



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

САМОЕ ДОРОГОЕ

Этот выпуск приложения «Элитная недвижимость» посвящен не только новым проектам Петербурга — кроме традиционных обзоров рынка дорогого жилья, в нем есть и материалы о европейских объектах, заслуживающих внимания. Отели, курорты, зарубежная недвижимость — эти темы неизменно интересуют инвесторов и людей, привыкших к определенному стилю и ритму жизни.

Говорят, в чужой карман заглядывать неприлично, но, согласитесь, всегда интересно и, может быть, даже полезно узнать, на что тратят свои средства супербогатые люди мира (для них даже словечко новое придумано — ультрахайнеты). По последнему авторитетному исследованию, совокупное состояние ультрахайнетов — обеспеченных людей с состоянием более \$30 млн — в мире уменьшилось почти на \$1,5 трлн. Не то чтобы мы за них переживали, но этот факт лишний раз говорит о том, что все не вечно под луной. Другими словами, кризис делает свое дело. И если миллионеры, опять же по данным исследования, стали тратить на предметы роскоши меньше, то недвижимость, тем не менее, остается в числе их приоритетов.

Надо сказать, что кризис отразился и на выставочном бизнесе. Еще год-два назад календарь международных выставок строительства, недвижимости, новых технологий и разных идей для дома и интерьера был расписан просто по дням в течение всего года. Сегодня картина иная: европейских выставок на десятки меньше, российских — практически нет совсем.

Зато очевидно некоторое оживление в сфере реставрации и воссоздании музейных объектов. В этом смысле впереди всех — заповедник «Царское Село», который завершил масштабные работы по реставрации еще одного объекта — павильона «Арсенал». Надо сказать, что в Царском Селе работа не прекращается — скоро его парки и дворцы можно будет увидеть во всей весенней красе.

Как бы то ни было, недвижимость в нашей стране, независимо от режима и строя, всегда считалась самым дорогим, что у нас есть. У некоторых, правда, ее национализировали, но будем надеяться, до этого не дойдет. Элитное жилье, по мнению экспертов, по-прежнему сохраняет свой статус и является хорошим вложением средств. Кроме того, будет что оставить детям. Наследовать идеи и заветы, возможно, тоже неплохо. Но недвижимость все же лучше. Особенно дорогая.

ДОМ НЕ УПЛЫВЕТ

СКАЗАТЬ, ЧТО КОММЕРЧЕСКИЕ И ЖИЛЫЕ СООРУЖЕНИЯ В ВИДЕ ДЕБАРКАДЕРОВ, ТО ЕСТЬ САМОХОДНЫХ ИЛИ БУКСИРУЕМЫХ ПОНТОНОВ, ДЛЯ РОССИИ ЯВЛЕНИЕ ЭКЗОТИЧЕСКОЕ ВСЕ ЖЕ НЕЛЬЗЯ, ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ПЕРИОДИЧЕСКИ ПОЯВЛЯЮТСЯ. НО ПРИЧИНА ИХ СЛАБОЙ РАСПРОСТРАНЕННОСТИ, КАК СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ, КРОЕТСЯ В ЧЕТЫРЕХ СОСТАВЛЯЮЩИХ: ПРАВОВОЙ, ТЕХНИЧЕСКОЙ, СРЕДОВОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В начале 2000-х в Петербурге и Москве появилось несколько проектов, предполагающих освоение акваторий городских водоемов за счет развития коммерческой и жилой недвижимости на дебаркадерах. Однако ни один из этих проектов так реализован и не был. Между тем в европейских столицах широко распространены как гостиницы на воде, так и обычное плавучее жилье. По мнению экспертов, причин неразвитости этого формата недвижимости в России несколько.

УПИРАЮТСЯ В ГРАНИТ Плавучее жилье в России — формат скорее эксклюзивный, если не экстравагантный, и перспектив для его массового распространения в обозримом будущем нет.

«Если говорить о крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, то здесь реализация подобных проектов осложнена законодательством и согласовательными процедурами. Для постановки плавучего дома в акватории столиц по всем правилам необходимо не менее 25 согласований в различных инстанциях», — отмечает Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие».

Водные объекты в РФ принадлежат Российской Федерации, и купить право бессрочного пользования причальной стенкой, пирсом или частью набережной или берега просто нельзя. «Такое обременение напрямую отталкивает любого приобретателя жилья. Поэтому с жильем все упирается в риски — нельзя и невозможно прогнозировать арендную ставку, коммунальные платежи и главное — неизвестно, будет ли в следующем году твой дом стоять на том же месте или даже на той же реке. Потому как такие вопросы

решаются ежегодно ответственными за аренду таких территорий органами разного уровня, чаще всего это региональные органы, которые получают такие полномочия по конкретным водным объектам», — рассказывает Михаил Виленский, эксперт Rusland SP.

Ко всему прочему, в России проживание на дебаркадере с правовой точки зрения предполагает ряд сложностей. Этот тип жилья юридически домом, то есть недвижимым имуществом, не признается. Однако это не снимает с владельца обязанности регистрировать этот объект. Обычно дебаркадеры, даже жилые, ставятся на учет как несамостоятельное маломерное плавсредство в Государственной инспекции по маломерным судам (ГИМС). Также на плавучий дом необходимо получить судовой билет и регулярно проходить техосмотр. «Фактически с точки зрения российского законодательства проживание на дебаркадере сродни проживанию в автомобиле», — отмечает господин Крутов.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», добавляет также, что по факту такие объекты являются судами и должны быть зарегистрированы в Государственном судовом реестре. «Владелец также должен обладать лицензией на водопользование», — говорит она.

«Такой объект можно зарегистрировать в Госинспекции по маломерным судам как плавсредство. Для выполнения этой процедуры потребуются десятки согласований и дооборудование огнями и спасательным оборудованием. Также существенные проблемы при регистрации могут возникнуть в том случае, если размер дома превышает 20 м в длину», —

рассказал Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам».

В Европе, в частности Амстердаме, Париже, распространение плавучих домов обусловлено историческими предпосылками. Такой тип строений изначально был включен в парадигму развития городского пространства. Способствовали этому и европейский более мягкий климат, и значительная плотность населения и застройки в городах. На воду люди ушли во многом из-за нехватки места на земле. Сейчас же это дань традиции и во многом средство экономии. К примеру, во Франции плавучее жилье налогом на недвижимость не облагается.

В России власти редко поощряют подобные проекты. «В Москве власти решили избавить береговую линию реки от плавучих объектов. Раньше их можно было насчитать, пожалуй, более полутора десятков. Это были в основном рестораны, однако часть помещений сдавалась даже под офисы. Сейчас действующие дебаркадеры в Москве — исчезающее явление. Один из примеров — корабль „Брюсов“, где оборудован творческий кластер с мастерскими, клубами, ресторанами», — рассказала госпожа Доброхотова.

Кроме того, в Европе, в отличие от России, набережные устроены по-другому, отмечает господин Виленский, они ниже по сравнению с петербургскими, имеют в два раза больше спусков, да и культура набережных и жизни на этих дебаркадерах иная. «Есть города, на которые надо смотреть с воды. И вопрос не в консерватизме, а в понимании, что общественное благо в этом случае важнее частного инвестиционного проекта», — рассуждает эксперт. → 18



ДОМА НА ВОДЕ В НОВОМ РАЙОНЕ IJBURG В АМСТЕРДАМЕ ПОСТРОЕНЫ НА ИСКУССТВЕННЫХ ОСТРОВАХ

ТЕНДЕНЦИИ