Кто достроит жилье для обманутых дольщиков | 14



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Д

Дом

Четверг 21 ноября 2019 №214 (6694 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

16 | Почему в Москву опять вернулись малогабаритные квартиры

18 | Как горожане представляют себе комфортную среду

18 | Что мешает развитию в российских городах технологий «умного» города

Спор за метр

В федеральном правительстве предлагают ввести новые механизмы для переселения граждан из аварийного жилья, расширив полномочия регионов. Однако эксперты считают, что законопроект в его нынешнем виде может нарушить права граждан, а нагрузка на региональные бюджеты окажется непосильной.

— программа —



ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Ремонтировать часть аварийных домов власти могут начать, возможно, даже за счет самих переселенцев

Согласно майскому указу президента, до 2024 года из аварийных домов общей площадью 9 млн кв. м должно быть выселено в новые дома свыше 1 млн человек. На эти цели власти планируют потратить более 507 млрд руб., причем большую часть из них — 430 млрд руб.— из федерального бюджета.

В октябре правительство внесло в Госдуму законопроект, предлагающий изменить и дополнить Жилищный кодекс (ЖК) и федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» новыми механизмами по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. «Мы предлагаем конкретизировать критерии признания зданий аварийными, а также наделение региональных властей правом устанавливать меры дополнительной поддержки для переселенцев»,— заявила «Ъ-Дому» заместитель главы Минстроя Татьяна Костарева. «Все базовые гарантии предоставления жилья при переселении граждан из аварийного жилья в новое данный законопроект сохраняет,— продолжает она.— При том у субъектов РФ появляются более широкие полномочия».

«Никто не лишится своего жилья, поскольку гражданам, проживающим в квартирах по договору социального найма, предоставят квартиры по формуле „метр в метр“, то есть аналогичного метража, а собственников жилых помещений будут переселять в соответствии с законом»,— обещает госпожа Костарева.

Проблема переселения граждан из аварийного жилья в России актуальна. По данным Минстроя за девять месяцев 2019 года, в стране насчитывается 54,7 тыс. аварийных домов общей площадью 16 млн кв. м. Эти цифры постоянно меняются, так как аварийным признается все больше жилья. Так, по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, с начала текущего года аварийным было признано 2,28 млн кв. м жилья. Больше всего таких объектов в Сибирском федеральном округе, Пермском крае и Ханты-Мансийском автономном округе, заявили в Минстрое.

Новый законопроект, который обсуждали в начале ноября в рамках парламентских слушаний, включает в себя несколько новшеств. Например, разработчики предлагают исключить прежнее понятие «ветхое жилье». Ремонтировать дома с изношенностью выше 70%, которым не присвоен статус «аварийный», могут начать, возможно, даже за счет самих переселенцев. Для этого Минстрой предлагает разработать дополнительные подпрограммы капремонта. «Критерии для такого понятия установить весьма непросто, мы решили исключить его и вместе с этим исключить еще механизмы признания жилья ветхим»,— пояснил «Ъ-Дому» вице-премьер Виталий Мутко.

Но основная дискуссия развернулась не вокруг отмены понятий, а по поводу создания механизмов переселения граждан. Сейчас эти механизмы прописаны в статье 32 ЖК РФ. В случае признания многоквартирного дома аварийным компетентный орган предъявляет к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции, где указывается разумный для этого срок. Если собственники в данный срок не снесли и не реконструировали дом, земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для муниципальных нужд плюс каждое жилое помещение в этом доме изымается.

Правительство предлагает внести два новых правила в ст. 32 ЖК РФ. Если они вступят в силу, то власти регионов, во-первых, будут предоставлять собственникам квартир аварийных домов альтернативную жилплощадь лишь при условии, что их прежнее жилье в аварийном доме было единственным пригодным для проживания (либо в собственности, либо в рамках социального найма). Кроме того, граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его аварийным (за исключением тех, кто получил его по наследству), будут иметь право лишь на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого будет рассчитываться в порядке, установленном правительством.

Как заявили «Ъ-Дому» в аппарате правительства РФ, «предложенный законопроект сохраняет абсолютно все действующие гарантии переселяемым из аварийных домов гражданам, закрепленные действующим жилищным законодательством».

с14

ИПОТЕКА

НС Банк

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА
от 3 % годовых*

СРОК КРЕДИТА
до 25 лет

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС от 10 %



Роскошный дом-усадьба с лесным участком и вековыми деревьями на Новорижском шоссе**

- Площадь 2800 кв.м, земельный участок 1,2 га.
- Просторный холл, кабинет, 5 спален.
- Бильярдная.
- СПА-центр с бассейном, зимний сад, винный погреб.
- Игровой зал с домашним кинотеатром.
- Отдельный дом управляющего и охраны, гараж на 4 машины с автомойкой.



Отдельный дом по цене квартиры**

- Двенадцать отдельно стоящих коттеджей и дуплексов. в коттеджном поселке у МКАД.
- Прямой выезд на Киевское шоссе.
- 15 минут пешком до метро «Румянцево».
- 15 минут до аэропорта Внуково.
- Площадь коттеджей от 370 кв.м, дуплекс от 320 кв.м.
- Идеальное место для корпоративного проживания или создания апарт-отеля.



Элитный пентхаус**

- Центр Москвы, метро «Арбатская».
- Прекрасная 5-комнатная двухуровневая квартира.
- Ремонт в классическом стиле.
- Общая площадь 226,5 кв.м всего за 185 млн рублей.
- Бонус покупателю: возможность увеличить площадь квартиры за счет мансарды 62,5 кв.м.

* АО «НС БАНК» Генеральная лицензия Банка России: №3124 Адрес: 109004, Москва, ул. Добровольческая, д.20, стр.2 ОГРН 1027739198200; ИНН/КПП 7744001024/770901001 www.nsbank.ru
Программа кредитования «НС. Много жилья за маленькую ипотеку». Сумма кредита: Не более 90% от стоимости недвижимости по договору приобретения. Срок кредитования: От 5 до 25 лет. Валюта кредита: Рубли РФ. Процентные ставки: Первые 10 лет – 3% годовых (первоначальный взнос от 30%), 4% годовых (первоначальный взнос от 20% до 29,99%), 5% годовых (первоначальный взнос от 10% до 19.99%); далее – Ключевая Ставка Банка России, но не менее ставки действующей в первые 10 лет. Кредитор имеет право увеличить процентную ставку на 2% (два процента) годовых в случае отсутствия документов, подтверждающих исполнение обязательств по страхованию залога.

Требования к заемщику: Гражданство РФ. Регистрация на территории РФ. Минимальный возраст заемщика на момент подачи заявления – 18 лет. Максимальный возраст заемщика на дату окончания срока кредитного договора – 75 лет. Для возрастов от 18 до 25 лет и от 60 до 75 лет требуется созаемщик/поручитель. Наличие текущего постоянного источника доходов сроком не менее 3 месяцев (стаж по найму, пенсия, проценты по вкладам, дивиденды и т.д.).

Периодичность платежей: Ежемесячный аннуитетный платеж, включающий в себя погашение процентов и основного долга по кредиту. Возможно согласование индивидуального графика. Досрочное погашение возможно в любой день при условии уведомления Кредитора за 15 календарных дней.

Обеспечение по кредиту: Ипотека в силу закона. Имущественное страхование объекта недвижимости (при необходимости) в пользу Кредитора.

Обязательство заключить другие договора для получения кредита, а также в процессе погашения: Договор текущего банковского счета – бесплатно. Аккредитив для расчетов с продавцом имущественных прав или недвижимости – 100 рублей. Страхование недвижимости – по тарифам страховой компании на сумму не менее долга по кредиту +10% (при необходимости). Нотариальные услуги (при наличии) – по тарифам нотариуса. Отчет об оценке (при необходимости) – по тарифам оценщика. Только для физических лиц.

**Ипотечная программа распространяется в отношении вышеуказанных объектов, реализуемых ООО «Билдинг Сервис», Адрес: 109004, г.Москва, ул.Александра Солженицына, д.27, ЭТ/П/К/ОФ 4/I/20В/415(ЧАСТЬ), ОГРН 1115007005233, ИНН 5007080893.Подробная информация на сайте www.bilding-servis.ru или по тел. 8-800-333-84-83. РЕКЛАМА.

дом повестка

Постоять за дольщика

Банкротство застройщика — самый легитимный путь к достройке проблемных объектов. Однако случаев, когда дольщики, являющиеся главными интересантами завершения строительства и самой многочисленной группой кредиторов застройщиков, инициировали процесс банкротства, не выявлено. Кто же берет на себя функции защитников прав дольщиков, если банкротство начинается?

— право —



ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Банкротство проштрафившихся застройщиков — самый быстрый способ решить проблему обманутых дольщиков

Проблемные жилые комплексы, которые достроит Москва*

Название ЖК	Адрес
«Малыгина, 12»	Улица Малыгина, 12
«Терлецкий парк»	Улица Новогиреевская, 5
«Мегаполис»	Улица Салтыковская, 8
«Царицыно»	Улица 6-я Радиальная, 7
«Академ-палас»	Проспект Вернадского, 78
«Триумфальный» (бывшее название «Кутузовская миля»)	Фили-Давыдково,1–2, корпус 18 и 18а
Зеленоград, микрорайон 9	Зеленоград, микрорайон 9, корпус 109а
Кокошкино, ул. Труда	ТиНАО, Кокошкино, ул. Труда, 8
«Воскресенское»	ТиНАО, поселение Воскресенское
«Марушкино»	ТиНАО поселение Марушкинское
«Шишкин лес»	ТиНАО, поселение Михайлово-Ярцевское
«На ул. Мостотреста»	ТиНАО, Щербинка, улица Мостотреста, 7
«Троицк Е39»	ТиНАО, Троицк, улица Тестильщиков, Е39
«Легенда»	ТиНАО, Троицк, 42-й км Калужского шоссе
ЖК на улице Саломеи Нерис, 12	Улица Саломеи Нерис, 12

**За счет городских компаний и Московского фонда защиты дольщиков.*
Источник: данные „Ъ“, Москомстройинвеста.

Банкротства с размахом

Справиться с возложенными на себя обязательствами по строительству жилых домов застройщикам становится все сложнее. Проблемы порой заходят так далеко, что ведут к неизбежному банкротству. Вице-премьер Виталий Мутко, курирующий в правительстве РФ вопросы строительства и регионального развития, недавно завил, что в России банкротами признаны застройщики около 1,7 тыс. домов. На самом деле —больше. В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в 2019 году есть информация о банкротстве 562 застройщиков (для сравнения: в 201 году их было 143), имеющих отношение к строительству почти 2,2 тыс. домов. Из этих компаний 463 застройщика находятся в процессе конкурсного производства, а в отношении остальных введены иные процедуры банкротства (наблюдение, внешнее управление и пр.). В числе потенциальных претендентов на банкротство еще более 300 застройщиков, которые уже сейчас просрочили сдачу своих новостроек более чем на полгода.

В столице своя статистика. «Что касается московских застройщиков, то зарегистрировано 23 дела о банкротстве таковых (два года назад было 7),— рассказывает руководитель практики банкротства юридической компании „Инфралекс“ Станислав Петров.— В отношении 19 застройщиков введено конкурсное производство, в отношении 4 застройщиков — иная процедура банкротства».

Но это не финальные данные по 2019 году — год еще не завершен, поэтому могут появиться и новые банкротные дела. Скажем, среди тех застройщиков, что фигурируют в «дорожной карте» по достройке проблемных объектов Москвы, одним из последних началось банкротство ООО ОЛТЭР — компании, которая в 2008 году на Мытной улице приступила к строительству ЖК Sky House. Сроки его ввода в эксплуатацию неоднократно переносились, и возведение дома не завешено до сих пор. Решение о банкротстве этого застройщика 7 ноября вынес Арбитражный суд Московской области.

Истцы из крупных

Инициатором процедуры банкротства может стать любой кредитор: для этого в соответствии с общими правилами закона «О несостоятельности (банкротстве)» достаточно иметь подтвержденный судом и не погашенный в установленный срок долг застройщика в размере от 300 тыс. руб. Это меньше пятой части стоимости самой дешевой квартиры в новостройке, расположенной на задворках Новой Москвы.

