

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 19 сентября 2019 №170 (6650 с момента возобновления изд.

kommersant.ru

15 Почему Татарстан получил архитектурную премию Ага Хана

18 | Как купить квартиру на вторичном рынке и не оказаться на улице

19 | Приживутся ли коливинги на российском рынке, и не превратятся ли они в коммуналки

Греческие владения

Правительство Греции по примеру Кипра намерено запустить программу получения гражданства через инвестиции. Претендовать на греческий паспорт смогут те, кто готов вложить в недвижимость страны не менее €2 млн. «Ъ-Дом» разобрался, удастся ли официальным Афинам повторить успешный путь киприотов.

— место жительства —

Рынок предложения инвестиционной иммиграции в скором времени может расшириться. 12 сентября этого года в греческом издании Kathimerini появилась информация о намерении правительства страны запустить программу получения гражданства через инвестиции. Как сообщает издание, уже готов законопроект, который будет передан на рассмотрение правительства в ближайшей недели. Согласно законопроекту, получить гражданство Греции смогут иностранные граждане, которые инвестируют в греческую недвижимость не менее €2 млн (как физическое или юридическое лицо). Участники программы также должны стать постоянными резидентами страны. Для этого необходимо владеть жильем, которое будет считаться основным местом проживания в Греции. Его стоимость должна составлять не менее €500 тыс. Также необходимо ежегодно выплачивать €50 тыс. По предварительным данным, для участников программы предусмотрена квота — не более 200 одобренных заявлений в год.

Супруги инвесторов смогут одновременно подать заявление на получение гражданства, в то время как дети и родители заявителя — после получения инвестором гражданства.

Греция неслучайно решила пойти на такой шаг. Соседний Кипр, предоставив инвесторам получить гражданство в обмен на инвестиции в недвижимость, смог преодолеть экономические трудности. Греческая программа может быть сформулирована в 2020 году и может оказаться интересной для потенциальных инвесторов.

Интересная Греция

С 2014 года в Греции действует программа предоставления вида на жительство (ВНЖ) — «золотой визиз» при покупке недвижимости стоимостью от €250 тыс. Директор по маркетингу Henley & Partners Ирина Симонян констатирует, что число участников этой программы ежегодно ставит новый рекорд. Если в 2016 году ее получили 583 инвестора, в 2017-м — 961, то в 2018-м — 1,4 тыс. без учета членов семей. За все время существования программы «золотую визиз» получили 4,54 тыс. инвесторов. Среди них: 2,8 тыс. граждан Китая, 438 россиянин и 413 выходцев из Турции. «Инвесторов привлекают условия программы, а именно относительно небольшой объем инвестиций, отсутствие требований к проживанию в стране и четкий путь к получению гражданства», — рассуждает госпожа Симонян. По ее словам, программу выбирают как россияне, которые планируют переехать в Грецию с се-

A large, modern resort pool with a thatched-roof building and a sunset view. The pool is surrounded by a wooden deck and has a small waterfall on the left. The building has a thatched roof and large windows. The sunset is visible in the background, with the sun low on the horizon over a body of water. The sky is blue with some clouds. The pool is filled with water and reflects the sunset. The deck is made of wood and has some lounge chairs. The building is made of concrete and has a thatched roof. The overall scene is a luxurious resort setting.

Недвижимость в Греции может стать привлекательной для россиян

мьей, так и те, кто приезжает в страну отдохнуть раз-другой в год.

Ирина Симонян рассказывает, что зачастую греческий ВНЖ становится «документом для путешественника», с ним можно посещать без визы страны Шенгенской зоны. Согласно ее оценкам, срок оформления документа обычно не превышает двух месяцев. Получение ВНЖ формально дает держателю право и на получение греческого гражданства, но лишь в общем порядке: для этого нужно в течение пяти лет проводить в стране не менее 183 дней в году.

Консультант департамента зарубежной недвижимости Knight Frank Анна Ларина связывает существующий спрос на греческую недви-

мость именно с желанием покупателей получить «золотую визу». Вторым мотивом, по его словам, может стать стремлением иметь «дальнюю дачу». В этой ситуации выбор чаще всего падает на острова, самый популярный из них — Крит: здесь теплый климат и купаться можно вплоть до декабря», — замечает эксперт. Также, по словам госпожи Лариной, россияне любят Родос и Корфу, а вот Миконос среди них практически не востребован. Для инвестиционных целей более удачным выбором считаются Афины: благодаря непрерывному туристическому потоку в городе легко сдать недвижимость.

Анна Ларина рассказывает, что для собственного пользования покупатели чаще всего выбирают дома с несколькими спальнями в шаговой

доступности от моря. «Греция может похвастаться большим выбором таких вариантов по сравнительно невысокому ценам: это одна из тех немногих европейских стран, в которых можно обжиться на первой береговой линии, не потратив при этом огромные деньги», — рассказывает она.

Кипрская альтернатива

Основной конкурент Греции на рынке зарубежной недвижимости — Кипр. По данным местных властей, за 2018 год на острове было заключено 9,2 тыс. сделок, что на 5,8% выше аналогичного показателя 2017-го. На долю иностранных покупателей пришлось 47,3% покупок, из них, согласно оценкам Knight Frank, примерно 20% заключили россияне. В этом году динамика стала серьезнее: за первые

семь месяцев число сделок достигло 5,4 тыс., относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 20,3%. Но вот доля соглашений с участием иностранных покупателей немного снизилась (до 44,9%).

Это связано с увеличением на 30% активности покупателей киприотов. Эксперт Prican.ig Филипп Березин называет этот тренд общеевропейским. «Например, в Германии и Испании уже несколько лет растет абсолютное число покупок со стороны местных граждан, люди начинают вкладывать в недвижимость, потому что банковские инструменты в Европе практически никакой доходности не дают», — рассказывает он. Эксперт добавляет, что на Кипре дополнительным фактором служит постепенный рост экономики. «Этот всплеск активности киприотов на самом деле не такой большой, и не будет способствовать каким-то глобальным изменениям — нужно понимать, что рынок сам по себе очень маленький», — рассуждает господин Березин. По его словам, власти Кипра сейчас больше озабочены строительством доступного жилья для всех граждан.

В натуральном выражении число сделок с иностранцами на Кипре за первые семь месяцев года действительно увеличилось на 11%. Секрет популярности местной недвижимости — в действующей на острове программе предоставления гражданства после покупки объекта стоимостью от €2 млн. Получение кипрского паспорта консультанты традиционно считают наиболее доступным способом переезда в Европу. С 15 мая условия кипрской программы немного скорректировались: дополнительно требуется внести по €75 тыс. в Фонд исследований и инноваций и Кипрскую организацию земельного развития.

C14

Сады Пекина

ГОТОВЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С ПАТРИАРШИМИ по выгодной цене*

- ПРЕМИУМ-АПАРТАМЕНТЫ ОТ 60 ДО 170 М²
- ПОТОЛКИ ОТ 3 МЕТРОВ, ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
- УНИКАЛЬНЫЕ ВИДЫ НА 7 СТАЛИНСКИХ ВЫСОТОК И МОСКВА-СИТИ
- ЛАУНДЖ-ЗОНЫ НА КРЫШЕ
- ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ И СВЕТСКОЙ ЖИЗНИ МОСКВЫ

Большая Садовая 5, стр. 1
www.pekinggardens.ru

Группа ВТБ (ПАО Банк ВТБ)

495 106 18 88

*Скидки действуют на ограниченный пул апартаментов с 01.09.2019 по 31.10.2019. Подробности на сайте www.pekinggardens.ru и по телефону 8 495 106-18-88.

Застройщик ОАО «Бэйджинг-Инвест».
РЕКЛАМА.

дом география

Заморские активы

Стремление многих россиян уехать из страны заставило их задуматься о покупке недвижимости в классической эмигрантской стране — США. Само по себе владение объектом недвижимости не дает права получить гражданство страны. Но вложения в его строительство или развитие могут помочь в получении инвестиционной визы. «Ъ-Дом» выяснил, какую недвижимость в США предпочитают россияне.

— ориентир —

Интерес к покупке недвижимости в США по итогам первого полугодия вырос на 40,4%, свидетельствуют данные Prian.ru. Согласно расчетам сервиса, сейчас направление находится на седьмом месте в рейтинге популярных среди россиян стран для покупки недвижимости. Но в аналогичном рейтинге для жителей Москвы США по итогам первого полугодия заняли пятое место, поднявшись за год на два процентных пункта. В пятерку наиболее востребованных направлений для покупки недвижимости страну также включают жители Казани, Новосибирска и Владивостока.

Правила въезда

Эксперт Prian.ru Филипп Березин объясняет резкое увеличение интереса к США глобальным изменением в 2018 году структуры спроса на зарубежную недвижимость. По данным опросов сервиса, по итогам прошлого года 49% пользователей называли основной целью покупки активов за рубежом иммиграцию. В 2008 году этот показатель был ниже более чем в два раза и оценивался в 20,7%. «До 2008 года большинство людей интересовались „дальними дачами“ для отдыха — лидировала недорогая Болгария, хорошие позиции были у Хорватии и Черногории. Затем вырос интерес к инвестиционным направлениям, в частности к Германии, сейчас, когда перед многими встал вопрос переезда, растет интерес к странам с устойчивой экономикой и возможностью ведения бизнеса», — рассказывает господин Березин. Согласно апрельскому опросу Gallup, 17–20% россиян хотят уехать из страны. Большинство (12–15%) называют предпочтительными странами Германию и США.

США в Prian.ru относят к классическим эмигрантским направлениям. По оценкам сервиса, 40% запросов сейчас приходится на объекты дороже \$1 млн: именно эта сумма — порог для получения визы EB-5 (грин-карты), которая позволяет постоянно проживать в США. Сама по себе покупка недвижимости — недостаточное основание для ее оформления, объясняет директор по маркетингу Henley & Partners Ирина Симонян. Для оформления визы нужно инвестировать в коммерческую компанию в США \$1 млн и создать десять штатных рабочих мест. Поддерживать деятельность необходимо до полу-

ния статуса постоянного резидента. Гендиректор LCP Group Russia Денис Карасев отмечает, что в этом заключается ключевое отличие американской программы от европейских: потенциальный интересант должен вкладываться именно в бизнес.

Обладатели визы EB-5 могут впоследствии получить гражданство США. Несмотря на продолжающийся рост спроса, россияне составляют незначительную долю инвесторов, иммигрирующих в США. Согласно данным Henley & Partners, за все время действия программы выходцы из России получили 776 виз категории EB-5, Китая — 55,22 тыс.

Дополнительные возможности

Еще один вариант получения инвестиционной визы США, по словам Ирины Симонян, — программы иммиграции в рамках целевого района. В этом случае кандидатам необходимо инвестировать \$500 тыс. в один из целевых проектов региональных центров. Основным преимуществом варианта госпожа Симонян называет то, что инвесторы могут избежать трудоемкого процесса фактического создания десяти рабочих мест для граждан США. Но вокруг программы много споров: ее действие с сентября 2015 года продлевали уже 14 раз.

В июле в Федеральном реестре Соединенных Штатов были опубликованы измененные правила программы. Стоимость участия по ним выросла фактически вдвое. Минимальная сумма инвестиций в компании в сельскохозяйственных районах или районах с высоким уровнем безработицы увеличивается с \$500 тыс. до \$900 тыс., а инвестиций в новые коммерческие компании — с \$1 млн



до \$1,8 млн. Ирина Симонян объясняет, что в силу эти изменения пока не вступили. По закону это произойдет через 120 дней после публикации, то есть 21 ноября. «Не исключено, что в новые правила могут внести правки, когда будет обсуждаться продление программы — официально она действует до 30 сентября 2019 года», — предполагает эксперт.

В качестве альтернативного пути получения права на жизнь и работу в США в Henley & Partners выделяют визу E-2. Для ее получения достаточно сделать существенные инвестиции в экономику страны. Пороговое значение не определено и, согласно определению властей, может составлять и \$100 тыс., если этой суммы достаточно для создания компании. В Henley & Partners указывают, что речь в среднем идет о \$150–350 тыс. Но претендовать на визу могут лишь жители стран, с которыми у США есть соответствующее международное соглашение. Россия в этот список не входит.

Но, по словам Ирины Симонян, российские заявители могут дей-

ствовать через получение паспорта третьей страны, например Гренады, инвестировав в экономику страны \$150 тыс. «Получение гражданства Гренады занимает два-три месяца, E-2 — несколько недель», — поясняет эксперт. Согласно расчетам госпожи Симонян, стоимость американской визы вместе с паспортом Гренады составляет \$300–500 тыс. Хотя продлевать E-2 можно каждые два года неограниченное количество раз, претендовать с ней на грин-карту и гражданство потенциальный инвестор не сможет. «Но многих инвесторов это как раз устраивает, поскольку таким образом можно избежать уплаты налога на общемировой доход», — объясняет госпожа Симонян.

Привлекательная недвижимость

Денис Карасев считает, что интерес к инвестированию в США у россиян за последние пять лет вырос практически в пять раз. «В первую очередь влияют местная экономическая составляющая: раньше россияне активно инвестировали в страны Ближнего Вос-

Желание видеть каждый день Манхэттен и гулять по Центральному парку может стать поводом для эмиграции

тока и Европу, но из-за сложной экономической ситуации и всевозможных иммиграционных сложностей, с которыми сейчас столкнулась Европа, они сфокусировались на США», — рассуждает эксперт.

Несмотря на то что получение инвестиционной визы предусматривает вложение в различные сферы бизнеса, наиболее популярным направлением, по его мнению, остается недвижимость. Выбор эксперт связывает с тем, что постоянный контроль за этими активами не требуется — его можно передать крупным инвестиционным и управляющим компаниям. «А в нынешней политической и экономической ситуации получение дохода в свободно конвертируемой валюте — большой плюс для граждан России», — считает он. Вложение в недвижимость в США, по мнению господина Карасева, выглядит более привлекательно, чем инвестирование в сложно прогнозируемый российский рынок.

Консультант департамента зарубежной недвижимости Knight Frank Екатерина Никитина рассказывает, что в последние два года действительно заметно увеличилось количество запросов от клиентов, которые интересуются соинвестированием в проекты редевелопмента и строительства зданий в Нью-Йорке, а также участием в программах возведения социального жилья в других штатах. Сроки реализации таких проектов, по ее словам, составляют два-три года, а их минимальная доходность — 15% годовых. Консервативные инвесторы, по словам госпожи Никитиной, чаще приобретают пулы из пяти-де-

сяти апартаментов в бюджете \$500–700 тыс. за лот на Манхэттене или в Даунтауне в Лос-Анджелесе для дальнейшего развития арендного бизнеса. Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова считает, что в США интерес покупателей фокусируется на объектах в Майами, Лос-Анджелесе и Нью-Йорке, подходящих под параметры программы EB-5.

В LCP Group Russia активы в недвижимости, которые выбирают россияне, делят на три условные группы: дешевая недвижимость с целью последующей сдачи ее в аренду, коммерческая недвижимость, в первую очередь отели и гостиницы, и дома престарелых, которые пользуются популярностью у инвесторов из всех стран. Последние, по словам господина Карасева, вызывают интерес бизнес-структур благодаря высокому спросу: население стареет, и необходимость в новых объектах постоянно растет. По его мнению, гостиничные объекты сейчас наиболее активно развиваются в Вашингтоне, Нью-Йорке, Флориде и Калифорнии.

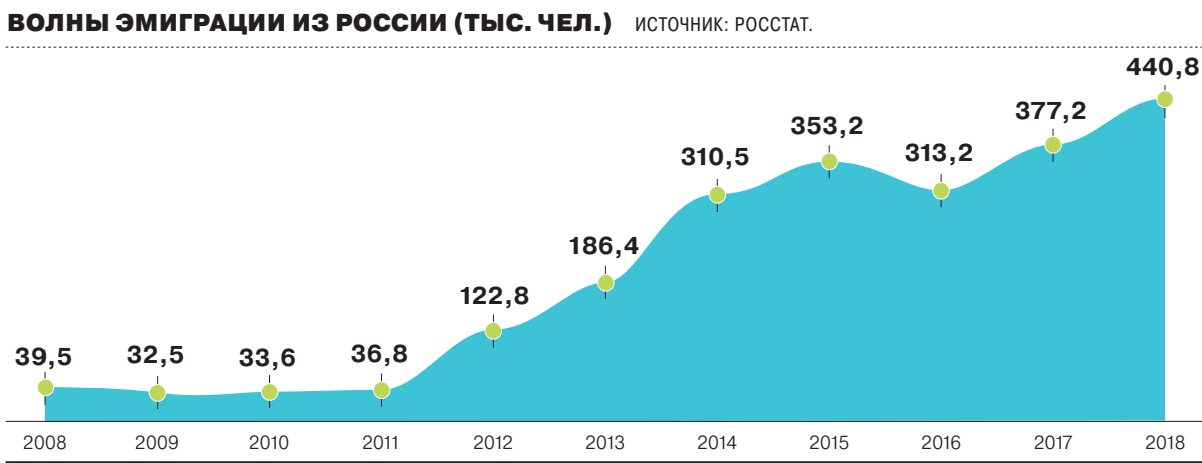
Альтернативное направление

США не единственная классическая эмигрантская страна, спрос на которую показывает заметную позитивную динамику. В качестве еще одного аналогичного направления Филипп Березин выделяет Канаду. По итогам 2018 года страна в рейтинге популярности клиентов сервиса оказалась на 16-м месте, продвинувшись за год сразу на 9 позиций. Как следует из опроса Gallup, Канада занимает третье место в списке стран, куда хотели бы уехать россияне, разделяя его с Испанией и Японией.

Екатерина Никитина рассказывает, что, в отличие от США, внимание на недвижимость в Канаде обращают только те россияне, которые планируют переезд в страну.

Формальные оснований для получения ВНЖ Канады, равно как и США, инвестции не дают, но другие пути статуса резидента через инвестиции существуют, хотя для них требуется обладать профессиональными и предпринимательскими навыками. В Henley & Partners называют самым популярным и гибким вариантом инвестиционную программу провинции Квебек (Quebec Immigrant Investor Program). Она предназначена для иностранцев, которых интересуют пассивные вложения на территории этой провинции. Согласно утвержденным правилам, основной заявитель должен иметь личное состояние как минимум 2 млн канадских долларов (100 млн руб.) и вложить 1,2 млн канадских долларов (60 млн руб.) в государственные облигации Квебека с нулевой процентной ставкой на пять лет. Участнику программы придется постоянно проживать именно в провинции Квебек. Ежегодная квота для участников — 1,9 тыс. заявителей.

Александра Мерцалова



Греческие владения

— место жительства —

с13 Кроме того, поправки обязывают соискателя в течение пяти лет с момента получения гражданства сохранять сделанные инвестиции. Это нововведение существенно стимулировало спрос иностранных инвесторов в первые четыре месяца года.

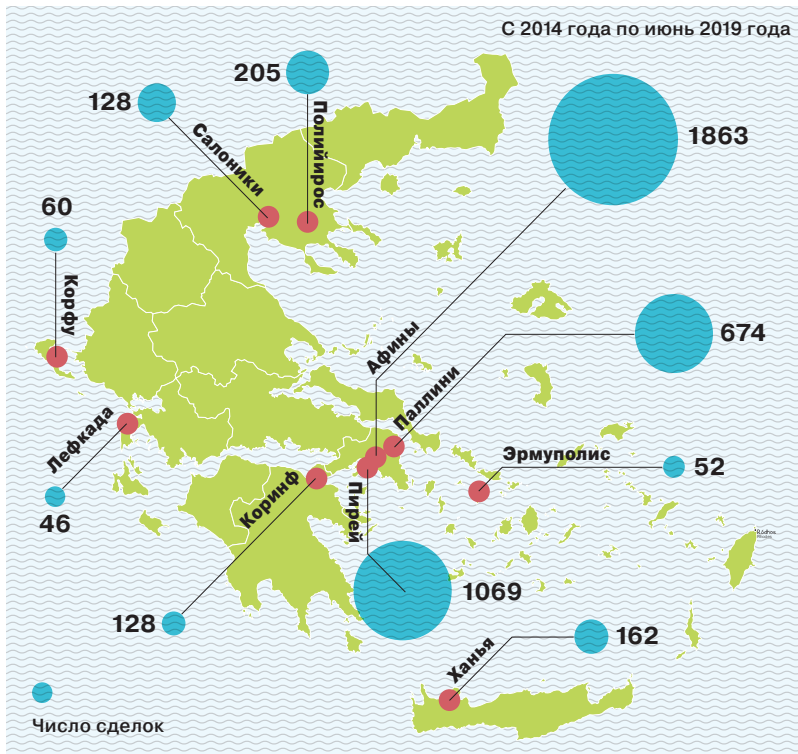
Перспективные локации

Филипп Березин уверен, что, несмотря на растущий спрос, конкуренции между иностранными инвесторами и киприотами на рынке жилья на острове сейчас нет. «Иностранцы, в том числе россияне, нацелены на курортную недвижимость, в лидерах у них Пафос и Лимассол, в то время как коренные жители делают свой выбор в провинции или в Никосии: столица считается деловым и научным центром, это город местных», — объясняет он. Тем не менее, по данным кипрской статистики, по итогам первых семи месяцев года 40,7% внутренних продаж на Кипре сформировал Лимассол, еще 27,7% — Никосия, 13,3% — Ларнака, 12,8% — Пафос. Наименее привлекательная локация для местных — Фамагуста (5,5%), 41% сделок иностранных инвесторов в январе — июле сформировал Пафос, 28,5% — Лимассол, 16% — Ларнака и 7% — Никосия.

Высокая популярность Кипра среди иностранных инвесторов — основная причина роста цен на недвижимость. Согласно расчетам Prian.ru, на острове в строящихся объектах на первой линии стоимость площадей может превышать €10 тыс. за 1 кв. м, что сравнимо с лучшими районами ведущих городов мира и более чем в три раза превышает среднюю стоимость жилья в Москве. «Некото-

ГДЕ В ГРЕЦИИ ИНОСТРАНЦЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ МИГРАЦИОННОЙ ПОЛИЦИИ ГРЕЦИИ.



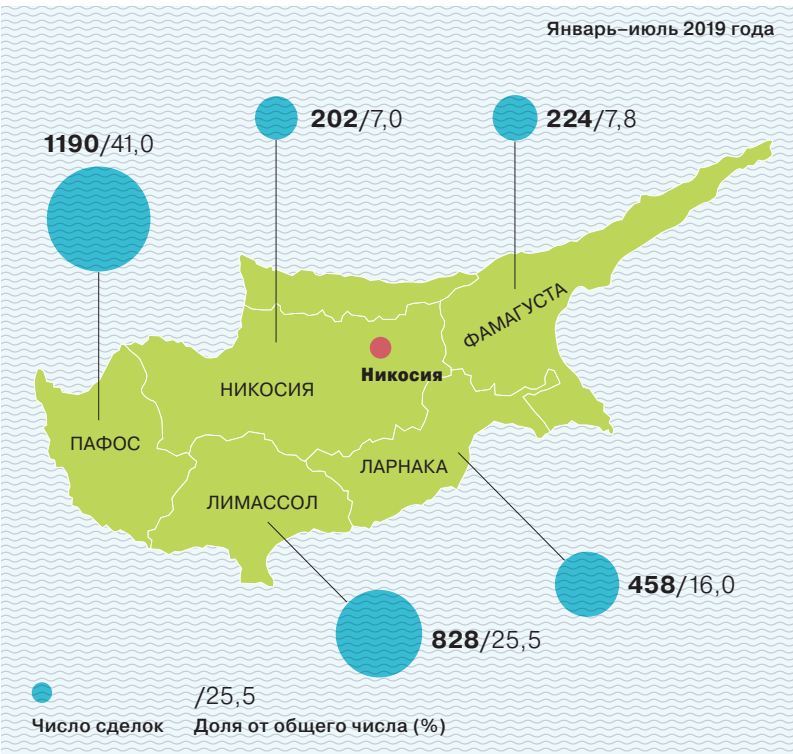
рые предложения недвижимости на Кипре сейчас сильно переоценены из-за паспортной программы», — соглашается с экспертом Анна Ларина. И, по всей видимости, эта тенденция может только укрепиться: по прогнозам Prian.ru, суммарное количество сделок с иностранцами на острове по итогам года вырастет на 10–15%.

Обострение конкуренции

Анна Ларина рассказывает, что информация о возможном создании программы предоставления гражданства Греции в обмен на инвести-

ГДЕ НА КИПРЕ ИНОСТРАНЦЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ИССЛЕДОВАНИЙ КИПРА.



дет выше €2,5 млн, Кипр останется более предпочтительным вариантом.

Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова тоже не сомневается, что в случае появления у Греции программы, альтернативной кипрской, страна оттянет на себя значительную часть покупателей недвижимости на острове. Хотя, по ее словам, многие инвесторы искренне хотят перебраться на Кипр и выбирают локацию не только благодаря возможности оформления документов. «Это происходит в силу разных обстоятельств: многие

компании переводят сюда свои офисы, кому-то просто нравится жить на острове», — перечисляет она.

Ирина Симонян считает, что греческая программа могла бы составить серьезную конкуренцию не только Кипру, но и Мальте. При этом она уверена, что преждевременно ориентироваться на появление у Греции своей программы: «Создание такой программы в любом случае небыстрый процесс, который требует серьезной работы. Греция — член Евросоюза, так что процесс будет не только внутренним».

Александра Мерцалова

Топ-10 стран по числу выданных Грецией «золотых виз» для инвесторов в недвижимость

Место	Страна	Число выданных разрешений инвесторам*
1	Китай	2757
2	Россия	428
3	Турция	413
4	Египет	132
5	Ливан	125
6	Иран	92
7	Украина	85
8	Ирак	85
9	Иордания	69
10	Сирия	55

*С 2014 года по июнь 2019 года (весь срок действия программы). Источники: данные миграционной полиции Греции.

Объем сделок с недвижимостью на Кипре в 2000–2019 годах

Период	Объем жилья, проданного иностранцам	Объем жилья, проданного киприотам
2000 год	450	12214
2001 год	1207	12849
2002 год	2548	15294
2003 год	3981	11947
2004 год	5384	10106
2005 год	6485	8598
2006 год	8355	9964
2007 год	11281	8031
2008 год	6636	6409
2009 год	1761	6409
2010 год	2030	6568
2011 год	1652	5366
2012 год	1476	4793
2013 год	1017	2750
2014 год	1193	3334
2015 год	1349	3603
2016 год	1813	5250
2017 год	2406	6328
2018 год	4367	4875
Январь — июль 2019 года	2902	3554

Источники: данные Департамента земельных ресурсов и исследований Кипра.

ДОМ повестка

Застройщики уходят в эскроу

Несмотря на то что значительная часть застройщиков в России после перехода на проектное финансирование получила разрешение завершить свои проекты по старым правилам, объемы строительства жилья, по которому предусматривается использование счетов эскроу, увеличиваются. За два месяца этот показатель вырос в три раза.

— продажи —

Динамика перехода

Два месяца назад рынок строительства жилья в России начал жить по новым правилам. Если на 1 июля 2019 года площадь многоквартирных домов, предусматривающих использование счетов эскроу, составляла 4,9 млн кв. м, то на 1 сентября — уже 15,6 млн кв. м, на 10 сентября — 16,3 млн кв. м.

«Действительно, произошло серьезное изменение механизма финансирования строительной отрасли. Но процесс идет более или менее плавно», — сообщила 6 сентября глава Центробанка Эльвира Набиуллина, комментируя процесс перехода застройщиков на новый механизм финансирования. «Что касается эскроу-счетов, то мы ведем постоянный мониторинг, как происходит переход на новую систему, в том числе в региональном разрезе. Цифры разнятся по регионам. Где-то около 30%, но это нужно уточнить, застройщиков уже финансируются с переходом на эскроу-счета», — отметила она.

Пессимистичные прогнозы, которые звучали от противников реформы долевого строительства, не оправдались — это сейчас уже видно. Переход на новую систему будет проходить более быстрыми темпами», — поделился мнением председатель комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев. По его словам, сейчас наблюдается тенденция, когда даже те компании, которые могли не переходить на систему эскроу, решили попробовать новый механизм. «Они видят в этом плюсы. Поэтому, конечно, объем будет расти. Думаю, это будет связано в том числе с тем, что банки начнут приобретать новые компетенции, взаимодействия банков и застройщиков продолжит налаживаться», — рассказал депутат.

Ранее вице-премьер Виталий Мутко заявил, что сейчас активно работают в вопросе кредитования застройщиков 14 банков. В лидерах — Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. На

недавнем совещании по вопросам финансирования мероприятий, направленных на восстановление прав граждан — участников долевого строительства, Виталий Мутко отметил, что результаты, которых уже удалось достичь в этом направлении, говорят о том, что рынок жилья получил надежные механизмы защиты покупателей.

Кроме того, господин Мутко отметил, что российские застройщики, которые намерены продолжать работу по прежним правилам долевого строительства, должны подтвердить соответствие своих проектов критериям строительной готовности и привлеченных средств дольщиков до 1 октября. По оценкам вице-премьера, резкого роста цен на строящееся жилье в России в связи с переходом застройщиков на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов не прогнозируется.

По словам гендиректора Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николая Алексеенко, на проектное финансирование перешли уже около 660 застройщиков. «Только за один август число застройщиков, перешедших на эскроу, увеличилось на 150 компаний, а объем возводимого по новой схеме жилья — на 3 млн кв. м», — отметил он.

Господин Алексеенко полагает, что цифры говорят о довольно плавном переходе отрасли на новые рельсы: «Что интересно, есть объекты, которые могли бы по критериям остаться в прежнем правовом поле, но застройщик принял решение все свои объекты уже реализовывать по единому механизму проектного финансирования».

Согласно данным на портале Единой информационной системы жилищного строительства, сегодня разрешено привлечение средств дольщиков по проектам строительства 84,4 млн кв. м жилья, что составляет более 70% от строящегося жилья. Застройщики могут привлекать средства дольщиков без эскроу для строительства 68,1 млн кв. м.

В отношении проектов строительства 35,2 млн кв. м жилья проектной декларацией не предусмотрено использование



Даже те застройщики жилья, которые могли строить по старым правилам, решили апробировать механизм эскроу-счетов

эскроу-счетов и не получено заключение о соответствии. Регистрация договоров долевого участия в отношении таких проектов с 1 июля запрещена. Те компании, которые хотят продолжить работу по прежним правилам, должны подтвердить соответствие своих проектов критериям строительной готовности и привлеченных средств дольщиков до 1 октября или перейти на работу через спецсчета.

Застройщики могут не переводить проекты на новую систему финансирования, если объект готов на 30% и выше, а объем привлеченных средств по договорам участия в долевом строительстве — 10% и более.

По оценкам ДОМ.РФ, строительная и банковская отрасли не испытывают проблем с переходом на проектное финансирование: на протяжении последнего месяца ежедневно запускаются новые проекты с использованием счетов эскроу совокупной жилой площадью около 800 тыс. кв. м. Это эквивалентно годовому темпу около 40–42 млн кв. м.

Учитывая, что все новые проекты должны использовать механизм проектного финансирования, логично, что соответствующая доля переходов будет со временем только расти на рынке, считает Николай Алексеенко.

По его мнению, сейчас можно говорить, что застройщики и банки находятся в стадии притирки и по мере наращивания опыта взаимодействия, а также роста вза-

имного доверия мы будем наблюдать все больший прирост доли объектов с использованием счетов эскроу.

Все схемы хороши

В целом на рынке строительства жилья ситуация стабильная. По оценкам Минстроя России, ввод жилья растет. «Мы наблюдаем от месяца к месяцу, что этот объем наращивается, поэтому, по нашим прогнозам, в этом году мы сдадим больше, чем в предыдущие», — отмечал в начале сентября глава Минстроя России Владимир Якушев.

Эксперты считают, что на рынке сегодня есть две схемы защиты прав покупателей жилья: через Фонд защиты прав дольщиков, когда строительная компания, как и прежде, обязана делать отчисления в фонд в размере 1,2% с каждого договора долевого участия, если она не использует механизм счетов эскроу, а также через проектное финансирование. «Сегодня часть застройщиков, а их пока большинство, работают по старым правилам, часть перешла на эскроу. Но очевидно, что доля проектов, которые реализуются с привлечением счетов эскроу, растет. По нашим оценкам, через два-три года большинство застройщиков перейдут на проектное финансирование», — прогнозирует коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина.

Она отметила, что сегодня работают обе схемы защиты граждан. И так будет продолжаться весь переходный период, до тех пор пока все проекты, которые реализуются по старым правилам, не будут введены в эксплуатацию.

КАК РЫНОК ПЕРЕЖИЛ ЭТО ЛЕТО

После перехода к эскроу-счетам застройщики боялись коллапса. Но судя по статистическим данным, представленным „Б-Дому“ «Метриум групп», пока рынок не коснулись серьезные последствия от реформы. За три летних месяца 2019 года объем продаж в старых границах Москвы составил 11,37 тыс. лотов, в Новой Москве — 5,23 тыс. В этих подсчетах учитывалось количество заключенных договоров долевого участия (ДДУ) только физическими лицами, при этом на одного покупателя должно приходиться не более трех сделок. Таким образом, в компании решили отсечь технические сделки — их волна пришла на май—июнь. Тогда ряд застройщиков решил продать квартиры своим же структурам. Добившись объема реализованных квартир в 10% в каждом проекте, компании пытались избежать перехода на эскроу-счета по уже начатым проектам. Впоследствии эти квартиры девелоперы будут продавать на открытом рынке.

Что же касается цен на первичном рынке, то цены в старых границах столицы достигли 169,14 тыс. руб. за 1 кв. м в массовом сегменте, 235,8 тыс. руб. за 1 кв. м — в бизнес-классе, 488,8 тыс. руб. за 1 кв. м в премиальном сегменте и 1,06 млн руб. в элитном сегменте. В Новой Москве средняя стоимость квартир на первичном рынке прошедшим летом составила 120 тыс. руб. за 1 кв. м. **Антон Боровой**

Если схема с проектным финансированием — это скорее защита на будущее, то для большинства дольщиков защитой здесь и сейчас является Фонд дольщиков. Сегодня работа фонда не вызывает нареканий, считает Николай Алексеенко. «У нас сейчас задача — сделать как можно привлекательнее механизм счетов эскроу, в том числе для потребителей. Мы обсуждаем и законодательные изменения», — говорит депутат Госдумы Николай Николаев. Также серьезную роль для прозрачности работы строительной отрасли и мониторинга на рынке играет Единая информационная система жилищного строительства, которая позволяет видеть каждый дом и минимизировать нарушения прав покупателей жилья. В соответствии с законодательством застройщики обязаны размещать в этой системе актуальную информацию об объектах строительства.

Создание Единой информационной системы жилищного строительства, возможно, обусловлено дефицитом достоверной информации для разработки мер поддержки жилищной сферы, считает финансовый директор ГК «Гранель» Дмитрий Адушев. По его словам, ранее по многим аспектам жилищная статистика не велась, не было достаточной информации, сколько жилья ввел каждый город, сколько жилья строится в конкретном районе различных городов. Сейчас же это рабочий механизм получения информации как для игроков рынка, так и для людей, которые хотят проверить чистоту строительной компании.

Антон Боровой

В Татарстан прилетела награда

— среда для жизни —

На прошлой неделе в Казани состоялось награждение междunarодной премией Ага Хана в области архитектуры. Не случайно для этого была выбрана столица Татарстана: программа развития общественных пространств в республике получила высокую оценку.

Программа развития общественных пространств Татарстана — это единственный проект из России, который отмечен за все время существования премии.

Премия Ага Хана была учреждена в 1977 году и считается одной из самых известных и престижных архитектурных наград в мире. Победителей выбирают каждые три года. Номинаруются только те проекты, которые реализуются в местах с компактным проживанием мусульман. Главные критерии отбора заключаются в том, что номинированный проект должен учитывать потребности общества, развивать, улучшать и сохранять окружающую среду.

Этим критериям отвечает и татарстанский проект по развитию



Татарстан получил премию Ага Хана благодаря развитию общественных пространств

общественных пространств, считает жюри премии. Чем уникальна эта программа? Она рассчитана до 2022 года и охватывает 45 муниципальных районов Татарстана: от крупных городов до сельских поселений. С 2015 по 2018 год в респу-

блике было создано и реконструировано 328 парков, скверов, набережных и пешеходных улиц для круглогодичного отдыха. Ключевая цель проекта — обеспечение высокого качества окружающей среды с точки зрения проектирования, инфраструктуры и материалов независимо от размера населенного пункта. К процессу разработки, реали-

зации и последующей жизни проекта привлекаются не только многочисленные специалисты, но и местные жители, рассказывает помощник президента Татарстана Наталия Фишман-Бекмамбетова.

Программа призвана обеспечить позитивные изменения в социальной, экономической, культурной и экологической жизни республики. Каждый проект общественного пространства транслирует идентичность конкретного места и наполнен инфраструктурой для проведения культурных мероприятий. Реализация программы продолжается: в 2019 году благоустраиваются еще 63 общественных пространства, добавила госпожа Фишман-Бекмамбетова.

Например, жители Кукмора после благоустройства набережной инициировали в 2017 году присвоение поселку статуса города. Кроме того, вместе с набережной там реконструировали пешеходный мост, использовав экологически чистые материалы.

На берегу Тюлячки в одноименном селе жители раньше во время

паводка не могли перейти на другую сторону реки: когда вода поднималась, им приходилось делать круг, чтобы добраться до другой части села. Особенно неудобно в это время было детям, потому что их дорога до школы как раз лежала через реку. Во время благоустройства эту проблему решили, проложив новый пешеходный маршрут с настилом над уровнем затопления поймы реки и предусмотрев безбарьерную среду для маломобильных жителей.

В 2018 году в городе Лаишево, который находится в 60 км от Казани, благоустроили набережную и пляж «Камское море». В том же году пляж побил рекорд в летний сезон, приняв за день 20 тыс. посетителей.

Итогом развития территории стало появление отелей на первой береговой линии.

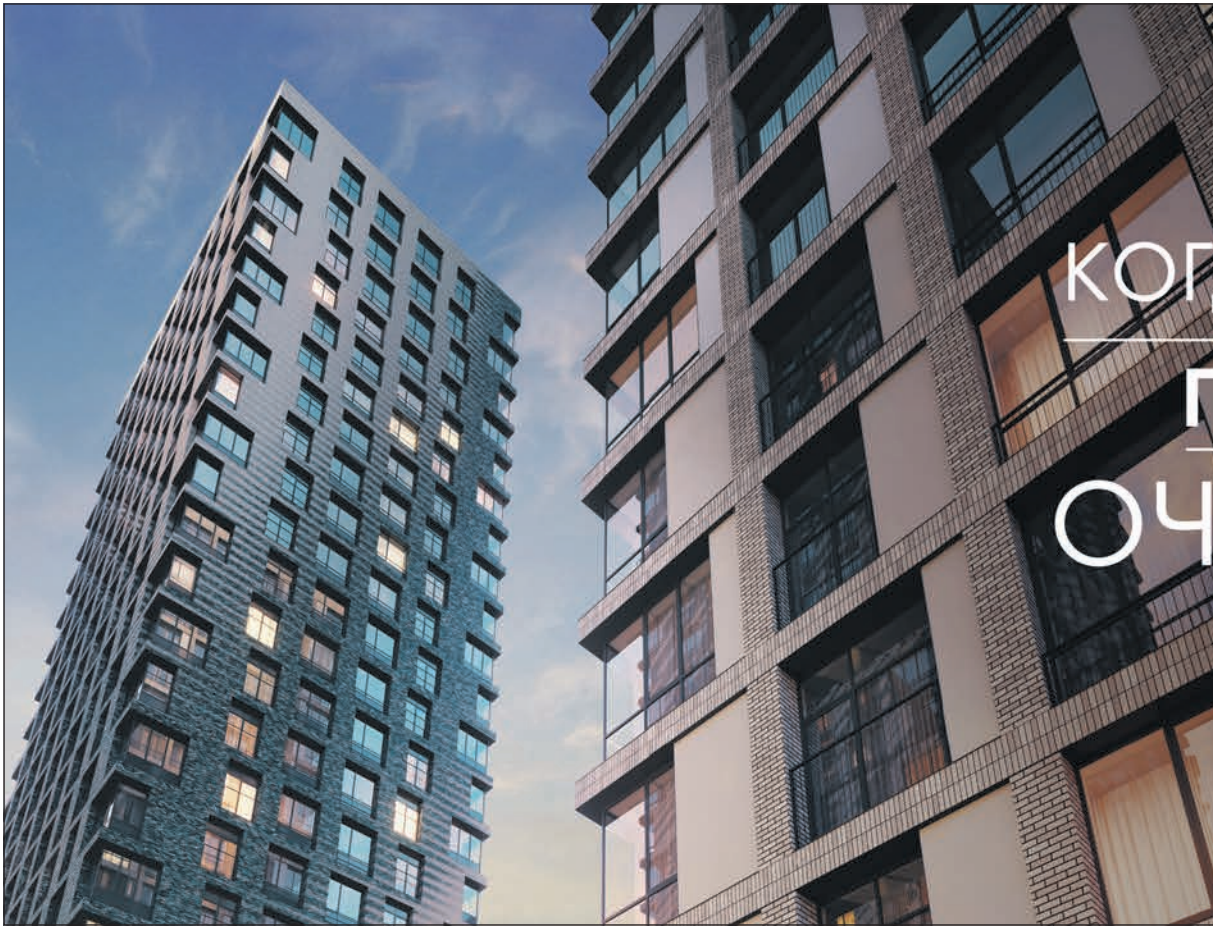
В Муслюмово — селе, которое находится более чем в четырех часах езды от Казани, в 2016 году благоустроили набережную Солнечный Ик. После этого у района повысилась туристическая привлекательность, здесь стали ежегодно проводиться мероприятия: второй год подряд на набережной проходит фестиваль для рыбаков, а в июне 2019-го впервые прошел международный фестиваль «Лэнд Арт», который за неделю собрал на площадке 5 тыс. гостей при численности населения села 7 тыс. человек.

Антон Боровой

КТО ЕЩЕ ПОЛУЧИЛ ПРЕМИЮ АГА ХАНА

В 2019 году кроме Татарстана победили и другие проекты. Так, в **Бахрейне** премию получил проект по возрождению города Мухаррак — это объект, внесенный в список ЮНЕСКО. В **Бангладеш** победил проект Arcadia по строительству дошкольного учреждения в Южном Канарчоре. В **Палестине** премию получил местный музей, фасады которого выполнены из известняка и выходят на Средиземное море. В **Сенегале** жюри премии Ага Хана выделило учебный корпус университета имени Алиуна Диопы.

Объединенные Арабские Эмираты получили премию за экосистемный парк Wasit в Шардже.



life

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

КУТУЗОВСКИЙ

КОГДА ПРЕИМУЩЕСТВА ОЧЕВИДНЫ

www.kutuzovsky.life +7 495 641 35 35

Реклама. Застройщик ООО «МПК Пионер». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. *Жизнь

ДОМ ГОСКОМИССИЯ

Жить по течению

О том, что на территории жилого комплекса «Символ», который компания «Донстрой» возводит в Лефортово, появится парк «Зеленая река», было известно давно. Однако возможность до конца прочувствовать, чем же этот парк так примечателен и за что его назвали рекой, появилась лишь недавно. В конце лета завершились работы над первым фрагментом «Зеленой реки», и теперь прогуляться по нему может каждый желающий.

— Москва —

Парк скоростного строительства

Чтобы не ошибиться при выборе новостройки, нужно обладать изрядным пространственным мышлением. Без этого, даже внимательно рассматривая план застройки и макет, трудно осознать, каковы будут реальные габариты домов и квартир, насколько удобно разместят инфраструктуру, комфортно ли будет гулять по территории жилого комплекса.

С квартирами, впрочем, проблему отчасти решили: застройщики часто возводят шоурумы, где в натуральную величину представлены варианты жилья. Но в отношении всего остального приходится доверять 3D-визуализации или ждать, когда проект станет реальностью, чтобы убедиться, насколько получившееся соответствует тому, что было на картинках. Ждать приходится долго: до инфраструктуры и озеленения руки обычно доходят в самую последнюю очередь.

Впрочем, бывают и исключения, когда к созданию эффективной территории застройщик приступает уже на этапе строительства комплекса и завершает ее одновременно со сдачей домов или даже раньше. Именно так поступает «Донстрой»: год назад компания продемонстрировала это в ЖК «Сердце столицы», где появилась отличная прогулочная набережная со смотровыми террасами, скейт-парком, волейболом, лежаками и пикниками. Сегодня аналогичным образом обустраивается территория в ЖК «Символ».

Хитрости синхронизации

Хитрость, позволяющая строить зеленую красоту одновременно с домами, в том, что парк размещают рядом с домами, но вне их территории. Это позволяет решать сразу несколько задач.

Во-первых, можно отводить под озеленение большое пространство. Скажем, «Зеленая река» в финальном виде займет около 10 га. Для сравнения: примерно такая же площадь у парка «Зарядье» рядом с Кремлем. Если вести измерения в единицах длины, тоже получится внушительно: парк извилисто протянется на 2 км через весь «Символ»: от улицы Золоторожский Вал до проезда Завода Серп и Молот. Отчасти именно поэтому его назвали рекой.

Во-вторых, благодаря большой длине парка дома удалось расположить так, чтобы основная их масса примыкала к зеленой зоне и имела собственные выходы на нее. Упоминание про выходы не случайно. В больших жилых комплексах, к которым относится и «Символ», трудно обеспечить приватность проживания. Есть лишь один способ: устроить при каждом корпусе свой приватный, огороженный двор. Именно так и поступил «Донстрой». Поэтому проходящий сквозь «Символ» парк, которым могут пользоваться все желающие, на безопасности жителей не отразится. А чтобы им са-

мим попасть в парк было проще и быстрее, из каждого двора, выходящего на «Зеленую реку», сделали специальные входы-калитки, ключи от которых будут лишь у жителей корпуса.

В-третьих и в главных, из-за того, что парк и дома сосуществуют в параллельных плоскостях, строительство корпусов и парковой зоны удалось синхронизировать. А вот и результат: летом нынешнего года были введены в эксплуатацию пять корпусов первой очереди проекта, которая получила название квартал «Свобода». И одновременно были завершены работы над той частью парка, что протекает между этими домами. Занимает эта часть «Зеленой реки» около 2 га, то есть пятую часть всего будущего парка, но уже и этого достаточно, чтобы оценить его масштаб и концепцию.

Мосты и виноград

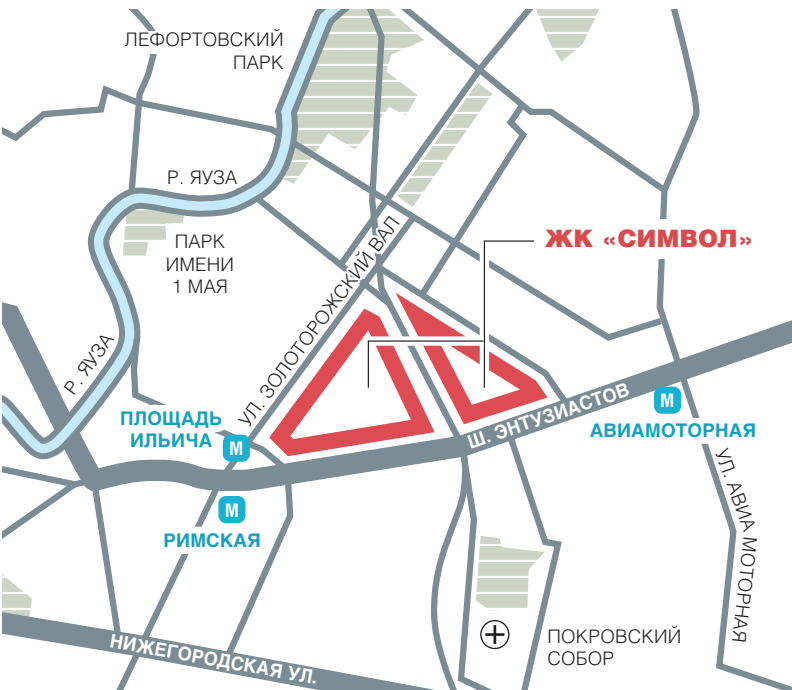
Окончательно понимаешь, почему парк назвали рекой, когда попадаешь на его территорию. Все дело в цвете, изгибах и рельефе местности.

Цвета — это прежде всего разнообразные покрытия, которыми выложены дорожки в парке. Есть, например, мелкая квадратная тротуарная плитка цвета речного песка или травертина. Есть затейливо извивающиеся цветные мягкие покрытия, обрамленные зелеными газонами. Есть участки, выложенные белоснежной галькой. Все вместе это воспринимается как переливающаяся и бликующая на солнце вода. Роль утопающих в зелени берегов отведена многочисленным деревьям, кустарникам и цветникам.

Иллюзию речного русла создает и рельеф территории. В центральной части перепад высот между подножиями домов и парковой зоной достигает 5 м, и кажется, что «река» течет по ущелью. Рельеф сам собой подтолкнул архитекторов задуматься о создании моста, который свяжет один «берег» с другим. Мост задумали двухпролетным: одна сторона — для автомобилей, другая — для пешеходов. А парк как бы подныривает под мост.

При этом мост служит и настоящим арт-объектом. Скажем, его опоры выполнили в виде сужающихся книзу цветочных кадок, высота которых достигает 4,4 м, а диаметр доходит до 3 м. Конструкции настолько сложные в техническом плане, что опалубку для них заказывали в Германии и везли спецтранспортом.

Сейчас, когда мост готов, понимаешь: оно того стоило. Внутри опор высадили деревья, а по краям — виноград. Даже теперь это выглядит очень эффектно, а через некоторое время, когда лозы разрастутся, создав свисающую сверху завесу, получится еще лучше. А фрагмент парка, что под мостом (площадь этого крытого пространства — около 600 кв. м), окажется, возможно, самой камерной частью «Зеленой реки», где можно будет отдыхать, не смотря на летний зной или осадки. Под ней разместили качели-гамаки, столы для пинг-понга и настольных



игр, а также спускающиеся амфитеатром ступени-скамьи со сценой напротив: здесь планируют показывать кинофильмы, проводить концерты и лекции. Кстати, сюда же будут выходить и летние террасы нескольких кафе.

От хоббитов до Доминиканы

Мост и пространство под мостом — это лишь одна из реперных точек парка. Но их гораздо больше. Они нанизаны на всю ось «Зеленой реки».

Например, есть зона, собранная вокруг необычной семиметровой конструкции, похожей на конус, обросший бревнами. Сразу и не угадаешь, что это такое — то ли причудливая хижина вождя аборигенов, то ли еще что. На самом деле это образ векового дуба — все деревянные элементы из дубовой древесины и сделали. А внутри — канаты, лабиринты, лазанки и прочие интересные конструкции, которые оценит любой ребенок.

А по соседству еще один остров, будто бы позаимствованный у хоб-

ЖК «СИМВОЛ»	
Расположение	граница Центрального и Юго-Восточного административных округов, между Золоторожским Валом и проездом Завода Серп и Молот
Ближайшие станции метро	«Площадь Ильича», «Римская», «Авиамоторная»
Площадь застройки	58 га
Инфраструктура	образовательный центр с физико-математическим лицеем, восемь детских садов, поликлиника, супермаркеты и кафе, парк «Зеленая река» протяженностью 2 км, спортивные и детские площадки, другие общественные пространства
Первая очередь строительства	малоэтажный квартал «Достоинство» (четыре корпуса) и высотный квартал «Свобода» (пять корпусов)
Вторая очередь строительства	квартал «Смелость» (четыре корпуса)
Срок сдачи	первая очередь — 2019 год, вторая очередь — 2022 год
Мастер-план и дизайн-код	LDA Design и UHA London (Великобритания)
Проектировщики	Atrium, «Моспроект», Wall (Москва)
Девелопер проекта	«Донстрой»

битов. В нем вместо ровного пространства небольшие мягкие холмы, по которым можно прыгать. А в одном из холмов — сквозное отверстие, через которое надеешься увидеть волшебное существо. Но нет, существ здесь нет, зато имеются необычные мини-батуты: они вмонтированы прямо в мягкое покрытие на уровне земли и расположены так, чтобы с одного на другой мог перепрыгнуть любой ребенок. Да и взрослых эта забава притягивает. Назвали эту зону «Холмистыми берегами».

Понравилась взрослым и огромная песочница, что появилась на другом «острове». В отличие от обычных песочниц, у этой нет никаких границ — просто внезапно одна из дорожек упирается в зону белоснежного песка, будто бы привезенного с пляжей Доминиканы. Песок настолько белый и приятный на ощупь, что при входе на него разуваться и малыши, и взрослые. Никто их не принуждает: они сами решили, что так комфортнее и приятнее.

Чуть дальше над парком соорудили ажурную 30-метровую перголу-навес. От дождя она вряд ли спасет, но тень в жаркий день создаст. Да и вид на небо обрамляет причудливыми багетами. А еще от нее исходит тонкий аромат: пергола, как и расположенные под ней скамейки, выполнена из ливневницы. Из-за обилия дерева и масштаба этот остров получил название «Таинственный лес».

В парк с первого дня

Это далеко не все, что можно встретить в уже открывшейся части парка: есть здесь и воркаут с уличными тренажерами, и велодорожки, и различные горки-качели, и даже питьевые фонтанчики и USB-стойки для зарядки гаджетов. Можно лишь догадываться, сколько еще интересного появится в будущем на новых участках «Зеленой реки». Но даже то, что имеется уже сейчас, позволяет понять, почему многие покупатели ЖК «Символ» предпочитают квартиры с видами на парк.

К слову, среди квартир в квартале «Свобода» есть необычные, притягивающие особое внимание. Поскольку дома состоят их секций разной высоты, на крышах некоторых из них разметили открытые террасы, принадлежащие соседствующим с ними квартирам. Причем отнюдь не маленькие: размер террас достигает 80 кв. м. На последних этажах приятным приложением к квартире является возможность установить дровяной камин.

Правда, тем, кто хочет поселиться в уже готовом квартале с выходом в парк, стоит поторопиться: в продаже здесь осталось менее 3% квартир. Хотя есть и другой вариант: в нынешнем году «Донстрой» начал строительство соседнего квартала «Смелость» — здесь выбор пока более чем богатый, да и цены очень приятные: от 185 тыс. руб. за 1 кв. м. А до «Зеленой реки» всего 100 м.

Наталья Павлова-Каткова



Используйте гибкий подход.

Мы считаем, что ничто не должно мешать развитию бизнеса. Именно поэтому мы предоставляем возможность менять площадь и конфигурацию рабочего пространства по мере изменения ваших потребностей.

Если вы брокер, позвоните по номеру +7 800 333 87 65 и получите комиссию в размере 10%.

Готовые к работе офисные пространства, коворкинги, переговорные комнаты, виртуальные офисы, а также планы для работы на гибких условиях.
regus.ru | +7 800 333 87 65

ДОМситуация

Морока о собственности

Покупка квартиры на вторичном рынке рискованна еще и потому, что однажды квартиру могут отобрать у покупателя городские власти, которые в свое время почему-то не вступили в права на нее. За последние десять лет власти Москвы отсудили имущество в пользу городской казны у десятков людей без предоставления компенсации. Государство не спешит принимать поправки в Гражданский кодекс, защищающие права добросовестного приобретателя, поэтому под угрозой находятся многие из тех, кто приобретает жилье на вторичном рынке.

— опыт —

Сейчас москвичка Светлана Гладышева — руководитель АНО «Центр защиты жилья и жилищных прав», а десять лет назад она была ответчицей по иску, который к ней в Черемушкинский суд Москвы подал городской департамент жилищной политики и жилищного фонда (сейчас это департамент городского имущества). Предметом спора стала квартира площадью 38 кв. м на юго-западе столицы, где Светлана Гладышева с 2005 года жила со своим несовершеннолетним сыном. Она купила квартиру на вторичном рынке, проверив все документы перед сделкой, три года жизнь была безмятежной, но потом началось невообразимое. «Чиновники требовали нашего с сыном выселения на улицу без предоставления иного жилого помещения и без компенсации», — вспоминает Светлана. — Они говорили, что я занимаю квартиру незаконно: на самом деле она принадлежит городу».

Примечательно, что первую сделку по переходу прав собственности (договор социального найма, договор передачи квартиры) подписывал и регистрировал в Росреестре сам департамент, тем самым проявил волю на выбытие квартиры из государственной собственности в частные руки, вспоминает Светлана Гладышева. «Потом выяснилось, — продолжает она, — что департамент совершил сделку по поддельным документам, решил возложить свои ошибки на последнего добросовестного приобретателя и вернуть квартиру в фонд города Москвы, а людей выбросить на улицу».

Не согласившись с решением Черемушкинского суда и Московского городского суда, Светлана Гладышева подала жалобу в Европейский суд по правам человека (ЕСПЧ). Почти одновременно в 2011 году Верховный суд РФ отменил решение первой и апелляционной инстанций, а ЕСПЧ вынес свое решение. В 2012-м в иске департаменту было полностью отказано, прекращено выселение семьи и восстановлены права Светланы Гладышевой на квартиру.

Как чиновники получают квартиры

По словам экспертов, государство в лице органа власти становится собственником жилой недвижимости в ряде случаев. «По закону если собственник жил в квартире по договору социального найма и прописанных в ней больше не было, то квартира должна отойти государству. В этом случае после смерти прежнего собственника новым автоматически становится мэрия, поскольку квартира отходит в городскую казну», — говорит Наталья Бахтиярова, глава ГУП «Моссоцгарантия» (подконтрольно департаменту труда и социальной защиты Москвы). Но в случае, если квартира являлась частной собственностью, все немного иначе. «По Гражданскому кодексу если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию либо никто из наследников не имеет права наследовать или отказались от наследования, то имущество считается выморочным», — говорит заместитель управляющего партнера Alliance Legal CG Елена Терсинцева.

В этом случае после смерти старого собственника новым автоматически становится город, и любые действия с квартирой должны совершаться с согласия профильного департамента. Но бывает так, что департамент жилищной политики и жилищного фонда по каким-то причинам не спешит вступать в права собственности на вновь освободившуюся квартиру. Такое нередко можно встретить в Москве. «Квартиры на вторичном рынке в столице пустуют и год, и два, и даже, не поверите, 20 лет, прежде чем департамент спохватывается и заявляет свои права собственности», — рассказывает экс-префект Центрального административного округа Москвы Александр Музыкантский. — И тут выясняется: квартира заня-

та. Как так получается? Город спуста положенные полгода квартиру не принял и в Росреестр не внес изменений, зато какие-то мошенники подделали документы, подписи, получили у нотариуса свидетельство о праве на наследство и продали ее человеку, который добросовестно ее приобрел. Дальше у добросовестного приобретателя начинаются неприятности».

Никто не знает, сколько выморочных квартир сегодня насчитывается на вторичном рынке. Светлана Гладышева говорит, что за время существования АНО «Центр защиты жилья и жилищных прав» количество обратившихся в эту организацию людей давно превысило 400 человек. Среди них в основном москвичи, но были и те, кто приехал в столицу из Уфы, Екатеринбурга, Самары, Тулы и Воронежа. «Таких случаев масса. К сожалению, добросовестные приобретатели вынуждены бороться с государством за свои права, за свою собственность, которую купили за свои деньги — и силы неравные, и не всегда граждане выигрывают. Хотя всем ясно, что ответственность за риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство и ошибки не должны устраняться за счет добросовестного приобретателя», — рассуждает госпожа Гладышева.

Все в суд

Когда гражданин узнает, что живет в квартире, которая на самом деле принадлежит органу власти, он обращается в суд, подавая встречный иск. Отсудить у государства квартиру приобретатель может, но этот процесс осложняют статьи 301 и 302 Гражданского кодекса РФ. Согласно им, можно отбирать через суд имущество даже у добросовестных приобретателей, поскольку государство, законный собственник, на сделку не соглашалось и никому квартиру не продавало. Важный нюанс: в случае, когда собственником недвижимости является государство, дело срока давности не имеет, поэтому в суд гражданин может пригласить спустя много лет после смерти владельца квартиры. Поскольку сделку совершили якобы без ведома города, жилье забирают через суд без компенсации.

«По закону в определенных ситуациях имущество может быть истребовано и у добросовестного приобретателя — как раз в случаях, когда собственник утратил его помимо своей воли. Именно такой подход используется государством для восстановления прав на выморочное имущество, права на которое были когда-то незаконно приобретены третьими лицами. В таких спорах соответствующие госорганы обыч-



Многие покупатели жилья на вторичном рынке рискуют оказаться втянутыми в судебные споры с властями

но исходят из того, что именно покупатель несет все риски, связанные с обнаружением каких-то пороков в ранее происшедших в отношении таких квартир сделках», — говорит партнер юридической компании Pen & Paper Мария Николаева.

Как показывает практика, отбиться от иска департамента имущественных отношений Москвы практически невозможно. Люди годами доказывают в судах свои законные права, но чаще всего тщетно. В такой ситуации оказался Галина Френкель со своей 90-летней матерью. В 2015 году женщины переехали в Москву из Тульской области и через агентство за 5,6 млн руб. купили однокомнатную квартиру площадью 38 кв. м на улице Мусы Джалиля неподалеку от станции метро «Красногвардейская». «Мы жили хорошо, пока я не обнаружила в почтовом ящике повестку в Нагатинский суд с письмом от столично-го департамента городского имущества. В нем говорилось, что квартира на самом деле с 2013 года должна была перейти в казну города Москвы, а мы ее занимаем незаконно. У нас с мамой ноги подкосились», — вспоминает Галина Френкель.

Как выяснилось, продавец квартиры приобрел ее у другой женщины, которая вступила в право собственности по завещанию. В первой судебной инстанции ее признали добросовестным приобретателем. Но Мосгорсуд отменил это решение, постановив выселить пенсионерку из квартиры. И тогда госпожа Френкель обратилась в ЕСПЧ с жалобой на действия российской правосудия, а параллельно подала прошение в суд с требованием позволить ей жить в квартире до решения Европейского суда. «Если Европейский суд вынесет решение не в нашу пользу, нам придется освободить квартиру», — говорит Галина Френкель.

Европейский суд по правам человека еще в 2011 году по делу Светланы Гладышевой высказался по этому вопросу однозначно: риск любых ошибок госорганов, в том числе приводящих к утрате государственной собственности, несет государство. Однако суды продолжают возлагать ответственность за допущенные властями ошибки на граждан-покупателей. Например, Татьяна Однодворцева судится с департаментом городского имущества Москвы уже 11 лет. В 2008 году получила первый иск от прокуратуры Восточного округа Москвы, куда обратился департамент. Чиновники потребовали выселения ее семьи из двухкомнатной квартиры в хрущевке на Открытом шоссе. Первая инстанция оставила иск чиновников без удовлетворения, зато его удовлетворил Мосгорсуд, постановивший семью выписать и выселить.

«В ходе судебного заседания мы выяснили, что квартира пустовала четыре года начиная с 2000 года. Первый житель квартиры умер, но его жена прописалась в квартире спустя пару лет после его смерти, а затем квартиру приватизировала. Мы приобрели квартиру через агентство недвижимости, и сделка прошла госрегистрацию. В чем мы виноваты, я до сих пор не поняла. Но живем и боимся, что выселят. А нас в ней шестеро, включая несовершеннолетнего ребенка и ветерана Великой Отечественной», — говорит Татьяна Однодворцева.

Александр Дубовец, владелец московской квартиры, получив исковое заявление из департамента городского имущества, в Никулинском суде проиграл дело и проиграл во всех инстанциях вплоть до Верховного суда. Все судебные инстанции Александра Дубовца признавали недобросовестным приобретателем, и он одновременно обратился с жалобами в ЕСПЧ и Конституционный суд РФ. В последнем согласились, что граждане не должны нести

ответственность перед органами власти за то, что те в свое время не оформили свои права на имущество, которое причитается им по закону. Дело Дубовца было пересмотрено в Никулинском суде, решение отменено, человек восстановил свои права и получил свою квартиру. «Однако, несмотря на то что был создан прецедент и признано, что п. 1 ст. 302 ГК РФ не соответствует Конституции, на аналогичные жалобы других пострадавших, которые обратились в Конституционный суд вслед за господином Дубовцом, эта инстанция ответила отказом в связи с тем, что есть постановление СП от 22 июня 2017 года», — говорит Светлана Гладышева.

Как не попасть в историю

Стандарт добросовестности предполагает, что покупатель недвижимости принимает определенные меры по сбору информации, подтверждающей права продавца на объект. В этом случае важно получить либо от продавца, либо в Росреестре подтверждение наличия зарегистрированного права, считать юристы. «Важно проверить документы: основания возникновения права, отсутствие лиц, зарегистрированных в квартире. Чем более углубленно и тщательно покупатель подходит к проверке прав на объект, тем, конечно, лучше. Привлечение к сбору и оценке документов компетентного юриста, безусловно, делает этот процесс более эффективным. Однако при всей разумной бдительности и осмотрительности при приобретении квартиры, переход прав на которую когда-то состоялся по поддельным документам, возможности обнаружить такой „скелет в шкафу“ крайне ограничены», — говорит Мария Николаева из Pen-Paper.

Действительно, обнаружить, что квартиру продали по поддельным документам, практически невозможно. «Но возникает вопрос: отче-

го же госорганы не вступают в свои права собственников, тогда как они вполне могут это делать? И как госорганы определяют, какую именно квартиру они намерены истребовать?» — недоумевает Александр Музыкантский.

Департамент городского имущества города Москвы не ответил на запрос «Ъ-Дома». Вице-мэр Москвы Владимир Ефимов не пожелал обсуждать тему выморочного имущества. Впрочем, его мнение «Ъ-Дому» удалось узнать из ответа на запрос депутату Госдумы Илье Осипову в конце августа текущего года. В тексте господина Ефимова сообщается, что «город Москва в лице департамента городского имущества лишен возможности помянуть сложившуюся правоприменительную практику в отношении добросовестных приобретателей как орган государственной власти», поскольку до сих пор не внесены изменения в 302-ю статью Гражданского кодекса РФ. В ответе также сказано, что граждане имеют право подавать встречные иски к департаменту и отстаивать свои права.

Впрочем, государство хоть медленно, но все же решает проблему. В конце июля поправки в 302-ю статью кодекса прошли первое чтение в Госдуме. Депутаты предлагают запретить госорганам изымать у добросовестных приобретателей недвижимость, которая выбыла из казны по недосмотру власти. «Мы считаем, что если госорган как потенциальный собственник не предпринял никаких нужных шагов для оформления недвижимости в собственность до того, как ею завладела мошенники и продали ее добросовестным гражданам, то госорган не может требовать это имущество с владельца в дальнейшем. Да, идея закона может повлечь за собой дискуссию, ведь в этом случае публичная власть ставится в более уязвимые условия, чем гражданин», — заявил «Ъ-Дому» депутат Госдумы Илья Осипов.

Когда и в каком виде будет принят этот закон, как именно он будет работать на практике, станет ясно нескоро. Пока же вывод неутешителен: любой покупатель недвижимости на вторичном рынке не может проверить, претендовал ли когда-либо на нее орган власти и являлось ли это имущество выморочным. «Закон все еще несовершенен, однако любой добросовестный приобретатель обязан защищать свои права и делать это последовательно», — говорит глава Совета по правам человека при президенте РФ Михаил Федотов. Другие эксперты считают, что есть ряд параметров, при несоблюдении которых заключать сделки купли-продажи нельзя. «Нельзя покупать квартиру, которая когда-то переходила в собственность по наследственному делу, так как оно может быть оспорено. Не рекомендуется брать квартиру, которая переходила в собственность по решению суда, потому что оно может быть отменено. Наименьший риск несут в себе сделки, при которых недвижимость была в собственности у одного человека с момента приватизации. Хотя в таком случае приобретатель тоже не сможет быть на 100% защищен», — резюмирует Светлана Гладышева.

Анна Героева

«У ГРАЖДАН ОСТАЕТСЯ ПРАВО ОБРАТИТЬСЯ В ЕВРОПЕЙСКИЙ СУД»

Проблема выморочного имущества остро стоит в Москве. Как в этой ситуации мэрия города может вести конструктивную практику разрешения, рассказала директор Института права и публичной политики, член Совета при президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека ОЛЬГА СИДОРОВИЧ.

— Как вы считаете, добросовестные приобретатели имущества сегодня могут полагаться на закон?

— Граждане полагаются на государственные институты и предоставляемую ими информацию, рассматривая ее как достоверную и подтвержденную документально. Если государство официально зарегистрировало право собственности гражданина в реестре недвижимости, то он вправе рассчитывать, что это право будет уважаться.

— Проблема истребования выморочного имущества у людей сегодня стоит остро в разных регионах. Но в Москве наблюдается больше всего таких случаев. Почему, как вы считаете?

— Департамент городского имущества (ДГИ) недостаточно оперативно оформляет права города Москвы на квартиры, которые стали выморочным имуществом, и из-за этого возникают комфортные условия для мошеннических сделок с регистрацией



СОВЕТ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОБЩЕСТВА И ПРАВА ЧЕЛОВЕКА

права собственности на такие квартиры. Это приводит к тому, что граждане, годами откладывавшие средства для улучшения своего жилья и зачастую взявшие ипотечные кредиты, оказываются в ситуации «хождения по мукам», доказывая, что на момент приобретения новой квартиры они действовали добросовестно. И хотя Конституционный суд признал справедливость претензий граждан (например, «дело Дубовца»), лишившихся права на свои квартиры по искам московского ДГИ, власти продолжают возбуждать иски о выселении граждан из занимаемых ими квартир.

Оставляя тем самым семьи без единственного жилья, а как следствие этого — снимая граждан с регистрационного учета и ставя под угрозу реализацию их социальных прав (например, без регистрации невозможно получать пенсию).

— Как вы можете повлиять на ситуацию с проблемой выморочного имущества в Москве?

— Конечно, у граждан остается право обратиться в Европейский суд по правам человека (ЕСПЧ) и оспорить судебные решения, вынесенные по инициативным мэрией искам против добросовестных покупателей квартир. На это уйдет время, но ЕСПЧ уже не раз однозначно высказался по поводу подобных дел. Пройдет время, заявители получат удовлетворение по своим жалобам. Это приведет к тому, что государству вновь придется выплачивать компенсацию заявителям, оспориавшим подобные решения российских судов. И компенсация будет оплачиваться за счет налогоплательщиков (включая самих добросовестных приобретателей квартир, что является парадоксом). Именно поэтому наш совет настойчиво рекомендовал мэрии вести более продуманную и конструктивную практику разрешения спорных ситуаций, заключающую договоры социального найма с последующей приватизацией.

— Каким образом могут защищать свои права приобретатели, если суды в процессе по изъятию иму-

щества чаще всего встают на сторону органов власти?

— Наш совет, обращаясь в мэрию, рассчитывает уже на добросовестность городских властей и понимание ими тех проблем, которые зачастую порождены именно их нерасторопностью. Жаль, что пока запросы со стороны совета о предоставлении данных о текущих судебных делах и исполнительных производствах против приобретателей спорных квартир остаются без ответа.

— Какие меры примет ваша структура, чтобы улучшить ситуацию?

— В октябре нынешнего года совет планирует проведение совещания с участием представителей ДГИ, Росреестра, органов МВД, возможно, уполномоченного по правам человека и Верховного суда, чтобы обеспечить защиту права собственности владельцев спорных квартир, если они добросовестно приобрели имущество, а главное — чтобы семьи, в которых есть зачастую пожилые и несовершеннолетние граждане, не оказались на улице, лишившись единственного жилья. В рамках такого совещания есть возможность скоординировать действия органов исполнительной и судебной власти с интересами граждан. Решение этого вопроса важно не только для Москвы, но и для ряда других регионов России. Однако в Москве проблема стоит наиболее остро. Совет, на мой взгляд, не может остаться в стороне.

Интервью взяла Анна Героева

домформаты

Сожительство

Экономика совместного использования стала неотъемлемой частью жизни. Так, развитие каршеринга позволяет обходиться без автомобиля в собственности, что дает возможность экономить на парковках и налогах. Благодаря коворкингам минимизируются издержки на аренду офисов. А вот коливинги, которые только стали появляться в Москве, могут позволить сэкономить на совместном съеме квартиры, что актуально для молодых.

— тенденция —

Алла Цытович когда-то была банковским топ-менеджером. И вдруг ее жизнь изменилась: она покинула пост председателя правления Юниаструм-банка и занялась развитием сети хостелов Nice Hostel по европейской франшизе. Но неожиданно для себя госпожа Цытович повернулась совсем в другую сторону: желане развивать хостелы трансформировалось в то, что теперь она владелица коливингов в Москве. «Мой проект попал в акселератор Фонд развития интернет-инициатив, что позволило получить финансирование, — рассказывает Алла Цытович. — Я пришла в фонд с идеей развивать и дальше свои хостелы, но выяснилось, что по формату они больше напоминают коливинги». Так, бывший банкир стала управлять сетью LogINN.

Пионером коливинга принято считать The Rainbow Mansion в Кремневой долине в США. В 2006 году пять молодых инженеров из исследовательского центра NASA Ames сняли двухэтажный дом, так как арендовать жилье каждый в отдельности не мог себе позволить из-за высоких цен на недвижимость. Они разделили не только жилую площадь и финансовые обязанности, но и быт. Создатели The Rainbow Mansion организовали ряд общественных мероприятий, привлекая к взаимодействию других специалистов из разных смежных сфер. В этом коливинге арендовали жилье и читали лекции астронавты, инженеры виртуальной реальности, предприниматели, исследователи Антарктиды. Идею быстро подхватили и другие города Северной Америки, а за ними и другие страны. То есть изначально коливинги были рассчитаны на специалистов, работающих в сфере высоких технологий.

Руководитель архитектурной студии AI-architects и преподаватель МАРХИ Иван Колманок отсылает еще дальше — в позапрошлый век: «Тогда в России появилась первая квартира-коммуна, когда литератор Василий Земцов снял в Санкт-

Петербурге 11-комнатную квартиру и заселился туда вместе с друзьями». А ведь первый коливинг тоже появился в СССР: в знаменитом Доме Наркомфина в центре Москвы были и личные комнаты с санузлом, и общественные пространства, включая кухню, прачечную и детский сад, добавляет эксперт. Но именно это наследие вызывает подчас негативные ассоциации у россиян по поводу коливингов. Например, не прикрывается ли иностранным словом банальное коммунальное жилье? Именно с такими форматами совместно проживания сейчас в России путают коливинги, хотя у них не так много общего, соглашается Иван Колманок. Ни в общежитиях, ни в коммуналках комфортному сосуществованию группы людей и наличию личного пространства внимание не уделялось, констатирует он. «Если посмотреть на исторический срез, то попытки создать различные объединения были всегда, но редко они становились успешными — взять тот же пример Арлезианской коммуны Ван Гога», — пессимистичен глава бюро T+T Architects Сергей Труханов.

Сегодня считается, что коливинги в основном ориентированы на молодых людей, так называемых миллениалов, отмечает основатель и генеральный директор архитектурной студии IND architects Амир Идиатуллин. Они не торопятся обзаводиться семьей и собственным жильем, предпочитают аренду. В то же время из-за развития интернет-технологий для них характерна социальная изолированность, поскольку большая часть общения происходит в сети, считает господин Идиатуллин.

Алла Цытович подтверждает, что постояльцами ее коливингов являются в основном молодые люди 24–28 лет, которые приезжают в Москву на проектные работы либо обустроиться в столице. В основном это ребята креативных профессий: веб-дизайнеры, программисты, художники и т. д. «Но не всегда можно быстро найти в Москве оптимальный вариант аренды квартиры, — говорит



Коливинги зачастую превращаются в сообщество единомышленников

она. — Нужно заплатить сумму, эквивалентную стоимости двухмесячного проживания плюс зачастую надо выплатить процент риэлтору. У молодых ребят, приезжающих из других городов, как правило, не всегда есть необходимая сумма». В случае с коливингом не все так сложно: госпожа Цытович говорит, что месяц проживания в LogINN — 16–20 тыс. руб. За такие деньги в Москве трудно снять жилье даже в районе МКАД.

«В среднем в коливингах проживают по 5–12 человек, — говорит гендиректор УК „Росинвестотель“ Кирилл Иртыга. — Соответственно, стоимость проживания из расчета на одного человека ниже, чем при съеме квартиры или комнаты. Более того, в коливингах люди работают, что позволяет сэкономить еще и на аренде рабочего места и транспортных расходах».

У коливингов своя экономика, что привлекает инвесторов. По словам Аллы Цытович, срок окупаемости таких проектов — два года, если речь идет об арендованном объекте. Если выкупать недвижимость под коливинги в собственность, то окупить затраты можно через восемьдесят лет. Выход на операционную

безубыточность — четыре месяца, а через восемь-девять месяцев можно добиться EBITDA в 30% от выручки, полагает госпожа Цытович.

Владельцы коливингов не оперируют крупными цифрами: по словам владелицы сети LogINN, месячная выручка такого объекта на 147 мест — 2,5–3,7 млн руб. Но это пока. У этого сегмента рынка достаточно высокая емкость — 27 млрд руб. в год.

Чтобы понять, готовы ли в нашей стране к появлению коливингов, IND architects провел опрос. «Как выяснилось, люди к такому формату недвижимости готовы, но знания о нем у них самые поверхностные, — рассказывает Амир Идиатуллин. — Что касается совместного проживания, большинство готово делиться доступом к интернету, рабочим пространством и коммунальными услугами. В качестве соседей они предпочли бы студентов или молодые семьи. А вот санузел, личную комнату и кухню опрошенные делить не готовы».

Ошибочно считать, что коливинги в нашей стране будут пользоваться спросом только в Москве и Санкт-Петербурге, утверждает господин Идиатуллин. Например, в Адлере успешно работает «Инсайт Хауз». Здесь можно арендовать рабочее пространство в опен спейс и место проживания

в особняке с общей кухней, прачечной и различными зонами отдыха. Пространство рассчитано на 35 человек», — рассказывает он. Еще один пример — «Деревня» в Московской области. На участке 64 га расположены различные общественные пространства, территория кемпинга, глэмпинга, парковка и жилые дома для аренды или покупки. Также здесь можно арендовать участок для различных целей: от проведения каких-либо мероприятий до организации фермерского хозяйства.

По мнению Кирилла Иртыга, такой формат вполне может прижиться в Казани или Екатеринбурге. «Коливинг привязан к бизнес-инкубаторам и творческим кластерам, а также локациям, привлекательным для туризма и отдыха», — поясняет эксперт. По мнению сооснователя архитектурной группы DNK ag Натальи Сидоровой, коливинги могут быть востребованы в тех районах и городах, где есть проблемы с инфраструктурой шаговой доступности.

В перспективе активно будут развиваться клубные коливинги и коворкинги, в том числе разного ценового сегмента, считает она. «Самый вероятный формат — коливинги по интересам, — полагает госпожа Сидорова. — Прообразом могут служить

студенческие кампусы». Появление такого формата, как коливинг, отвечает нынешним трендам развития общества, где во главу угла ставятся мобильность, возможность удаленной работы, индивидуализм, ослабление традиций патриархальной семьи, ценность получения новых опытов и эмоциональных переживаний, отмечает Наталья Сидорова.

Впрочем, не все эксперты так позитивно оценивают коливинги. «На мой взгляд, появление такого формата нельзя считать положительным явлением, — делится своим мнением Сергей Труханов. — Это переход от экономики владения к экономике пользования, что, в свою очередь, освобождает будущие поколения от наследства и наследственности. Это характерно не только в межличностных отношениях, но и в большем масштабе — зачем думать о том, как будет это выглядеть спустя столетие, если такой объект никому не принадлежит». Фактически это некая «жизнь по подписке», а ее влияние и последствия пока сложно прогнозируемы, уверен эксперт. Он не исключает, что в перспективе появятся свои коливинги для пожилых людей: «И не факт, что всем придется по душе эта система».

Халиль Аминов

Угол с мебелью

— предложение —

Если квартирой с чистовой отделкой уже никого не удивить, то предложения с мебелью на первичном рынке пока не приняли массового характера. Хотя возможность интегрировать затраты на мебель в ипотечный кредит и существенно сэкономить на ее покупке стремительно прибавляют формату популярность. «Ъ-Дом» выяснил, в чем плюсы и минусы таких предложений.

Каждая 20-я квартира на первичном рынке крупных городов сейчас продается с мебелью, громко заявила в своем недавнем исследовании Первая мебельная фабрика. Аналитики уверены, что за минувшие три года доля лотов с полной или частичной меблировкой в общей структуре предложения выросла с нуля до 5%. По прогнозам компании, в 2020 году этот показатель достигнет 7%. Оценки профильных консультантов рынка недвижимости пока не так оптимистичны. Например, в «Бон Тон» говорят лишь о шутливом предложении квартир с мебелью «от застройщика» и оценивают их общую рыночную долю в 0,05%, а в «Азбуке жилья» она наливается на 1–2%.

Тем не менее тренд на постепенное увеличение предложения жилья с мебелью они признают единогласно. Председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова указывает, что в Москве мебель в виде готового полного ремонта в новой квартире или в качестве дополнительной опции под заказ суммарно предлагается застройщиками в шести жилых комплексах. «Хотя два года назад таких проектов было всего два», — замечает она.

Новая аудитория

Гендиректор компании «Азбука жилья» Владимир Каширцев вспоминает, как еще три-четыре года назад в качестве дополнительной опции при покупке квартиры в новостройке предлагалась отделка. Те-



Россияне готовы покупать в новостройках квартиры с мебелью, если они приобретают такое жилье для сдачи в аренду

перь такие предложения формируют треть рынка в старых границах Москвы. Эксперт рассказывает, что лучше всего формат прижился в массовом сегменте: именно он формирует 70% существующих на рынке квартир с отделкой. Еще 15–20% приходится на долю бизнес-класса, а на первичном рынке элитного сегмента — всего 10–15%. «Это прежде всего обусловлено возможностью вклю-

чить стоимость отделки в тело ипотечного кредита», — поясняет господин Каширцев. Именно по такой же схеме сейчас растет интерес к меблированным вариантам.

Директор по маркетингу ГК А101 Дмитрий Цветов связывает появление на рынке меблированных квартир с изменением потребительского поведения. По его мнению, нельзя сравнивать Россию с западными странами в этом вопросе. На Западе население значительно мобильнее, и, например, в Нью-Йорке доля арендного жилья доходит до 75%,

а в Берлине — до 80%; европейцы и американцы привыкли относиться к недвижимости как к инструменту. «А в СССР и затем в России собственная квартира всегда была символом благополучия и стабильности, ценным активом», — рассказывает господин Цветов. Именно поэтому, считает он, покупатели недвижимости любого класса предпочитали делать ремонт по индивидуальному проекту, разица для них заключалась лишь в сумме. Но сейчас тренд меняется: денег, времени и нервов на отделку у покупателей стало существенно меньше.

Директор по развитию продукта ГК ФСК Павел Брызгалов считает, что в России полностью готовое к заселению жилье предпочитают те, кто имел дело с ремонтными работами и представляет, какого уровня самоотдачи они требуют. «Но для большинства россиян квартира — первая и зачастую единственная крупная покупка, поэтому они предпочитают приобрести лишний метр, нежели готовый продукт», — полагает он. Сейчас, по словам эксперта, квартиры с мебелью чаще всего предпочитают две категории покупателей: те, кому необходимо переехать в купленное жилье в максимально сжатые сроки, и те, кто приобретает недвижимость для сдачи в аренду.

Технология отделки

Мебель от застройщика может стать неплохим вариантом экономии. Ирина Доброхотова подсчитывает: в комплексе «Скандинавия» квартиры с мебелью и отделкой продаются по 140 тыс. руб. за 1 кв. м, без отделки — 122,8 тыс. руб., в «Саларьево парк» экономика похожая — 230 тыс. руб. за 1 кв. м против 201,3 тыс. руб. Получается, что в новостройках комфорт-класса стоимость ремонта и мебели составляет 20–30 тыс. руб. за 1 кв. м — так, весь ремонт в студии площадью 23 кв. м будет стоить 570 тыс. руб., — рассуждает она. Те же самые работы и мебель за свой счет, по оценкам эксперта, обойдутся в 0,8–1 млн руб.

Владимир Каширцев приводит похожую оценку, подсчитывая, что меблировка и ремонт студии площадью 25–33 кв. м от застройщика стоят в среднем 500–600 тыс. руб. «За счет оптовых цен, которые получают застройщики, этот показатель заметно ниже, чем в розничной продаже», — объясняет он. Девелоперы с ним соглашаются: по их оценкам, цены мебельных компаний для застройщиков могут быть ниже на 10–30%. «Также можно сэкономить на доставке и сборке, а при отделке — закупая оптом стройматериалы и договариваясь с бригадами отделочников на большие объемы работ», — добавляет госпожа Доброхотова.

Но далеко не всегда предлагается полностью оборудовать квартиру. Павел Брызгалов из ГК ФСК называет популярным вариантом лоты, в которых монтируется только кухня. В Первой мебельной фабрике считают, что стоимость такой меблировки в среднем составляет 70–95 тыс. руб. и оказывается на 20–30% ниже, чем в розничной продаже.

Ирина Доброхотова в качестве еще одного варианта частичной меблировки выделяет квартиры с установленной сантехникой: «Этот формат наиболее востребован в массовом сегменте, где у покупателей нет больших притязаний при выборе мебели и марки сантехники — намного важнее сэкономить деньги и время». В ФСК «Лидер» указывают, что застройщики обычно используют мебель средней ценовой категории. Дмитрий Цветов объясняет, что меблировка от застройщика по определению должна быть максимально универсальной и подходить под привычки большинства покупателей: «Закупать что-то дорогое или нестандартное невыгодно и с потребительской точки зрения нецелесообразно».

Сдерживающие факторы

Хотя возможность «упаковать» стоимость всей меблировки в ипотеку, избежав таким образом более дорогого потребительского кредита, и за-

ставляет многих задуматься о покупке полностью отделанной квартиры, но на пути развития этого сегмента все еще немало препятствий. Ключевым из них Дмитрий Цветов называет наличие у покупателей собственного имущества: «Многие раньше жили в съемных квартирах, но все равно покупали какие-то удачные для них предметы интерьера, и избавляться от них не хочется, но в меблированной квартире не всегда найдется место».

Еще одним серьезным ограничителем господин Цветов называет боязнь многих покупателей оказаться в типовой квартире. Эксперт считает, что одним из альтернативных вариантов в этой ситуации служат сертификаты в мебельные магазины, которые выдаются с квартирой: «В одном из проектов мы предлагаем возможность включить в стоимость квартиры сертификаты, где номинал зависит от площади лота: для однокомнатных квартир — 270 тыс. руб., двухкомнатных — 350 тыс. руб., а трехкомнатных — 450 тыс. руб.». Эта мера позволяет включить стоимость мебели в тело ипотечного кредита.

Гендиректор агентства «Бон Тон» Наталья Кузнецова уверена, что меблировка жилых помещений на первичном рынке пока актуальна в основном в сегменте апартаментов: «Если речь идет о квартирах, то это малоформатные лоты: студии, однокомнатные квартиры, евродвушки, приобретаемые в качестве первого жилья либо под аренду». Господин Брызгалов, в свою очередь, добавляет, что девелоперы, как правило, не предлагают мебель в квартирах редкого формата — здесь в большинстве случаев требуется индивидуальный подход. К числу дополнительных проблем полностью меблированных квартир госпожа Кузнецова относит отсутствие гарантий. «Кроме того, как правило, застройщик предлагает ограниченный набор вариантов и предпочтения покупателей могут оказаться далеко за этими рамками», — заключает она.

Александра Мерцалова

ДОМ ГОСКОМИССИИ

Окнами в небо

Территория бывшего аэродрома имени Фрунзе, недавно занимавшего часть когда-то громадного Ходынского поля, — один из последних застраиваемых крупных участков в городе. Его освоение началось в начале нулевых, когда еще не было популярным понятие «единый дизайн-код», и поле получилось по-московски разностилевым, что придает ему шарм и обжитость, хотя до полного завершения освоения всей территории еще далеко. Одной из стилистических доминант и навигационных знаков нового района является проект «Искра-Парк», открывающий поле со стороны Ленинградского проспекта.

— Москва —

Гений места

Многофункциональный комплекс «Искра-Парк» сложно не заметить: недавно открывшиеся элегантные фасады формируют красную линию улицы Маршала Шапошникова, а со стороны Ленинградского проспекта (МФК стоит на второй линии) фасады гармонируют с новой и исторической застройкой. «Искра-Парк» состоит из двух независимых частей — комплекса апартamentов и бизнес-центра. Визуально дополняющие друг друга части проекта не должны иметь пересекающихся людских потоков, и в этом отношении место на перекрестии двух крупных магистралей выбрано идеально. В ближайшее время появится дополнительный проход через арку дома на Ленинградском проспекте: завершается ее ремонт и отделка. В результате появления нового прохода путь до метро «Динамо» и для жителей, и для сотрудников офисного центра сократится примерно на пять-семь минут.

Проект удачно расположен и с точки зрения бизнеса, который разместится на первых этажах: витрины расположены на первой линии, и будущие кафе, рестораны, магазины, очевидно, будут интересны не только жителям «Искра-Парка», но и ближайших домов. Бизнес преимущественно места понял сразу, поэтому коммерческих площадей в первичной продаже уже не осталось.

Транспортная доступность комплекса близка к идеальной: рядом станции метро «Динамо» и «Петровский парк», а по Ленинградскому проспекту идет с десяток маршрутов наземного транспорта, так что за 15–20 минут можно попасть в любую точку центра города или доехать до «Москва-Сити».

Жить красиво

«Искра-Парк» на сегодняшний день, пожалуй, самый красивый и необычный комплекс в ближайшем окружении. Архитектурное решение создано бюро SPEECH под руководством Сергея Чобана. И надо сказать, что аналогов таких решений в городе пока не существует. Квартал для молодых отличают запоминающиеся фасады: каждая из десяти секций жилой части получила собственную отделку. Фасады украсили декоративные элементы с лаконичным и выразительным рисунком, в котором прослеживается принадлежность к той или иной научнотехнической сфере, в которой прославилась Россия в прошлом столетии: транспорт, судостроение, сельское хозяйство, авиастроение и т. д. Тема фасада продолжится и в отделке входных групп, украшенных фотографиями известных авторов на эту же тему.

«Середина XX века ознаменована чередой великих достижений нашей страны во всех областях науки и техники, которыми мы по праву гордимся. Фасады городского квартала «Искра-Парк», расположенного

в знакомом для советской эпохи районе, являют собой настоящий учебник истории под открытым небом — собрание самых ярких научных открытий и технических свершений прошлого столетия, которые мы увековечили для будущих поколений», — рассказывает о доме в «Галс-Девелопменте».

Большинство входных групп открывают беспрепятственный доступ в здание с уровня земли: там в нескольких местах, где необходимо было сделать ступени, есть специальные платформы-подъемники.



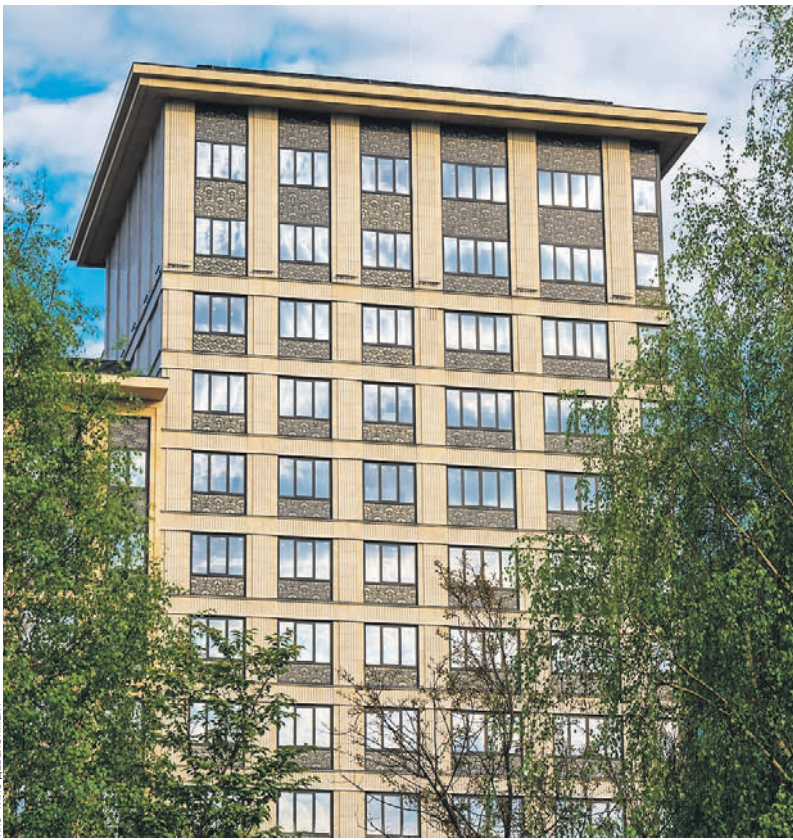
Иметь виды

Первое, на что стоит обратить внимание: комплекс сдан в эксплуатацию, то есть покупатели, выбрав апартамент, получают свидетельство о собственности и могут начинать отделку. Всего в комплексе 772 апартаментов с широким диапазоном площадей: от 37-метровых студий до четырехкомнатных квартир площадью до 130 кв. м. Пространство апартаментов идеально спланировано с учетом потребностей современного жителя мегаполиса. Даже в однокомнатном апартаменте есть просторная гостиная с кухонной зоной и отдельная спальня. Двухкамерные стеклопакеты обеспечивают хорошую



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ИСКРА-ПАРК»

Расположение	Ленинградский проспект, 35 с. 2, Северный административный округ
Количество секций	10
Этажность	9–17
Площадь застройки	3,12 га
Количество апартаментов	772
Площадь апартаментов	37–130 кв. м
Высота потолков	3,1 м
Цена	от 216 тыс. руб. за 1 кв. м
Количество машино-мест	1060
Введен в эксплуатацию	2019 год
Застройщик и продавец	ПАО «Галс-Девелопмент»



шумоизоляции. Увеличенная площадь остекления открывает виды на Москву. Надо сказать, что с видами будущим жителям повезло: «Искра-Парк» не зажат со всех сторон застройкой, и с верхних этажей видны «Сити» и центр. Даже из окон невысоких этажей открываются красивые панорамы Москвы: зеленые парки, Петровский путевой дворец, Ходынское поле.

При покупке апартаментов возможно объединение площадей. Как рассказали в отделе продаж, уже есть владельцы нескольких апартаментов суммарной площадью более 200 кв. м. На сегодняшний день продано более 60% лотов, некоторые собственники уже проживают, многие заканчивают отделочные работы.

Кстати, новым покупателям, возможно, даже не придется задумываться о ремонте: в компании разработывается предложение по продаже апартаментов с отделкой, которая может рассматриваться в качестве дополнительной опции. Управление комплексом соответствует его инновационной направленности. Жителям предлагается опция «умный дом». Для комплекса разработано приложение «Умные апартаменты» — платформа, объединяющая управление всеми инженерными системами дома в мобильном приложении на

смартфоне. Ключевое преимущество технологии — индивидуальные сценарии, которые позволяют жителям «Искра-Парка» контролировать управление светом, розетками, отоплением, кондиционированием, шторами и т. д. Система также будет осуществлять регистрацию протечек и перекрытие стояков водоснабжения в случае их обнаружения.

Купить выгодно

Интересны и финансовые условия. Стоимость однокомнатного апартаментов площадью 37 кв. м начинается от 8,9 млн руб. Минимальная стоимость двухкомнатного апартаментов 55 кв. м — от 11,7 млн руб., трехкомнатного 90 кв. м — от 16,9 млн руб., четырехкомнатного 118 кв. м — 21,2 млн руб. Существуют различные варианты покупки, в том числе 100% оплата, при которой можно рассчитывать на персональную скидку. Приятны ипотечные предложения, особенно от партнера проекта банка ВТБ. Есть программа беспроцентной рассрочки до года.

Важно и то, что все апартаменты соответствуют «жилым нормативам», таким как нормы инсоляции, глубина помещения и так далее, а значит, в будущем при желании владельцы смогут их перевести в статус квартир.

Апартаменты интересны и как инвестиционные вложения для последующей сдачи в аренду, особенно это касается небольших площадей. То, что площади не будут простаивать, гарантирует присутствие в составе городского квартала бизнес-центра самого высокого класса

са. Кроме того, район развивается в том числе как деловой, и неподалеку еще несколько зданий, где расположены офисы крупных, в том числе международных, компаний.

Не выходи из комплекса

Городской квартал «Искра-Парк» строится в концепции mixed-use, одно из главных преимуществ которого: все нужное сосредоточено в одном месте, а значит, экономится время на дороге. В проекте «Искра-Парк» создан собственный инфраструктурный комплекс. Жители квартала будут располагать вместительной подземной автостоянкой на 1060 машино-мест. Проект также предполагает открытие на территории детского центра, кафе и ресторанов, других необходимых для жизни сервисов: салона красоты, химчистки, фитнес-центра и др. Точный состав арендаторов первых этажей еще не известен, но в некоторых помещениях уже идут ремонтные работы.

Поможет инфраструктурному разнообразию и соседствующий с комплексом бизнес-центр класса «А», где также предусмотрена внешняя инфраструктура: фитнес-центр и пр.

Особого внимания заслуживает внутренний двор. Разумеется, доступный только для жителей, без автомобилей и с авторским ландшафтным дизайном, разработанным бюро SPEECH.

На территории организованы различные функциональные зоны для жителей. Четкий рисунок на поверхности двора в виде сложной геометрической сетки — сот, образованной мощением, площадками и газонами, подчеркивает строгие фасады комплекса. Проектом благоустройства предусмотрены современные детские площадки с безопасным каучуковым покрытием.

На территории делового центра, которая также будет доступна жителям, организована озелененная зона отдыха для сотрудников. В зоне гостевой парковки между офисным центром и корпусом с апартаментами установлена зарядная станция для электромобилей мощностью 50 кВт. Такие же электрорядки есть и в паркинге.

Атмосфера добрососедства

Если говорить об окружении, то у «Искра-Парка» оно достойное. Район «Динамо» активно развивался в середине прошлого века — тогда здесь строились дома в основном для научной и творческой интеллигенции. Второй волной стала застройка Ходынского поля в начале нулевых нашего века. Возведенные тогда комплексы относятся к крепкому бизнес-классу, что обеспечивает равный социальный состав населения.

Район хорошо инфраструктурно развит. Стоит обратить особое внимание на спортивную составляющую: в шаговой доступности такие монстры спортивной жизни, как стадионы «Динамо» и ЦСКА, ледовый дворец «Мегаспорт». Торгово-развлекательное ядро — ТРЦ «Авиакор» — тоже в шаговой доступности.

Через дорогу — гордость района новый городской парк «Ходынское поле» с разнообразными спортивными и детскими площадками, фонтаном, прудами и ежедневными разнообразными активностями: от утренней йоги на траве до вечерних концертов.

Оксана Самборская



ДОМ ИТОГИ

Деньги, закон и новая парадигма

По традиции каждый август издательский дом «Коммерсантъ» приглашает девелоперов и экспертов рынка на бизнес-бранчи, чтобы обсудить актуальные вопросы рынка недвижимости. Такие встречи проводятся в Москве и Санкт-Петербурге. «Ъ-Дом» рассказывает, что нынешним летом волновало участников рынка.

— как это было —

От эскроу-счетов к продажам

В Москве основной темой дискуссии бизнес-бранча ожидаемо стал переход застройщиков жилья к новым механизмам привлечения средств дольщиков с применением эскроу-счетов. «В Москве примерно 75% застройщиков продолжают реализовывать уже начатые проекты по старой схеме, остальные 25% перешли на эскроу-счета», — сообщил заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров.

Незначительный объем проектов, которые подпали под действие проектного финансирования, связан с тем, что в поправках к отраслевому законодательству достаточно исключений — так, под новые правила не подпадают проекты с готовностью от 10–30% при условии, что в них уже реализовано не менее 10% договоров долевого участия (ДДУ). Тем не менее сейчас одним из крупных игроков на рынке эскроу-счетов при строительстве жилья является Сбербанк.

«В Сбербанке открыто 5 тыс. таких счетов, в то время как в целом по рынку — 8–9 тыс.», — привел данные вице-президент и директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка Сергей Бессонов. По его словам, на текущий момент лимит одобренных Сбербанком заявок на кредитование застройщиков, которые вынуждены были перейти на эскроу-счета, достиг 427 млрд руб. «Сейчас банки конкурируют за нас, застройщиков, у которых есть проекты в Москве», — добавил президент группы «Кортрос» Вениамин Голубицкий. Но в регионах, по его словам, ситуация иная: там застройщики ограничены в кредитных средствах. «Эта проблема повлияет на рынок уже в следующем году», — спрогнозировал Вениамин Голубицкий. Сергей Бессонов подтвердил, что большая часть одобренных кредитов — примерно 200 млрд руб. — пришлась на проекты, реализуемые в Москве.

