авто

Дворцово-парковое искусство

гаражные комплексы

Скоро год, как цены на жилую недвижимость в Москве начали плавно снижаться. При этом стоимость машиномест в организованных паркингах за тот же период выросла на 50–85% в зависимости от дома и района города. Средняя цена места на парковке в столице стремительно приближается к стоимости двухкомнатной квартиры в хорошем районе.

«Стоимость машиномест, как и квартир, зависит от многих факторов, в том числе от местоположения и качества дома,— рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood.— Очевидно, что самые дорогие места на парковках — в новостройках ЦАО, там стоимость одного машиноместа может доходить до $150–200 тыс.». К примеру, по $150 тыс. предлагаются сейчас машиноместа в элитных домах в Хилковом переулке, 5; Зачатьевском переулке, 11/17; на Б. Накитской улице, 45. В «Петровом доме» в Дмитровском переулке, 7 место на парковке стоит все $200 тыс., что вполне сопоставимо с ценами на двухкомнатные квартиры в панельных домах в районе метро «Сокол» или «Тимирязевская», к примеру.

Можно было бы списать высокие цены на то, что недвижимость в центре Москвы строят исключительно класса «люкс» и стоимость машиномест в этом округе рассчитана на соответствующих покупателей. Однако, и в других, менее престижных районах столицы собственное место на парковке обойдется недешево. В новостройках бизнес-класса ЗАО цена составляет $100–120 тыс., в ЮЗАО — $70–80 тыс., в САО — $75–80 тыс. Чуть дешевле стоят паркинги в СВАО ($70–80 тыс. за машиноместо), СЗАО ($50–57 тыс.), ВАО ($55–70 тыс.) и ЮАО ($50–65 тыс.). Как и в случае с квартирами, самые низкие цены на парковки следует искать в ЮВАО — до $30–38 тыс. За меньшую сумму ($18–23 тыс.) можно купить место в организованном, но отдельно стоящем паркинге только в спальных районах Москвы. Хотя еще два года назад средняя стоимость такого предложения не превышала $15 тыс.

Высокие цены объясняются дефицитом. Наблюдается он в большей степени в центральных районах. Максимальная цена за машиноместо, выставленное сейчас на продажу в одном из новых домов Остоженки, — $250 тыс. Застройщики утверждают, что они делают все возможное для решения проблемы дефицита парковочных мест. Препятствуют им строительные нормы, нехватка площадей и технические особенности расположения коммуникаций столицы.

Москву портят ракушки, а москвичей — гаражный вопрос ФОТО PHOTOXPRESS

Стояночный тормоз

Количество машиномест для жилых объектов Москвы определяется на основании постановления правительства Москвы №769-ПП от 2005 года. В соответствии с этим постановлением предполагается следующее требуемое количество машиномест. При застройке жилыми домами II категории (с обеспеченностью общей площадью до 30 кв. м на одного жителя) — не менее одного машиноместа на квартиру. При застройке жилыми домами I категории (с обеспеченностью общей площадью от 30 до 50 кв. м на одного жителя) — не менее 1,7 машиноместа на квартиру. При застройке жилыми домами повышенной комфортности (с обеспеченностью общей площадью свыше 50 кв. м на одного жителя) — не менее двух машиномест на квартиру.

В соответствии со СНиПами размер одного парковочного места составляет 11 кв. м (2,3 х 5 м). Соотношение количества машиномест, размеры въездных-выездных ворот, ширину дорожек, противопожарные нормы можно определить с помощью СНиП 21–02–99 «Стоянки автомобилей». В соответствии с ним на одно машиноместо с учетом въездов-выездов, пандусов, дорожек приходится 35 кв. м. На практике заложенный СНиПами минимальный размер места для хранения машины (2,3 х 5 м) ничтожно мал, объясняют застройщики. Для иномарок предусмотренных площадей явно недостаточно. Разместить автомобиль на площадке такого размера можно, но к ней еще надо подъехать и развернуться, не задев стоящие рядом машины. Поэтому на практике выходит, что, несмотря на соответствие дома нормативам, квартир в нем оказывается в несколько раз больше, чем мест в паркинге.

