

ДОМ первоисточник

«Полный переход на эскроу-счета — вопрос времени»

О том, как застройщики жилья переживают одновременно два потрясения — продолжающуюся реформу долевого строительства и очередной кризис в экономике, в интервью „Ъ“ рассказал замминистра строительства и ЖКХ РФ **Никита Стасишин**.

— интервью —

— Два года назад вы были среди тех, кто активно продвигал идею перехода рынка жилищного строительства на эскроу-счета и проектное финансирование. Хотя ряд застройщиков предрекали коллапс отрасли...

— Коллапс? Вы сейчас его ощущаете? Я — нет. Перед реформой многие участники рынка пугали массовой заморозкой строек. Как видите, ничего такого не произошло. Другой контраргумент заключался в возможном росте стоимости квартир в новостройках. Конечно, на капиталоемких рынках жилья динамика цен наблюдалась, но на уровне инфляции. Это произошло бы даже если не вводились эскроу-счета и проектное финансирование. Более того, на фоне текущего кризиса этот механизм дал возможность достраивать объекты. Даже несмотря на то, что в апреле-мае в сегменте первичного рынка жилья из-за кризиса, возникшего на фоне пандемии коронавируса, на некоторых локальных рынках наблюдался серьезный спад продаж. Когда строительство идет по старым правилам, то застройщик зависит от постоянной необходимости привлекать средства на проект, а в кризис это проблематично. Но по проектам, которые реализуются с использованием эскроу-счетов, при открытых лимитах таких проблем нет, так как финансирование идет в соответствии с графиком, утвержденным банком.

— Но застройщики жалуются, что сейчас из-за кризиса банки стали жестче следить за графиком. Это справедливо?

— У банков своя бизнес-модель. Нарушение графика продаж в моменте может повлиять на ставку по кредиту в рамках проектного финансирования. Но точно это не повлияет на выдачу необходимого на стройку объема средств. Такой механизм позволяет не срывать сроки и переносить выполнение тех или иных работ на более позднее время. Тем самым себестоимость не будет повышаться. Даже несмотря на возможное увеличение сроков строительства по объективным причинам. А это значит, что от покупателей ни застройщик, ни банк не будет требовать компенсировать выпадающие доходы. Поэтому застройщики увидели плюсы в эскроу-счетах именно в части бесперебойности финансирования. Это говорит о том, что в новый кризис отрасль вступила с серьезным запасом прочности.

— Каков объем жилья в целом по стране сейчас строится по новым правилам?

— Сейчас строится совокупно 99 млн кв. м, из них порядка 36% с использованием эскроу-счетов. А год назад было 3%. С учетом того, что нас достаточно долго пытались обвинить в том, что мы сделали достаточно ло-

Мы точно не соглашаемся на субсидирование ставок по кредитам, за счет которых были куплены акции или погашались займы перед офшорными структурами

яльные критерии, позволяющие девелоперам достраивать по старым правилам, цифры говорят сами за себя. Более того, даже крупные федеральные компании, которые, по сути, могли бы построить по старым правилам с привлечением средств граждан напрямую, выплачивая 1,2% с каждого договора долевого участия в компенсационный фонд, они все равно перешли на эскроу. У покупателей сейчас есть четкое понимание, что в случае с эскроу-счетами их деньги защищены, даже если наступит форс-мажор. Потаким счетам сумма до 10 млн руб. застроена и полностью возвращается должнику в случае непредвиденных обстоятельств.

— Но с другой стороны есть альтернативное мнение: например, по итогам первой половины 2020 года только в Москве стартовало 28 новых проектов — это на 29% меньше, чем за тот же период прошлого года. Одна из причин, называемая аналитиками, — переход отрасли на эскроу-счета.

— Это односторонний вывод. На отсрочку старта проекта может повлиять совокупность факторов. Почему никто не говорит, что у девелоперов часть заявленных проектов плохо проработаны, поэтому они не выводятся на рынок. Может быть и так, что участки, где планируется застройка, находятся в достаточно конкурентной локации и лучше отложить новую стройку и выждать время для сбалансирования спроса.

Сегодня мало кто об этом говорит, но с переходом на эскроу-счета и проектное финансирование наведен полный порядок с градостроительной документацией на земельные участки. Сегодня без четкого понимания правоустанавливающих документов,



СТАСИШИН НИКИТА ЕВГЕНЬЕВИЧ

Родился 7 мая 1986 года в Ленинграде (ныне Санкт-Петербург). В 2008 году окончил ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский торгово-экономический институт». В 2007–2009 годах работал в ООО «Национальная вендинговая компания». С 2009 по 2011 год работал в администрации Центрального района Санкт-Петербурга. В 2011–2012 годах работал в комитете по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. В 2012 году стал заместителем гендиректора ГУП «Московский областной дорожный центр».

границ участка, вида разрешенного использования вряд ли застройщик получит одобрение банка на финансирование. За год у банков появилось достаточно компетенций, чтобы оценивать не только рентабельность проекта, но и чистоту сделки по покупке-приобретению и формированию градостроительной документации. Жесткий андеррайтинг со стороны банков — это еще одна страховка для потенциальных покупателей жилья. Это важно и для властей, которые вводили новые правила в расчете искоренения такого явления, как обманутые дольщики.

— Вы упоминали о крупных федеральных застройщиках, которые переходят на эскроу-счета. В то же время из данных единой информационной системы «Наш.Дом.РФ» следует, что ПИК строит сейчас около 17% возводимого сейчас жилья, ЛСР — 33%, Selt Group — менее 9%. Вряд ли это говорит об ажиотажном интересе к проектному финансированию и эскроу-счетам.

