



**Дом**

Четверг 21 сентября 2017 №175 (6169 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**



15 При каких условиях ипотечному заемщику стоит рефинансировать кредит

18 Почему петербургские девелоперы считают, что сокращение проектов — положительное явление

22 Как поставщики материалов и подрядчики обманывают застройщиков частных домов

Предприниматель Олег Тиньков исповедует принцип: в каждый момент времени заниматься только одним бизнесом. Раньше это была пивоварня, теперь — банк. Однако попутно он занимается девелопментом. Возможно, он рассматривает это как увлечение, своего рода коллекционирование (свои проекты под брендом LaDatcha он называет «коллекцией»). Мы расскажем об одном из экспонатов этой «коллекции», который находится в Астраханской области.

# Речная история

— курорты —

**Не по правилам**

Когда мы говорим про дорогую недвижимость на отечественных курортах, то имеем в виду обычно побережье Краснодарского края, теперь вот еще Крым. Есть, конечно, Азовское море, но люксовых проектов там не было и нет. А вот о Каспии и волжском побережье никто в связи с дорогой недвижимостью и не вспоминает. Хотя, казалось бы, юг Астраханской области по своим климатическим характеристикам — такой же природный курорт, как все вышеперечисленные.

В общем-то все просто. Премиальная недвижимость, как правило, не строится на пустом месте — для нее нужны инфраструктура и соответствующее окружение. Собственно говоря, по этой же причине 90% элитной подмосковной недвижимости строится на Рублевке и Новой Риге, где есть возможность и отдать ребенка в хорошую школу неподалеку, и позаниматься спортом в качественном фитнес-центре, и встретиться с друзьями в пятизвездном ресторане. И курортная недвижимость строится там, где уже есть и отели, и рекреационные зоны, в общем, вся необходимая инфраструктура.

Но это если действовать по правилам. А самое интересное в девелопменте — как раз исключения из правил. Это когда люксовый проект вдруг возникает в таком месте, где никому в голову не приходило строить даже бизнес-класс. Новый про-



Проект Олега Тинькова «LaDatcha Астрахань», безусловно, из разряда таких исключений.

**В степи глухой**

Вы приземляетесь в аэропорту Астрахани (два часа лета от Москвы, как до Адлера или Симферополя). Едете 100 км по унылой приволжской степи с многочисленными ериками — это протоки и каналы, которые соединяют рукава волжской дельты. За-

тем сворачиваете на грунтовку и трясетесь по ней еще 20 км. Ну а последние 1,5 км — это вообще бездорожье, по которому даже после легкого дождика можно проехать только на полном приводе. Впрочем, при необходимости вас встретит в аэропорту как раз такой автомобиль с персональным водителем на все время пребывания в LaDatcha. А можно и заказать вертолет для доставки из аэропорта, но это уже за отдельную плату.

И в конце концов вы попадаете в роскошную усадьбу. На берегу канала посреди ухоженных лужаек и кустарников возвышается главный дом с мансардами светло-голубого цвета, по форме напоминающий речной дебаркадер. Еще несколько построек предназначены для персонала и хозяйственных служб. Все здания выполнены в едином стиле из клееного бруса компании Honka.

# Защита дольщика

— поправки —

**30 июля вступили в силу весьма кардинальные поправки к закону о долевом строительстве ФЗ-214, ФЗ-218 и ФЗ-267. «Ъ-Дом» разбирается, как это отразится на дольщиках, самих застройщиках и рынке недвижимости в целом.**

**Да какой ты застройщик**

Прежде всего новые поправки изменяют само понятие застройщика, ведущего долевое строительство. Теперь так может называться лишь юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме хозяйственного общества. То есть никакие ИП, кооперативы, товарищества и прочие собирать деньги дольщикам не могут. При этом такая организация должна иметь опыт участия в строительстве многоквартирных домов, общая площадь которых составляет не менее 10 тыс. кв. м в совокупности, и опыт такого строительства должен быть не менее трех лет.

По мнению юриста КА «Юков и партнеры» Маргариты Захаровой, это не страшно. «Учитывая тот факт, что средства дольщиков и в настоящее время привлекаются в абсолютном большинстве случаев коммерческими организациями — хозяйственными обществами, а на застройщиков, имеющих опыт строительства менее трех лет, приходится лишь 9% текущего жилищного строительства, вышеуказанные поправки не представляются принципиальными», — говорит она. «Требование к стажу позитивное и ограничивает доступ на рынок долевого строительства для компаний, не имеющих достаточного строительного опыта, компетенций и собственных средств для возведения многоэтажных домов», — уверена Яна Максимова, директор по информационной политике и PR Urban Group.

Однако Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», считает, что изменения приведут к уходу с рынка мелких и средних компаний, а это грозит монополизацией рынка. «Скорее всего, в Московском регионе останется не более пяти крупных компаний с собственными производственными мощностями, которые смогут диктовать свои условия и ценообразование на рынке», — рассуждает он. — Все мы помним, как развивалась строительная отрасль во времена Советского Союза, когда на рынке была монополия: ни к чему хорошему это не привело».

**Романс о финансах**

Впрочем, для многих компаний гораздо тяжелее будет выполнить новые финансовые требования. Так, теперь застройщик должен располагать собственными средствами в размере не менее чем 10% от планируемой стоимости объекта. «Также закон устанавливает требования об отсутствии у застройщика обязательств по кредитам, займам и судам, по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, а обязательства застройщика не должны превышать 1% от стоимости строительства», — поясняет Маргарита Захарова. При этом, как отмечает Владислав Мельников, старший вице-президент банка ВТБ, руководитель проекта МФК Match Point, нельзя воспользоваться поручительством другого, более крупного застройщика. Более того, вводит практику «один застройщик — один проект»: одновременное строительство домов по нескольким разрешениям запрещается. Скорее всего, логика законодателя состоит в том, чтобы препятствовать застройщикам выводить деньги из одного проекта на закрытие финансовых дыр в другом, полагает директор по продажам компании «НДВ-Недвижимость» Татьяна Подкидышева.



**СОВРЕМЕННОК**  
ДОМ НА ЧИСТЫХ ПРУДАХ

10 МИНУТ ОТ КРЕМЛЯ 2017 ГОТОВНОСТЬ ДОМА 71 АПАРТАМЕНТ С ОТДЕЛКОЙ



УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ АПАРТАМЕНТОВ:

от **11,0%** при первоначальном взносе от 15%

от **12,5%** при первоначальном взносе от 10% до 15%

от **10% до 80%** первоначальный взнос

**30** млн руб. максимальный кредит



495 150 77 70  
domsovremennik.com

**СОВРЕМЕННОК**  
ДОМ НА ЧИСТЫХ ПРУДАХ

Москва, ул. Машкова, 13

Реклама