К техническим причинам относятся прежде всего городские коммуникации, не позволяющие строить подземный паркинг. С такой проблемой застройщики сталкиваются, как правило, в Центральном округе. Однако при желании проблему паркинга все равно можно решить даже здесь.

«По статистике, только 25% автовладельцев, проживающих в ЦАО, имеют стоянки,— рассказывает Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty.— Однако реализовать квартиру без машиноместа в элитном доме очень сложно. Решить проблему дефицита машиномест помогают строительные технологии. Сегодня застройщики используют три основных вида паркингов: стационарные (одно-, двух-, трехуровневые), механические (например, дом «Элитон» в 3-м Обыденском переулке), комбинированные (например, Кривоарбатский, 15). Если место под землей ограниченно, используются два последних типа».

Механический паркинг представляет собой своеобразный улей, где каждая машина имеет собственную ячейку. Передвигаться по такому паркингу на автомобиле нельзя. В ячейку машина попадает с помощью специальных механизмов — подъемников. Комбинированный паркинг располагает под землей довольно большой площадкой, по которой можно передвигаться на автомобиле, однако опускается на эту площадку машина не по пандусу, а на специальном лифте.

Проблема с парковкой иногда возникает при реконструкции старинных особняков, где по ряду причин устройство паркинга невозможно, и жильцам приходится довольствоваться лишь небольшой — на 10–15 машиномест — автомобильной стоянкой на придомовой территории.

Место в истории

Прямое следование СНиПам приводит к тому, что в относительно благополучном с точки зрения строительных норм малоэтажном комплексе «Три тополя» на Плющихе количество машиномест вдвое превышает количество квартир; в жилом комплексе «Камелот» это соотношение равно 1:1,3. Но на практике этого оказывается мало: у жильцов редко бывает меньше двух машин на семью. Тем не менее ситуация с количеством мест на парковке постепенно меняется к лучшему. Во многом благодаря тому, что ажиотажного спроса на жилье в столице уже нет, покупатель может выбирать и отказываться от неудобных вариантов.

«Наличие парковочных мест для покупателей элитной и недвижимости бизнес-класса очень важно. Ввиду сложной ситуации с парковкой в Москве потенциальные покупатели часто спрашивают про наличие и количество машиномест,— рассказывает Ольга Богородицкая, руководитель отдела московской недвижимости компании Knight Frank.— Нередко этот фактор является одним из решающих в принятии решения о покупке».

Не привередничают, по словам риэлтеров, только покупатели квартир в исторических особняках — там парковка, как правило, не предусмотрена. Будущий собственник готов к тому, что его автомобиль будет припаркован около дома на улице. Либо он пользуется услугами персонального водителя и о парковке транспорта вообще не думает.

Бизнес-постой

«Новые комплексы возводятся с учетом предыдущих ошибок. Застройщики стараются обеспечить как можно больше машиномест, так как были случаи отказа от покупки квартиры из-за их отсутствия или недостаточного количества,— рассказывает Константин Ковалев.— В жилом комплексе "Аквамарин" на Озерковской, 26, к примеру, на 114 квартир построен подземный паркинг на 432 машиноместа. В ЖК Course House в Курсовом переулке на каждую квартиру предлагается по два машиноместа, а на пентхаусы — по три машиноместа».

Значительно улучшилась ситуация с количеством парковок в жилых комплексах компании «ДОН-Строй».