— Реформе только год, поэтому вполне объяснимы те цифры, которые вы назвали. Полный переход на эскроу-счета — это вопрос времени, а ее скорость зависит от требований потребителей. Если покупатели будут покупать преимущественно квартиры в проектах, реализуемых с открытием эскроу-счетов, значит застройщики быстро перестроятся.

— Одно из требований застройщиков — допустить поэтапное раскрытие эскроу-счетов, чему ожидаемо противятся банки. Минстрой будет поддерживать в этом вопросе участников рынка?

— Госдумой в третьем чтении приняты изменения в 214-ФЗ (регулирует долевое строительство). — „Ъ“), которым предусмотрен механизм раскрытия счетов эскроу не после регистрации покупателями прав собственности на квартиры, как это принято сейчас, а после ввода в эксплуатацию. Мы смоги убедить ЦБ, что за год реформы условия работы по новым правилам стали понятны. Более того, девелоперы, работающие с использованием эскроу-счетов, трансформировались в лучшую сторону. То есть эта не полумера или какая-то вынужденная уступка, как могут себе представить некоторые компании. Это ожидаемый ход событий.

— С одной стороны, власти агитируют застройщиков использовать эскроу-счета. С другой — в этот кризис чиновники стали активно помогать и тем, кто продолжает работать по старым правилам.

НАЦПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

Стартовал в 2018 году и завершится в 2024 году. Имеет пять основных целевых показателей. Во-первых, это обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%). Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза. Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Бюджет нацпроекта — 1,066 трлн руб., из них 891 млрд руб. — средства федерального бюджета, 167,8 млрд руб. — из бюджетов субъектов РФ, 7,4 млрд руб. — внебюджетные источники.

В 2013 году назначен начальником управления Федерального агентства по строительству и ЖКХ, а также заместителем директора департамента жилищной политики Министерства строительства и ЖКХ РФ, замначальника отдела методологии и реализации программ и проектов в сфере жилищной политики. В 2015–2016 годах занимал должность директора департамента жилищной политики Министерства строительства и ЖКХ РФ. В ноябре назначен замминистра строительства и ЖКХ РФ. Женат, есть дочь.

позволил быстро восстановить спрос. Два пилотных выкупа жилья, которые операцией программы «Дом.РФ» проводил самостоятельно без гостарантий в Воронежской области и Красноярском крае, показал, что застройщики не готовы реализовать квартиры с дисконтом в 15%. У застройщиков Красноярского края нет такой рентабельности, чтобы соглашаться на такой размер скидки: тем более на фоне восстанавливающего спроса. Но надо дожидаться итогов программы выкупа, чтобы рассуждать о ее эффективности.

У нас отрасль все-таки достаточно инертная, поэтому я пока не говорил бы о том, что все 85 регионов в части жилищного строительства на все сто справились с пандемией

— Вернемся к теме льготного кредитования застройщиков. Насколько эта мера оказалась хороша?

— Мы очень много говорим о льготной ипотеке под 6,5%, потому что это популярная мера для граждан, но не менее важная для отрасли — снижение кредитной нагрузки на застройщиков в условиях экономического спада. По итогам мая благодаря этой мере мы поддержали строительство примерно 10 млн кв. м, география проектов очень широкая. Я уже сказал, что по итогам мая комиссия одобрила 185 заявок от банков на компенсацию средств, которые они недополучили, снизив процентные ставки на кредиты, выданные застройщикам для реализации проектов жилищного строительства. По сути, им компенсируется разница между ключевой и фактической ставкой. Субсидирование для строителя возможно, только если он подтверждает ввод объектов в 2020–2021 годах и сохранение штатной численности. За май мы субсидировали до 5,5%, в июне в связи со снижением ключевой ставки будем субсидировать до 4,5%.

Те кредиты, которые взяты на реализацию проектов жилищного строительства и строительство сопутствующей транспортной, социальной и инженерно-технической инфраструктуры, приобретение земельных участков, будут направлены конкретно на эти цели. В конце июля у нас пройдет следующее заседание комиссии по компенсации банкам. Что здесь еще важно — мы сделали абсолютно прозрачную, при этом очень жестко контролируемую подачу заявлений. Она проходит онлайн через единую информационную систему жилищного строительства, без общения банка с чиновниками, чиновников с застройщиками. Кому-то с кем-то кулуарно договориться невозможно.

— Как, на ваш взгляд, отрасль жилищного строительства переживает очередной кризис?

— У нас отрасль все-таки достаточно инертная, поэтому я пока не говорил бы о том, что все 85 регионов в части жилищного строительства на все сто справились с пандемией. Надо дожидаться осени, тогда и можно подвести первые итоги. С другой стороны, благодаря максимально возможным мерам господдержки отрасли, принятым президентом, мы точно не получим новых обманутых дольщиков.

— Льготная ипотека по 6,5% позволила рынку не впасть в депрессию. Но в некоторых регионах, например на Дальнем Востоке, есть дополнительные меры под-

держки жилищного кредитования. Все это позволяет сформировать платежеспособный спрос, который будет опережать объем предложений. А это, как известно, пусть к повышению цен. Не опасаетесь такого сценария?

— Надо отдать должное коллегам из Дальневосточного округа, которые под руководством полпреда Юрия Трутнева на постоянной основе проводят конструктивную работу с застройщиками и банками. Это позволяет не допускать такого крена. Конечно, на Дальнем Востоке есть центральные города, где действительно спрос превышает предложение, но там принимаются меры по сдерживанию роста цены. Мы еще год назад обращали внимание коллег на необходимость увеличения объемов, особенно в крупных городах федерального округа. Но не просто же так взять и начать строить, а очень важно наличие инженерной инфраструктуры, особенно магистральной. Как правило, это является одним из сдерживающих факторов в развитии уже застроенных территорий.

