

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Все включено

сервис

Жильцам элитных домов приходится платить за коммунальные услуги примерно столько же, сколько обитатели домов попроще платят за аренду. Эксплуатирующие организации стремятся создать клиентам максимальный комфорт. Но всегда ли расходы на коммунальные услуги оправданы и можно ли избежать лишних трат?



Дом по улице Маршала Новикова, 12/2 на 60 квартир. Только содержание консьержной службы стоит 90 тыс. руб. в месяц ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

Чем меньше, тем дороже

В отличие от других сегментов, элитная недвижимость изобилует разным рода излишествами, или, как говорят продавцы, дополнительными опциями. Это и бассейн, и служба консьержей, и серьезная охрана, и продвинутые инженерные коммуникации, и проч. За все это, разумеется, платят жильцы. Расходы на общие сервисы распределяются на всех жильцов поровну, а поскольку их в элитных домах, как правило, немного, суммы получаются внушительные.

Возьмем, например, расходы на консьержей и охрану. Вот какие данные приводит

компания «ДС Эксплуатация» (входит в ЗАО «Дон-Строй Инвест»). Управляющая компания обслуживает многоквартирный дом по улице Маршала Новикова, 12/2 на 60 квартир и многоквартирный дом по улице Маршала Василевского, 13/3 на 99 квартир. В каждом доме одна входная группа и по одной смене консьержной службы. Содержание консьержной службы в месяц обходится примерно в 90 тыс. рублей по фонду заработной платы. Собственник квартиры в жилом доме на улице Маршала Новикова, 12/2 будет платить за содержание консьержной службы 10 руб. 28 коп. за 1 кв. м, а собственник квартиры в жилом доме на улице Мар-



В ЖК «Коперник» бассейн и фитнес-центр работают на самоокупаемости ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

шала Василевского, 13/3 — 5 руб. 87 коп. Аналогичная ситуация и с расходами на охрану. Так что базовая ставка стоимости обслуживания 1 кв. м общей площади отличается почти на 15%: в доме на улице Маршала Василевского, 13/3 на 99 квартир 108 руб., а в доме на улице Маршала Василевского, 13/3 — 94 руб.

«Стоимость эксплуатационных расходов в клубном доме на 20–40 квартир будет находиться в диапазоне \$4–8 за 1 кв. м. Для сравнения: в проектах бизнес-класса этот показатель обычно составляет \$2–3 за 1 кв. м в месяц», — говорит Екатерина Тейн, директор департамента жилой недвижки-

мости Chesterton. — В клубных домах на 12 квартир эксплуатационные расходы могут быть и выше».

Как нам сообщили в отделе продаж дома «Гранатный, 6», этот дом на 30 квартир обслуживают 12 сотрудников, плата за эксплуатацию составляет \$4,86 за 1 кв. м. Но не только количество квартир в доме определяет размер оплаты услуг. Значение имеет инфраструктура, размер дома и площади общественных зон, которые в элитных домах могут составлять до 40%. И плата за обслуживание этих зон тоже ложится на плечи жильцов.

Цена опций

Наличие таких опций, как бассейн или тренажерный зал, увеличивает и коммунальные, и эксплуатационные расходы. В таких случаях стоимость может возрасти в полтора-два раза. Так, в доме в Бутиковском переулке, 5 стоимость выше, чем в других домах на Остоженке. Аналогичная ситуация в домах «Агаларов Хаус» и «Стопник».

Во многих домах премиального уровня стоимость эксплуатационных расходов составляет как минимум \$3 за 1 кв. м. В домах с бассейном это уже \$5–7, — объясняет Ирина Могилатова, гендиректор агентства элитной недвижимости TWEED. — Кроме того, стоимость эксплуатационного обслуживания зависит в том числе от фасада. Оштукатуренные фасады надо ремонтировать раз в три года — это дополнительная финансовая нагрузка для жильцов. И многие покупатели это понимают и предпочитают облицованные фасады».

Как объяснили нам в компании «Дон-Строй Инвест», на стоимость эксплуатации влияет и архитектурное решение дома, и стройматериалы. Архитектурное решение при постройке жилого дома может предусматривать, например, две входные группы и более. Это влечет за собой содержание двух и более смен консьержной службы. Или жилой дом оборудован крышей сложной конфигурации, стеклянными витражами, что требует дополнительных затрат на оплату услуг альпинистов по уборке крыши, мойке витражей.

Технология содержания разных видов строительных материалов, как объяснили в компании, различна и требует соответствующих затрат на поддержание их рабочих свойств. Кирпич, например, имеет свойство крошиться, более подвержен внешнему воздействию, что также требует дополнительных затрат.

Да и правило «чем меньше жильцов, тем больше плата», работает не всегда. Например, как утверждает Тимур Сайфудинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood, в объектах «Москва-Сити» стоимость эксплуатации составляет \$8–10 за 1 кв. м (как в домах на четырех-шести квартир), поскольку эксплуатация высотных зданий стоит очень дорого.

