

Коммуналки возвращаются

Арендаторы съезжаются добровольно

управление недвижимостью

Коммунальные квартиры в Москве и Санкт-Петербурге переживают второе рождение. В крупных городах возвращается мода на совместный быт. Новые коммуналки отличаются от прежних тем, что их появление вызвано исключительно рыночными причинами. Если в советское время наличие коммуналок было обусловлено объективной нехваткой квартир, то сейчас все более популярная долгосрочная аренда жилья в складчину в Москве — следствие роста цен на недвижимость.

В коммуне остановка

В процессе появления в Москве новых коммуналок критическим стал 2002 год. Увеличивающийся спрос на квартиры привел к быстрому росту цен аренды и поднял уровень требований к квартирантам со стороны хозяев жилья. Ежемесячная аренда однокомнатных квартир стала стоить более \$200, а комиссионное вознаграждение риэлтерских агентств увеличилось с 50% (как в 1999–2000 годах) до 100% месячной стоимости аренды. При этом средняя зарплата менеджера низшего и среднего звена составляла около \$500. Таким образом, за новую квартиру арендатору сразу приходилось выкладывать больше, чем составлял его месячный доход, – в среднем \$600–700. Для сравнения: сейчас «входная» плата для аренды однокомнатной квартиры составляет примерно \$1000–1500 при средней зарплате по Москве (для высококвалифицированных рабочих и менеджеров низшего и среднего звена) до \$1000.

Снять однокомнатную квартиру в Москве обходится значительно дороже, чем арендовать долю в съемной двух- или трехкомнатной квартире. К примеру, трехкомнатную квартиру практически в центре можно найти за \$600–700 в месяц. Двухкомнатную на уровне третьего кольца — за \$450–500. Однокомнатная в спальных районах Москвы (минимум полчас езды на машине до центра) обходится в \$350–450. Неудивительно, что потенциальные арендаторы все чаще приходят к мысли о том, что выгоднее подыскать себе компаньона по аренде квартиры.

Такой спрос породил предложение со стороны риэлторов, несколько запоздавшее и всерьез сформулированное в 2003 году. Ранее агентства неохотно брались за поиск квартир для совместной аренды и представляли хозяевам группы арендаторов как «семью» или «родственников». Хозяин трехкомнатной квартиры рассказал автору статьи, как пару лет назад ему предложили в качестве квартирантов «маму» с четырьмя дочерями одного возраста, а затем и «братьев» – летчиков одного из сибирских авиаполков.

Теперь, по словам Евгения Редькина, специалиста агентства МИЭЛЬ, претензий со стороны хозяев к арендаторам, не связанным узами родства, как правило, нет. Владельцы, сдающие квартиры с помощью риэлторов, привыкли к таким предложениям и без ужаса относятся к перспективе заключить договор об аренде с несколькими людьми одновременно.

Совместная покупка

Пока такой способ решения квартирного вопроса касается только аренды жилья. Однако, по мнению специалиста агентства «БЗСТ-Недвижимость» Натальи Соломоновой, цены на московские квартиры в ближайшее время продолжат расти. Она не исключает того, что в будущем агентства будут братья и за поиск квартир для совместной покупки. Прecedенты, по словам агента, существовали и раньше, но с другой мотивировкой. «Раньше у людей было больше доверия друг к другу, они могли сложиться и купить квартиру на нескольких человек. Это связано с русским менталитетом, мы привыкли жить коммуной», — говорит госпожа Соломонова. Теперь, по ее мнению, доверия меньше, зато работает другой фактор — растущая стоимость жилья.

Юридически такую покупку оформить не просто. По словам Евгения Редкина из компании МЭЗЛ, договор оформления из одного из компаний, а со вторым составляется нотариально удостоверенное соглашение о долевом участии. Наталья Соломонова с этим не согласна. «Если квартиру покупают несколько человек, в договоре купли-продажи нужно добавить соответствующее условие, и никакого нового соглашения не требуется». По данным агентства БЭСТ, на тысячу сделок купли-продажи квартир в месяц приходится около четырех сделок совместной покупки. Отношения между новыми хозяевами могут быть оформлены в виде своеобразного делового сообщества — ЗАО с правом преимущественного выкупа комнат совладельцами и договором об условиях совместного владения квартирой, утвержденным у нотариуса.