— Будет ли продлена программа льготной ипотеки по 6,5% после 1 ноября текущего года?

— Пока такого решения нет. Если программа не будет продлена, это, конечно, повлияет на объем спроса, особенно в регионах. Хотя сейчас и ключевая ставка ЦБ уже 4,5%, и рыночные ставки по ипотеке стали доступнее.

— Будут ли пересматриваться целевые показатели нацпроекта «Жилье и городская среда» с учетом кризисных явлений?

— Здесь есть один тонкий момент. Цель нацпроекта — улучшение к 2024 году жилищных условий 5 млн семей. Для ее достижения необходим баланс двух основных факторов. Первый — это доступные механизмы улучшения жилищных условий, как, например, ставки по ипотеке, которые четко коррелируются с социально-экономическим прогнозом, политикой ЦБ по корректировке ключевой ставки и доходам населения. Иными словами, ставка по ипотеке должна быть такой, которая позволит большему количеству граждан улучшать жилищные условия. Но когда доходы населения не растут, а ставка доступна, люди все равно не могут купить квартиру. В первую очередь из-за того, что у них нет уверенности в том, что смогут обслуживать кредит. Но с другой стороны, у нас есть прогноз, сделанный Минэкономразвития, ЦБ революционно подошел к снижению ключевой ставки, плюс все меры господдержки по ипотеке, включая се-

мейную, дальневосточную, сельскую ипотеку, «материнский капитал». Эти показатели накладываются на объем строящегося сейчас жилья. Но люди готовы покупать тогда, когда они понимают, что их доход им это позволяет. Поэтому здесь просто невозможно откорректировать показатели по вводу, не обращая внимания на макроэкономическую ситуацию.

Есть еще один важный индикатор в нацпроекте — это стоимость модельного жилья. По сути, это набор показателей, включая уровень текущей стоимости жилья, ипотечных ставок, доходов населения, необходимый объем первоначального взноса при получении займа на покупку квартиры и оптимальные сроки его накопления. Так вот, все эти показатели должны сойтись в одной точке, чтобы граждане могли улучшить свои жилищные условия комфортно для себя.

— Власти последнее время продвигают идею развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС), но она все время буксует. Что мешает?

— Если смотреть на ситуацию в разрезе всей страны, за исключением Московской и Петербургской агломераций, то для развития ИЖС есть специальная программа сельской ипотеки, субсидирования по которой выделяются по линии Минсельхоза. Мы это всечески поддерживаем. Но в чем проблема ипотеки на ИЖС? На этапе строительства банку очень сложно сформировать предмет залога. Потому что стоимость земельного участка под ИЖС, если мы говорим о стандартном жилье, не покрывает объем выданной ипотеки. Это вынуждает банки еще больше увеличивать резервы. Кроме того, ставка по ипотеке для ИЖС выше, чем для жилья в многоквартирном доме. Поэтому сегодня наша главная задача — разработать отдельную программу по развитию ИЖС. Нам необходимо выработать стандарты выдачи такой ипотеки. Мы уже приступили к этой работе совместно с единым институтом развития «Дом.РФ». Второй аспект — правильное формирование подходов к комплексному освоению территорий для строительства индивидуального жилья. И третий важный момент — возведение таких домов хозяйственно с использованием эскроу-счетов.

— Тогда это будет не очень выгодно девелоперам, строящим огромные жилые комплексы?

— Тогда это будет выбор человека, где ему жить. Мы должны предоставить всем гражданам равный доступ к комфортному и современному жилью.

Интервью взял Халиль Аминов

домпроект

Загород внутри Москвы

Особо охраняемых природных территорий в Москве более сотни. Но если об одних, таких как «Лосиный остров» или «Покровское-Стрешнево», знают все, то о других — совсем немногие, особенно если те приобрели особый статус совсем недавно. Но именно в их окрестностях хочется оставаться подольше, а в идеале — жить. И такая возможность есть: как правило, именно в таких локациях появляются самые интересные новостройки. Например, клубный дом «Река», который у ландшафтного заказчика «Долина реки Раменки» возводит компания «Донстрой».



— Москва —

Локация с запахом меда

Выбирая новостройку по ее окрестностям, ездить по стройплощадкам теперь совсем не обязательно. Достаточно иметь доступ в интернет, чтобы понять, насколько вокруг будущего дома комфортно и зелено, достаточно ли инфраструктуры, и удобны ли подъездные пути. А детали проекта и особенности оформления сделки дистанционно расскажут менеджеры по продажам: в период самоизоляции застройщики неплохо освоили такую технологию общения с клиентами. Однако есть вещи, которые на расстоянии не оценишь. Например, воздух. Вообще-то от столичного воздуха каких-либо приятных сюрпризов особо не ожидаешь. Он может быть чуть лучше или чуть хуже, но в целом под стать мегаполису. Но исключения все же бывают. Например, стоит попасть в ландшафтный заказник «Долина реки Раменки», как тебя окутывает аромат медоносных трав и приятная свежесть воды. Плюс тишина. Даже не верится, что ты не за городом, а в одном из самых популярных районов Старой Москвы, в пяти минутах ходьбы от метро и 15 минутах езды от центра.