«У региональных девелоперов действительно отсутствуют свободные средства», — поделился своими наблюдениями управляющий партнер GR Protect Group Гасан Архулаев. — Но на локальных рынках произошло несколько иное, и гораздо более даже интересное, чем на московском рынке. Там девелоперы резко изменили курс и начали активно взаимодействовать с государством по некоторым направлениям, в том числе по стройкам в рамках частно-государственного партнерства». Кроме того, во многих регионах возникают и другие форматы партнерства. «Например, девелопер, у которого на балансе есть земельные участки, но он не знает, как их застроить, создает партнерства с другими девелоперами», — рассказал директор группы по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости, туристической и развлекательной индустрий, инфраструктуры и государственного сектора ЕУ Илья Сухарников.

Впрочем, рынок жилищного строительства Москвы по-прежнему остается капиталоемким и у компаний, работающих в столице, по-

ка минимизированы проблемы со спросом. Это подтверждает и статистика, приведенная во время бизнес-бранча заместителем руководителя управления Росреестра по Москве Марией Макаровой: «Выросло количество зарегистрированных ДДУ с привлечением кредитных средств. В первом полугодии 2019-го зафиксировано около 22 тыс. ДДУ, что почти в два раза больше показателей первого полугодия 2017 года». По ее словам, в последнее время в целом по столичному рынку доля Новой Москвы значительно превышает другие округа города: на долю ТиНАО пришлось 38,4% всех сделок на первичном рынке города.

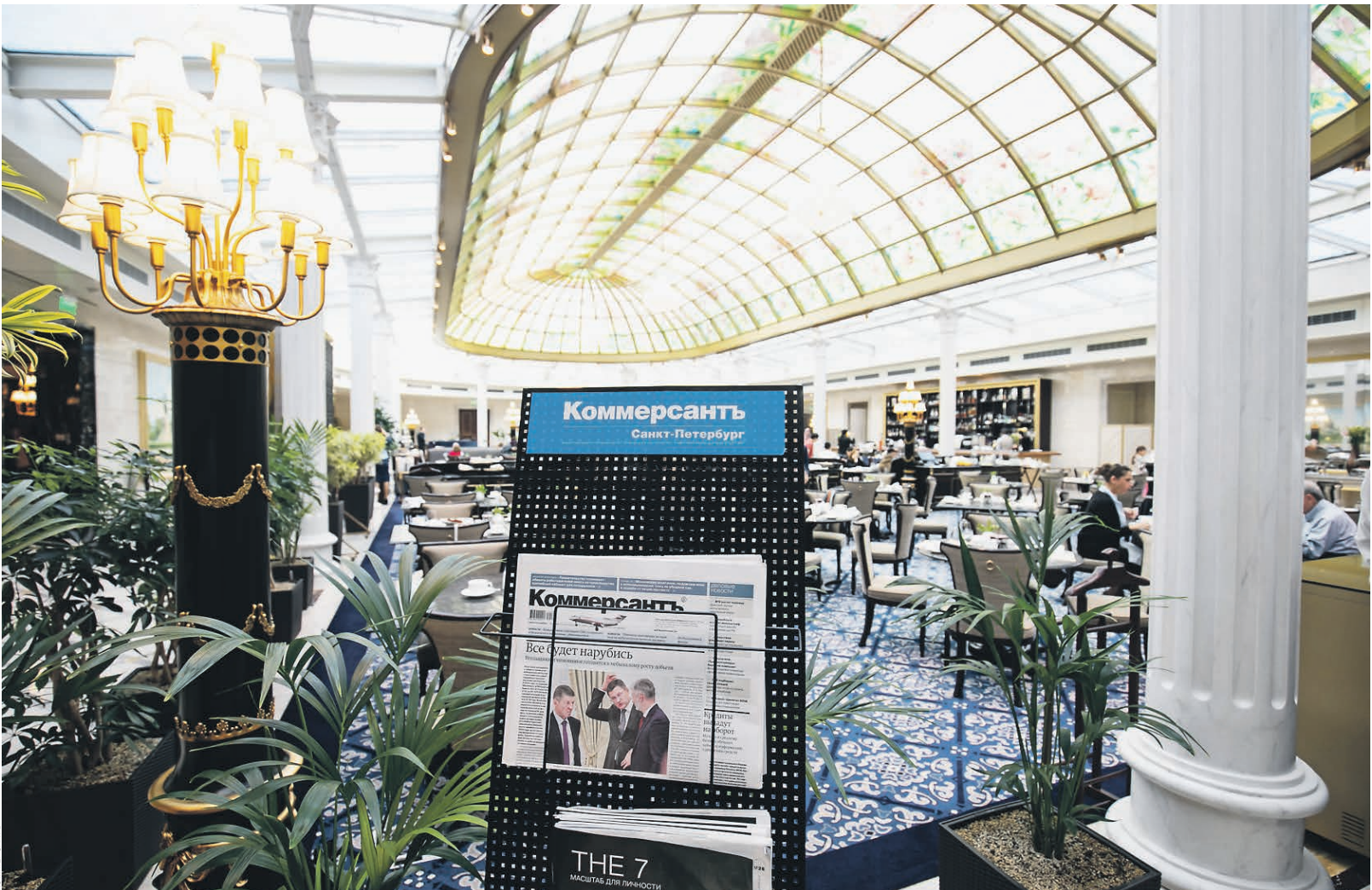
Спрос на жилье в новостройках ТиНАО связан прежде всего с развитием инфраструктуры, отметил руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин: «К текущему моменту в ТиНАО построено восемь станций метро, 200 км магистральных дорог, в ближайшие четыре года планируется построить еще 300 км магистральных дорог, да и метро дойдет до Троицка». За два года средняя цена на первичном рынке жилья в ТиНАО со 103 тыс. руб. за 1 кв. м увеличилась до 121 тыс. руб. «Прирост практически в 20% получен в том числе за счет инфраструктурной составляющей», — резюмировал Владимир Жидкин.

Петербургская трансформация

В Санкт-Петербурге участники бизнес-бранча также не обошли важную тему рынка жилищного строительства — переход на эскроу-счета и проектное финансирование. Так, вице-губернатор города Николай Линченко заявил, что петербургский девелопмент в этом плане выгодно отличается от других регионов, потому что заранее начал готовиться к этому: «Сегодня у нас действуют 427 разрешений на строительство недвижимости общей площадью около 25 млн кв. м, из которых на жилье приходится 14,3 млн кв. м». Как пояснил господин Линченко, 75% анонсированного объема жилой застройки будет реализовываться по старой схеме привлечения средств дольщиков.

«Проведя анализ этой статистики, мы видим, что никакой рокировки на рынке жилой недвижимости города на самом деле не случится», — отметил председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Леонид Кулаков. — Как определенная группа наиболее крупных девелоперов работала, она так и работает. Они одни из первых подготовились к переходу к игре по новым правилам, у них наиболее системно была выстроена изначально работа по подготовке к переходу на проектное финансирование».

«Из 3–4 млн кв. м жилья в Санкт-Петербурге, которые в итоге будут строиться в рамках проектного финансирования, только менее 1 млн кв. м вызывает вопросы. Дело в том, что эти проекты реализуются небольшими компаниями, которые находятся в так называемой оранжевой или красной зоне риска», — заявил генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. По его словам, се-



годня задача властей и строительного сообщества — поиск приемлемых механизмов завершения потенциально рискованных проектов. Впрочем, переход к проектному финансированию может изменить ситуацию на рынке с игроками смежных отраслей. «После перехода на проектное финансирование поменялась модель поведения, например, ленд-лордов», — поделился своими наблюдениями заместитель председателя правления банка «Санкт-Петербург» Вячеслав Ермолин. — Если в прошлом году мы наблюдали динамику того, что земля под застройку жилья продавалась по завышенным ценам и многие застройщики при наличии всей разрешительной документации покупали эти площадки по высоким ценам, то сейчас ситуация кардинальным образом изменилась».

Кроме того, участники рынка прогнозировали, что переход на эскроу-счета приведет к росту цен на первичном рынке жилья. «В целом по стране мы видим рост цен на 4–16% в зависимости от регионов», — констатировал генеральный директор ГК «Кортрос» Станислав Киселев. — Было ли это вызвано исключительно переходом на эскроу-счета? Нет. Это было вызвано скорее внешними факторами, сулящими существенные изменения на рынке. То, что сегодня цена выросла, причем без существенного давления извне», — это тревожный фактор для рынка».

Петербург остается одним из привлекательных рынков для девело-

перов. Это подтвердил вице-президент, руководитель бизнес-направления «Коммерция» «Галс-Девелопмента» Андрей Мухин, анонсировавший во время бизнес-бранча начало строительства в Санкт-Петербурге второй очереди многофункционального комплекса «Невская Ратуша» в Дегтярном переулке. Здесь появятся еще пять офисных зданий и гостиница. «В строительстве коммерческих площадей здесь, так же, как и в жилье, очень важен фактор скорости выполнения работ. Это опять прямая корреляция с профессионализмом команды, реализующей проект, с учетом финансирования, стоимости денег», — добавил Андрей Мухин.

Коммерция или риски

В списке рисков, с которыми сталкиваются девелоперы, есть и законодательные инициативы чиновников всех уровней, заявил член совета директоров S-Holding Алексей Шепель. По его словам, спонтанное принятие в некоторых регионах тех же градостроительных планов застройки участков не позволяет девелоперам, в том числе работающим в сегменте коммерческой недвижимости, применять долгосрочное планирование.

Среди вызовов, с которыми сталкиваются компании, работающие в том числе в сегменте коммерческой недвижимости, — изменение парадигмы основных партнеров девелоперов. Так, появление e-commerce хо-

тя пока и не стало доминирующим фактором в развитии российского ритейла как основного клиента девелоперов логистической недвижимости, уже заставляет пересматривать подход к новым проектам. «Благодаря этому эволюционирует и цепочка поставок», — отметил в своем выступлении исполнительный директор Radius Group Захар Вальков. — Если в 1980-е годы все заговорили о глобализации, которая позволила производить товары в других странах с низкой себестоимостью, то в 1990-е уже появилась такая вещь, как широкое разнообразие, диверсификация, новые модели различных товаров, кастомизация. В 2000-х появляется такой феномен, как данные и автоматизация, быстрая доставка и инновационный транспорт. Это не могло не коснуться и девелоперов, которые должны были адаптировать свои продукты под новые запросы рынка».

В свою очередь, ритейлеры сталкиваются с серьезными вызовами, которые их вынуждают адаптировать свои модели. Сейчас в повестке у розничных сетей — снижение покупательской способности, наблюдаемое на протяжении нескольких лет. «По этой причине в России динамика розничной торговли находится на довольно низком уровне», — заявил руководитель по исследованиям рынка «Ашана» Виталий Серпенинов. — Мы попытались разобраться, в чем причина подобного явления. Мы подсчитали объем полученных ипотечных кредитов и то, сколько денег остается у домохозяйств после всех выплат по кредитам и услугам ЖКХ. Во многих регионах семьи, где работают оба супруга, после всех выплат на покупку продуктов питания и товаров первой необходимости остается 10–15 тыс. руб.». По словам Виталия Серпенинова, в ходе опроса потребителей «Ашан» выяснил, что в некоторых случаях покупатели в целях экономии переходили на приобретение товаров собственных марок ритейлеров, что позволяло им откладывать средства на досрочное погашение ипотеки. Конечно же, уточнил эксперт, речь идет о жителях тех регионов, где низкая стоимость жилья и, соответственно, невысокие платежи по ипотечным кредитам.

Изменение потребительского поведения из-за корреляции уровня доходов заметили и девелоперы торговых центров. «Сейчас торговые центры делают акцент на развлекательную составляющую. Этот тренд стал очевидным в последние годы, он будет доминирующим и в обозримом будущем», — считает директор департамента маркетинга и пиара торгово-развлекательного центра «Ривьера» Максим Лысенков.

Сейчас основные тренды среди арендаторов торговых центров — ориентир на такие концепции, которые позволили бы внести эмоциональную окраску в жизнь потребителей, отметил совладелец компании «Честная ферма», основатель и совладелец гастрономической улицы StrEat Максим Попов. Сети общественного питания действительно адаптируют свои концепции как для заведений, которые располагаются в фуд-кортах традиционных торговых центров, так и для фуд-маркетов и фуд-холлов — новых форматов на рынке, ставших популярными в основном у потребителей в Москве, добавил генеральный директор сети «Теремок» Михаил Гончаров.

Между тем традиционным торговым центрам придется уже в ближайшем будущем столкнуться с заметной конкуренцией с проектами альтернативных форматов. Так, по словам Евгении Осиповой, директора проекта ADG Group, ориентир на эмоциональную составляющую сейчас доминирует и в таких проектах, которые реализует ее группа. Такие концепции предполагают появление новых сегментов, как, например, рор-пр пространства, что позволяет найти выход к покупателям стартап-проектам в ритейле. Еще одним новым трендом на рынке торговой недвижимости стала sharing economy, считает Александра Чиркаева, руководитель направления аренды торговых помещений CBRE. «Недавно стало известно о создании коворкинга для работы бьюти-мастеров, что может стать интересным форматом привычных для нас парикмахерских и салонов красоты», — полагает эксперт. По прогнозам, такие проекты в ближайшие годы будут появляться во всех крупных российских городах.

Антон Боровой



СОБЫТИЕ

В РАМЕНКАХ

ЕВРОПЕЙСКИЙ КВАРТАЛ

НА ЗАПАДЕ

МОСКВЫ



Современный, удобный, зеленый – грандиозная концепция британских бюро **LDA DESIGN** и **UHA LONDON** преобразит целый район города **в квартал новой жизни**: с продуманной территорией частных и общественных пространств, уникальным ландшафтным благоустройством от бюро **WOWHAUS** и полным комплексом инфраструктуры.

- Квартыры современных удобных планировок
- Потолки высотой от 3,1 до 6,4 м
- Панорамные окна «в пол» с видами на зеленые заповедники
- Лаунж-балконы с безрамным остеклением
- Квартыры с террасами или «вторым светом»
- Приватные безопасные дворы, подземные паркинги

ДОНСТРОЙ

ШОУ-РУМ И ОФИС ПРОДАЖ
ул. Лобачевского, 114

+7 (495) 154 62 85

www.donstroy.com

РЕКЛАМА АО «Дон-Строй Инвест» 16+

Застройщик ООО «Развитие». Проектная декларация
на www.donstroy.com