«Я снимала четырехкомнатную квартиру, в которой только одна комната принадлежала хозяйке, — рассказывает Надежда П. — Этой весной хозяйка предложила мне купить у нее комнату, а позднее выкупить у муниципалльных властей и остальные три комнаты. Покупать у города выходило гораздо дешевле — по предварительной оценке, для выкупа остальных комнат требовалось всего \$20 тыс. Но покупать сразу все было не по карману, и я стала искать инвестора. Он нашелся в лице моего друга, который согласился добавить свои \$20 тыс., после того как я куплю комнату. Впрочем, сделка тогда не состоялась, так как хозяйка внезапно повысила цену с \$25 тыс. за комнату до \$45 тыс.». По словам Натальи Соломоновой, такой способ купить квартиру дороже ипотеки, но в дальнейшем «может возникнуть необходимость разделить лицевые счета или перепродать квартиру другим собственникам».

Снимать жилье в складчину предпочитают молодежь — московские студенты или иногородние молодые специалисты. Для первых жилье в новой коммуналке становится альтернативой студенческому общежитию. Мотивации второй группы — экономические. Наибольшим спросом пользуются, как ни странно, те квартиры, которые в советское время были коммунальными. Чаще всего эти квартиры в центре или недалеко от центра, откуда удобно добираться в любое место города.

Отметим, что спрос на многокомнатные квартиры среди тех, кто снимает жилье на одного человека, значительно ниже, чем на однокомнатные. Хозяева агентств за последние пару лет успели понять, что сегодня арендатор, способный платить за квартиру \$600–1000 в месяц, предпочитает жить в отремонтированной и обустроенной квартире. Но сдающиеся «евроквартиры» автоматически попадают в другую категорию аренды с квартирантами другого ранга. Новыми коммуналками становятся неприглядные, но большие квартиры, у хозяев которых часто просто нет средств. Сдавая свою собственность компании из нес-

кольных человек, они получают возможность не только обойтись без расходов на ремонт, но и поднять стоимость квартиры на \$100–200. Нормальным считается, если цена на одного арендатора составляет \$150–250. Спрос на новые коммуналки летом—осенью 2004 года особенно велик: по данным агентства «БЭСТ-Недвижимость», количество заявок на совместную аренду сейчас, в конце августа, составляет около 30% от общего количества сделок агентства по аренде.

Появившаяся в последние годы практика аренды многоквартирных квартир в складчину успела породить и новый вид мошенничества на рынке жилья. Дело в том, что многие вновь сдаваемые квартиры — бывшие коммуналки, в которых арендодателям принадлежат отдельные комнаты. Тем не менее договор найма заключается на всю квартиру. И никто не гарантирует, что в уже снятой квартире не появятся родственники умершей старушки, чью комнату занимают новые жильцы. «Не стесняйтесь спрашивать документы, подтверждающие право собственности. Особенно если квартира сдается по чересчур низкой цене. Скорее всего, вам пытаются сдать коммуналку», — делится опытом бывшая жильца таковой коммуналки. Согласно закону, из коммунальной квартиры жильцы могут быть выписаны, например, по причине смерти. В таком случае комнаты считаются государственной собственностью и на них также может неожиданно найтись другой хозяин, который будет против сдачи квартиры в совместную аренду.

Избежав этого можно, заключив договор с агентством. «Мы проверим каждую квартиру, даем гарантийное письмо о ее чистоте: если не можем дать стопроцентной гарантии, обязательно предупредим об этом арендаторов и рекомендуем отказаться от съема», — говорит господин Редькин из компании МИЭЛЬ. Тем более не обойтись без проверки юридической чистоты квартиры при покупке квартиры. Впрочем, такие риски касаются любых операций по приобретению собственности.

Специфическим риском при приобретении квартиры в собственность несколькими покупателями, как говорят в «ЕСТНедвижимости», является человеческий фактор. «Многое зависит от личных связей между людьми», — утверждает Наталья Соломонова. — Если они не в состоянии ужиться друг с другом в одной квартире, то, в отличие от советских коммуналок, велика вероятность того, что совместная покупка закончится в итоге разделением лицевых счетов и продажи всей квартиры или отдельных комнат».

МАРИЯ МОЛИНА;
НАДЕЖДА ПОМЕРАНЦЕВА

Следить за порядком позвали немцев

Dussmann займется
управлением российской недвижимостью

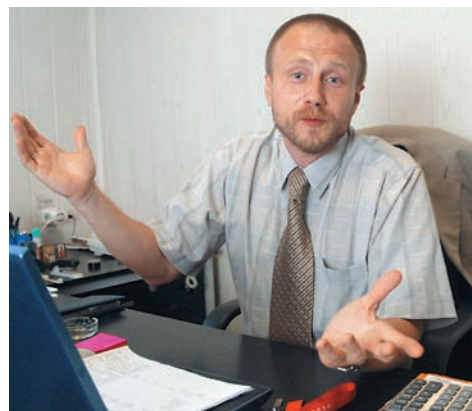
реформа ЖКХ

В Петербурге будет реализован пилотный проект по передаче частной фирме в доверительное управление целого квартала жилой и нежилой недвижимости. Переговоры об этом сейчас ведет дочерняя компания немецкого концерна Dussmann, специализирующегося на управлении недвижимостью. Петербургские риэлтеры идею приветствуют, но сами предпочли бы работать с элитным, а не с муниципальным жилым фондом, который требует высоких затрат.