Ландшафтный заказник «Долина реки Раменки» получил статус особо охраняемой природной территории в конце 2018 года. Это 32 га территории вдоль одноименной реки, что протекает на западе Москвы в южной части района Раменки — той, что исторический носила это название. Интересно, что в северной части района, который раньше именовался Мосфильмовским, а с 1997 года вошел в состав Раменок, тоже есть своя природоохранная зона, более известная — «Долина реки Сетунь». В свое время именно вокруг нее началось формирование современного облика района, здесь появились знаковые жилые комплексы «Воробьевы горы», «Долина Сетунь» и другие.

Сейчас примерно то же самое, но на качественно ином уровне происходит и вблизи заказника «Долина реки Раменки». Некогда здесь располагались поля и яблоневые сады, сейчас — несколько спортивных объектов, таких как «Спорт тайм», а все остальное пространство — естественный природный ландшафт с травами, деревьями и водоемом. Однако саму зону «Долина реки Раменки» до последнего времени знали немногие. Одна из причин — она оставалась в нетронутом виде, а горожанам, которые любят природу, все же милее экология благоустроенная: с удобными дорожками, лавочками, зонами барбекю и пр. Они здесь появляются, но в будущем, а пока есть просто природа. Вторая причина — расположение территории. Самая ближайшая к ней точка — пересечение улицы Лобачевского и Мичуринского проспекта. Добраться сюда можно было либо на автомобиле, либо на автобусе, а вот от метро было далеко. Лишь в 2017 году рядом открыли станцию метрополитена «Мичуринский проспект», что существенно улучшило транспортную доступность локации. И как раз примерно в это время здесь началось строительство жилья.

Сейчас у границы природоохранной зоны возводится несколько жилых комплексов. Три из них, которые свяжет единое общественное пространство в 55 га, ведет компания «Донстрой». Это ЖК «Огни», самый демократичный по ценам; ЖК «Событие», который относится к бизнес-классу; и ЖК «Река» — самый камерный и единственный в



окрестностях проект элитного класса, о котором и поговорим.

Окнами в «Реку»

Как ясно уже по названию, дом «Река» находится ближе всего к реке Раменка — буквально в 50 м. Однако самой реки от комплекса пока почти не видно, она лишь угадывается по соседству, за буйной прибрежной растительностью. Чуть позже,

когда строительно-монтажные работы приблизятся к завершению, здесь появится свой спуск к парку у воды, прямо из закрытой территории комплекса, а вокруг организуют многочисленные зоны отдыха, велосипедные и прогулочные дорожки. Разработкой их концепции занимается архитектурное бюро Wowhaus, которое спроектировало идею общественных пространств всех новостро-

ек, что в Раменках возводит «Донстрой». Оно же, для справки, обустроило набережную у ЖК «Сердце столицы» того же застройщика.

Но это будущее. Пока 6–11-этажная «Река», обращенная к реке, находится в активной стадии строительства: монолитные работы завершены примерно наполовину, а до конца года их планируют полностью закончить. И вот что интересно. Обычно за строительством дома можно наблюдать разве что по видеонаблюдению, а до конца года их планируют полностью закончить. И вот что интересно. Обычно за строительством дома можно наблюдать разве что по видеонаблюдению, а до конца года их планируют полностью закончить. И вот что интересно. Обычно за строительством дома можно наблюдать разве что по видеонаблюдению, а до конца года их планируют полностью закончить. И вот что интересно.

доходят, поэтому закрываться от кого-либо нет причины. Так что процесс строительства можно наблюдать своими глазами. А чтобы это было делать удобнее, рядом возвели небольшое возвышение — эдакую смотровую площадку.

По соседству возвели и демонстрационный фрагмент стены, чтобы было ясно, как она будет выглядеть в законченном виде: с каменным фасадом и большими панорамными окнами. Кстати, одна из «фишек» проекта — угловые окна высотой до 3,2 м и шириной до 3,3 м. Чтобы понять, насколько такое решение продумано, стоит взглянуть на поэтажную планировку дома и вспомнить, что один из признаков люксового сегмента — просторные квартиры.

КЛУБНЫЙ ДОМ «РЕКА»	
Месторасположение:	Западный административный округ, р-н Раменки
Площадь застройки:	3 га
Высота дома:	6–11 этажей
Количество квартир:	115
Размеры квартир:	60,4–346,2 кв. м
Высота потолков:	типовой этаж — 3,65 м; пентхаусы — 3,95 м
Особые форматы квартир:	23 квартиры с террасами (до 267 кв. м), три пентхауса с каминами
Количество машино-мест:	220
Архитектура:	Павел Андреев и английское бюро LDA Design
Генподрядчик:	Ant Yapi
Ландшафт и общественные пространства:	12,4 га, бюро Wowhaus
Девелопер:	«Донстрой»
Срок сдачи:	IV квартал 2021 года

Некоторое время назад это правило перестало быть постулатом, и в ряде новостроек, претендующих на высокий статус, стали появляться студии по 35–40 кв. м, а иногда и меньше. Из-за сравнительно низкой стоимости, вытекающей из небольших габаритов, раскупались они охотно, однако нарушали другую особенность люксового сегмента — однородность статуса жителей дома. А это делало проекты менее популярными в глазах тех, для кого они изначально и предназначались. Поэтому теперь к габаритам жилья в премиум-классе все чаще относятся аккуратнее.

Скажем, в доме «Река» в самой маленькой квартире чуть больше 60 кв. м. В следующей по размеру квартире уже около 90 кв. м, а в самой большой, единственном на весь 11-й этаж пентхаусе — почти 350 кв. м. Высота потолков в квартирах типового этажа — 3,65 м, а в пентхаусах — 3,95 м. Правильные площади, соответствующие классу дома, помогли решить еще две задачи, важные для дома такого статуса. Во-первых, на каждом этаже дома «Река» не более трех квартир, что повышает приватность проживания и делает дом клубным. А во-вторых, многие квартиры выходят на три стороны света, и практически все имеют виды на реку и заповедник. Чтобы усилить эти виды, и понадобились угловые окна.