«Чаще всех заявителем о признании застройщиков выступали крупные кредиторы, в том числе банки, выдававшие данным застройщикам кредиты,— говорит Станислав Петров.— На практике речь идет о совсем иных размерах долга. Один из элементов, который объединяет если не всех застройщиков-банкротов, но большинство из них,— наличие возбужденных исполнительных производств на суммы более 100 млн руб. Иные лица, которые могли быть заявителями, не часто реализовывали свое право в силу определенных обстоятельств: поставщики более заинтересованы в получении оплаты, дольщики — в получении квартир, нежели в запуске сложного и долгого процесса банкротства».

Более того, зачастую дольщики опасаются, что банкротство застройщика превращает шансы достройки дома в нулевые, поэтому порой всячески препятствуют этому процессу. Но именно в этом и заключается ключевая ошибка.

Легитимная достройка

Как поясняют в Москомстройинвесте (курирует долевое строительство в столице), чтобы достроить объект, нужны деньги, которых у проблемных застройщиков нет и вряд ли появятся: банки не заинтересованы в кредитовании таких компаний. Более того, пока процесс банкротства не инициирован, проблемный застройщик может попытаться вывести свои активы на сторону, что шансы на достройку лишь уменьшает. А вот начало процедуры банкротства, напротив, предотвращает такие действия и, по сути, означает, что ситуация достигала дна и хуже уже не будет.

Но есть и более значимая для дольщиков проблемных объектов польза от банкротства. «Законом „О несостоятельности (банкротстве)“ предусмотрено, что после введения конкурсного производства в рамках дела о банкротстве с инициативой может выступить новый приобретатель,— рассказывает председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.— Он принимает на достройку объекты незавершенного строительства, а также требования перед участниками строительства по передаче им жилых помещений и нежилых до 7 кв. м, также машино-мест. Все это происходит именно в рамках процедуры банкротства. То есть банкротство как раз и позволяет легитимно урегулировать процедуру завершения строительства проблемных объектов».

Дольщики в приоритете

На первый взгляд, кто именно будет инициатором банкротства застройщика, не так уж и важно: интересы дольщиков и так должны быть соблюдены. Во-первых, конкурсный управляющий, который утверждается судом и на время банкротства фактически берет на себя функции гендиректора банкротящегося застройщика, по закону должен соблюдать права все кредиторов, в том числе приоритетное право дольщиков.

Во-вторых, с 1 января 2018 года банкротство застройщиков идет по особым правилам. Они прописаны в параграфе 7 закона «О несостоятельности (банкротстве)» и, в частности, позволяют при банкротстве застройщика сразу переходить к конкурсному производству, минуя этап наблюдения. А это сокращает сроки процесса и, как следствие, ускоряет достройку проблемного объекта, что принципиально важно именно для дольщиков. С применением этого параграфа идет банкротство АО ОСК (застройщик ЖК «Академ-Палас»), ЗАО «ПСФ „Норд“» (застройщик расположенного в Новой Москве ЖК «Троицк Е-39»), ООО «Марьинстройгрупп» (застройщик ЖК «Спорттаун», который сейчас в качестве техзаказчика достраивает Capital Group) и других столичных проблемных застройщиков.

Более того, все процессы банкротства застройщиков идут при обязательном участии органов власти, наделенных такими полномочиями (в Москве, например, это Москомстройинвест). А они как раз и контролируют, чтобы права дольщиков не нарушались. Однако на практике этого недостаточно.

Управляющий с интересами

Хитрость заключается в том, что появится в ходе банкротства застройщика новый приобретатель, который станет достраивать долгострой, или нет и вообще по какому сценарию и в чьих интересах будет развиваться процесс банкротства, во многом зависит от того, кто станет конкурсным управляющим. А право предлагать его кандидатуру есть лишь у того, кто инициирует процесс банкротства.

«У тех, кто инициирует процедуру банкротства, есть право назначить своего арбитражного управляющего, что, как правило, перерастает в злоупотребление правом,— рассказывает, руководитель практики сопровождения банкротств Alliance Legal CG Алина Манина.— Такая ситуация в банкротствах случается практически повсеместно. Злоупотребление правом выражается не только в том, что арбитражные управляющие действуют „в сговоре“ с инициаторами процедуры банкротства. Часто бывает так, что арбитражный управляющий может и хотел бы действовать в интересах и должника, и иных (не связанных с инициаторами) кредиторов, но эти самые кредиторы-инициаторы просто-напросто заставляют действовать в своих интересах».

Один из свежих примеров связан АО «Глобинвестстрой» — находящегося в процессе банкротства первого застройщика ЖК «Терлецкий парк». В рамках этого банкротства права на достройку и обязательства перед дольщиками перешли к новому застройщику — городской компании «Мосотделстрой №1». При этом конкурсный управляющий, превысив свои полномочия, сам решил определить, кому и какие квартиры достанутся после достройки. В том числе включил в реестр прав требования юридические лица, сделки с которыми были заключены на те же самые квартиры, что и с дольщиками—физическими лицами (так называемые двойные продажи), а часть сделок и вовсе имеет признаки фиктивных. Такая позиция конкурсного управляющего помимо всего прочего мешала передаче прав новому застройщику, а значит, и процессу достройки жилого комплекса

В сентябре 2019 года Арбитражный суд Московской области снял это разногласие, став на сторону нового застройщика, а не конкурсного управляющего. Но сам пример говорит о том, что подобные ситуации возможны и при банкротстве других застройщиков. Даже несмотря на участие в процессе представителей органов власти, отстаивающих права дольщиков.

Защита сверху

К счастью для дольщиков, за последний год ситуация улучшилась: право инициировать банкротство проблемных застройщиков теперь имеют не только их кредиторы (или сам застройщиков), но и те, кто кредиторами не является. Во-первых, это Федеральный фонд защиты прав граждан—участников долевого строительства. Во-вторых, в пределах Москвы аналогичным правом теперь обладает Москомстройинвест. Более того, у этих структур есть приоритетное по сравнению с кредиторами право инициации банкротства застройщиков.

Помимо всего прочего это позволит инициировать процесс банкротства своевременно. «Мы как госорган обладаем гораздо большей информацией о реальном состоянии дел застройщика, нежели дольщики, поскольку в ежедневном режиме контролируем деятельность застройщиков, проводим внеплановые проверки, отслеживаем финансовую отчетность,— рассказывает Анастасия Пятова.— Нам гораздо проще оценить степень неплатежеспособности и недостаточности имущества застройщика, что является главными признаками предбанкротного состояния».

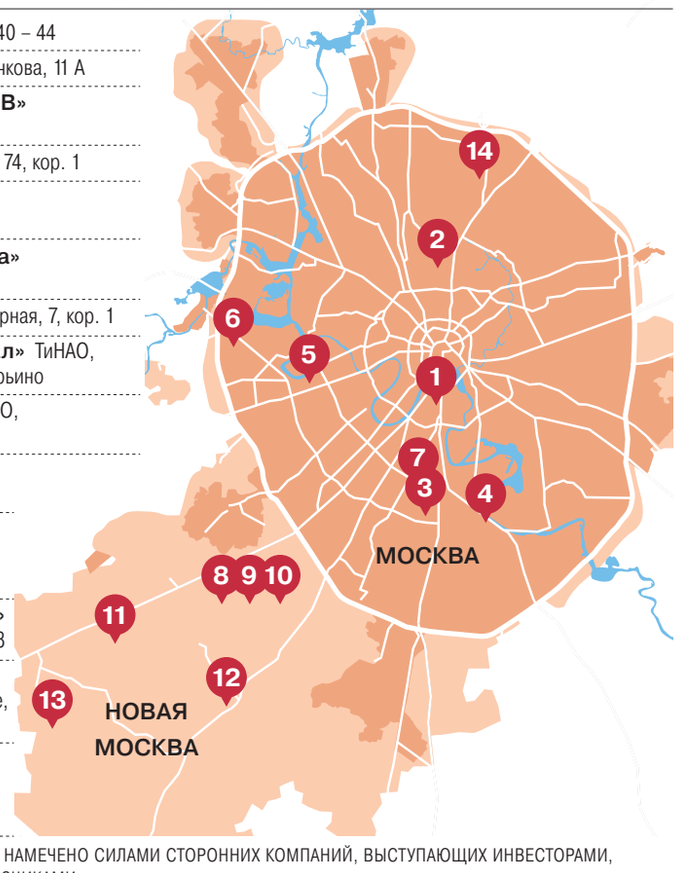
Впрочем, возможность инициировать и контролировать процедуру банкротства — это не самоцель. Это лишь средство, позволяющее более оперативно достраивать проблемные объекты. И как раз эту функцию будет осуществлять Московский фонд защиты прав граждан—участников долевого строительства, создание которого было утверждено 9 октября 2019 года постановлением правительства Москвы. Сейчас, согласно «дорожной карте», через этот механизм прорабатывается возможность достройки нескольких столичных долгостроев: ЖК «Малыгина, 12», ЖК «Мегаполис», ЖК «Кокошкино», ЖК «Легенда» и ряд других. Пока Москва — это единственный регион, который будет решать эти задачи за счет городского бюджета (как и до создания фонда решал применительно к ЖК «Царицыно», ЖК «Терлецкий парк» и ЖК «Марушкино»). Но не исключено, что тот же механизм будут использовать и другие регионы. Потому что это самый быстрый способ решить проблему обманутых дольщиков и восстановить гарантируемое им Конституцией право на жилье.

Наталия Павлова-Каткова

ДОЛГОСТРОИ МОСКВЫ, КОТОРЫЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ЗАВЕРШИТЬ ЗА ДВА ГОДА*

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ "Ъ-ДОМ", КОМПАНИЙ И МОСКОМСТРОЙИНВЕСТА.

1 **Sky House** ул. Мытная, 40 – 44
2 **«Бочкова, 11 А»** ул. Бочкова, 11 А
3 **«Балаклавский, 2 АБВ»** Балаклавский пр., 2 АБВ
4 **«Ваниль»** Каширское ш., 74, кор. 1
5 **«Кастанаевская, 68»** ул. Кастанаевская, 68
6 **«Рублевская Ривьера»** ул. 3-я Черепковская, 15 А
7 **«Нагорная, 7»** ул. Нагорная, 7, кор. 1
8 **«Спортивный квартал»** ТиНАО, пос. Филимоновское, пос. Марьино
9 **«Марьино град»** ТиНАО, пос. Филимоновское
10 **«Спорт Таун»** ТиНАО, пос. Филимоновское
11 **Ravissant** ТиНАО, пос. Первомайское, дер. Каменка
12 **«Троицкая Ривьера»** ТиНАО, Троицк, ул. Заречная, 8
13 **«Борисоглебское»** ТиНАО, пос. Новофедоровское, дер. Зверево
14 **«Остров Эрин»** Северо-Восточный АО, дер. Раево



*ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НАМЕЧЕНО СИЛАМИ СТОРОННИХ КОМПАНИЙ, ВЫСТУПАЮЩИХ ИНВЕСТОРАМИ, ЗАСТРОЙЩИКАМИ ИЛИ ТЕХЗАКАЗЧИКАМИ.

Botanica YES apart-hotel

АПАРТАМЕНТЫ

«ПОД КЛЮЧ» от 6,0 млн ₽

*Да. Апарт-отель «Ботаника».
Застройщик ООО «Ботанический сад».
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.
Количество апартаментов ограничено.



Реклама

дом проекты

Инвестиции в стиле техно

Во времена, когда в экономике шторм может возникнуть из-за дуновения ветерка, инвесторы ищут подходящий вариант сохранения своих средств. Традиционно такой защитой является недвижимость. Но не всякий объект может приносить желаемую доходность. Группа компаний «Пионер», удачно опробовав в Санкт-Петербурге формат апарт-отелей под брендом YE'S, стала развивать его в Москве, где инвесторы уже успели оценить этот продукт. В скором времени девелопер построит в столице «YE'S Технопарк», который в силу своей удачной локации может войти в список востребованных объектов для размещения туристов. А это гарантированная загрузка и оптимальный уровень доходности.

— Москва —



ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

Санкт-Петербург, где, собственно, «Пионер» реализовал свой первый проект апарт-отеля, сейчас считается самым крупным в России рынком таких объектов. По подсчетам экспертов, в этом городе сейчас насчитывается 22 комплекса. В первом полугодии 2019-го рынок пополнился пятью проектами (без учета новых очередей в текущих). Доля сервисных апартаментов составляет 80% от всего объема апартаментов, реализуемых в границах Санкт-Петербурга. Эта тенденция сохранится и в дальнейшем: объем предложения и количество новых проектов будут расти, потому что на данный продукт есть спрос. В ближайшие полгода локальный рынок пополнится как минимум пятью новыми проектами апарт–отелей.