«Мы взяли за правило обеспечивать двумя машиноместами квартиры в домах бизнес-класса, а для класса de luxe на каждую квартиру предполагается три машиноместа,— рассказывает Екатерина Куканова, группа компаний „ДОН-Строй".— К примеру, трехуровневый паркинг построен в „Доме на Смоленской набережной" и „Доме на Покровском бульваре", а в крупных жилых комплексах — пятиуровневый (в „Воробьевых горах" и „Триумф-Паласе"). Кроме того, на территории или в отдельном подземном пространстве проектируются достаточно просторные гостевые парковки».

Средняя цена машиноместа в комплексах «ДОН-Строя» — $65–70 тыс., но это условная «средняя температура», поскольку цены сильно различаются не только в зависимости от класса дома, но и от степени его готовности. Так, в среднем машиноместо в доме класса de luxe стоит на 20–25% больше, чем в классе «бизнес» или «премиум». Однако на сегодняшний день машиноместо в паркинге ЖК «Воробьевы горы» дороже, чем в «Доме на Покровском бульваре», просто потому, что первый уже заселен, а второй только достраивается. Самое недорогое предложение в ЖК «Измайловский» — $45 тыс.

Тем не менее, если машиномест в паркинге не хватает или жильцу необходимо большее количество, чем предусмотрено застройщиком, риэлтеры советуют обратить внимание на паркинги ближайших бизнес-центров. Средняя стоимость машиноместа здесь — $60–70 тыс. Так, например, застройщики ЖК «Коперник», где количество машиномест ограниченно, предлагают дополнительные места в паркинге бизнес-центра, который находится по соседству в Голутвинском переулке.

Ольга Соломатина

Машино-места в элитных жилых комплексах-новостройках Москвы

Адрес, название дома	Район	Степень готовности дома	Стоимость м/м ($)
Климентовский пер., 2	Замоскворечье	Дом сдан ГК (2004)	150 тыс.
Еропкинский пер., 16/23/15	Остоженка	Сдача ГК IV кв. 2007	120–150 тыс.
Б. Палашевский пер., 10, «Квартал на Патриарших»	Чистые пруды	Дом сдан ГК (2005)	120 тыс.
Озерковская наб., 26	Замоскворечье	Сдача ГК IV кв. 2008	100 тыс.
2-й Казачий пер., 4, «Римский дом»	Арбат	Дом сдан ГК (2005)	100 тыс.
Мосфильмовская ул., 70, ЖК «Воробьевы горы»	Западный округ	Дом сдан ГК (2005)	80–100 тыс.
Мичуринский просп., 6, корп. 3, «Белый лебедь»	Западный округ	Дом сдан ГК (2007)	70 тыс.
Минская ул., 1г, ЖК «Золотые ключи»	Западный округ	Дом сдан ГК (2004)	100 тыс.
Б. Саввинский пер., влад. 2–4–6	Хамовники-Плющиха	Сдача ГК III кв. 2009	60 тыс.

По данным риэлтерского агентства Penny Lane Realty.

Паркинг в центре Москвы

Район	Цена м/м ($, мин.)	Цена м/м ($, макс.)	Средняя цена м/м ($)	Среднее количество м/м на квартиру
Арбат	150000	170000	154400	1,8
Остоженка	120000	276000	137200	2,2
Патриаршие пруды	120000	120000	120000	1,6
Тверская	60000	160800	118500	2,2
Пресня	70000	120000	102000	2,2
Замоскворечье	50000	100000	96800	1,7
Плющиха	50000	250000	77300	2,3

По данным риэлтерского агентства «Усадьба».

Резиновая протекция

ШИНЫ

Готовить календарным летом сани и прочие зимние аксессуары, например шипованную резину, наверное, слишком мудро. А вот начать готовить все это летом бабьим — правильно, своевременно и экономически верно. Во всяком случае, сейчас автолюбителю гораздо легче и дешевле подобрать нужные для своего автомобиля зимние шины, чем по первым морозцам.