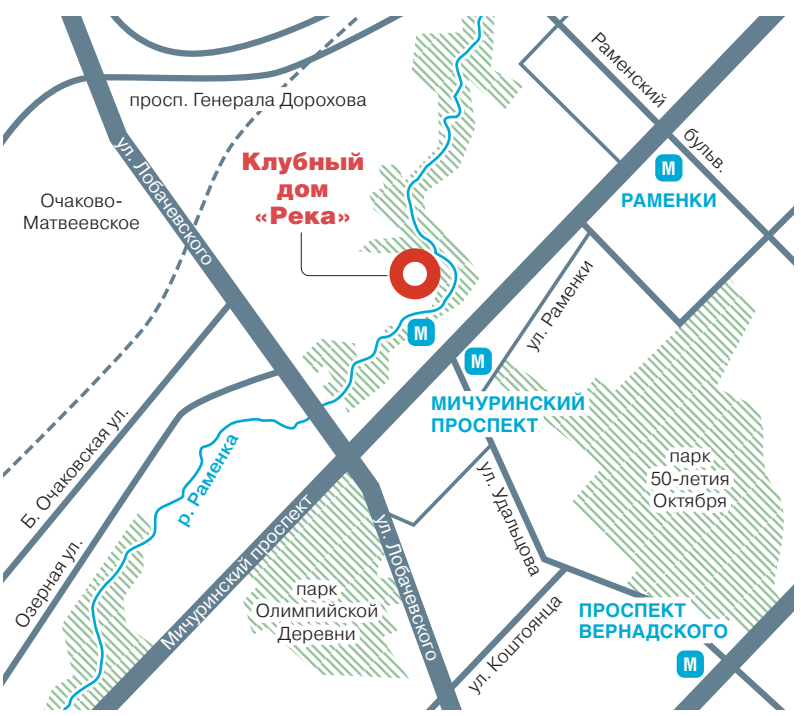
К слову, несмотря на то что квартиры будут передаваться дольщикам без отделки, кое-какие элементы декора там все же будут, причем их сможет выбрать сам покупатель. Речь о декоративной отделке деревянных рам окон, которые на выбор предлагают в нескольких вариантах, чтобы потом гармонично вписаться в стиль всей квартиры.

Терраса выходного дня

Еще одна «фишка» «Реки» — просторные террасы: среди всех комплексов люксового сегмента, что сейчас возводятся в Москве, здесь они самые большие. Вообще какие-либо дополнительные помещения, например, балконы или застекленные лоджии, есть в абсолютно всех квартирах «Реки». Но в 23 имеются именно террасы — полностью открытые или частично спрятанные под навесом пространства, которые можно использовать как участок при загородном доме. Сравнение не случайно: площадь самой большой из террас 267 кв. м. Поэтому все то же самое, что можно было бы разместить у дома за пределами города, можно создать, не покидая не только Москвы, но и своей собственной квартиры. Но главное — природа, ради которой переезжают за город, тут же, прямо у террасы.

Вывода на рынок дом «Река», компания «Донстрой» немного сомневалась: все же он стал самой дорогой и высококлассной новостройкой среди всех, что возводятся в окрестностях «Долины реки Раменки», и даже несмотря на все преимущества комплекса, оценить потенциальный спрос было сложно. Но сомнения оказались напрасны. Сейчас, когда до сдачи дома в эксплуатацию еще больше года (а она запланирована на IV квартал 2021 года), почти половина квартир уже продана, а часть сдана. Как рассказывают сотрудники отдела продаж, порой сюда приезжают те, кто изначально рассматривал этот проект как инвестиционный. Но побывав на стройплощадке и погуляв по окрестностям, свои планы меняют и решают поселиться здесь сами. Это ли не доказательство успешности проекта?

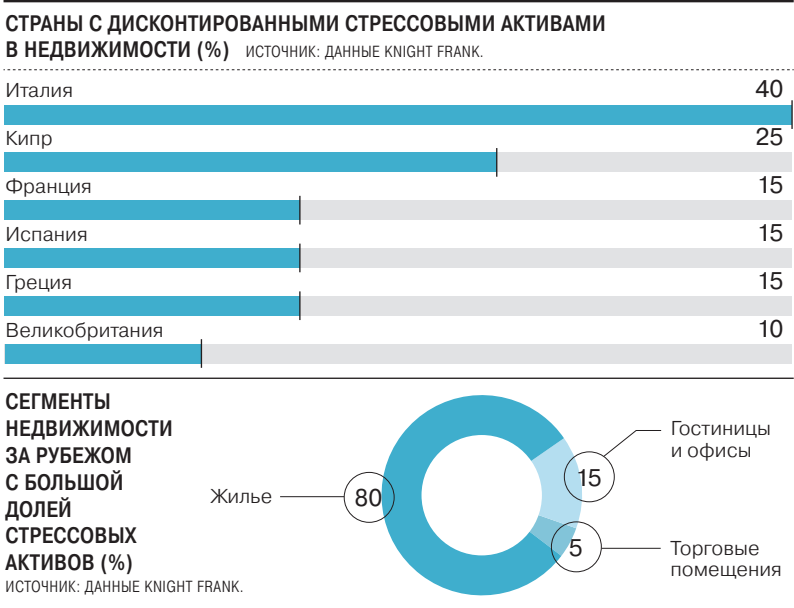
Наталья Павлова-Каткова



Дом за границей

Дом с прицелом на кризис

Ограничения передвижений, вызванные борьбой с распространением COVID-19, и последовавший за этим глобальный экономический кризис активизировали сразу две категории покупателей зарубежной недвижимости. Это россияне, осознавшие необходимость второго паспорта или европейского вида на жительство, и инвесторы, пытающиеся выгодно купить подешевевшие объекты. «Ъ-Дом» выяснил, на что они могут рассчитывать.



