

ДОМ строительство

Место в подвале

Жителям дорогих домов некуда деть автомобили

гаражное строительство

Стоимость одного машиноместа в подземных гаражах домов класса deluxe сопоставима со стоимостью двухкомнатной квартиры в типовой многоэтажке. Тем не менее этих гаражей катастрофически не хватает — архитекторы проектируют одно-два машиноместа на квартиру, а автомобилем зачастую оказывается больше, чем жильцов. Еще более тяжелая ситуация с гаражами в домах бизнес-класса — там мест на всех жильцов не хватает.

Нестандартные гаражи

Рекордной сделкой стала продажа за \$130 тыс. места в подземном гараже в доме по адресу Новый Арбат, 29 (неофициальное название этого комплекса — «Грубер», по имени югославской компании, его строившей). С самого начала строительства дома из-за ограниченного количества машиномест застройщик продавал места в подземном паркинге только покупателям больших квартир (свыше 120 кв. м). «Грубер» считается одним из самых проблемных домов в плане парковки — подземный гараж заполнен, а вся территория вокруг дома заставлена машинами жильцов. Неудивительно, что здесь самые дорогие машиноместа — их стоимость при вторичной продаже держится на уровне \$90–100 тыс. Максимальная цена была заплачена на открытом аукционе, который устроил один из съезжающих жильцов.

Обычно застройщики закладывают определенные требования по машиноместам: для бизнес-класса — до полутора мест на квартиру, для класса deluxe — как минимум два. «Чем выше класс дома, тем больше машиномест на одну квартиру. Например, в малоэтажном комплексе «Три тополя» на Плющихе количество машиномест вдвое превышает количество



В жилом комплексе «Камелот» соотношение квартир и гаражей равно 1:1,3; но это не помешало некоторым покупателям приобрести здесь по пять машиномест

квартир, а в «Камелоте» это соотношение равно 1:1,3. При этом один наш клиент, например, приобрел сразу пять машиномест», — рассказывает коммерческий директор компании «Авгур Эстейт» Виктор Козлов.

В некоторых домах, например в «Патриархе», застройщики внедрили элеваторную систему доставки машины в гараж. Здесь же существуют так называемые зависимые места парковки — машину загоняют на платформу, после чего платформа поднимается, а место внизу занимает еще один автомобиль. Помимо общепринятых стандартов (высота потолков — не менее 2,9 м, чтобы мог влезть внедорожник с дополнительными фарами на крыше) в гаражах элитных домов должны быть круглосуточно работающий пункт охраны и видеонаблюдение.

«На сегодняшний день минимальная цена подземного машиноместа в Москве — \$50 тыс. Работы по созданию подземной стоянки очень дорогие, особенно в центре Москвы — в силу близости реки, изношенности и насыщенности коммуникаций. И если стоит вопрос, стоит ли копать второй уровень подземного паркинга, чаще всего от него отказываются», — говорит Алексей Сидоров, заместитель генерального директора компании Kalinka-Realty.

Несмотря на дороговизну, в элитных жилых домах дефицит паркингов. «В этом сегменте, где в семье машина есть и у папы, и у мамы, и у сына-студента, встает вопрос как минимум о трех парковочных местах», — говорит ведущий специалист департамента городской недвижимости Vesco Realty Татьяна Вакуленко. — Потому некоторые застройщики не продают машиноместа жильцам, чья квартира меньше, скажем, 150 кв. м».

При этом во многих элитных домах запрещается парковать автомобиль во дворе, и застройщики этот пункт оговаривают при подписании договора. «Мы принимаем все меры, чтобы не допустить стоянок машин перед подъездом. Согласитесь, что неприятно пробираться



В этом доме на Новом Арбате место в подземном гараже было продано за \$130 тыс. — пока это самое дорогое машиноместо в столице ФОТО МИХАИЛА ПОЧУЕВА

к подъездной двери, «перешагивая» через автомобили», — говорит Алексей Белоусов, генеральный директор «Капитал Групп Маркетинг».