Cordiant SNO-MAX

Goodyear Ice Navi Zea

Pirelli Winter Carving Edge

Nokian Hakkapeliitta 5

Vredestein Nord-Trac Xtreme

Fulda Kristall

Хватательные традиции

Компания Goodyear убеждает водителей в своей крепкой хватке уже не один год, выпуская на рынок модели, в названии которых английский эквивалент этой самой хватки — grip — присутствует обязательно. В нынешнем сезоне компанию зарекомендовавшим себя и успевшим даже получить несколько наград от российских и европейских автомобильных изданий моделям, таким как UltraGrip 500 для легковушек и UltraGrip 500 для автомобилей 4x4, составила новая шина UltraGrip 7+. Это модель с направленным рисунком протектора и запатентованной системой блоков 3D-BIS. Особенность протектора 3D-BIS в большом количестве ламелей, то есть маленьких прорезей, благодаря которым улучшается контакт с дорожной поверхностью. Шина имеет новую конструкцию каркаса, что позволяет ей лучше адаптироваться к дороге. Изменения в резиновой смеси позволили расширить рабочий диапазон температур. Сопротивление качению снижено на 8%, что должно также помочь снизить и расход топлива. Еще одна новинка от Goodyear — модель Ice Navi Zea. Это зимняя фрикционная шина с индексом скорости Q. Тут хватка обеспечивается за счет удачных экспериментов с составом резины, в которую добавляют микрочастицы стекловолокна. В результате миллионы этих частиц «протыкают» поверхность льда и создают эффект ошиповки. Кроме того, эти «микрошипы» позволяют значительно снизить уровень шума.

Гарантия на пять

Климат в Финляндии схож с российским, и российские автолюбители уверены в щепетильности подхода скандинавов к производству зимних шин. Но компания Nokian Tyres, которая уже несколько лет делает покрышки и в России, решила давать на свою продукцию официальную гарантию. Nokian Tyres обязуется бесплатно произвести ремонт или замену резины с остаточной глубиной протектора не менее 4 мм в случае ее непреднамеренного повреждения. Гарантия распространяется на модели Nokian Hakkapeliitta 4, Nokian Hakkapeliitta RSi, а также на новинки сезона 2007–2008 Nokian Hakkapeliitta 5, Nokian Hakkapeliitta SUV 5.

Пятое поколение популярных покрышек, которые выпускаются уже 70 лет, отличается прежде всего наличием «медвежьего когтя». Это такой острый ногтеобразный край, который идет по краю ламели на шашечках протектора. Задача когтя — удержать шип, чтобы при торможении и поворотах он не изгибался в сторону и обеспечивал максимум сцепления с дорогой. Сами шипы усовершенствованы. Все в шипе: основание, корпус — имеет четыре грани. Это позволит шипу лучше держаться в резиновой смеси самому и лучше держать колесо на скользких поверхностях. Кроме того, с таким шипом на 30% меньше изнашивается дорожное полотно. Наконец, и протектор Hakkapeliitta 5 состоит из четырех разных резиновых смесей. Что позволяет добиться оптимальной деятельности различных участков шины. Вовремя поменять шины водителю помогут специальные индикаторы в виде снежинок, исчезновение которых свидетельствует не о приходе весны, а о потере необходимых эксплуатационных свойств. Hakkapeliitta 5 продаются только в странах с экстремально суровыми условиями, таких как Финляндия и Россия.

Обувайся от дизайнеров

Недавно компания «Амтел-Фредештайн» объявила о выпуске на Московском шинном заводе миллионной шины Amtel. Сегодня в ее модельном ряду 18 различных образцов. Не все покрышки от «Амтел-Фредештайн» разработаны в известном итальянском ателье Giugiaro, но именно такие дизайнерские модели, как новые премиальные зимние шины Vredestein — Nord-Trac Xtreme и Icetrac, служат делу пиара. Это в высшей степени модный и одновременно абсолютно функциональный товар.