Москва пока ждет прорыва, но даже единичные объекты, построенные в городе, оказались привлекательными с инвестиционной точки зрения. Кстати, в российской столице «Пионер» стал первым, кто начал развивать этот сегмент. Так, YE'S в Митино успел себя зарекомендовать в первую очередь среди бизнес-туристов, которые ценят эту локацию за близость к «Крокус Экспо», где проводятся крупнейшие в городе выставки.

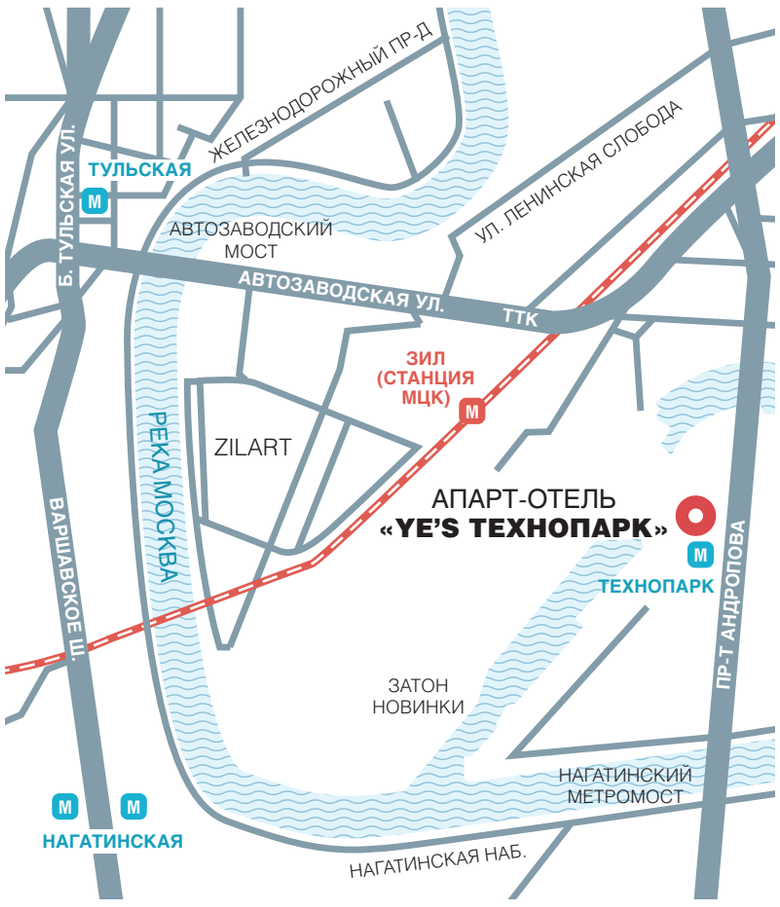
Другой аналогичный проект компании — YE'S-Botanica, реализуемый в районе ВДНХ и Ботанического сада,— также обещает быть оптимальным вариантом для тех инвесторов, которые выбирают, с одной стороны, консервативный тип вложения средств, с другой — с высокой доходностью по сравнению с классическими инвестиционными инструментами.

Еще один проект, который реализует в Москве «Пионер»,— «YE'S Технопарк» на юге города с видами на Нагатинскую пойму. Сейчас этот район между парком-заповедником «Коломенское» и станцией метро «Автозаводская» считается одним из деловых центров города из-за находящегося здесь бизнес-парка. Но в ближайшее время после открытия парка развлечения «Остров мечты» этот район обещает стать местом паломничества туристов. Это должно сыграть на руку тем, кто готов в инвестиционных целях приобрести юниты в будущем «YE'S Технопарк».

От парка до парка

«YE'S Технопарк» станет пятым проектом одноименной сети апарт-отелей, успешно развивающейся в Москве и Санкт-Петербурге. Этот факт свидетельствует, что у «Пионера» солидный опыт в реализации подобных проектов. По большому счету у компании пальма первенства на первичном рынке апарт-отелей Москвы. Планируемый объем текущих проектов предусматривает строительство сервисных апартаментов с общим фондом свыше 2,72 тыс. юнитов. Из общего числа 56% — это юниты и в апарт-отелях «YE'S Технопарк» и YE'S-Botanica.

Впрочем, в случае с апарт-отелями недостаточно построить объект, им еще надо управлять так, чтобы обеспечить гарантированную доходность для покупателей юнитов. Поэтому бэкграунд девелопера — один из важных факторов, который учитывают при принятии решений потенциальные покупатели.



АПАРТ-ОТЕЛЬ «YE`S ТЕХНОПАРК»

Расположение:	Москва, Южный административный округ, проспект Андропова
Архитектурная концепция:	бюро ABD Architects
Основные параметры:	общая площадь 66,82 тыс. кв. м, 506 апартаментов.
Высотность:	24 этажа
Паркинг:	56 машино-мест
Инфраструктура:	торговая галерея, офисы, фитнес-зона, охраняемая территория
Сервисы:	сдача юнитов «под ключ» с дизайнерской отделкой, полное обслуживание со стороны управляющей компании, включая сдачу в аренду
Ближайшее окружение:	бизнес-парк Nagatino i-Land, круглогодичный парк развлечений «Остров мечты», парк-заповедник «Коломенское»
Транспортная доступность:	станция метро «Технопарк», ближайшая станция МЦК — «Автозаводская»

Бизнес-модель, которую «Пионер» применяет при строительстве апарт-отелей, основывается на традиционных факторах: востребованная локация, которая необязательно должна быть в историческом центре, и спрос. В случае с «YE'S Технопарк» расположение оказалось самым удачным с точки зрения туристических достопримечательностей — настоящих и будущих. Апарт-отель будет построен рядом с Нагатинской поймой с видами на Москву-реку рядом с заповедником Коломенское. А этот парк — одно из обязательных мест посещения для иностранных туристов.

Еще одним якорным объектом в этом районе станет крытый парк развлечений «Остров мечты», который построен напротив будущего «YE'S Технопарк». Открытие парка запланировано на ближайшие время. Апарт-отель откроется, когда центр развлечений будет работать. Это значит, что апарт-отель окажется востребованным у гостей, которые приедут на «Остров мечты». «YE'S Технопарк» и парк развлечений будут связаны пешеходным мостом.

Ранее власти Москвы заявляли, что ежегодно «Остров мечты» будут посещать около 15 млн человек. Для сравнения: проходивший в прошлом году в России чемпионат мира по футболу привлек 6,8 млн туристов, посетивших матчи, подсчитали в Ростуризме. Выходит, будущий парк развлечений будет принимать в два с лишним раза больше посетителей.

Такой трафик позволит «YE'S Технопарк» обеспечить необходимую заполняемость объекта, притом что на территории «Острова мечты» будет отель на 410 номеров. С учетом ожидаемого потока посетителей эта гостиница не покроет дефицит мест.

Доходный юнит

Удачно выбранная локация обеспечит спрос на юниты в апарт-отеле «YE'S Технопарк», поэтому девелопер спроектировал объект так, чтобы обеспечить будущие потребности в гостиничных номерах. Общая площадь объекта — 66,8 тыс. кв. м и 506 апартаментов. В проекте представлены апартаменты площадью от 18,5 кв. м до 90 кв. м. Все юниты в комплексе YE'S сдаются с высококлассной авторской отделкой «под ключ».

Проект выполнен в соответствии с современными требованиями, предусматривающими не только удобство номеров и высокий уровень сервиса, но и развитую инфраструктуру комплекса. Так, в «YE'S Технопарк» будет торговая галерея с магазинами для взрослых и детей, супермаркет, кафе и рестораны. Не обойдется и без фитнес-клуба. Наличие инфраструктуры и сопутствующих сервисов повышает капитализацию объекта, что позволяет предложить рынку достаточно интересный инвестиционный продукт.

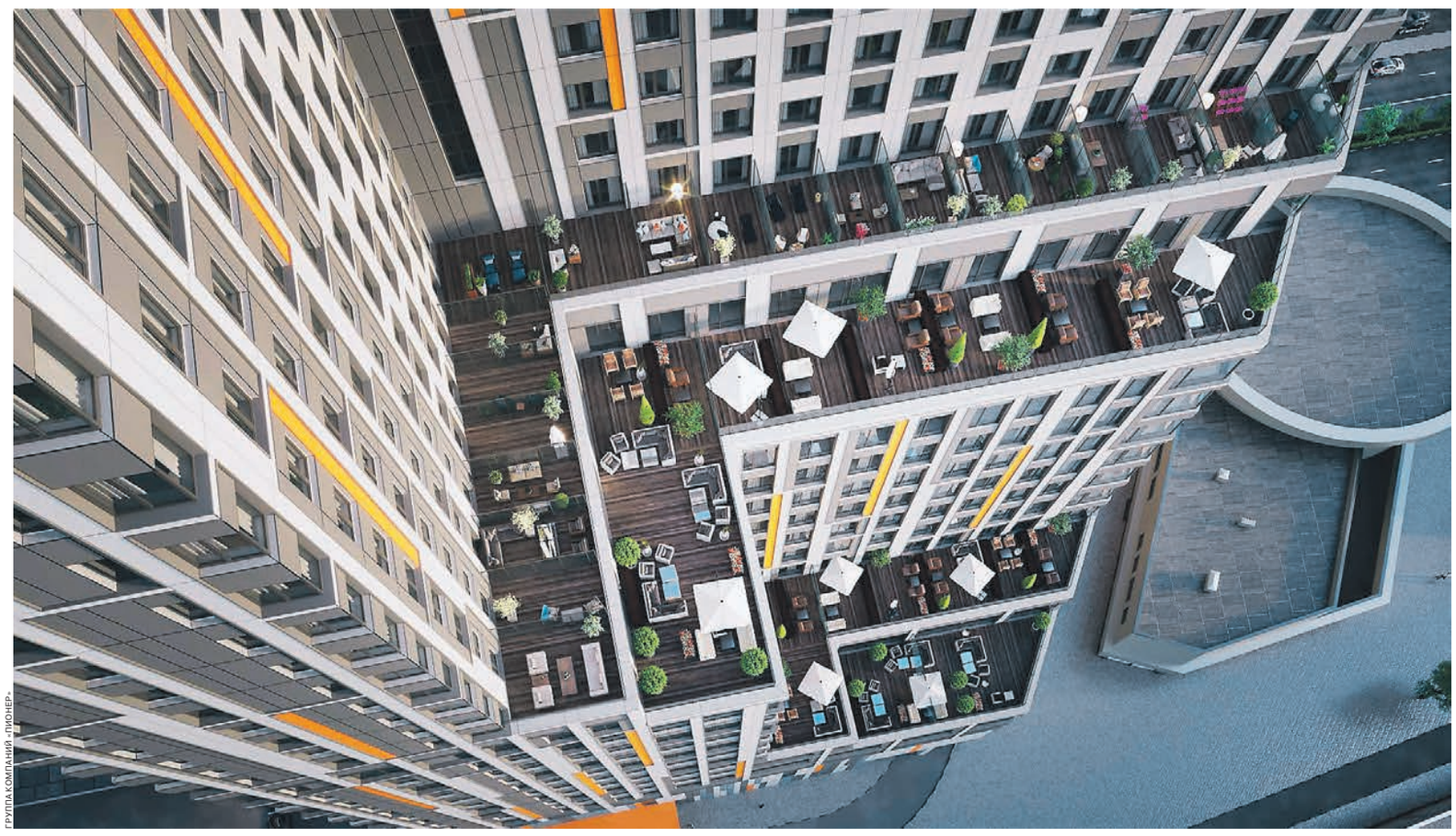
Самое удобное для будущих инвесторов в «YE'S Технопарк» — профессиональная команда, собранная в управляющей компании: она и будет заниматься всеми организационными вопросами, включая заселение и обслуживание юнитов. Большая часть площадей будет сдаваться посуточно, как при классической гостиничной модели, что выгоднее долгосрочной аренды в этой локации с учетом будущего турпотока.

Владельцам юнитов в «YE'S Технопарк» девелопер обещает стабильную доходность до 12% годовых. Как говорят эксперты, окупить вложения в юниты в апарт-отелях можно за пять лет, максимум — за восемь. Сервисные апартаменты — серьезная альтернатива частному рынку арендного жилья, который в нашей стране традиционно находится в тени. Впрочем, и доходность инвестиционных квартир остается низкой — 4–6% годовых, подсчитал портал «Индикаторы рынка недвижимости». Ставки по банковским депозитам также не радуют инвесторов: сейчас они опустились ниже 7% годовых.

Исследование, проведенное «Пионером», показало, что в сервисные апартаменты инвестируют несколько категорий покупателей: ферстаймеры, инвесторы в жилую и коммерческую недвижимость, и те, кто вкладывает средства в финансовые активы (акции, облигации, паи ПИФов). Последней категории покупателей вложения в сервисные апартаменты дают возможность диверсифицировать инвестиционный портфель. Средняя ожидаемая доходность от апартаментов составляет 8–11%. Многие респонденты рассчитывают на 9–12%. Для большинства опрошенных важной составляющей также является капитализация: по ожиданиям она должна составлять около 20%. Ключевым триггером является наличие управляющей компании в сервисных апартаментах, на которую можно переложить все риски. «Пионер» как раз и предлагает такую опцию в своих апарт-отелях.

Учитывая бизнес-модель сети YE'S, инвесторы охотно рассматривают этот вариант. По статистике «Пионера», в 2017—2019 годах более четверти покупателей приобрели два и более апартамента, причем 10% из них купили номера в объектах компании как в Москве, так и в Санкт-Петербурге. Еще один факт, подтверждающий высокий спрос на такой продукт: за полтора года с начала старта продаж площадей в «YE'S Технопарк» их стоимость выросла в два раза. По такому сценарию развивается ситуация и в YE'S-Botanica, где цены с начал продаж выросли в среднем на 45%.

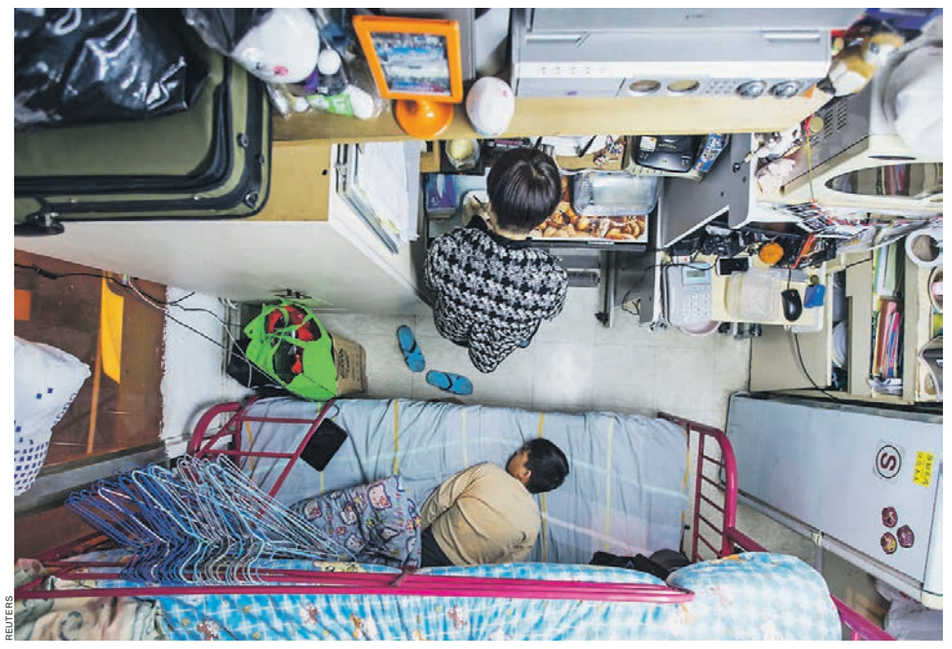
Антон Боровой


ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

Квартира меньше парковки

Наблюдающаяся с начала кризиса тенденция к постепенному снижению площади жилья в Москве и крупных городах уже заметно корректирует квартирографию в проектах бизнес-класс, а на массовом рынке достигла апогея. Сейчас в продаже можно найти недвижимость площадью 14 кв. м и даже 11 кв. м. Но ее покупка не всегда оказывается безопасной и надежной инвестицией.


REUTERS

Повсеместное появление малогабаритных квартир — это следствие экономического кризиса

— формат —

Минимальная площадь жилья, представленного в экспозиции на московском рынке, за семь лет сократилась почти в три раза, свидетельствуют данные «Метриум». Если в 2012 году размер самого маленького существующего на рынке лота составлял 29,5 кв. м, то в третьем квартале текущего года появилось рекордное по своим габаритам жилое помещение в 11,1 кв. м. Минимальная площадь экспонируемого жилья на столичном рынке сокращается с начала экономического спада. В 2014 году показатель составлял 29,8 кв. м, в 2015-м он обвалился до 22,2 кв. м, дойдя до 18 кв. м в 2018 году.

Маленький секрет

Консультанты «Метриум» поясняют, что площадь самого маленького продающегося в Москве жилья в 11,1 кв. м ниже установленной в городе минимальной допустимой площади места в паркинге, которая составляет 13,25 кв. м при габаритах 5,3 м в длину и 2,5 м в ширину. Самое маленькое жилье, по данным консультантов, сейчас продается в проектах компании MySpace Development в районах Западное Дегунино и Нижегородский: в первом случае можно выбрать пресловутый лот в 11,1 кв. м, во втором минимальная доступная площадь увеличена до 11,6 кв. м.

Консультанты указывают, что лоты в проекте продаются как жилые помещения. Об этом же рассказали корреспонденту «Ъ-Дома», позвонившему в компанию под видом покупателя. В MySpace Development пояснили, что компания выкупила два здания в Москве, самостоятельно занимается их ремонтом, перед продажей оформляя каждый лот в Росреестре как жилое помещение. На сайте застройщика указано, в помещении возможно оформить постоянную регистрацию. Продажи ведутся через зарегистрированное в Воронеже ООО «Стройсервис», его бенефициар — Александр Шаповалов. По данным «СПАРК-Интерфакс» на середину октября, 100% долей в компании были переданы в залог ООО «Тетис Кэпитал». Учредителем этой структуры выступает группа «Тринфико».

Общая беда

Аналитики «Метриум» объясняют, что путь к резкому снижению минимальной площади жилья московский рынок начал в 2014–2015 годах, когда стал активно развиваться формат студий. Хотя минимальная площадь недвижимости заметно снизилась во всех ее форматах. Так, например, размер самой маленькой однокомнатной квартиры в 2012 году был 33,4 кв. м, а в 2019 году сократился на 12% по сравнению с этим показателем, до 29,4 тыс. кв. м. В формате двухкомнатного жилья снижение составило 16% — с 51,7 кв. м до 43,6 кв. м. Трехкомнатные квартиры за семь лет стали меньше на 14% — с 73,2 кв. м до 62,6 кв. м.

Гендиректор компании «Азбука жилья» Владимир Каширцев говорит о заметной динамике и в более короткой перспективе. Средняя площадь квартиры в комфорт-классе, по его оценкам, за последний год сократилась на 2%, до 58,9 кв. м, однокомнатные квартиры стали компактнее на 8%, двухкомнатные — на 4%, трехкомнатные — на 3%. Массовое жилье за пять лет стало меньше на 5%. На рынке бизнес-класса, по оценкам господина Каширцева, эта динамика еще более очевидна: за последний год квартиры и апартаменты потеряли в среднем 10% площади: теперь средний показатель составляет 71,5 кв. м. Этот показатель на 35% ниже аналогичного значения пятилетней давности. «В разрезе по типам снижение за год составило 11% для однушек, 9% для двушек и 12% для трешек»,— добавляет господин Каширцев. Феномен постепенного снижения площади жилья он также связывает с кризисными тенденциями, когда уменьшение размера лота рассматривается как основная возможность снизить бюджет покупки недвижимости. Площадь самых маленьких апартаментов, которые сейчас продаются в Москве, по словам консультанта, составляет 14 кв. м.

Тенденция к уменьшению стоимости жилья прослеживается не только в Москве, в Санкт-Петербурге она проявляется еще ярче. По данным BN.ru, доля однокомнатных квартир студий в новостройках города сейчас составляет 67,3%. Средняя площадь лота в выведенных на рынок Санкт-Петербурга новостройках за последние пять лет постоянно уменьшалась: с 48,9 кв. м в 2014 году до 44,3 кв. м в 2019-м. А управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая называет очень маленькое жилье в целом общемировой тенденцией. Так, в Гонконге, по ее словам, сейчас покупателям предлагают лоты по 9 кв. м.

Дорого и тесно

Гендиректор Level Group Кирилл Игнахин считает постепенное уменьшение квартир лишь ростом разнообразия на рынке. Появление малогабаритных форматов, по его мнению, позволяет приобрести отдельное жилье тем, кто раньше не мог его себе позволить, например студентам и молодым специалистам, которые еще пять-десять лет назад не могли найти в своем скромном бюджете ничего подходящего. Но, судя по динамике, такие предложения оказываются востребованными многими категориями покупателей. Как следует из данных «Метриум», в 2012 году самая маленькая студия в Москве продавалась за 4,5 млн руб., то есть по цене 152,54 тыс. руб. за 1 кв. м, а сейчас легендарный вариант в 11,1 кв. м был выставлен на продажу за 3,13 млн руб.— 281,98 тыс. руб. за 1 кв. м. То есть стоимость увеличилась на 84%. Рост средних цен на первичное жилье за это время тоже оказался существенным, но не таким пугающим: за семь лет на первичном рынке Москвы этот показатель, по данным «Метриум», вырос на 37% — со 121,7 тыс. руб. за 1 кв. м до 167,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

Более высокую стоимость малогабаритных предложений можно объяснить их полной меблировкой, но аналогичная тенденция прослеживается и в смежных форматах. Согласно оценкам «Метриум», самая маленькая однушка в Москве сейчас стоит 4,25 млн руб.— это 146,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а в 2012 году самое маленькое жилье предлагалось за 100,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Так, за семь лет стоимость самого доступного жилья выросла на 46%. Площади в самой маленькой двушке за тот же период подорожали на 42,6%, с 94 тыс. руб. за 1 кв. м (цена предложения составляла 4,86 млн руб.) до 134 тыс. руб. за 1 кв. м (5,84 млн руб.). В случае трешки аналогичный прирост составил 40%, цена выросла с 80,6 тыс. руб. за 1 кв. м (лот стоил 5,89 млн руб.) до 113 тыс. руб. за 1 кв. м (7,12 млн руб.). Ведущий аналитик BN.ru Ольга Романова тоже отмечает, что небольшие квартиры дорожают быстрее: за минувший год средняя стоимость предложений студий и однушек выросла на 21% (до 4,6 млн руб.), двушки подорожали в среднем на 6% (до 6,9 млн руб.).

Секрет увеличения цен — постоянный рост спроса. Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев рассказывает, что с 2015 года средняя площадь квартиры по покупательскому спросу снизилась на 11%, до 58 кв. м. Застройщики отвечают на это увеличением в проектах доли популярных лотов: согласно оценкам эксперта, 23% от общего объема предложения сейчас формируют квартиры меньше 40 кв. м. На сделки с квартирами меньше 20 кв. м, по оценкам господина Родионцева, сейчас приходится все же менее 1%. Но их число, по его оценкам, постоянно растет. Высокий спрос на экстремально маленькое жилье консультант связывает с популярностью квартир-студий, приобретаемых в инвестиционных целях. А Владимир Каширцев добавляет, что совокупный объем такого предложения сейчас составляет 140 лотов.

Серьезные риски

Но покупка экстремально маленького жилья может оказаться не лучшей идеей, даже если речь идет исключительно об инвестиционной сделке. Управляющий партнер юридической фирмы «ПоверенныйЪ» Даниил Синицын объясняет, что, согласно нормам и правилам застройки Москвы, рекомендуемая площадь однокомнатных квартир составляет 28–38 кв. м, двухкомнатных — 28–38 кв. м, трехкомнатных — 56–65 кв. м.

Юрист Forward Legal Арпине Пирумян поясняет, что в первую очередь нужно обратить внимание на наличие у девелопера проекта разрешения на строительство — оно сможет гарантировать покупателю, что речь идет о реализации именно жилья. Господин Синицын добавляет, что получать его требуется и в случаях, когда речь идет о редевелопменте и реализации существующих объектов, но застройщики часто это игнорируют. «Если компания ведет работы без разрешения на строительство, то, согласно ст. 222 ГК РФ, ее проект подпадает под определение объекта самовольного строительства и должен быть снесен»,— рассказывает юрист.

Господин Синицын рассказывает о случаях, в которых дольщиком приходилось самостоятельно заниматься легализацией объектов, реализованных без разрешения на строительство. Этот процесс предусматривает уплату штрафов в городской бюджет в размере от 5 тыс. до 15 тыс. руб. за 1 кв. м. «Например, в проекте на Духовской, 17 покупатели лофтов первой очереди вскладчину заплатили 143 млн руб., второй — 126 млн руб., чтобы их жилье не снесли»,— рассказывает он. Госпожа Пирумян объясняет, что, если застройщик ввел покупателя в заблуждение, продав помещение, которое не будет иметь статус жилого, последний имеет право отказаться от договора и вернуть деньги. Правда, вести разбирательство с застройщиком, скорее всего, придется в суде. Так, господин Синицын рассказывает о случае из практики, в котором клиенту было продано помещение на пятом этаже в четырехэтажном здании. «Деньги вернули, как только мы подали к ним иск со ссылкой на самострой»,— вспоминает он.

Александра Мерцалова

Провинциальная наценка

— рынки —

Переход жилищного строительства на проектное финансирование, растущие расходы девелоперов и высокий спрос привели к тому, что цены на недвижимость во многих регионах растут значительно быстрее, чем в Москве. «Ъ-Дом» выяснил, как будет развиваться эта тенденция.

Рост цен на первичную недвижимость в текущем году происходит неравномерно, но первое место по показателю стабильно занимают региональные рынки. Данные ЦИАН свидетельствуют, что уже долго первенство за Казанью: в октябре цена предложения здесь составляла в среднем 94,6 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 23% выше показателя за аналогичный период 2018 года. В Уфе за год жилье подорожало на 19%, до 79 тыс. руб. за 1 кв. м, а в Челябинске — на 17%, до 47,6 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве динамика оказалась кратно ниже: за год новостройки прибавили в цене только 6%, до 190 тыс. руб. за 1 кв. м.

Аналогичную тенденцию отмечают в «Мире квартир». Если среднерыночный рост цен, по данным портала, в России с начала года составил 9%, то во многих городах он оказался больше. Лидером стал Магнитогорск, где первичное жилье подорожало на 20%, Сочи — 18%, в Твери и Иркутске — по 17%, Санкт-Петербурге, Новосибирске и Красноярске — по 16%, Хабаровске и Воронеже — 15%, Туле — 14%, Липецке — 13%.

Общая проблема

Гендиректор «Мира квартир» Павел Луценко считает ключевой точкой роста цен на новостройки переход рынка на проектное финансирование: с 1 июля застройщики больше не могут самостоятельно привлекать деньги дольщиков на новые проекты. В результате в проектах, вышедших на рынок по новой схеме, цены повысились из-за необходимости платить за проектное финансирование. «Деньги дольщиков долго были беспроцентным кредитом для застройщиков, отказ от них не мог пройти бесследно»,— соглашается руководитель проектов «НЭО Центр» Сергей Окунев. Хотя эксперт подчеркивает, что смена парадигмы произошла в условиях других факторов, увеличивающих себестоимость строительства: повышения НДС, роста цен на топливо, экономической стагнации, нестабильности валютных курсов. С ним соглашаются и сами девелоперы. Группа «Талан» в своем летнем исследовании указывала, что в Нижнем Новгороде по итогам первой половины 2019 года себестоимость строительства выросла на 22%, в Казани — на 20%, в Санкт-Петербурге и Самаре — на 15%.

Еще одним общим фактором увеличения цен стал высокий спрос. «Информационный фон о последствиях отмены долевого строительства и повышении ипотечных ставок спровоцировал реализацию на рынке отложенного спроса, что позволило застройщикам диктовать свои условия и повышать цены»,— рассуждает господин Окунев. Гендиректор АПРИ «Флай Плэнинг» Владимир Савченков вспоминает, что в 2018–2019 годах многие застройщики действительно проводили агрессивные рекламные кампании, убеждая потенциальных покупателей, что цены вот-вот поднимутся и нужно успеть купить жилье.

В той заметной части новостроек, которые пока продаются по старым правилам, по мнению господина Луценко, стоимость выросла для общего соответствия ценовой конъюнктуре. А гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко связывает рост цен на жилье с желанием девелоперов максимизировать собственный доход для необходимой ликвидности ради будущих проектов, которые уже точно придется реализовывать с помощью эскроу-счетов.

Региональные риски

Тот факт, что фундаментальные изменения сильнее затронули именно региональные рынки, Сергей Окунев объясняет высокой маржинальностью строительства в Москве. Это ранее подтверждали аналитики. По оценкам PwC, в первом полугодии себестоимость строительства в Москве с учетом расходов на землю и коммуникации составляла в среднем 79,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а средняя цена первичного предложения — 190 тыс. руб. за 1 кв. м (оценка ЦИАН). Показатели различаются почти в два с половиной раза. «В регионах разница кратно ниже и застройщики вынуждены реагировать острее: более низкую финансовую устойчивость они стараются компенсировать приростом стоимости и отказом от проектов, где изначально низкая цена»,— поясняет господин Окунев.

Повышение цен в региональных проектах Павел Луценко называет вопросом выживания для застройщиков: либо попробовать продавать недвижимость по новым условиям, либо объявить о банкротстве и свернуть бизнес. Это во многом связано с невозможностью получения проектного финансирования: кредитовать стройки банки готовы, если минимальная доходность проектов составляет 20%. А по оценкам господина Савченкова, за пять лет в регионах маржинальность сократилась на 5–7 процентных пунктов и сейчас находится примерно на уровне 12–15%. В некоторых субъектах, например в Челябинской области, этот показатель, по его оценкам, сейчас ниже 10%.

Владимир Савченков называет еще одним важным фактором роста цен сокращение числа возводимых объектов. По его оценкам, практически во всех регионах, за исключением Москвы, оно снизилось вдвое. «В столице темпы строительства и конкуренция остаются стабильно высокими, поэтому цены растут незначительно»,— рассуждает он. С ним соглашается директор по маркетингу «Талана» Наталья Гарифуллина, причисляя к ключевому фактору локальный дефицит предложения. «В городах, где он выше, мы видим самую заметную динамику цены»,— поясняет она.

Временное явление

Николай Алексеенко не верит, что тенденция к подорожанию жилья в регионах станет долгосрочной. Он уверен, что в регионах возможности для повышения стоимости жилья на первичном рынке ограничены покупательской способностью. «Динамика роста, наблюдаемая сейчас, из-за наличия в субъектах эффекта низкой базы»,— полагает эксперт. По мнению господина Алексеенко, стоимость жилья в регионах в любом случае будет далека от московского уровня: «Для достижения паритета потребуются более кардинальные события: серьезное повышение как благосостояния населения в регионах, так и капитализации площадок под застройку в городах». Павел Луценко соглашается, что девелоперов ограничивает снижение покупательской активности: «Сейчас далеко не все потенциальные покупатели могут получить одобрение на ипотеку — это реальная проблема: даже на самом благополучном московском рынке мы отмечаем сокращение спроса».

Похожие прогнозы делает Сергей Окунев: «Стоимость должна стабилизироваться, в этом году был удовлетворен значительный отложенный спрос». Для накопления нового спроса, по мнению эксперта, рынку потребуется время. Виталий Савченко ждет, что стабилизация цен на региональных рынках произойдет уже зимой. По его мнению, в следующем году ставки на первичном рынке будут стабильны и начнут понемногу расти вместе с увеличением издержек застройщиков. Хотя Наталья Гарифуллина замечает, что единовременно на рынке отсутствуют и факторы, которые могли бы привести к снижению среднерыночных цен: перспектив серьезного увеличения числа новых проектов сейчас нет. «Это значит, что тенденция к повышению цен сохранится на фоне постепенного уменьшения числа небольших и средних региональных застройщиков»,— заключает она.

Александра Мерцалова

Спор за метр

— программа —

с13

Тот земельный участок, который освободился после сноса за счет средств бюджета РФ многоквартирного аварийного дома, может быть использован только в целях, определенных законом, в частности для размещения общественных пространств, строительства соцобъектов, жилья за счет бюджетных средств. «Это предложение направлено на исключение любой мотивации признавать неаварийный дом аварийным в целях освобождения привлекательного земельного участка,— пояснили в аппарате правительства.— Еще регионам предоставляется право предусматривать дополнительные гарантии собственникам жилых помещений. Это может быть субсидия, которая вскладчину с суммой возмещения позволит приобрести жилое помещение, либо субсидия на компенсацию процентной ставки по ипотеке или первоначальный взнос по такому кредиту». При этом если у гражданина несколько жилых помещений, то субсидия на решение жилищного вопроса выделяется однократно. Возмещение в этом случае предоставляется за все жилые помещения.

По словам экспертов, принявших участие в парламентских слушаниях, законопроект в его нынешнем виде нарушает конституционные права граждан. Проект правительства о новых правилах расселения аварийного жилья уже раскритиковали в Госдуме. По словам депутата Натальи Костенко, в предложенном виде законопроект противоречит положениям ст. 19 и ст. 35 Конституции РФ хотя бы потому, что устанавливает разные гарантии для собственников жилья в аварийном фонде для людей, которые приобрели квартиры путем наследования, дарения и иными способами. «Этот проект не гарантирует людям предварительное и равнозначное возмещение имущества и не дает людям права выбора между получением жилья или возмещения. При этом проект документа предлагает и позволяет на два года расселять людей в маневренный фонд и блокированную застройку, которую исключили из текущей программы»,— отмечает Наталья Костенко.

Кроме того, как отмечают юристы, закон пока не защищает переселенцев, имеющих альтернативное жилье в собственности или социальном найме. Такие граждане не смогут рассчитывать на «меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями», которые будут вправе устанавливать органы власти субъекта РФ. «Речь может идти лишь о дополнительных мерах исключительно социальной направленности, связанных в том числе с предоставлением жилья на время (по причине отсутствия у таких собственников иного жилья). Это положение закона не должно пониматься как предполагающее возможность исключить предоставление предварительного и равноценного возмещения тем собственникам квартир в аварийном доме, которые имеют жилые помещения. Иначе будет нарушено упомянутое положение Конституции»,— считает директор Центра мониторинга законодательства и правоприменения Олег Гринь.

Эксперт добавляет, что требует доработки и поправка, где указывается, что собственнику жилья, который приобрел его после признания дома аварийным, будет выплачиваться лишь компенсация, установленная правительством. Во-первых, эта норма необоснованно распространяется только на граждан, хотя такие помещения могут быть и на балансе юрлиц. Во-вторых, разграничение категорий собственников на тех, кто приобрел имущество до признания дома аварийным или после этого, не должно влиять на их право получить предварительное и равноценное возмещение за изымаемое жилье.

Другие эксперты уверены, что основной недочет законопроекта заключается в том, что правительство и Минстрой предлагают универсальные решения проблемы переселения из аварийного фонда для всех регионов. «Но в нашем регионе, например, нельзя проводить программу переселения, в основном опираясь на деньги регионального бюджета: его недостаточно,— говорит член Общественной палаты Ивановской области Дмитрий Сафонов.— Проект закона предлагает предоставлять переселенцам резервное жилье на время, но в нашей области если такой фонд и есть, то очень плохой, и в нем жить нельзя».

Впрочем, Виталий Мутко считает реакцию депутатов и экспертов необоснованной, подчеркивая, что эта версия законопроекта промежуточная: «Мы намерены предоставить реальные механизмы регионам и гражданам».

Анна Героева

дом проект

Резиденты «Авроры»

В отличие от успешных американцев, стремящихся селиться подальше от шумных даунтаунов, деловые москвичи все же стараются всегда быть в центре событий. Поэтому они и не мигрируют массово в элитные пригороды, а остаются в столице, где все еще возможна приватность в переделах Садового кольца. Именно это и будет предложено в строящемся на территории третьей очереди бизнес-центра «Аврора» в районе Павелецкого вокзала комплексе A-Residence.

— Москва —



ПРЕДОСТАВЛЕНО A-RESIDENCE



ПРЕДОСТАВЛЕНО A-RESIDENCE

Есть в Москве места в центре, где толчея и шум выдают неспокойный характер современного мегаполиса, а нырнешь вглубь переулка — и тишина. Столичному жителю покой только снится, поэтому такие маршруты зачастую становятся открытием даже для коренных москвичей. Не чуждо им и желание новых открытий в городе, где, казалось бы, знакомы практически все главные места. Бывают случаи, когда вот только вчера бежал по делам по соседней с офисом улице, как это водится в вечно бурлящей Москве, и не заметил виляющего проулка с интересными зданиями. А сегодня это стало любимым местом. Одна из таких локаций в городе — Садовническая набережная и одноименная улица, которые являются частью Павелецкого делового района. Здесь и строится ансамбль клубных резиденций A-Residence, один из самых интересных проектов в своем сегменте с точки зрения архитектурных решений и размещения.

От сада до резиденции

Чтобы разобраться в истории Садовнической улицы, не потребуется ни одной подсказки, потому что название говорит само за себя. Здесь когда-то была слобода, где жили садовники. Именно так в городских хрониках и записано. На плане Москвы впервые эта улица появилась в 60-х годах XVIII века, она до сих пор находится восточнее Балчуга — исконно московского места. Большая часть жителей Садовнической слободы ходила на работу туда, где сейчас находится Болотная площадь: там и просуществовал более двух столетий плодовый государев сад.

Садовническая всегда была одной из самых востребованных локаций Замоскворечья. Именно здесь можно почувствовать атмосферу настоящей Москвы. Только на первый взгляд может показаться, что такое уже невозможно в современном мегаполисе, который если и сохранил идентичность, то в минимальном количестве в силу объективных причин: как известно, в прошлые века Москва не раз горела, а на руинах вырастали новые здания. Впрочем, и часть дворянских усадеб в стиле московского классицизма, которыми нынешнее Замоскворечье застраивалось в 70-х годах XVIII века, оказалась под угрозой в начале 2000-х.

Однако в этом районе есть несколько мест, где можно почувствовать патриархальность города, когда утро начинается с колокольного звона, а вечером пройтись вдоль Москва-реки. Та же Садовническая набережная — один из ярких примеров старомосковского шика, который, как обещает девелопер, будет чувствоваться в будущем комплексе апартаментов A-Residence.

Застройщик в качестве разработчика архитектурной концепции выбрал бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры». У основателей этой компании немалый опыт интеграции современных архитектурных решений в исторический ландшафт города. Спроектированный комплекс выглядит лаконично, без лишних элементов, как любили застраивать центр российской столицы на волне девелоперского бума в начале 2000-х годов. Но такая «сжатость» в архитектуре не безлика.

Визуальную легкость объекту обеспечивают широкие оконные проемы. В одном случае они спроектированы в виде распахнутой ширмы, что придает зданиям современный облик, в другом — в виде стрельчатых окон со строгой геометрией, что отсылает то ли к готике, то ли к византийской культуре, то ли к римской. Не случайно ведь много веков назад Москва была хранительницей духовного наследия Византии и называлась Третьим Римом. Такое архитектурное решение гармонирует с соседними домами, многие из которых — памятники архитектуры.



Московская перспектива

Другой важный момент — высотность строительства: она будет оптимальной, чтобы не заслонять перспективу, как, впрочем, все объекты, построенные на Садовнической. Поэтому защитники архитектурного облика города могут не волноваться. Это довольно важный момент не только в плане комфортности среды вокруг A-Residence, но и с медицинской точки зрения. Врачи выяснили, что близорукость — болезнь жителей больших городов. В повседневной жизни они не видят горизонта: он скрыт небоскребами — такой искусственный барьер и становится одной из причин проблем зрения.

Хотя этажность A-Residence не будет превышать существующих в этом районе габаритов, на последних этажах комплекса будут пентхаусы, для владельцев которых особенно важна перспектива — вид на Москву. Площадь пентхаусов варьируется от 310 кв. м и выше. Еще один формат в A-Residence — апартаменты с террасой. Девелопер позиционирует их так: «Изящные неоклассические террасы настолько просторны, что вы можете разбить в них экзотический сад или установить мини-поле для гольфа, устроить шашлыки с друзьями в самом центре города или заняться утренней йогой в тишине». Минимальная площадь таких апартаментов — чуть более 80 кв. м с одной спальней, а доходит до 200 кв. м. Традиционные резиденции, находящиеся, скажем, на втором или третьем этажах, не отличаются от редких форматов апартаментов ни площадью, ни количеством спален. Разница — в цене: в Москве уже давно принято платить за вид из окна.

Девелопер продает резиденции «под ключ» — с ремонтом и дизайном, что уменьшает затраты, а главное, сохраняет время и нервы потенциальных покупателей. Предлагаемые дизайнерские решения — удачная, на наш взгляд, реплика признанной во всем мире скандинавской школы: для нее характерны выдержанность цветовых гамм и эргономичность.

В центре жизни

Как и положено современным девелоперским проектам, комплекс резиденций на Садовнической улице будет располагать всей инфраструктурой, необходимой для полноценной и интересной жизни жителей. Но новоселам не придется ждать, когда арендаторы откроют все свои заведения — от магазина шаговой доступности до парикмахерской, от аптеки до ресторана — на первых этажах A-Residence. Они могут пользоваться уже существующими заведениями, поскольку это район с давно сложившейся застройкой. И с инфраструктурой бизнес-парка «Аврора». В пешей доступности, например, супермаркеты, рестораны и кафе: от «Кофемании» до «Прайма», химчистка, спа-салон.

Более того, Садовническая улица — часть Павелецкого делового района, являющегося одним из востребованных мест дислокации крупных российских и международных компаний, здесь же открываются ковринги и гибкие офисные пространства, что очень важно для деловых людей, выбирающих в качестве места для жительства современные резиденции. Сам комплекс строится на территории третьей очереди бизнес-парка «Аврора».

Наличие современных офисных объектов позволяет этой локации удачно конкурировать с такими столичными деловыми кластерами, как «Москва-Сити» или район Белорусского вокзала. По данным Knight Frank, уровень вакантных площадей в офисах в районе Павелецкого вокзала по итогам последних полутора лет остается на уровне 6% — это вдвое ниже среднего значения по Москве. Это, кстати, может стать одним из преимуществ для тех, кто рассматривает покупку площадей в A-Residence в инвестиционных целях. Находящийся в центре деловой активности комплекс резиденций всегда будет востребован потенциальными арендаторами, например из числа экспатов, работающих в Москве, или топ-менеджеров крупных компаний.

Для них, как, впрочем, для всех будущих резидентов комплекса, важна приватность: именно ее девелопер и гарантирует, спроектировав объект с закрытым внутренним двором. А сразу за порогом — шумная Москва с ее деловой хваткой, тысячами огней и возможностями для самореализации и впечатлений.

A-Residence находится в центре не только деловой жизни, но и культурных событий. Самая главная достопримечательность, находящая недалеко от резиденций, конечно же, Кремль. А там рукой подать до парка Зарядье. Все самые модные достопримечательности тоже в пешей доступности — Парк Горького, «Музеон», Центральный дом художников. Кстати, о выставках. Взять, например, Третьяковскую галерею. Как туда дойти? Давайте вспомним маршрут живших недалеко от будущего A-Residence еще в XVIII веке садовников, ежедневно ходивших работать в царские сады, где сейчас и раскинулся культурный кластер Третьяковки.

Ежедневные прогулки по округе очень даже полезны для подрастающего поколения, для которых в A-Residence предусмотрены различные активности. Поэтому резиденции в комплексе могут стать уютным домом для семей с детьми разных возрастов: в районе Павелецкого вокзала их ждут несколько востребованных школ. Современные апартаменты могут заинтересовать и состоявшихся в бизнесе молодых людей, для которых важны локация и транспортная доступность. Кстати, от комплекса A-Residence прямые выезды на Садовое кольцо, а до станции метро «Павелецкая» 5–7 минут ходьбы неспешным шагом.

Сейчас строительные работы в A-Residence в самом разгаре. Девелопер обещает, что жизнь закипит здесь не позднее, чем через полтора-два года.

Антон Боровой

АНСАМБЛЬ КЛУБНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ A-RESIDENCE

Расположение:	Москва, Центральный административный округ, улица Садовническая, 82. На территории третьей очереди бизнес-парк «Аврора»
Общее количество апартаментов:	206
Площади апартаментов:	от 50 до 467 кв. м
Апартаменты с террасами:	22
Пентхаусы:	9
Паркинг:	230 машино-мест
Архитектурная концепция:	бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры»
Инфраструктура:	кафе, рестораны, закрытый двор
Транспортная доступность:	выезд на Садовое кольцо, ближайшая станция метро — «Павелецкая»



ПРЕДОСТАВЛЕНО A-RESIDENCE



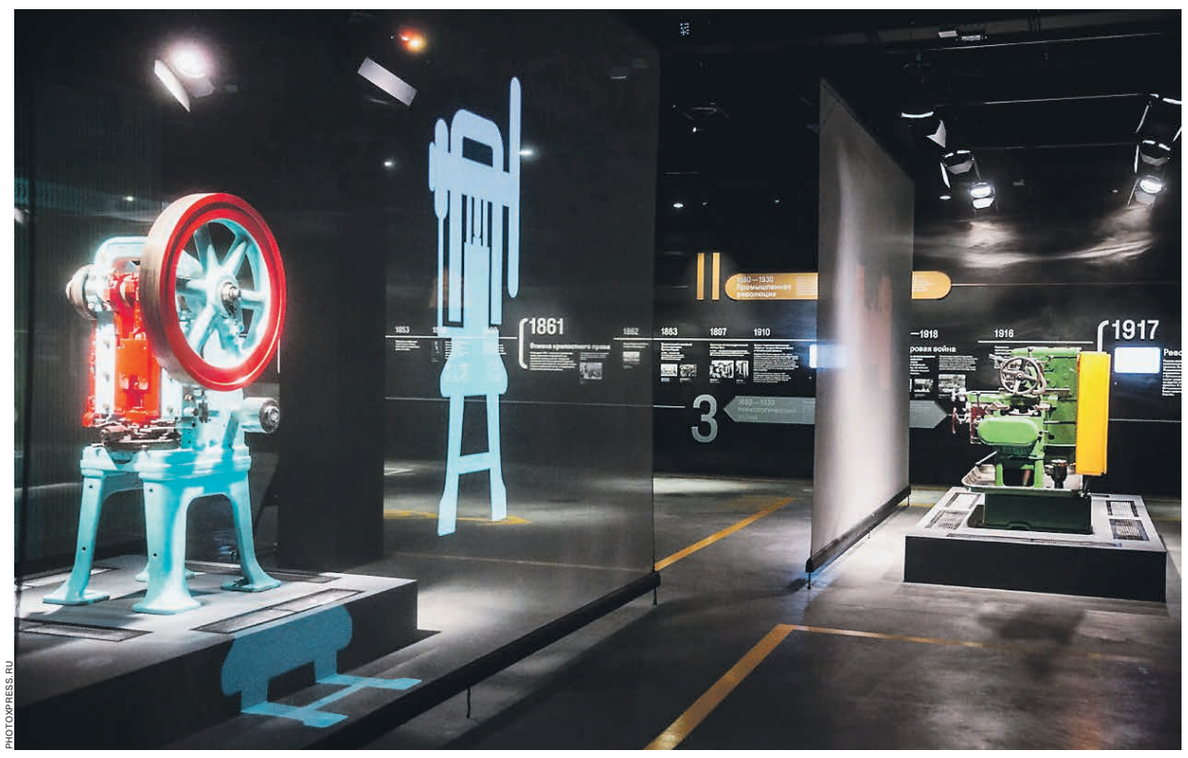
ПРЕДОСТАВЛЕНО A-RESIDENCE

дом среда

Парковый период

При создании общественных пространств власти вынуждены прислушиваться к мнению граждан. Не только потому, что парки и креативные кластеры создаются именно для них, жителей. Зачастую горожане могут предложить дельную идею, которая может, например, парковку превратить в одно из знаковых мест района, а заброшенный сад — в рекреационную зону.