«Ракушки» не пройдут

Для типовых домов и домов экономкласса действует иная схема. По словам пер-

ших гаражах». В высотном жилом комплексе невозможно обеспечить всех жильцов отдельным машиноместом ни в подземном гараже, ни на придомовой территории. К примеру, жилой комплекс «Олимп» на Мичуринском проспекте (инвестор — ДИПС) состоит из четырех высотных зданий, в которых расположено 480 квартир, а подземный паркинг запланирован на 343 машиноместа. По словам участников рынка, когда пятно застройки ограничено, обеспечить всех жильцов машиноместами не позволяют размеры строительных площадок. Ощущается нехватка мест для парковки и в доме по улице Жукова, 48 (инвестор «Крост»), и в комплексе «Алые паруса» (инвестор «Дон-строй»).

При этом арендовать машиноместо в элитном доме, и в доме бизнес-класса практически невозможно. Как правило, застройщик заинтересован в том, чтобы продать объект и вложить деньги в следующий проект. Участники рынка отмечают, что случаи, когда застройщик намеренно не выходит полностью из проекта и оставляет для себя «кормушку», сдавая в аренду гаражи и офисы на первом этаже, очень редки. По словам коммерческого директора компании «Авгур Эстейт» Виктора Козлова, «естественное желание девелоперов — продать гаражи и получить все деньги сразу, так как сдавать гаражи в аренду невыгодно: срок окупаемости увеличивается в несколько раз».

В элитных домах, если даже там остаются машиноместа, на открытую продажу они не выходят. По этому признаку даже можно определить классность дома. «Когда дома продает правительство Москвы, то вы можете пойти и, не живя в этом доме, легко купить хоть десять машиномест. В домах, которые строит застройщик, это невозможно», — говорит Алексей Сидоров из Kalinka-Realty. Редкий пример, когда можно было купить машиноместо, — в доме по адресу Курсовой переулок, 6/8 (инвестор — компания «Банк и город»). В других районах стали появляться альтернативные предложения, позволяющие приобрести или арендовать место на подземной стоянке в непосредственной близости от дома. Для многих выходом из положения является аренда машиномест в бизнес-центрах в непосредственной близости от дома. Цена аренды машиноместа в подземном гараже может колебаться от \$250 до \$1,5 тыс.

Придомовая территория и в клубном доме на 10 квартир, и 120-квартирном доме может быть одинаковой. И в том и в другом случае самостоятельность со стороны жильцов вроде установка киоска во дворе «ракушки» невозможна. «Запре-



Во «Владении на Сувецкой» подземных гаражей не было — пока концерн КРОСТ не взялся за реконструкцию соседнего купеческого дома начала XX века ФОТО ГРИГОРИЯ ТАМЕВЛОВА

тит «ракушки» может собственник прав аренды земельного участка — если территория, которая прилегает к дому, оформлена в аренду в ТСЖ и огорожена, то необходимо его согласие», — говорит Константин Королевский. — Но если жилец хочет установить «ракушку» за пределами двора и имеет все разрешительные документы, то препятствовать ему не имеют права».

По словам заместителя генерального директора «СТ-Девелопмент» Александра Ковалева, в утвержденных правительством нормативах плотности застройки для разных районов (соотношение площади здания и размера придомовой территории, а также количество парковочных мест) нормативы по наличию машиномест устарели и не соответствуют современным реалиям: «Их должно быть больше, но места в Москве для этого нет, как и в любом современном городе». Потому, по мнению господина Ковалева, и возникают самые невероятные предложения, например, строительство гаражей под Москвой-рекой (первый проект планируется реализовать на территории Золотого острова около Кремля — на дне протоки, омывающей остров, будет сооружен многоярусный гараж на 3 тыс. машиномест).

БЭЛА ЛЯУВ

Дешевле,
чем на Рублевке
Лучше,
чем в Москве

ГРУППА КОМПАНИЙ
155 967-14-92
719-90-30
www.krasnogorie.ru