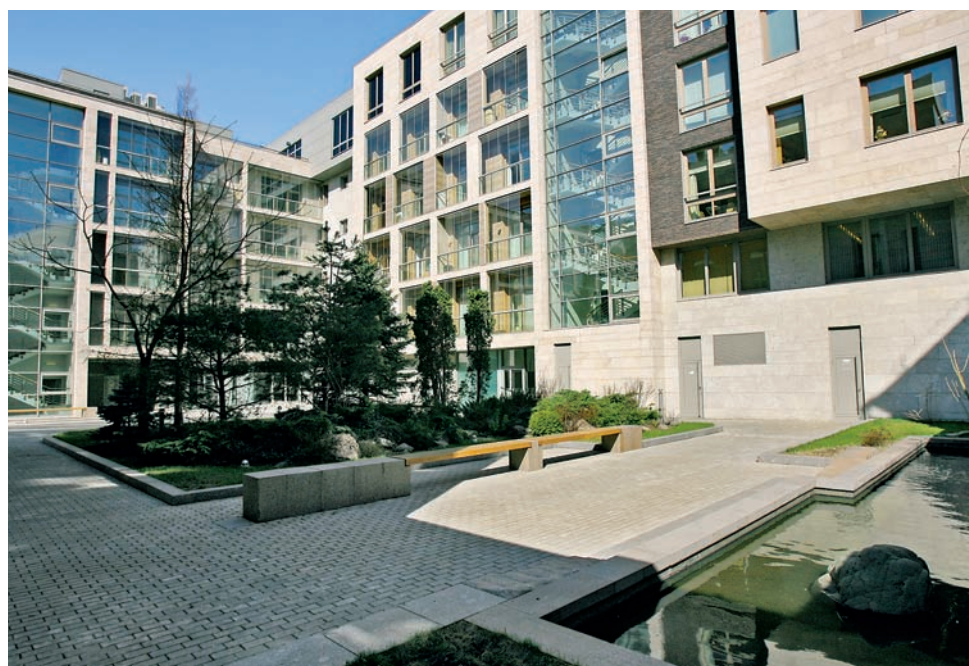
Независимо от этажности и населенности дома в стоимость его эксплуатации входит, как объясняет Анна Левитова, управляющий партнер Evans, уборка территории и помещений общего пользования (вестибюли, коридоры, лестничные клетки и т. д.), оплата консьержа, вывоз мусора, охрана, накопления на капитальный ремонт, круглосуточное дежурство технической поддержки и т. д. А также облагораживание подвала, чердака и строительство дополнительных помещений (фитнес-зал, бассейн и т. д.).

Спросите управдома

Высокая стоимость обслуживания, по мнению Александра Зиминского, директора департамента продажи элитной недвижимо-



Дом по улице Маршала Василевского, 13/3 на 99 квартир. За счет большого количества жильцов стоимость обслуживания почти на 15% меньше, чем в таком же доме на улице Маршала Новикова, 12/2



В доме в Бутиковском переулке, 5 плата за обслуживание сопоставима с арендной ставкой недорогого жилья ФОТО ЮРИЯ МАРТЫНОВА

сти компании Penny Lane Realty, не отпугивает покупателей элитного жилья: в 99% случаев они просто интересуются размером «коммуналки». За последние семь лет я не знаю ни одного случая, когда покупатель отказался от приобретения понравившейся ему элитной квартиры из-за размера эксплуатационных выплат, — говорит он. — А состав сервиса, безусловно, может влиять на решение покупателя в ту или иную сторону».

А вот по наблюдениям Ирины Могилатовой, если цена эксплуатации зашкаливает, клиенты уходят. «В апартаментах в „Сити“ стоимость обслуживания — \$10 за 1 кв. м, притом что цена собственно недвижимости очень привлекательная. И здесь многие покупатели отказываются от покупки по причине высоких платежей», — утверждает она. Но даже купив квартиру в доме с умеренными ценами на эксплуатацию, собственники жилья неизбежно сталкиваются с ростом стоимости коммунальных услуг. А если жильцы при этом какими-то услугами не пользуются, эксплуатирующей компании приходится туго.

«Претензии у жильцов возникают всегда и по совершенно разным параметрам, — рассказывает Екатерина Тейн. — Обоснованность расходов приходится доказывать постоянно. Раньше, например, нередко были случаи, когда дом заселен не полностью, кто-то уже въехал, кто-то делает ремонт, а кто-то вообще передумал переезжать и хочет продать квартиру. Возникает вопрос: зачем платить за эксплуатационные расходы, если в квартире я не живу? Сейчас схема взаимодействия изменилась: застройщик выбирает или создает эксплуатирующую компанию на ранних стадиях строительства, и все собственники должны оплачивать ее услуги с момента сдачи Госкомиссии — это позволяет поддерживать общественные зоны в надлежащем виде и учитывать интересы тех жильцов, которые переехали первыми».

Анна Левитова рассказывает о случаях, когда жильцы отказываются платить за отдельные услуги. Например, за содержание инфраструктуры, которой они не пользуются. Либо жилец считает, что плата за высокотехнологичный лифт (к примеру, фирмы OTS) слишком высока и несоизмерима с государственными тарифами. Не принимая во внимание, что высокотехнологичное оборудование и затрат требует высоких. Но большинство споров между жильцами и управляющими недвижимостью, как правило, возникает в новостройках.

