Коммерсантъ

4 601865 000011

Цветные тематические страницы №17–32 являются составной частью газеты «Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

В 2004 году газета «Коммерсантъ» продолжит выпускать цветные тематические страницы.

Подписчики получат специальные выпуски: «Дом», «Телеком», «Нефть», «Туризм», «Стиль», «Металлургия», «Банк», «Рождество» и другие.

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 2 сентября 2004 №162 (№3001 с момента возобновления издания)

Осенний банковский марафон

Ипотечных программ становится все больше

кредитование

Ипотечные программы российских финансовых институтов благополучно пережили летний банковский кризис. Более того, предложение на этом рынке расширилось, и в ближайшее время банки обещают ввести ряд новых продуктов, а также внести в существующие программы ряд изменений. Однако участники рынка в основном сходятся во мнении, что дешеветь за счет снижения процентной ставки кредиты уже не будут.

А был ли кризис?

В оценке последствий летнего банковского кризиса для рынка ипотечного кредитования мнения опрошенных корреспондентами «„Ъ“-Дома» банкиров любопытным образом разделились. Представители крупных российских и иностранных банков заверяют, что у них никаких проблем не было, хотя трудности у банков меньшего масштаба явно наблюдались. Однако банки среднего звена с этим категорически не согласны.

«Недавнее волнение на банковском рынке оказалось благоприятным для российских государственных (Сбербанк, Внешторгбанк) и иностранных банков,— считает гендиректор КАБ „Банк «Сосьете Женераль Восток»“ Мишель Брику.— Мы отмечаем рост количества открытых счетов и депозитов. К сожалению, точных данных мы представить не можем, но такая тенденция есть. Увеличение клиентской базы в том числе объясняется тем, что некоторые банки были вынуждены закрыть свои кредитные программы из-за недостатка ликвидности».

По словам главы кредитного департамента DeltaCredit Николая Корчагина, кризис не оказал значительного влияния на кредитную политику банка: «Прежде всего потому, что структура наших пассивов крайне устойчива и наименьшим образом связана с российскими контрагентами». При этом, по мнению господина Корчагина, на политику других банков, занимающихся ипотечным кредитованием, ресурсная база которых в большей степени связана с российским банковским сектором, кризис мог оказать определенное влияние. «Опасаясь кризиса ликвидности, некоторые банки могли приостановить размещение средств в долгосрочные активы, в том числе ипотечные кредиты, что обуславливает некоторую приостановку или сокращение ипотечных программ, а также изменение параметров кредитных продуктов (например, увеличение процентных ставок по кредитам)»,— полагает менеджер DeltaCredit.

«Некоторые банки на какой-то момент утратили возможность финансировать свои кредитные программы из-за трудностей с ликвидностью,— соглашается член правления Raiffeisenbank Александр Колошенко.— У нас такого рода проблем не возникло». «Так называемый банковский кризис не оказал влияния на кредитную политику банка,— уверяют в „Уралсибе“.— Более того, именно на этот период пришлось активное внедрение новых ипотечных программ банка».

По наблюдениям директора Центра ипотечного кредитования банка «Первое ОВК» Яниса Канестри, в период нестабильности часть банков приостановила или ограничила выдачу кредитов (в «Первом ОВК» никаких ограничений не вводилось). Об этом же говорят в МДМ-банке.

(Окончание на стр. 20)

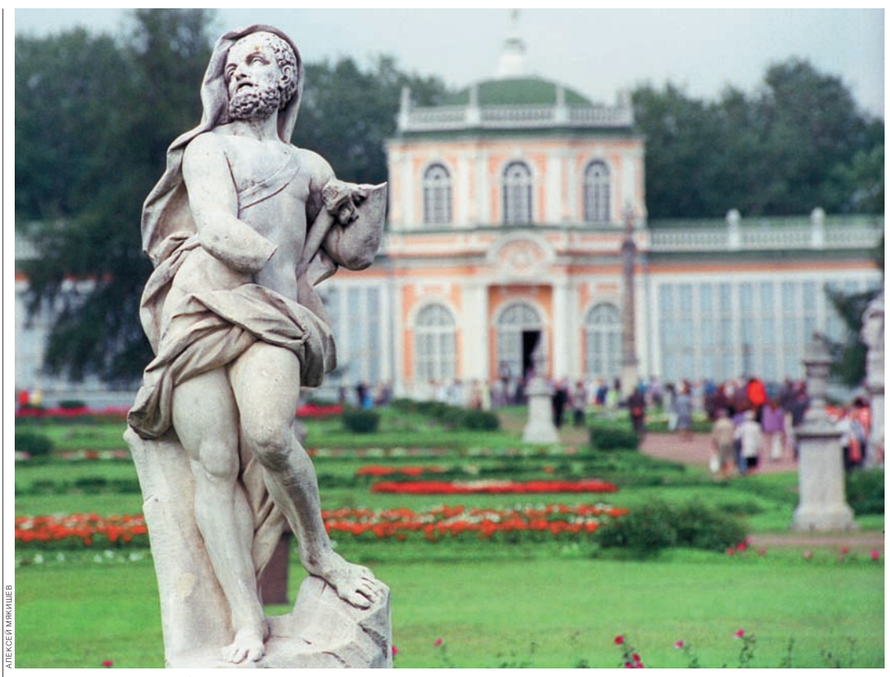
В то время как одержимые гигантоманией московские власти пытаются подогнать столицу под западный стандарт, планируя застроить город небоскребами, поклонники старорусского стиля приниженно к дворянским поместьям. Поскольку легально купить такие объекты сегодня нельзя, они берут старинные русские усадьбы в долгосрочную аренду. Эти действия не лишены смысла: после принятия закона «Об охране объектов творческого наследия (памятников истории и культуры)» арендаторы могут стать их собственниками.

Усадебное хозяйство

историческая застройка

Историческое наследие

В научной литературе нет единого понятия «усадьба». Традиционно так называют земельное владение с господским домом, жилыми и хозяйственными постройками и парком, занимающим от одного до нескольких десятков гектаров. Расцвет усадебной культуры пришелся на дворянский период истории конца XVIII — начала XIX века. В то время в Российской империи строили и царские резиденции (Павловск, Гатчина, Царицыно, Пелла), и роскошные дворцовые комплексы русской аристократии (Шереметевых в Останкине и Кускове, Юсуповых в Архангельском, Голицыных в Марфине), и скромные усадебки губернского дворянства. А в 1870-х годах путеводители по регионам России издавались даже с обязательной информацией о их местоположении. В начале прошлого века в моду вошли маленькие городские усадебки с главным домом и несколькими хозяйственными постройками. Они в большом количестве сохранились в Замоскворечье, которое считалось излюбленным местом обитания патриархального московского купечества. После революции 1917 года значительная часть таких особняков сгорела и была разрушена, в некоторых открылись музеи, в других расположились больницы, дома культуры и коммерческие предприятия. Все усадьбы делятся на три категории: федерального значения, местного и вновь выявленные. Интересно, что четких признаков отличия одной категории от другой нет: все зависит от степени известности объекта и расторопности его лоббистов.



АЛЕКСЕЙ МЯКИШЕВ

Придворная судьба

Большинство из сохранившихся усадеб относятся к объектам федерального значения. При этом неважно, сохранились постройки на их территории или нет. Наиболее пострадавшими считаются усадьбы, которые были перепрофилированы под социальные объекты — у их обитателей не было цели поддерживать особняки в первозданном виде. Так, за последние десять лет, по данным ученых, около 250 усадеб стали беспризорными и обветшали. По словам президента Фонда возрождения русской усадьбы Виссариона Алявдина, в Центральной России в общем насчитывалось до 2,5 тыс. усадеб, занимающих по нескольку гектаров земель. Больше всего утраченных усадеб — в Москве. Как рассказали в Главном управлении охраны памятников Москвы (ГУОП), район Полянка раньше полностью был застроен усадьбами, но в советское время их снесли ради возведения многоэтажных домов. Еще один пример урбанизации — здание редакции «Известий» на месте уничтоженной усадьбы генеральши Римской-Корсаковой. По словам господина Алявдина, некоторые усадьбы оказались урезаны, лишившись значительной части своих земель, к примеру, подмосковные Мураново, Абрамцево.

Многие из дворянских особняков стали резиденциями иностранных представительств — в бывшей усадьбе Румянцевых на Маросейке расположилось посольство Белоруссии; старое здание посольства Великобритании находится в усадьбе сахарозаводчика Харитоненко на Софийской набережной. А французское посольство обладает правами собственности на одну из самых дорогих, по оценкам риэлтеров, городских усадеб — дом Игумнова на Большой Якиманке. Уникальные усадьбы стали музеями: Кусково, Архангельское, Царицыно, Ясная Поляна.

В Москве абсолютное большинство усадеб находится в пользовании различными коммерческими структурами. В городской усадьбе Усачевых-Найденовых с садом на Яузе расположен врачебно-физкультурный диспансер. К слову, от парковых сооружений в ансамбле сохранились только две беседки и грот. Усадьбу мецената Козьмы Солдатенкова на Мясницкой занимает ресторан «Аристократъ».

По информации ГУОПа, минимальная арендная ставка по Москве сейчас составляет 690 руб. за 1 кв. м в год, максимальная — 4,4 тыс. руб. (благотворительные фонды и муниципальные организации, которые платят символический 1 руб. за 1 кв. м, в расчет не берутся). Правда, арендовать усадьбу могут только юридические лица. Кроме арендного договора государство заключает с арендаторами охранное соглашение, обязательным условием которого являются проектно-реставрационные работы. Как рассказывает Вячеслав Попов, начальник договорно-инвестиционного отдела ГУОПа, средний срок аренды составляет 10–15 лет: «Практики арендовать на двадцать года не существует: обычно реставрационные работы длятся не менее двух лет, и для арендаторов нет смысла вкладываться в ремонт, чтобы потом сразу съехать».

(Окончание на стр. 28)

страница 24
Настоящая цена московских новостроек

страница 25
Церковь хочет быть ближе к земле

страница 26
Крупнейшие строительные компании Москвы

страница 29
Захватчикам земли объявлена война

АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

страница 30
Коммуналки возвращаются

Нам 10 лет!

КУПИКВАРТИРУ

www.pik.ru

НОВОСТРОЙКИ

ПЕНТХАУСЫ в лучших районах Москвы! КРЫЛАТСКОЕ КУНЦЕВО

ИПОТЕКА
КРЕДИТОВАНИЕ
на любой стадии строительства

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ
Ген. лицензия ЦБ РФ на осуществление банковских операций № 3138
ОПТ БАНК (095)772-75-24 www.optbank.ru

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. «Центральный» к. 4, 35, 38 (индив. пр-т). Начало строительства – IV кв. 2004 г. — от 680 у.е./м²

Жилой район «НОВОКУРКИНО», г. Химки, мкр. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС). — от 730 у.е./м²

СОЛНЦЕВО, мкр. «Радужный» (4–4А), к. 3 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС). Срок сдачи – I кв. 2005 г. — от 1030 у.е./м²

МИТИНО, мкр. 7, к. 39, 40 (КОПЭ). Срок сдачи – II–III кв. 2004 г. — от 1100 у.е./м²

М «ПЛАНЕРНАЯ», ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, к. 1-5 (П-3М), к. 6, 7 (И-155). Срок сдачи – II–III кв. 2004 г. — от 1113 у.е./м²

М «ТУЛЬСКАЯ», Варшавское шоссе, вл. 16Б, к. 1 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС). Срок сдачи – 2005 г. — от 1120 у.е./м²

М «БУЛЬВАР ДМИТРИЯ ДОНСКОГО», Северное Бутово, мкр. 9, к. 4 (И-155). Срок сдачи – I кв. 2005 г. — 1135 у.е./м²

М «КАНТЕМИРОВСКАЯ», Пролетарский пр-т, к. 51А, 51Б (П-3М). Срок сдачи – II–III кв. 2004 г. — от 1182 у.е./м²

Жилой комплекс «МАЛОМОСКОВСКИЙ», м. «Алексеевская», ул. Маломосковская, вл. 21, к. 1, 2, 3, 4 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС, гаражи). Сроки сдачи: к. 4 – IV кв. 2004 г.; к. 1, 2, 3 – I кв. 2005 г. — от 1350 у.е./м²

М «КУНЦЕВСКАЯ», ул. Беловежская, д. 39, к. 6 (КОПЭ). ДОМ СДАН. — от 1370 у.е./м²

М «КАЛУЖСКАЯ», 38 кв-л Юго-Запада, ул. Новаторов, к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС). Срок сдачи – IV кв. 2004 г. — от 1430 у.е./м²

Жилой комплекс «КРЫЛАТСКИЕ ОГНИ», м. «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33, 33А (индив. пр-т, подзем. паркинг). Сроки сдачи: вл. 33 – 2004 г.; вл. 33А – 2005 г. — от 1600 у.е./м²

М «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. пр-т, гаражи). Срок сдачи – 2005 г. — от 1750 у.е./м²

Элитный дом «НЕВСКИЙ», м. «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. пр-т, подзем. паркинг). Срок сдачи – 2005 г. — от 2300 у.е./м²

ГАРАЖИ: ул. Островитянова, вл. 51, к. 6; Ленинский пр-т, д. 127; ул. Таллинская, д. 32, к. 3; ул. Ватутина, д. 18.

10 ЛЕТ ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ
www.pik.ru
105-77-10
Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 24/27

РЕГИОН™ ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ
www.pik-r.ru
232-03-03
Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2 стр. 1