— сфера влияния —



PHOTOXPRESS.RU


МАРИНА КРУГЛЯКОВА

Городские парки могут стать популярными у горожан, если они сами принимали участие в их создании

Екатерина Гольдберг, одна из основателей архитектурного бюро Orchestra, умеет дружить со всеми — это одно из важных качеств для архитектора. Иначе у нее и ее коллег вряд ли получилось бы реализовать знаковые проекты. Orchestra, например, удалось найти подход к представителям госкорпорации «Ростех» и чиновникам Тульской области, это позволило реализовать один из важных не только для региона проектов — творческий индустриальный кластер «Октава». Повезло и с тем, что нашелся инвестор: им стал Михаил Шелков из списка Forbes.

Новое пространство расположено на территории действующего завода — легендарного производителя микрофонов, на которые записывались U2, Radiohead и Владимир Высоцкий. И сегодня этот кластер посещает каждый приезжающий в Тулу турист. Ну или почти каждый. Для местных жителей это тоже место притяжения. Екатерина Гольдберг говорит, что это стало возможным благодаря в том числе вовлечению горожан в процесс создания кластера: «Наши идеи нашли понимание среди горожан».

О тульском кейсе она рассказала на прошедшем во второй половине октября в Казани Всемирном парковом конгрессе. «Мнение тех, кто будет пользоваться тем или иным общественным пространством,— достаточно важный аспект в нашей работе»,— отмечает Екатерина Гольдберг.

Сейчас в некоторых российских городах, которые особо продвинулись в создании общественных пространств, используется так называемый метод сочувствующего проектирования. Это когда еще в самом начале создания того или иного пространства привлекают к обсуждению общество. Этот пункт содержится в принятом федеральными властями национальном проекте «Жилье и городская среда». Как утверждают в Минстрое, который является куратором реализации нацпроекта, в качестве одного из примеров привлечения граждан к обсуждению проектов улучшения городской среды называют опыт Татарстана.

В этом регионе уже несколько лет реализуется программа по созданию парковых зон, проектирование которых ведется по итогам общественных дискуссий. Собственно, поэтому в Казани и проходил Всемирный парковый конгресс, который на самом деле стал смотром достижений. Не случайно теме сочувствующего проектирования была посвящена отдельная сессия в рамках конгресса. Один из главных вопросов дискуссии звучал так: «Как выстроить процесс городского диалога о парке, который будет способствовать возникновению сообщества и представлять его?» У Татарстана, судя по представленным кейсам, был ответ на этот вопрос.

Например, местные жители отстояли Горкинско-Ометьевский лес: его площадь стала сокращаться из-за строительства с начала 1980-х годов крупных спальных районов Горки и Азино. Чтобы уменьшить автомобильные пробки в этом районе, по территории леса планировалось проложить трассу. Но в ходе общественных слушаний выяснилось, что дорогу можно пустить в обход. Этот лес особенно важен для лыжников, которые катаются здесь уже более 30 лет. Новое общественное пространство в Казани вдоль улицы Абсалямова на месте парковки тоже родилось в процессе обсуждения проекта с жителями района.

В сельском поселении Актаныш, где проживают менее 10 тыс. человек, на обсуждении проекта благоустройства набережной пруда школьники разработали логотип территории — это каллиграфическое сочетание контура лебедя и названия села Актаныш на старотатарском языке. В Лениногорске на набережной пруда Камышла при обсуждении проекта благоустройства было решено сохранить любимые жителями скульптуры осьминога, крокодила и рыбок, выложенные из цветной мозаики. Поэтому их отреставрировали, а пространство вокруг них реорганизовали, сделав из него большую игровую зону для детей.

В Татарстане вспоминают, что в 2016 году при реконструкции одного из старейших в Казани парка Урицкого подрядчики срубили дерево. Казалось бы, ну дерево и дерево. Но это была столетняя ива — символ парка. В соцсетях и местных медиа поднялась волна возмущения. Во время паркового конгресса об иве вспомнил президент Татарстана Рустам Минниханов: «Одно срубленное дерево научило нас, что при разработке проектов парков и скверов необходимо учитывать мнение горожан».

На том же конгрессе был анонсирован запуск разработки стратегии развития реки Казанки — важной водной артерии татарской столицы протяженностью 22 км только в черте города. Проект затронет территорию площадью 3 тыс. га — водный массив и прибрежные зоны Казанки от исторического русла и Зилантова монастыря до Голубых озер. Местные власти обещают, что это станет одним из самых масштабных проектов по комплексной разработке городской речной экосистемы и будет реализовываться в тесном сотрудничестве с экспертами, горожанами и городскими сообществами.

Помощник президента Татарстана Наталия Фишман-Бекмамбетова отметила, что у правительства «есть целевая установка разговаривать со всеми горожанами и учитывать все мнения в разработке общего плана реки Казанки». «Мы будем плотно работать с Минэкологии, понимая, что существует масса сложностей выше по течению реки — эти проблемы будем поднимать на республиканском уровне»,— отметила Наталия Фишман-Бекмамбетова.

А теперь вернемся к Екатерине Гольдберг, которая нашла общий язык и с татарскими властями. Orchestra займется разработкой стратегии развития Казанки. «Мы хотим, чтобы Казанка стала не просто серьезным стратегическим проектом, но и платформой для образования игровой площадкой. Для этого планируется создать 12 новых прибрежных парков»,— отметила она. Осталось дождаться, что по этому поводу думают казанцы.

Халиль Аминов

ФОНТАН КАК ГРАНИЦА МЕЖДУ ГОРОДОМ И ДЕРЕВНЕЙ

«Нашему городу нужен фонтан» — такое постоянно можно услышать в последние четыре года при общественных обсуждениях развития городских пространств. Если не вникать в суть вопросов вовлечения горожан в проекты улучшения городской среды, то можно подумать, что для счастья в каждом малом городе России не хватает только большого светомузыкального фонтана, который в лучшем случае прослужит пять лет, в худшем — не переживет зиму. Независимый консультант по городскому планированию НАТАЛЬЯ МАКОВЕЦКАЯ знает, откуда взялись эти фонтаны и что с ними делать.

К началу 2010-х годов публичные слушания были окончательно дискредитированы. По всей стране начались поиски новых форматов работы с горожанами. Москва ответила на этот вызов исследованием периферии, партисипаторной разработкой парка Горького, проектом «Чего хочет Москва», а затем проектом «Активный гражданин» и иными форматами цифрового взаимодействия. В регионах также появлялись новые практики работы с местными жителями: «Активация» в Вологде, «О'Город» в Нижнем Новгороде, «Том Сойер Фест» в Самаре, SAGA в Санкт-Петербурге и многие другие. Наиболее тиражируемым из региональных кейсов стало использование методики соучаствующего проектирования в Татарстане, запущенное в 2015 году и ставшее основой для методических рекомендаций Минстроя. В 2016 году программа вовлечения была запущена КБ «Стрелка» в 40 городах России. А идеи жителей 319 моногородов собирались через масштабный краудсорсинговый проект.

Одним из самых частых запросов в этом процессе вовлечения в малых городах стал тот самый фонтан. Однако, если копнуть глубже и действительно поработать с местными жителями, выясняется, что фонтан важен не формой, а значением. Он позволяет отличить город от деревни, рядом с красивым объектом хочется назначать встречи и проводить время. Фото фонтана можно выложить в соцсети и собрать кучу лайков. Получая такие вводные, архитектор может спроектировать не фонтан, а то, что по-настоящему отразит суть запроса.

Так чего же жители малых городов хотят помимо пресловутого фонтана? В первую очередь доступную, комфортную среду (настоящий тротуар, а не воображаемый), знаковый объект (не символ, а место, которым можно гордиться), удобные зоны отдыха (парк без кучи мусора). В больших городах запросы несколько иные. Горожане хотят побольше озеленения, думают о площадках для выгула домашних животных. На третьем месте стоит безопасность, которая заключается не в видеокамерах и патрулировании, а в освещении и функциональном насыщении территорий, что будет способствовать «общественному контролю». Несмотря на общие взгляды, каждый город разный. Узнать о запросах жителей можно как офлайн, так и онлайн, а лучше комбинировать методы. Тогда можно будет на самом деле узнать, чего хотят горожане разных возрастов.

«У НАС МЕЖДУ ЧИНОВНИКАМИ И ЭЛЕКТОРАТОМ ДОБРОЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ»

Развитие общественных пространств стало общемировой тенденцией. Тирана не исключение. Во время Всемирного паркового конгресса «Ъ-Дом» поговорил с вице-мэром албанской столицы АНУЭЛОЙ РИСТАНИ, которая рассказала о том, как тиранцы высказывают свое мнение при создании новых городских пространств.

— В Казани на конгрессе вы рассказали об опыте создания в Тиране нового парка площадью 97 тыс. кв. м. Вы привлекали к обсуждению горожан?

— Да, безусловно. Прежде чем мы начинаем реализовывать общественно значимый для горожан проект, делимся с ними нашими первоначальными планами. Что касается нового парка, то еще при проектировании мы собрали целый массив информации на основе общественных слушаний. У нас прошло около 30 консультаций еще на этапе разработки концепции. Например, сначала в проекте не было очень много зелени, и в ходе обсуждения эта проблема была решена. В Тиране субтропический климат, поэтому многим горожанам было важно, чтобы 50% территорий отводилось под зеленые насаждения.

— Каким образом в Тиране местные власти собирают мнения горожан? Есть ли у вас такой агрегатор по типу московского «Активного гражданина»?

— У нас между чиновниками и электоратом доброжелательные отношения. Горожане могут всегда прийти в муниципалитет со своими идеями и предложениями либо отправить их по электронной почте. Если они не смогли получить быстрый ответ, то могут обратиться через специальное мобильное приложение, созданное мэрией. Благодаря приложению у горожан есть возможность рассказать о той или иной проблеме в городе. Мы в этом тоже заинтересованы, поскольку получаем обратную связь. Но есть проблема: когда проводятся общественные слушания по тем или иным проектам, у нас зачастую бывает низкая явка горожан. Но мы в любом случае оповещаем всех жителей через то же мобильное приложение о предстоящей дискуссии.

— Можно ли предугадать, какие вопросы вызовут резонанс среди горожан?

— Иногда это совсем непросто. У нас, например, была проблема с тем, что необходимо было провести реновацию большей части действующих детсадов. Если бы это делалось на средства городского бюджета, то процесс длился бы долго. Проблема решилась не за счет бюджета города: частные компании провели реставрацию по одному объекту. Достаточно было бросить клич.

— В одной из дискуссий в рамках паркового конгресса обсуждался такой момент: у жителей разных городов свои паттерны в отношении развития общественных пространств. Например, где-то хотят видеть фудхоллы, где-то — парки или облицованные мрамором фонтаны. Какие привычные требования у тиранцев?

— В Тиране все хотят иметь личный автомобиль. Но он есть не у всех, а те, кто имеет машину,— самые громкие горожане в буквальном смысле слова. Они могут требовать новых парковок, хотя расстояния в албанской столице не такие большие, особенно в историческом центре. Но наши люди привыкли ездить на машине в ближайшую кофейню. Мы им объясняем, что власть, исходя из демократических ценностей, пытается все сделать для большинства, отдавая приоритет пешеходам. Поэтому мы создаем пешеходные зоны, повышаем цены на парковку.

Интервью взял Халиль Аминов

Города с «мозгами»

— анализ —

В России только в крупных агломерациях получили распространение технологии «умного» города — к такому выводу пришли эксперты немецкой консалтинговой компании Roland Berger. В некоторых городах, где население менее 1 млн человек, местные власти только обещают внедрить новые сервисы для горожан, но до сих пор этого не сделали.

Реализацию проекта «Умный город» курирует Минстрой. Его цель сформирована так: облегчить жизнь горожанам, сделав ее комфортной за счет развития новых сервисов. Но, приходят к выводу эксперты Roland Berger (RB), которые исследовали ситуацию в российских регионах, «умные» сервисы в нестоличных городах меньше внедрены и зачастую носят декларативный характер, то есть они заявлены, но не работают.

Во многих городах отмечается устойчивый спрос на услуги по цифровизации. «Сейчас у разработчиков смарт-решений 70% продаж приходится на крупные города»,— подтверждает директор по развитию бизнеса компании Perenio IoT в России Кирилл Нефедов. Причина — в уровне финансирования, полагает глава бюро Noor Architects Михаил Беляков: «В столице на развитие городских технологий ежегодно выделяются десятки миллиардов рублей, что сопоставимо с бюджетами региональных центров».

