

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Аренда на доверии

управление

(Окончание. Начало на стр. 1)

Впрочем, следует понимать, что владельцы квартир в «малобюджетных пятиэтажках», во-первых, не готовы платить управляющей компании соответствующие гонорары, а во-вторых, управление такими квартирами связано с целым рядом проблем, а аварийные ситуации в них возникают не в пример чаще, чем в элитных квартирах. Да и легальная сдача в аренду дешевых квартир с заключением всех необходимых договоров и уплатой всех налогов встречается не так уж часто, что делает этот сегмент малопривлекательным для профессиональных УК, работающих только «в белую». «Воспользоваться услугами УК имеет смысл состоятельным гражданам — тем, кто сдает жилье в элит- и бизнес-классе, иначе доход от аренды будет ничтожно мал», — говорит генеральный директор компании «Служба недвижимости» Павел Карасев.

Но даже на рынке элитной недвижимости такие предложения встречаются не слишком часто. К примеру, воспользоваться такой услугой можно в уже упомянутом ЖК «Коперник». Кроме того, в доходном доме по адресу Б. Николовобинский пер., д. 10, который принадлежит правительству Москвы, действует своя управляющая компания. Также существуют комплексы «Донской посад» и «Парк Плейс Москоу» под управлением компании Hines. В остальном же эта услуга носит ограниченный характер, а спектр оказываемых услуг куда уже, чем на Западе.

Наш вариант услуги представляет собой сильно упрощенную форму полноценного управления, — полагает первый заместитель генерального директора компании, «Мизель-Аренда» Мария Жукова. — Профессиональное управление имуществом большее развитие получило в коммерческой недвижимости или на финансовом рынке». По словам председателя совета директоров компании Deseqar Ирины Жаровой-Райт, сейчас стандартный набор услуг так называемого доверительного управления предполагает минимум: генеральную уборку перед сдачей в аренду, заключение договора аренды без присутствия хозяина, контроль за получением арендной платы, контроль оплаты телефонных счетов и коммунальных платежей, решение любых возникших технических и бытовых проблем, урегулирование вопросов, связанных с возможной порчей имущества арендатором, надзор за квартирой и предоставление отчета от управляющего. Госпожа Жарова-Райт уверяет, что ее компания одна из немногих, кто делает больше: налоговое консультирование при заключении договора, подготовка документов для ИП, помощь в получении лицензии, вывоз и хранение мебели, косметический ремонт и замена бытовой техники.

«Услуга доверительного управления еще не очень широко востребована на российском рынке, — признает директор отдела аренды IntermarkSavills Галина Ткач. — В основном из-за того, что по-прежнему очень мала доля собственников, которые воспринимают аренду недвижимости как бизнес. Исторически основная масса арендодателей приобрела недвижимость в собственность в рамках приватизации или по наследству, и для многих это фактически единственный источник существования».

«Донской посад»: недавно построенный комплекс, где предлагается аренда квартир

ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ДВА ВАРИАНТА УПРАВЛЕНИЯ

Доверительное управление — это услуга по управлению объектом недвижимости от имени собственника. Оказывая ее, компания-посредник (или управляющая компания) берет на себя решение всех вопросов, связанных с поиском нанимателей жилья, оформлением документов, уплатой коммунальных платежей и налогов, контролем состояния квартиры, сбором ежемесячной арендной платы и ее перечислением собственнику квартиры.

Кроме того, такая управляющая компания берет на себя обязательства не только по поиску клиента, но и по всем возможным дальнейшим коммуникациям с ним, начиная с получения у арендатора платежей и заканчивая устранением дефектов, которые могут возникнуть в результате пользования жилым помеще-

нием. Иными словами, заключив подобное соглашение, собственник полностью перекладывает заботы, связанные со сдачей недвижимости в аренду и ее последующим содержанием, на управляющего. Ему лишь придется ежемесячно проверять свой банковский счет на предмет поступления арендных платежей.

Как правило, существует два вида доверительного управления. В первом случае управляющая компания сама становится арендатором квартиры за фиксированную сумму и пересдает ее в субаренду реальным жильцам на собственных условиях, оказывая при этом полный спектр услуг по управлению и эксплуатации жилья. В этом случае доход УК зависит от того, на каких условиях она сможет сдать квартиру на рынке, а доход собственника остается стабильным незави-

симо от того, заселена квартира круглый год или же пустует, сдает УК ее дороже или дешевле зафиксированной владельцем цены и т. д.

Второй способ — это договор на оказание сервисных услуг. Иными словами, УК занимается поиском арендатора, переговорами с ним, взиманием арендной платы и т. д., но собственник платит компании-посреднику комиссию за эти услуги, зависящую от величины арендной платы. При этом его доход также зависит от наличия арендаторов и ставки аренды, по которой реально сдается квартира. Если в первом случае собственник, как правило, полностью отрывается от управления этой недвижимостью, то во втором вполне может участвовать в нем и давать рекомендации УК.