— точка на карте —

Интерес россиян к покупке зарубежной недвижимости постепенно восстанавливается. По данным Pricap.ru, если в марте и апреле 2020 года число обращений для ее покупки было на треть ниже, чем годом ранее, то в мае разрыв сократился до 14%. А вот июнь, когда за шаг за шагом стали сниматься карантинные ограничения, завершился ростом на 10%. Эксперт Pricap.ru Филипп Березин объясняет эту динамику постепенной реализацией отложенного спроса: в период действия ограничений на традиционно популярных у россиян рынках — Испании, Италии, Болгарии и Черногории — риэлторы работали не так активно, как обычно.

Ирина Мошева, управляющий партнер Russia Sotheby's International Realty, поясняет: тем клиентам, которые планировали приобретение недвижимости для себя, пришлось отложить поездки на присмотренные объекты. Но для других категорий покупателей кризис, напротив, послужил триггером. «Многие люди, которые провели с семьями два-три месяца в московских квартирах, задумались о недвижимости, где можно с комфортом пережить возможную очередную волну пандемии. Мы называем этот запрос „второй волной с видом на море“,» — поясняет Ирина Мошева. К этой же категории клиентов эксперт относит покупателей, которые на фоне негативных тенденций в экономике и политической жизни России хотят сохранить капитал, инвестировав в зарубежную недвижимость.

Переезд как драйвер спроса

Консультанты сходятся во мнении, что интерес к покупке жилья за рубежом сейчас во многом подогрева-

ется желанием получить второй паспорт или вид на жительство (ВНЖ). Директор по зарубежной недвижимости агентства Knight Frank Марина Шалаева отмечает, что интерес к таким программам на фоне кризиса вырос на 20–25% относительно аналогичного периода прошлого года. «Основной интерес направлен на получение гражданства и ВНЖ в Евросоюзе — это позволяет более комфортно передвигаться между странами», — поясняет она. Гендиректор Golden Brown Surgus Татьяна Бурлаковская отмечает, что эта тенденция ощутима на Кипре: в период кризиса многие россияне задумались о переезде за границу на ПМЖ.

Впрочем, по словам Екатерины Румянцевой, председателя совета директоров Kalinka Group, дополнительный спросом у покупателей зарубежной недвижимости начали пользоваться все страны, которые позволяют получить вид на жительство или паспорт через приобретение недвижимости или инвестиции. Помимо Кипра это прежде всего Греция, Португалия, Испания и Италия. «Сейчас недвижимость с видом на жительство едва ли не единственная легальная возможность въехать в другую страну: клиенты понимают, что они смогут приехать в свой дом даже в условиях локдауна — это стимулирует спрос», — рассуждает госпожа Румянцева.

Рост интереса россиян к иммиграционным направлениям отмечает и Филипп Березин, добавляя к перечисленным рынкам Грузию, Черногорию и ОАЭ. В этих странах действуют относительно простые схемы оформления ВНЖ и гражданства, поясняет он. Хотя эксперт подчеркивает, что в желании россиян подобрать недвижимость для переезда ничего нового нет: по данным Pricap.ru, это уже второй год главная цель покупки более



Россияне готовы приобретать жилье за рубежом не только ради инвестиционного дохода, но и ради получения гражданства

чем у половины покупателей. Желанием приумножить капитал интересуются лишь 15–20% клиентов.

Квартира ради паспорта

Увеличение интереса к покупке недвижимости для оформления ВНЖ или гражданства с начала кризиса фиксировали и профильные консультанты. Директор по маркетингу Henley & Partners Ирина Симонян отмечает, что сейчас этот интерес увеличился на фоне неясных перспектив восстановления транспортного сообщения: «Первый вопрос любого клиента сейчас таков: как получить европейское гражданство быстро? По словам госпожи Симонян, в этом случае речь априори идет о Кипре или Мальте, но последняя уже исчерпала установленную квоту в 1,8 тыс. заявителей.

Если гражданство не нужно и покупатель готов получить вид на жительство без необходимости проживания, рассматриваются рынки Португалии, Греции и Италии. В числе интересных направлений эксперт выделяет Черногорию: сейчас покупка коммерческой недвижимости в стране позволяет получить гражданство, а в 2025 году страна может войти в Евросоюз. «Ценность паспорта и приобретенных активов при этом резко возрастет, сейчас самое время воспользоваться ситуацией», — поясняет госпожа Симонян.

По данным Henley & Partners, на фоне кризиса несколько стран уже либерализовали процесс получения ВНЖ и гражданства через инвестиции. Так, Италия приняла решение о снижении в два раза порога инвестиций, позволяющего получить статус резидента. Для оформления ВНЖ теперь достаточно вложить €250 тыс. в итальянские стартапы или €500 тыс. в публичные и непубличные компании. Правительство Антигуа и Барбуды запустило дополнительную опцию — инвестиции \$150 тыс. в Фонд Университета Вест-Индии. Это позволяет получить гражданство для семьи из шести человек, участие которых обязательно. Каждый дополнительный иждивенец обойдется в \$15 тыс.

Сент-Люсия теперь предлагает возможности получить гражданство после покупки государственных беспроцентных облигаций COVID-19 Relief Bond на \$250 тыс. Текущие условия предполагают, что через пять лет эти деньги можно будет вернуть. Ирина Симонян ждет, что в дальнейшем новые инвестиционные программы появятся как в развитых, так и в развивающихся странах. «Инвестиционная иммиграция — новый дополнительный источник дохода, проверенное решение для привлечения прямых иностранных инвестиций. Это позволяет странам быть менее зависимыми от международных кредитов, двигаясь в сторону финансовой автономии», — рассуждает она.

Вложение со скидкой

Но далеко не все покупатели жилья за рубежом готовятся к переезду. Аналитики Triaio относят 10–15% клиентов к инвесторам, которые рассматривают кризис как возможность купить хороший объект с дисконтом. Однако сделать это не так просто. На рынках зарубежной недвижимости сложилась типичная для текущего кризиса парадоксальная ситуация, связанная с несовпадением ожиданий.

Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова констатирует, что, согласно данным опроса, 78%

ожидают увидеть более низкие цены на объекты, при этом 78% продавцов рассчитывают, что показатели останутся прежними. Но у этого тренда есть исключения. По словам госпожи Овчинниковой, на курортных рынках, таких как Алгарве или Французская Ривьера, падения цен не ждут ни покупатели, ни продавцы, в то время как в городах, например Бангкоке, Сиднее и Праге, снижение показателей прогнозируют респонденты обеих категорий. Настроение основной массы продавцов по поводу: для подавляющего большинства рынков текущий год начался с роста цен на жилую недвижимость. Так, аналитикам Knight Frank в рамках исследования Price Global Index по итогам первого квартала удалось зафиксировать незначительное снижение цен только в одной из 56 рассматриваемых локаций.

Подъем цен в начале года произошел по ряду традиционно востребованных у российских покупателей направлений. Так, рейтинг Knight Frank по итогам первого квартала возглавила Турция, где жилье за год подорожало в среднем на 15% относительно аналогичного периода прошлого года. Господин Березин связывает эту динамику со скачком спроса на внутреннем рынке. Похоже, эта тенденция сохранится. «В июне турецкие банки сделали специ-

альные предложения по ипотечному кредитованию — это рекордно привлекательные условия: 5% первый взнос сроком на 15 лет со ставкой 0,64% в месяц и льготным периодом в первый год», — поясняет эксперт. По оценкам господина Березина, продажи на внутреннем рынке Турции в первые недели июня моментально выросли в пять раз.

Снижение цен для рынков зарубежной недвижимости пока действительно редкое явление. Марина Шалаева отмечает, что половина существующих на рынке дистресс-активов приходится на Италию: в Тоскане встречаются объекты с дисконтом до 40%, отдельные выгодные предложения есть в Риме и Милане. На Кипре, по словам эксперта, можно найти хорошие варианты со скидкой 25%. «Большинство собственников не готовы форсировать дисконты, но на практике получить их возможно», — констатирует госпожа Шалаева.

Ирина Мошева убеждена, что в странах со стабильной экономикой и устойчивым рынком недвижимости тенденции к массовому снижению цен на жилье сейчас нет, наоборот, средняя стоимость жилья, например, в Германии и Португалии растет, инвесторы здесь активно покупают недвижимость в новостройках на разных этапах строительства, стремясь сохранить средства. Стрессовых активов, по словам эксперта, больше среди объектов курортной недвижимости. «Точечные предложения с разумным снижением сейчас можно найти в Испании, Италии, Греции, но в крупных городах и дорогих локациях ни о каком снижении цен речи не идет», — утверждает она.

Планы на осень

Появления на рынке выгодных предложений консультанты ждут осенью. Аналитик Triaio Сагара Оконова объясняет, что в этот период могут начаться реальные банкротства. «Сейчас многие спрашивают за счет помощи государства и накопленных средств», — поясняет эксперт. Филипп Березин добавляет, что летом рынки недвижимости дополнительно поддержит локальный спрос: многие захотят, например, переехать из квартиры в загородный дом. Основные скидки, по его словам, сконцентрируются в не самых престижных курортных локациях — там, где часть собственников не сможет или не захочет содержать свою недвижимость. «Это прежде всего локация, где объекты были куплены в кредит с надеждой заработать на краткосрочной аренде — сейчас такие поступления под вопросом, и не всем собственникам к этому готовы», — поясняет господин Березин. В качестве примера он приводит Болгарию, где среднее падение пока невелико, но уже можно найти варианты с дисконтом 20–25%.

Аналогичные варианты встречаются в Греции и Испании. Госпожа Оконова предполагает, что значительных скидок стоит ждать в Испании и Италии: «Но нужно понимать, что и экономика здесь будет восстанавливаться медленнее». Инвестировать средства в потенциально слабую экономику консультанты сейчас не рекомендуют. Ирина Мошева уверена, что для покупки нужно смотреть рынки, которые показывают устойчивый рост, как и раньше. В качестве примера она приводит окрестности Лиссабона и Порту в Португалии, где в отдельных районах цены за год выросли на 10%: «Речь даже идет о том, чтобы исключить локацию из программы „золотой визы“ со следующего года».

К устойчивым рынкам госпожа Мошева относит и крупные города Германии, где цены стабильно растут на 3–5% в год. Такая тенденция здесь наблюдалась даже во время кризиса 2008 года, аналогичным образом ситуация развивается и сейчас. Перспективной, по ее мнению, может быть покупка жилья в Вене и Словении.