«Часто собственники новых квартир, которые они покупали еще на стадии строительства, сталкиваются с тем, что ТСЖ уже создано застройщиком. И оно сотрудничает с коммунальными службами и поставщиками услуг на весьма невыгодных для собственников условиях и по завышенным тарифам, — объясняет Анна Левитова. — В этом случае ТСЖ обычно переизбирается на внеочередном собрании и уже новое избранное правление расторгает невыгодные договоры, после чего заключает новые. Например, сокращают вооруженную охрану или заменяют ее консьержкой».

Идем на снижение

Чтобы избежать проблем с эксплуатирующей компанией в будущем, для начала нужно понять, сколько придется платить за коммунальные услуги. Если при покупке квартиры на вторичном рынке это выяснить просто, то приобретение квартиры в доме на ранней стадии строительства чревато неприятными сюрпризами.

Как сообщили нам в отделе продаж дома «Гранатный, 6», стоимость эксплуатации можно оценить еще на стадии проекта. И если в доме предусмотрен, напри-

мер, бассейн, уже понятно, что расходы будут высокими. «Мы, кстати, отказались от бассейна, так как предполагаем, что эта опция не будет пользоваться популярностью: в клубных домах живут высокопоставленные люди, и они не хотят появляться полуголыми в местах общего пользования жильцов, наоборот, стремятся к закрытости», — говорят продавцы.

Если размер расходов на эксплуатацию жильцов не устраивает, их можно попытаться снизить, поменяв эксплуатирующую компанию. «Можно отслеживать ситуацию на рынке эксплуатирующих организаций, проводить тендеры», — советует Наталья Кац, управляющий директор агентства элитной недвижимости «Усадьба».

А у Анны Левитовой другой рецепт. Она считает, что собственники квартир могут сократить свои расходы, если позволят пользоваться внутренней инфраструктурой дома людям, которые в нем не живут. Например, в ЖК «Коперник» используется вариант, когда бассейн и фитнес-центр находятся на самоокупаемости. То есть платят только те, кто пользуется их услугами, включая людей «с улицы», а не все жильцы.

Как у них

По инostrанным меркам эксплуатация элитного жилья в России не слишком дорога. Как уверяет, например, Анна Левитова, если квартира в США стоит \$1 млн, то ее обслуживание обойдется в среднем в \$700–800 в месяц, примерно таких же ежемесячных налог на недвижимость. То есть американец платит за квартиру около \$1000–1600 в месяц. Оплата сервиса также напрямую зависит от обилия объектов инфраструктуры.

«Значительная разница в стоимости эксплуатационных услуг связана с профессионализмом обслуживающего персонала и набором предоставляемых услуг, — объясняет госпожа Левитова. — К примеру, администраторами домов в США работают, как правило, молодые люди, воспитанные, хорошо одетые, ухоженные. Они знают всех жильцов по именам, поздравляют их с днем рождения и другими праздниками, способны поддержать беседу на любую тему. У консьержей также расширенный фронт работы: они резервируют места в ресторане, покупают авиабилеты, заказывают такси, принимают заказы. У нас же консьержи — это в основном молодые женщины, часто необразованные. То есть российский сервис элитных домов пока еще развит очень слабо».

Основной бизнес в крупных жилых комплексах в США — это сдача площадей в аренду, в том числе жилых. Большая часть издержек, как сообщает Наталья Кац, компенсируется как раз за счет этого, при этом стоимость эксплуатации жилья высока. Например, стоимость двухкомнатной квартиры с одной спальней в Новой Англии — примерно \$250–300 тыс., а ежемесячные платежи при этом составляют не менее \$400. Причем на общем собрании жильцов может быть принято решение о дополнительных работах, за которые придется платить разово, и это может вылиться в весьма значительные суммы.

«Американские внеплановые ремонты в большинстве своем компенсируются страховыми выплатами. Ежемесячные страховые взносы составляют около \$200 в месяц, — рассказывает Наталья Кац. — Что касается управляющей организации, то расходы на содержание персонала минимизируются за счет передачи почти всех функций на аутсорсинг — в постоянном штате есть только консьерж, он же дворник. Остальные функции выполняют внешние подрядчики».

Наталья Капустина



ЗДЕСЬ ВАС ЖДУТ САМЫЕ ЯРКИЕ КРАСКИ ЖИЗНИ!

ДОМА ПОСТРОЕНЫ



бизнес-класс
 104 000 руб./м²

СЕМЬЯ И ДОМ

7 КИЛОМЕТРОВ ДО ЦЕНТРА

«Скай Форт» — это новый жилой квартал бизнес-класса, который представляет собой три корпуса — от 19 до 33 этажей. В каждом доме есть одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры. Также предусмотрены двухуровневые пяти- и шестикомнатные апартаменты. Сколько бы человек ни было в Вашей семье, в жилом квартале «Скай Форт» Вы создадите для нее идеальную жизнь.

988-88-77

ПРОЕКТНАЯ ДЕКАЛАЦИЯ НА САЙТЕ

www.sfort.ru



ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА