



Дом

Четверг 19 апреля 2018 №68 (6306 с момента возобновления издания) [kommersant.ru](http://kommersant.ru)



15 Почему банки не особо стремятся выдавать ипотечные кредиты на строительство загородных домов?

17 Можно ли спастись в современных жилых комплексах от пожара?

18 Где в Санкт-Петербурге хотят жить переезжающие из Москвы сотрудники «Газпрома»?

# В жилых комплексах ищут парковки

Девелоперы жилья строят парковки, чтобы не терять покупателей, хотя большинство из них не собирается покупать машино-место. В итоге средний по рынку коэффициент обеспеченности парковками выше, чем значения проданных на каждую квартиру мест в гараже. Высокая себестоимость строительства не позволяет превратить нераспроданный паркинг в арендный бизнес. Физическим лицам на перепродаже парковок тоже не зарабатывать: застройщики выводят их на рынок в высокой стадии готовности проекта.

— среда обитания —

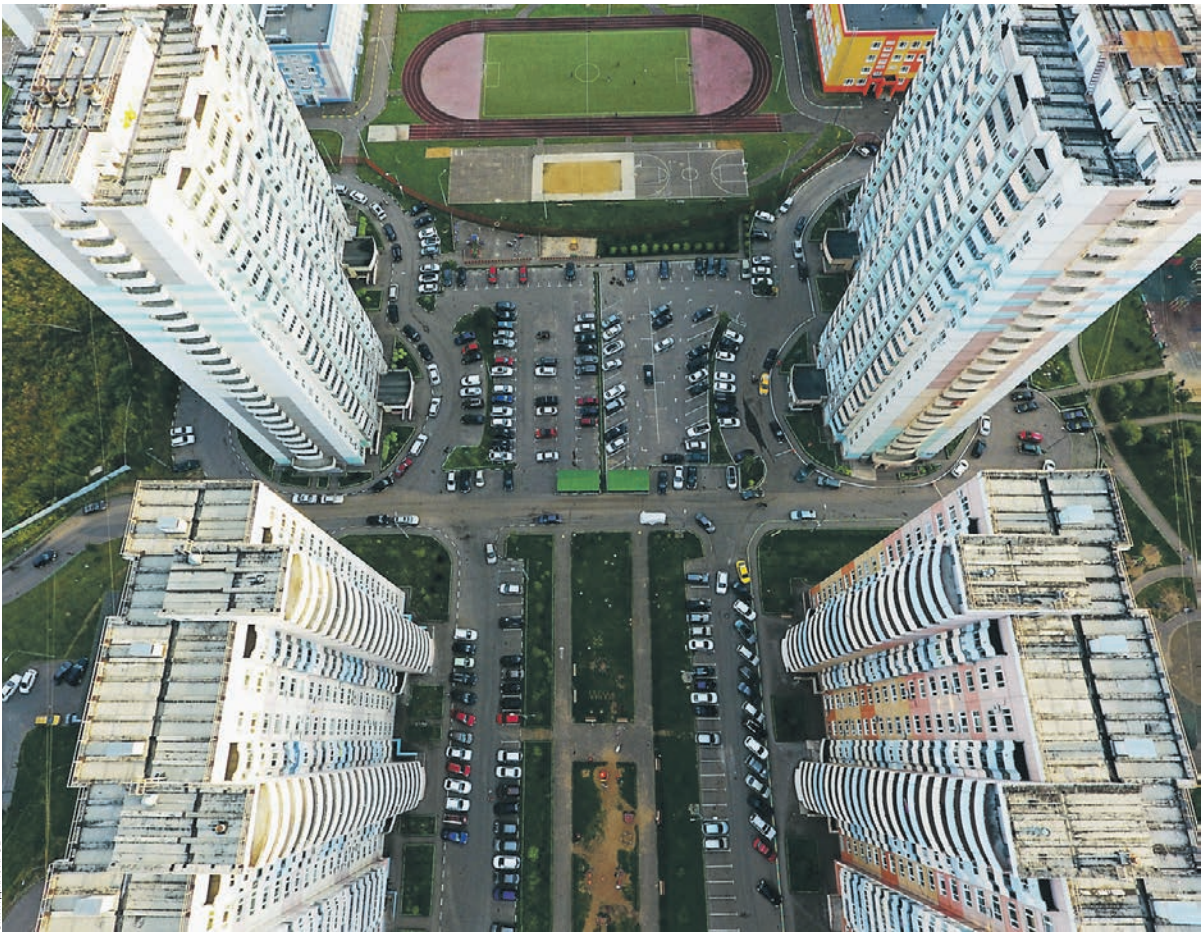
## Кому выгодно

Парковки стали привычным атрибутом современных жилых комплексов: места для машин продаются почти в 80% новых ЖК в Москве. По оценкам «Метриум», почти во всех строящихся домах бизнес-класса, премиального и элитного сегментов будут паркинги. В массовом сегменте парковки предусмотрены в 93% комплексов. За прошедшие четыре года этот показатель вырос на 18 процентных пунктов: в 2013 году машино-места проектировались в 75% домов.

Покупателям приобретение машино-места не только увеличивает бюджет покупки жилья на 10–20%, но и создает дополнительные риски в случае возникновения проблем у застройщика. Почти все жилье сейчас строится и продается по федеральному закону №214 (214-ФЗ) о долевом строительстве, который защищает права покупателей. Парковки попадают под его действие, то есть продаются по дого-

ворам долевого участия (ДДУ), так же, как и квартиры. Дополнительную страховку гарантирует закон о защите прав потребителей, который предусматривает санкции для застройщиков, не выполняющих взятые на себя обязательства в срок. Речь идет о штрафе в размере 50% от суммы, назначенной к выплате судом в пользу потребителя (в делах, когда дольщики требуют компенсаций за купленные и не сданные в срок квартиры). Но дольщики—владельцы квартир в случае банкротства застройщика имеют приоритетные права по сравнению с остальными кредиторами и владельцами нежилой и коммерческой недвижимости.

Шансы покупателей квартир получить жилье выше, так как помимо компенсаций закон предусматривает достройку дома своими силами или привлечение нового застройщика. Местные власти заинтересованы в том, чтобы помочь, так как контроль численности пострадавших дольщиков стал задачей федерального масштаба. «Если



Парковки стали головной болью не только городских властей, но и покупателей жилья

претендовать на компенсацию за жилье, нужно ждать распродажи активов застройщика. С высокой вероятностью на всех дольщиков вырванных денег не хватит», — напоминает юрист BGP Litigation Олег Хмелевский. Но на владельцев машино-мест приоритетный порядок рассмотрения их требований не распространяется. В случае бан-

кротства застройщика они встают в очередь кредиторов, их требования оказываются в конце и вероятность получить компенсацию стремится к нулю», — констатирует господин Хмелевский.

Риски покупателей жилья сейчас нивелирует система страхования, если ответственность застройщика была застрахована, а для проектов, которые запущены после 20 октября 2017 года, — фонд дольщиков, куда отчисляется 1,2% от сто-

имости каждого проданного ДДУ. Партнер компании LDD Владислав Шкурихин говорит, что владельцы парковок могут защитить фонд. Правда, пока судебная практика банкротств застройщиков, которые делали отчисления в компенсационный фонд, не сформирована. Но по закону о долевом строительстве ДДУ должен содержать определение конкретного объекта долевого строительства, в том числе для нежилых помещений. «То есть если парковка

определена в договоре, она подпадает под действие защиты компенсационного фонда, так же, как и жилые помещения», — подчеркивает господин Шкурихин.

Девелоперы не очень любят паркинги: их дорого строить и трудно продавать, но без них конечный продукт теряет существенное конкурентное преимущество плюс есть городские нормативы обеспечения машино-местами, которые нужно соблюдать. Коэффициенты обеспеченности парковками объектов жилого назначения находятся в зависимости от площади квартир, объясняет директор «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалева: «Более 40 кв. м — одно машино-место». Но на практике девелоперы ориентируются на класс возводимого жилья. «Для стандартного класса жилья коэффициент составит 0,5 от всего количества квартир, для комфорт-класса — 0,7–1 от объема лотов, для бизнес-класса — 1,5 и выше», — перечисляет господин Стригалева.

По словам коммерческого директора ФСК «Лидер» Ольги Тумайкиной, часто оказывается, что эти коэффициенты выше, чем соотношение проданных машино-мест к квартирам. «Но парковки нужно строить, чтобы не потерять покупателей, которым паркинг необходим. Хотя если построить слишком много, пострадает эффективность проекта, так как непроданные машино-места — это не только отсутствие выручки, но и расходы на содержание и эксплуатацию», — объясняет эксперт, добавляя, что девелопер также всегда ищет компромисс между быстрой продажей машино-мест дешевле себестоимости и продажей с символической наценкой, которая растянется на несколько лет.

реклама

ТВОЙ ГОРОД  
В МОСКВЕ!

от 6,8 млн ₽

5 МИНУТ ДО М. «СПАРТАК»

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ  
НА ЗЕЛЕНОМ ПОЛУОСТРОВЕ

С ВИДОМ НА РЕКУ, ПАРК И СТАДИОН

ПРОСТОРНЫЕ ПЛАНИРОВКИ ОТ 38-142 КВ. М

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ПРОЕКТ  
КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ\*

\* по версии премии Urban Awards 2016



ГОРОД НА РЕКЕ  
ТУШИНО—2018

495

123-20-18

Строительство ведет ООО "Стадион "Спартак".  
Проектная декларация на сайте

[WWW.TUSHINO2018.RU](http://WWW.TUSHINO2018.RU)