«Парк Плейс Москоу» долгое время оставался единственным жилым комплексом в Москве, где можно было снять квартиру через управляющую компанию

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



В ЖК «Коперник» арендой квартир занимается управляющая компания

ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

Арендная расплата

Естественно, стоит такая услуга недорого. В случае полной передачи квартиры на поруки УК речь может идти примерно о 30–40% от месячной стоимости аренды. Дело в том, что в данном случае УК несет высокие риски простоя жилплощади, а также существенные затраты, связанные с необходимостью содержать штат высококвалифицированных специалистов со знанием иностранного языка и прочими навыками. В случае сервисного управления комиссия управляющей компании будет ниже и составит примерно 15%. Василий Митко из агентства МИАН говорит, что его компания берет 10% ежемесячной ставки аренды, а дополнительно взимается разовый платеж за поиск нанимателя в размере 50% от стоимости аренды после заселения.

Но для арендодателя услуга того стоит, поскольку он снимает с себя абсолютно все заботы, связанные со сдачей квартиры в аренду. Для арендатора же, утверждают эксперты, аренда квартиры через УК тоже более выгодна, поскольку он получает в дополнение ко всему еще и сервис, которого не оказывают обычные арендодатели. При этом не факт, что такая квартира обойдется съемщику дороже, ведь все затраты на услуги УК оплачивает арендодатель, а цена, которую он устанавливает при передаче квартиры в доверительное управление, всегда ниже рыночной. «Квартира, находящаяся в управлении у профессиональной компании, сдается по рыночной цене, а управление скорее добавляет ей конкурентное преимущество, чем дополнительную стоимость», — подтверждает Галина Ткач.

«Несомненные преимущества такого способа найма жилья и для арендатора», — утверждает Василий Митко. — Договор между нанимателем и наймодателем заключается офици-

ально и может быть расторгнут только при его грубых нарушениях, а не по первому желанию владельца». Кроме того, по его словам, при стандартных условиях найма страховой взнос хранится у владельца квартиры и при расторжении договора может быть не возвращен по разным причинам, иногда недуманным. При заключении договора доверительного управления гарантийный платеж находится в агентстве на протяжении всего срока сдачи квартиры и выдается после расторжения договора найма, если у сторон нет друг к другу претензий. «Поскольку основными потребителями услуги являются арендаторы-иностранцы, то для них дополнительным преимуществом является снятие языкового вопроса», — добавляет Леонид Меньшиков.

В будущем, по мнению экспертов, услуга, скорее всего, будет набирать обороты на российском рынке и превратится в отдельный развитый сектор. «Доля собственников, которые будут прибегать к данной услу-

ге, будет расти по мере роста количества собственников, которые приобретают квартиру в коммерческих целях», — прогнозирует Галина Ткач. «Перспективы развития услуги по сдаче в аренду квартир через специальные УК в Москве велики», — соглашается Вадим Ламин. — Думаю, услуга будет развиваться, возможно, видоизменяться, могут появиться агентства, которые займутся исключительно управлением. Для этого есть определенные предпосылки: все больше людей уезжает за границу, например, по международному обмену, и существует потребность в управлении их жильем в России. Так что услуга имеет будущее».

Вот только случится это, скорее всего, не так скоро, как хотелось бы собственникам и арендаторам. Ведь пока предложение услуги носит ограниченный характер, ее цена стабильно высока, зато по мере выхода на этот рынок новых игроков будет расти качество услуги и снижаться ее стоимость.

Антон Бельх

Генеральный партнер культурной программы Дня города



ВСЁ УСТРОИТСЯ!

получены ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 103 от 14.02.09

СПЕЦИАЛЬНОЕ ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

подробности на сайте www.pik.ru

МОСКВА

М «ПРАЖСКАЯ», жилой комплекс «Битцевский», ул. Красного Маяка (КОПЭ-БАШНЯ, КОПЭ-М-ПАРУС)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14, ул. Лукинская



М «ТЕПЛЫЙ СТАН», ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, корп. 7, 12 (индив. проект)



М «СВИБЛОВО», жилой комплекс «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16 (КОПЭ-БАШНЯ, П-ЗМ)



М «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, к. 2 8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3



М «УЛИЦА 1905 ГОДА», Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)



М «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект) Ярославское ш., д. 122



М «КОЛОМЕНСКАЯ», Нагатинская наб., вл. 56А



М «ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)



ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8



г. МЫТИЩИ, жилой р-н «Ярославский», к. 5 (индив. пр-т), к. 9 (П-ЗМ)



г. ХИМКИ, жилой район «Левобережный», ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект), к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)



жилой район «Новокуркино», мкр. 7, к. 21, 21А (П-ЗМ)



жилой район «Обиленный», г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. «Центральный» поселок «Береговой». Таунхаусы



г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М) мкр. ДЗФС, к. 44, 45, 46 (инд. проект) ул. Космонавтов, вл. 1 (индив. проект)



РЕГИОНЫ

г. ОБНИНСК, мкр. «Северный-2», мкр. 38 (индив. проект)



срок проведения с 1 по 31 августа 2010 г.

Квартиры Нежилые Паркинг Ипотека Ипотека под залог собственности Рассрочка Построено Новый адрес



WWW.PIK.RU

500.00.20

ПРИМЕНЕНИЕ ЭТОЙ ПРОГРАММЫ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО НА САЙТЕ WWW.PIK.RU