Оцифровка для городов с населением до 200 тыс. человек — несложная для проектировщиков задача, которая может быть реализована в рамках текущих бюджетов, считает глава совета директоров «Гипрогор Проекта» Андрей Шишкин. Но, утверждает он, власти не всех муниципалитетов готовы к переходу на смарт-решения.

«В столице на развитие городских технологий ежегодно выделяются десятки миллиардов рублей, что сопоставимо с бюджетами региональных центров»

По данным RB, в администрациях городов нехватка специалистов, которые могут сформировать техзадания для разработчиков, и компетенций при выборе поставщиков. При этом как раз смарт-решения позволяют властям получить достоверную информацию о том, что в этом городе происходит: от целевого использования земель до начисления налогов, констатирует управляющий партнер проектно-консалтинговой компании «Новая Земля» Юрий Милевский.

Компания Roland Berger исследовала 13 городов, включая Архангельск, Якутск, Калугу, Тулу, Йошкар-Олу, Сыктывкар, Сургут. Результаты показали, что самый популярный сервис у потребителей — «умные» счетчики в квартирах, камеры видеонаблюдения для повышения безопасности и онлайн-геолокация транспорта. Горожанам крайне полезной была бы единая система оплаты услуг ЖКХ, позволяющая отправлять деньги через удобное мобильное приложение, отмечает Дмитрий Гриднев, заместитель гендиректора Института градостроительного и системного проектирования.

Меньше всего жителей исследованных городов интересуют сервисы по телемедицине и электронный реестр собственности. В первом случае проблема может заключаться в том, что операторы услуг по телемедицине пока предпочитают концентрироваться на крупных рынках, во втором — недоверие большой части россиян к справкам в электронной форме из БТИ о праве собственности на жилье.

Неготовность поставщиков новых сервисов работать в небольших городах и узкая география предоставляемых ими услуг — одна из проблем, препятствующих распространению смарт-решений, считают в Roland Berger. «Мы наблюдаем другую ситуацию,— утверждает директор по развитию бизнеса Orange Business Services в России и СНГ Александр Маликов.— Сейчас большинство игроков на рынке „умных“ решений — это федеральные и международные корпорации».

Разработчиков останавливает нежелание горожан платить за сервисы, отмечают в RB. «В интенсивности проникновения смарт-решений,— резюмирует господин Нефедов,— важную роль играют возраст и плотность населения. Так, при снижении среднего возраста горожан всего на два года популярность „умных“ решений возрастает на 20%».

Халиль Аминов

Домашнее средство против осени

- Новый уютный квартал комфорткласса на набережной
- Двухкомнатная квартира от 7,5 млн ₽
- Рядом парк 850-летия Москвы
- 5 минут до станции «Курьяново» МЦД-2 (открытие в 2020 году)



Домашний — МИКРОРАЙОН

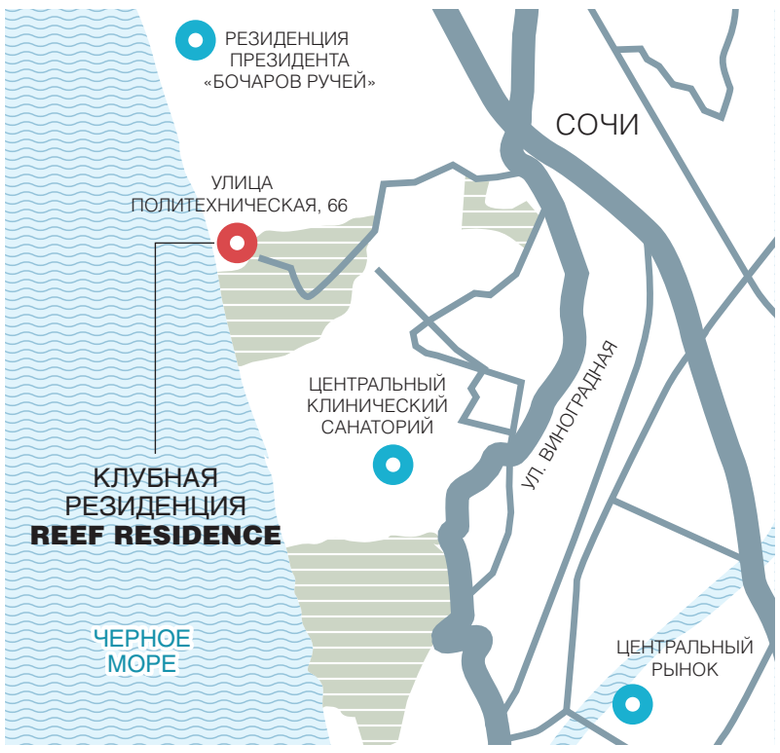
495 825 20 20 МЕТРО «МАРЬИНО» PSN group

Не является публичной офертой. Проектная декларация на сайте: домашний.рф. *Группа ПСН, застройщик: АО СЗ «Мосстройснаб». Реклама

ДОМ ПРОЕКТЫ

Черноморский де-люкс

Клубная резиденция Reef Residence в Сочи без преувеличения задает новые стандарты и требования к премиальной недвижимости как с точки зрения эстетики, так и самого расположения комплекса. Его создатели сделали ставку на уникальную архитектуру и близость к морскому побережью.




ПРЕДОСТАВЛЕНО ТЕОНА

— Сочи —

Об архитектуре в стиле сталинского ампира в постолимпийском Сочи напоминают сегодня разве что крутые каменные лестницы с вазонами, ведущие к променаду, здание морского порта у центральной марины и высокие кованые заборы, опоясывающие бывшие санатории некогда всесоюзной здравницы. За последние пять лет Сочи разросся, преобразился и закрепил за собой статус не только всесезонного курорта, но и делового хаба. Спортивные чемпионаты, деловые форумы, корпоративные выезды и переговоры на высшем уровне здесь проходят чуть ли не каждый день. Только в приморской части насчитывается 30 пятизвездных отелей. Свои сети раскинули здесь такие гиганты, как Radisson, Marriott, Hyatt, Swissotel, Pullman, Mercure. При этом жилых проектов класса де-люкс в Сочи до сих пор не было. Reef Residence стал первым локальным реализованным объектом в этом сегменте.

Его создатели сделали ставку на архитектуру и уникальное местоположение комплекса — почти в километре от президентской резиденции «Бочаров ручей» на первой береговой линии в окружении 37 га дендропарка — и пригласили к участию в работе над проектом одно из самых модных архитектурных бюро, «Проект Меганом». К освоению территории застройщик приступил в 2014 году, как раз в тот период, когда в Сочи проходили XXII зимние Олимпийские игры и XI Паралимпийские, во время проведения которых строительство всех объектов в городе было приостановлено. Тем не менее в декабре 2018-го комплекс был сдан и введен в эксплуатацию.

Зеленая архитектура

Несмотря на довольно внушительные размеры и монументальную архитектуру, визуально здание будто растворяется в прибрежной полосе, укрывается от посторонних глаз за горными вершинами, напоминая изгибами фасада то ли гигантский корабль, пришвартованный в уединенной гавани, то ли зеленую скалу. По словам автора проекта и основателя бюро «Проект Меганом» Юрия Григоряна, задача архитектора состоит в том, чтобы сделать такое сооружение, которое простоит долго, выступая в роли своеобразного подарка городу: «Мы стремились выйти за рамки локальной архитектурной традиции, столь характерной для современного Сочи. И это даже хорошо, на мой взгляд, что комплекс визуально изолирован от города. Он никак не интегрируется в существующую жилую застройку, он сам по себе — дом-гора, дом-бриз»,— комментирует он.

К выбору строительных и отделочных материалов для клубной резиденции Reef Residence архитекторы подошли особенно тщательно. Фасад здания облицован патинированной медью бирюзовых оттенков — это 15 тыс. кв. м — покрытие, которое в таких объемах не встречается больше нигде в мире. Срок службы этого долговечного материала превышает 100 лет.

Благодаря каскадной форме здания у каждой резиденции есть приватный солнечный лаунж — террасы с видом на море и парк одновременно. Архитектурное решение, предложенное авторами проекта, на 80% определило и ландшафтную композицию комплекса. Почти на 2 га обустроена береговая линия с приватным пляжем, четыре бассейна и спа-комплекс с зоной фитнеса. За настроение в разное время суток в клубных зонах отвечают продуманное световое решение и светильники необычных форм.


ПРЕДОСТАВЛЕНО ТЕОНА


ПРЕДОСТАВЛЕНО ТЕОНА

Резиденции в квадрате

Со старта продаж в январе 2019 года в комплексе реализованы самые дорогие и большие резиденции площадью более 300 кв. м, включая панорамный пентхаус (свыше 800 кв. м), то есть примерно 15% от общего объема предложения. «Это довольно высокая динамика продаж с учетом класса проекта»,— отмечает Светлана Ногаева, гендиректор ЗАО «Ферро-Эстейт» — коммерческого партнера по реализации вилл и апартаментов в Reef Residence.

Reef Residence состоит из классических апартаментов с террасами площадью от 84 до 663 кв. м., пяти двухуровневых апартаментов с собственным садом и террасой площадью от 244 до 363 кв. м. Апартамент с собственным патио занимает площадь 629 кв. м. В здании обустроен подземный паркинг на 57 машиномест. На экспозиции также представлены две отдельно стоящие виллы — Diamond Rock и Angel Reef — площадью 1,283 тыс. кв. м и 445,4 кв. м соответственно с частным бассейном, водопадом и собственным тропическим садом. Владения расположены вдоль моря, что обеспечивает панорамные виды во всех зонах.

Курортный климат

С учетом того что комплекс сдан и введен в эксплуатацию, апартаменты в Reef Residence реализуются по договорам купли-продажи. Средняя стоимость в комплексе выше, чем в целом цена на премиальную недвижимость Сочи. «Стоимость в регионе очень тонко реагирует на все экономические и политические новости и продолжает стабильно расти, демонстрируя рост в среднем на 7–10% в год»,— комментирует Светлана Ногаева. По ее словам, сейчас в Сочи, который продолжает активно застраиваться, в премиальном сегменте проектов сравнительно немного: на долю высокобюджетной недвижимости приходится около 15% от общего объема предложения, из них 10% — квартиры и апартаменты, 5% — домовладения. На первичном рынке элитной недвижимости эта доля еще ниже — от 3% до 5%. Проекты, соответствующие классу де-люкс, единичны.

Основной интерес к объектам премиальной недвижимости в Сочи проявляют россияне — представители крупного и среднего бизнеса, 80% — это покупатели из Москвы и Санкт-Петербурга, остальные — клиенты из регионов. Впрочем, как отмечают в «Ферро-Эстейт», в последнее время к черноморскому де-люксу начали проявлять интерес и покупатели из-за рубежа, в частности из Германии и Израиля. Покупатели из российских регионов часто выбирают апартаменты Reef Residence как для постоянного проживания, так и в качестве летней резиденции во время отпуска и детских каникул. В большинстве случаев покупатели клубных апартаментов — это семейные люди в возрасте 40 лет.

Марина Ямпольская

КЛУБНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ REEF RESIDENCE

Расположение:	Сочи, Центральный район, улица Политехническая. В 10 минутах езды от исторического центра города, в 1,1 км от резиденции «Бочаров ручей»
Застройщик:	ООО «Теона»
Коммерческий партнер:	ЗАО «Ферро-Эстейт»
Высотность:	до 9 этажей
Количество апартаментов:	61, в том числе классические с террасами площадью от 84 до 473 кв. м, апартамент с патио площадью 630 кв. м, двухуровневые апартаменты с садом площадью от 244 до 363 кв. м.
Инфраструктура:	благоустроенный приватный песчано-галечный пляж, четыре бассейна, Wellness & Spa с зоной фитнеса, собственный ландшафтный парк


ПРЕДОСТАВЛЕНО ТЕОНА


ПРЕДОСТАВЛЕНО ТЕОНА

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор газеты «Коммерсантъ» | **Сергей Вишневский** — руководитель фотослужбы | **Рекламная служба:** Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | **Владимир Лавицкий** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Халиль Аминов** — выпускающий редактор | **Ольга Еременко** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Екатерина Липатова, Галина Кожеурова** — фоторедакторы | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301 | Ограничение: 16+

Реклама

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

Regus™ Work your way