По словам главы Адмиралтейского района Петербурга Юниса Лукманова, ООО «Питер-Дуссманн» предполагается передать около 100 домов жилого и нежилого фонда, суммарная площадь жилых помещений составит 153,5 тыс. кв. м, нежилых — 32,4 тыс. кв. м. «Проект будет реализовываться без участия бюджета Петербурга, в течение первых двух лет «Дуссманн» инвестирует €2 млн», — говорит господин Лукманов. При этом «Питер-Дуссманн» рассчитывает работать в Адмиралтейском районе не менее пяти лет. Окончательно утвердить проект должно правительству Петербурга. По словам председателя КУГИ Игоря Метельского, проект может быть утвержден, если «Питер-Дуссманн» получит согласие всех ТСЖ и жилищно-строительных кооперативов.

Как рассказал генеральный директор московского представительства Dussmann Анатолий Аверин, компания уже несколько лет оказывает в Москве услуги по уборке территорий, организации питания и систем безопасности. Немецкое представительство предлагало себя в качестве управляющей компании нескольких товариществ собственников жилья (ТСЖ) в Москве, но пока, в отличие от Петербурга, эти переговоры успехом не увенчались.

«Питер-Дуссманн» намерена взять на себя функции, которые сейчас выполняет районное жилищно-коммунальное агентство. По словам господина Авенина, в качестве оплаты население будет перечислять компании коммунальные платежи в том же объеме, как сейчас платит государственным жилищным структурам. Для жителей управляемых компанией «Питер-Дуссманн» домов будет действовать круглосуточная аварийная служба, компания рассчитывает поменять все коммуникации в зданиях — однако пока не решено, за чей счет: «Питер-Дуссманн» все-таки надеется частично привлечь средства из бюджета Петербурга. Фирма также возьмет на себя обслуживание внутридомовых сетей, содержание дворов и уборку



Директор московского представительства Dussmann Анатолий Аверин пытался стать товарищем собственникам жилья в Москве, но приняли его только в Санкт-Петербурге
ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

лестничных площадок, вывоз мусора, установку счетчиков на воду и тепло. «За каждым домом будет закреплен сотрудник компании, который будет принимать заявки и жалобы от жильцов», — уверяет господин Аверин. На работу новая коммунальная компания планирует брать служащих местного ЖЭКа, но с испытательным сроком.

Петербургские участники рынка недвижимости оценивают эксперимент немецкой компании неоднозначно. «В Москве уже есть успешный опыт по передаче жилого фонда частным фирмам, который показал, что сектор жилой недвижимости в связи с реформой ЖКХ становится очень привлекательным», — говорит президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга Сергей Сосновский. — Этот рынок может развиваться и в Петербурге при условии поддержки со стороны городской администрации». По мнению господина Сосновского, в будущем городские власти должны выбирать управляющую компанию через конкурс, при этом у горожан должно быть право требовать расторжения договора с фирмой, если их не устраивает качество предоставляемых услуг.

В свою очередь, директор управляющей компании агентства недвижимости «Бекар» Татьяна Скаландис отмечает, что затраты на эксплуатацию муниципально-го жилого фонда очень высоки по причине износа инженерных сетей. «Для частных компаний гораздо интереснее управление элитными жилыми комплексами, в которых можно установить экономически оправданные тарифы», — говорит госпожа Скаландис.

АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА,
Санкт-Петербург

Переезжайте
в Санкт-Петербург!

КВАРТИРЫ
ЛУКС

wellness
ДОМ у МОРЯ -центр

европейский
архитектурный
проект

набережная
Мартынова, 74

Крестовский
остров

Новый многофункциональный жилой комплекс от Строительной корпорации "Возрождение Санкт-Петербурга" расположится в самом центре города, на Крестовском острове.

Со всех сторон окруженный зеленью и водой, дом на набережной Мартынова подарит своим жильцам ощущение умиротворенности и гармонии.

Срок сдачи: IV квартал 2007 года

Архитектурное бюро NPS Tchoban Voss GbR Architekten BDA (Берлин)
и мастерская "Евгений Герасимов и партнеры" (Санкт-Петербург)

+7 (812) 320 80 00
www.kvartira-lux.ru

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПРЕДПРИЯТИЕ ГРУППЫ ЛСР

Реклама в журнале "Эксперт" № 74, 2007