Nord-Trac Xtreme — зимняя шина для мощных автомобилей. В составе резины использован мягкий компонент силика. С такой силикой шины просто «липнут», как выражаются испытатели, к дороге. Даже при очень лютых морозах. Этому же способствует и особая технология нанесения ламелей. Icetrac — «настоящий пожиратель снега». Это шина с математически просчитанным узором расположения шипов в 12 рядов по всей окружности. Такая математика обеспечивает максимальный контакт резины с дорогой. Отверстия под шип в форме кувшина помогают ему крепко держаться и также удачно цепляться за дорогу.

Снежинка кружится

К шинам, как ни странно, тоже применимо понятие фейслифтинга. Именно эту операцию произвели с моделью Pirelli Winter Carving Edge. Более жесткой стала боковина шины. Новые расположенные вокруг шипов жесткие каучуковые кольца разбивают скользкую водяную пленку на резине. Результат — больше комфорта и больше срок эксплуатации, лучше управляемость автомобиля, надежнее тормозные свойства на льду и меньше шума. Демократичное многообразие типоразмеров Pirelli позволяет использовать Winter Carving Edge и для Ford Focus II, и для Toyota Avensis. Для автомобилей SUV премиум-сегмента, таких как Audi Q7, BMW X5, Volvo XC90, предлагается вариант Scorpion Carving Edge.

Шина Fulda Kristall 4x4 создана специально для автомобилей класса SUV. Упования на полный привод таких машин не отменяют необходимости использования надежных зимних шин. Ведь тяжелым машинам тормозить на скользкой дороге даже труднее, чем обычным легковушкам.

Создавая Kristall, шинники, как водится, поработали в комплексе — и над составом резины, и над конфигурацией блоков. Они расположены ступенчато и индивидуально подогнаны один к другому. Ступенчатая конфигурация гарантирует, что разные блоки не касаются дороги одновременно. Это помогает снизить общий уровень шума от покрышек. Характерной чертой модели Fulda Kristall Montero 2 является увеличенное число ламелей. Больше ламелей — больше количество зацепок и, следовательно, лучше сцепление с дорожным покрытием.

Cordiant SNO-MAX — новая зимняя шина, но у нее, если верить производителю, «врожденное сцепление с дорогой». Эти покрышки с 16 рядами шипов в виде снежинок предназначены для таких автомобилей, как Ford Focus, Nissan Almera, Opel Astra и др. Шины отличаются хорошим балансом сразу нескольких качеств: они надежно цепляют даже скользкую дорогу, при этом неплохо катят, у них все в порядке с курсовой устойчивостью, и они надежно защищены от аквапланирования. По утверждению производителя, тормозной путь у Cordiant SNO-MAX короче, чем у шин Nokian Hakkapeliitta 5. Лучше, чем у многих других конкурентов, якобы и результаты в прохождении «змейки».

Хасан Ганиев

СЕМЬ ПРИЧИН ПОСЕТИТЬ МВО

как накануне зимнего сезона, так и в дальнейшем

МВО ЛИЧНЫЙ ЭКСПЕРТ

ИСЧЕРПЫВАЮЩИЙ ВЫБОР С точки зрения автовладельца сезонная смена шин – операция простая. Узнал размер, приобрел, поставил. Но с точки зрения продавца все намного сложнее – выбор типоразмеров шин и дисков необычайно широк. Компании, которые специализируются на шиномонтажных услугах, обычно придерживаются ассортимента из 15-20 наиболее ходовых моделей. В МВО к зимнему сезону подготовились основательно – 153 размерности шин, 76 модификаций, 12 шинных брэндов и 31 марка дисков. Это значит, что клиент, на автомобиле которого установлена даже самая редкая размерность колес, сможет найти сезонную замену.

РЕКОМЕНДАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ МВО работает на шинном рынке с 1996 года и является независимой мультибрэндовой компанией, имеющей статус дилера всех ведущих производителей шин и дисков. В компании не озабочены тем, как продать больше колес. Главная цель – составить ассортимент из наиболее качественных и передовых моделей шин для всех классов автомобилей и помочь клиенту сделать единственно верный выбор. Консультанты МВО всегда готовы оказать квалифицированное содействие и в подборе альтернативных размерностей шин и дисков для вашего автомобиля. В одном случае это позволит сэкономить средства, в другом – улучшить ходовые качества машины.

РАЗВИТАЯ СЕТЬ В настоящее время компанией МВО открыто в Москве двадцать фирменных торгово-сервисных центров, которые условно поделены на четыре группы по количеству сервисных постов, по площади торговых залов и по набору предоставляемых услуг. Точки обслуживания МВО находятся на всех основных магистралях города. Это означает, что если вы вдруг столкнетесь с шинными проблемами и не сможете их быстро устранить своими силами, то помощь придет не спустя несколько часов, а максимум через тридцать минут. Клиенты, которые обслуживаются в МВО не первый год, отвыкли хвататься за домкрат и баллонный ключ – они сразу набирают номер 777-777-8.

КАЧЕСТВО И ЦЕНА Все шиномонтажные операции в МВО выполняются на высокотехнологичном современном оборудовании, которое экономит главное – время. А вместе с ним – и деньги клиента. Балансировочные стенды обеспечивают точность в пределах 2 грамм. Наличие оснастки для работы с нестандартными дисками и для монтажа шин с экстремально низким профилем позволяют МВО поддерживать наивысшее качество работ. Здесь в обязательном порядке произведут техническую мойку колес, обработку ступицы составом против прикипания и проверку динамометрическим ключом силу затяжки каждого колесного болта. Посмотрите «пакетные» предложения по услугам и вы убедитесь, что в МВО обслуживаться выгоднее.

ПОЛНАЯ ГАРАНТИЯ На все услуги и приобретаемые изделия, в том числе на устойчивость к выпадению шипов на зимних шинах, МВО предоставляет гарантии. За такой щепетильный подход к правам потребителя еще четыре года назад компания была признана лидером в конкурсе «Золотые сети» в номинации «Автосалоны и запчасти».

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ Наверняка многих заинтересуют дополнительные услуги МВО: накачка шин азотом (давление не будет зависеть от температуры), сезонное хранение шин в соответствии со всеми правилами, ГОСТами и рекомендациями производителей, а также мобильный шиномонтаж (между прочим, эта услуга была введена компанией еще в 2001 году – впервые в России – и сейчас пользуется большой популярностью у корпоративных клиентов). Помимо этого, в торгово-сервисных центрах МВО может быть произведена регулировка сходаразвала, замена масла, тормозных колодок и стекол автомобиля, установка дополнительного оборудования.

ПОСТОЯННЫЙ КЛИЕНТ Даже сторонники подхода «дешево и сердито», однажды посетив МВО, как правило, становятся постоянными клиентами. И не удивительно – к хорошему привыкаешь сразу. А уровень сервиса в МВО выше, чем у конкурентов. Особенно в новом (и крупнейшем в Европе) торгово-сервисном центре, открытом на Каширском шоссе. Пока машиной занимаются специалисты, можно подобрать аксессуары, посмотреть на видеомониторе, как в сервисной зоне работают с автомобилем, подключиться через WiFi к сети Интернет, чтобы пообщаться с друзьями, просмотреть деловую переписку или почитать свежие новости. Наиболее продвинутые клиенты сюда наведываются по три-четыре раза в год. Знаете почему? Эксперты утверждают, что для московского климата резонно иметь дополнительный второй комплект зимних шин. И если зима будет такой же непредсказуемой, как в прошлом году, вы на собственном опыте убедитесь в их абсолютной правоте.

на правах рекламы

АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ФИРМЕННЫХ ТОРГОВО-СЕРВИСНЫХ ЦЕНТРОВ «МВО» УТОЧНЯЙТЕ

по телефону **777-777-8** на сайте **www.mvo.ru**