приобрести усадьбу). Продавец назначил очень высокую для того времени цену (больше $10 млн), руководствуясь тем, что товар имеет историческую ценность. А покупатель того времени не готов был за это переплачивать и предлагал начинать торг с цены, втрое ниже заявленной.

Огонь имен не разбирает

«Сегодня, к сожалению, усадебные дома очень часто гибнут от запустения и пожаров, возникающих из-за костров. Только за последние годы Подмосковье лишилось главных построек в усадьбах Высокое, Троицкое, Полушкино, Ельдигино, Филимонках,— говорит Виктор Смоленский.— Продолжают разрушаться великолепные комплексы в Яропольцах — Чернышевых, в Отраде — Орловых, в Гребневе — Бибиковых. В 2006 году горела усадьба Мураново, где расположен музей Тютчева. В этом доме бывали Баратынский, Аксаков, Одоевский. По странному стечению обстоятельств пожар случился в день смерти Тютчева».

В прошлом году дотла сгорела и усадьба Мещерская (дача врача Боткина), которую облюбовали бомжи: они пекли в старинном камине картошку. Разрушена усадьба Мальвинское, в которой жил Л. Н. Толстой: дачники растащили там даже двери и рамы. Этот список можно продолжать. Бесхозное поместье Мусиных-Пушкиных и богом забытое имение Апраксиных до сих пор не сгорели только по счастливой случайности. «Очень важно, что власти постепенно осознают: единственная возможность сохранения старинных усадеб — это передача их в частные руки и создание нормативно-правовой базы, облегчающей их современное использование в качестве жилых комплексов,— продолжает господин Смоленский.— Речь, конечно, не идет об усадьбах-музеях и исторических заповедниках, на содержание которых, мы надеемся, у государства все же найдутся средства».

Как редкий пока пример позитивного влияния рыночных механизмов можно привести спасение шедевра архитектурно-паркового искусства — усадьбы Михайловское рода Шереметевых (Киевское шоссе, 30 км от МКАД). После недавнего выкупа основным владельцем недостающего пакета акций начались восстановительные работы, усадьба стала преображаться. Это в значительной степени определяет сегодняшнюю рыночную цену объекта с его уникальным местоположением и архитектурно-парковым ансамблем. Уже проведены значительные работы по сохранению и восстановлению исторического облика усадьбы. Это делается в расчете на интерес, который уже проявляют к объекту состоятельные ценители.

Покупай, а то не успеешь

В России сохранилось меньше 2500 старинных усадеб, в Московской области можно найти остатки 620 усадеб — как небольших, так и крупных дворцово-парковых комплексов. Восстановить для проживания в Подмосковье можно меньше 200 усадеб, тогда как желающих приобрести подобный объект, по оценкам Penny Lane Realty, в десятки раз больше. Разумеется, не все старинные усадьбы связаны с именами выдающихся людей, но и то, что усадьба принадлежала известной дворянской фамилии, тоже немаловажный фактор.

Впрочем, сейчас продается очень небольшое количество усадеб, причем сделки всегда держатся в строжайшем секрете, да и в открытую продажу усадьбы попадают чрезвычайно редко. Но бывают и исключения. Сейчас, к примеру, по словам Виктора Смоленского, есть уникальная возможность приобрести настоящую усадьбу, основанную в начале XVIII века,— Ивановское-Козловское.

Петр Чернов

ПАМЯТЬ АДМИРАЛА НЕЛЬСОНА НЕ ПРОДАЕТСЯ

На Западе продать дом знаменитости — это тоже зачастую дополнительная проблема, поскольку нельзя менять не только фасад, но даже внутреннюю обстановку. Сергей Вайнбранд, генеральный директор компании «Градокомплекс», продающей недвижимость на Сицилии, рассказал, что среди их предложений есть вилла адмирала Нельсона в городе Таормина (Сицилия), которая продается со всей обстановкой за €12 млн. Цена для такого объекта небольшая (огромный дом, свой спуск к морю, шикарный вид, территория 45 га), но он остается в базе данных компании скорее как визитная карточка.

«Дело в том, что в доме, который был построен в конце XVIII века, сохранилась практически вся обстановка, которая, кстати, оценена в €7,5 млн: мебель, картины, предметы интерьера. И по закону большую часть этого убранства нельзя продать»,— говорит Сергей Вайнбранд. Нельзя даже заменить обои или сантехнику. Желающих купить этот живой музей пока нет, хотя в компании «Градокомплекс» уверяют, что при грамотном подходе из этой виллы можно было бы сделать дорогой отель (в Шотландии есть замки и постарше, которые благополучно используются в коммерческих целях).

It's time for the new WELLTON PARK

Время для нового WELLTON PARK

WELLTONPARK

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСЛ 047620. Реклама ООО «ПСФ «Крост»
Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

- Квартал WELLTON PARK, пронизанный духом смелых неординарных решений, сегодня стал настоящей сенсацией в градостроительстве не только Москвы, но и России. Проект, который заявил о себе три года назад, сегодня впитал в себя яркие архитектурные решения и самые лучшие идеи, воплощенные в новом качестве жизни, ориентированном на европейские стандарты.
- Сверхкомфортные площади и параметры жилых помещений корпусов квартала, функциональные и эстетические решения общественных зон, привлекательные линии фасадов и уникальные ноты ландшафтного дизайна создают целостный, неповторимый образ привлекательного для жизни пространства.
- Дизайн интерьеров общественных зон, в решении которых мотивы актуальных стилей формирования пространства вплетаются в палитру ярких красок и эксклюзивных материалов, создает комфортное восприятие окружающей действительности.
- Единение архитектуры жилых комплексов квартала WELLTON PARK и его необыкновенной ландшафтной архитектуры достигается яркой эмоциональностью каждой детали, которые плавно перетекают друг в друга, подчеркивая основные направления стилей и эксклюзивных решений.
- Инфраструктура квартала, включающая в себя не только полный объем сфер услуг, необходимых для комфортной жизни, но и большое количество прогулочных зон и пешеходных бульваров, окутанных манящей прохладой, которую дарят зеленые насаждения, концентрируется в самом сердце WELLTON PARK – бульваре Семи эпох – деловом и культурном центре квартала.
- Квартал WELLTON PARK привлекает внимание как столичной и российской общественности, так и мирового архитектурного сообщества и европейских девелоперов. Этот яркий, уникальный проект, уже не раз доказавший свою успешность, сегодня заиграл новыми красками, ежеминутно напоминая, что человек третьего тысячелетия достоин комфорта и окружения, сопоставимого с достижениями и реалиями современной жизни.

Пришло время WELLTON PARK

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140

КРОСТ концерн

795-0-888
www.krost-realty.ru
ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736