Впрочем, несмотря на высокий спрос, реальные продажи пока остаются незначительными — реализовать недвижимость мешают существенные ограничения на передвижение. Сагара Оконова отмечает, что основную часть сделок во время кризиса заключают покупатели, которые ранее уже видели объект, сейчас идет речь о переговорах и подготовке к соглашению. Хотя Ирина Мошева указывает, что полностью удаленно сделки сейчас проводятся для покупки недвижимости в Великобритании, Германии, Португалии, Таиланде и США. Некоторые клиенты предпочитают резервировать объект, внося депозит, чтобы иметь возможность выкупить его после открытия границ и просмотры.

Александра Мерцалова

дом проект

В гармонии с историей

Любой город живет эмоциями населяющих его людей. Меняются люди, их мировоззрение, мода, меняется и сам город. Богатый на социальные потрясения XX век сильно повлиял на отзывчивый город: революционное начало столетия уступило место бурным послевоенным годам, а за ними наступила молодая романтика 1960-х годов. Конструктивизм, парадные «ампирные» проспекты, Новый Арбат — монументальные свидетельства смены эпох. Второе десятилетие XXI века, отменив архитектурные революции, вернуло городу ностальгию по «золотому XIX веку» с его вечными ценностями: размеренностью, возможностью жить и наслаждаться каждым днем, камерностью и изяществом архитектурных решений.

— Москва —

Один из безупречных образов «старой-новой» Москвы — de luxe квартал «Театральный дом» на Поварской. Чтобы полностью осознать замысел архитекторов, стоит вернуться к истории самой улицы. Поварскую можно без преувеличения назвать самой аристократичной улицей города, которая пережила вместе с Москвой все бури и перемены. В сегодняшнем виде улица берет свое начало во времена ранней династии Романовых как часть Поварской слободы: тут селились придворные повара и персонал царской кухни. В XVIII веке, после переезда императорского двора в Санкт-Петербург, здесь стала селиться московская аристократия, появились большие дворянские усадьбы, по московской традиции с большими дворами и садами. Правда, большинство усадеб были деревянными, и пожар 1812 года полностью их уничтожил. Так началась новая — каменная — страница Поварской. Многие послепожарные дома стоят до сих пор и являются памятниками архитектуры. В конце XIX века Поварская стала одной из первых в Москве озелененных улиц: ее засадили липами.

После поваров новая буржуазия

На рубеже веков в город пришла новая экономика: появились многоэтажные доходные дома, в которых жила новая аристократия, зарождающийся класс буржуазии. В советское время после возвращения Москве столичных функций в особняки въехали посольства иностранных государств, а доходные дома после нескольких десятилетий коммунальной жизни стали вновь дорогим престижным жильем.

Жилым когда-то было и здание на пересечении Поварской улицы, Мерзляковского и Хлебного переулков, где сейчас возведен жилой квартал «Театральный дом». Оно было построено в 1893 году по проекту известного архитектора Николая Струкова, работавшего в стиле модерн. Дом интересен не только архитектурой, но и историей. В конце позапрошлого века здесь собиралось Общество искусства и литературы, основанное Федором Комиссаржевским и Константином Станиславским.

В 1900-е годы одну из квартир снимал пианист Константин Игумнов. С середины 1919 года по осень 1921 года здесь жил композитор Николай Мясковский. Тут же располагались Театр Немчинова и студия Станиславского, откуда квартал и получил свое название.

Здание сильно пострадало во время Великой Отечественной войны: летом 1941 года в него попала бомба. Сегодня отреставрированный фасад стал частью элитного квартала «Театральный дом». К проектированию и реставрации дома на Поварской было приглашено ГУП «Моспроект-2» имени Посохина, к разработке архитектурных решений и дизайна художественной отделки — заслуженный архитектор России Павел Андреев.

Новые корпуса решены в стиле модерн — это дань исконности этого московского района, где практически все памятники архитектуры или знаковые объекты построены на изломе двух веков — XIX и XX. Тогда на взлете своего творчества был адепт модерна Николай Струков, который помимо объекта, где сейчас расположен «Театральный дом», спроектировал десятки других домов в Москве.

Модерн как архитектурный стиль зародился в Европе. В России он стал самостоятельным, особенным направлением, наложившим свой отпечаток на архитектуру. Изначально модерн задумывался как стиль для богатых частных особняков. Его архитек-



туру отличают отказ от классических линий и углов в пользу декоративных линий и использование новых материалов, таких как металл, бетон, железобетон. Новые материалы и технологии позволили повысить этажность зданий, увеличить масштаб арки окон. Но русский модерн — это еще и философия. Для того времени причудливая текущая форма и необычная пластика стали манифестом внутренней свободы. Модерн необыкновенно декоративен, что выражается в плиточной облицовке и кованых металлоконструкциях.

И столетие назад, и сегодня русский модерн — признак роскоши и достатка. «Театральный дом» сегодня единственный проект, следующий эстетике и философии модерна даже в мелочах, которые можно оценить вживую. Квартал полностью завершен и может по праву считаться новой страницей стиля «для жизни и любования».

Фасады новых корпусов, выходящих во двор, можно назвать художественным экспериментом. На фризах внутренних фасадов появились декоративные керамические панно, выполненные по авторским рисункам с использованием растительных и цветочных мотивов, характерных для стиля модерн конца XIX — начала XX веков.

Между окон расположены скульптурные панно с лилиями. Эскизы для них разработали художники мастерской Павла Андреева, придав дому театральности и праздничности. Для фасада каждого корпуса был сделан отдельный рисунок, выполненный затем из керамической глазурованной плитки. Общая площадь художественных панно — 690 кв. м. Цоколь облицован натуральным камнем — московским песчаником, верхние этажи — плиткой.

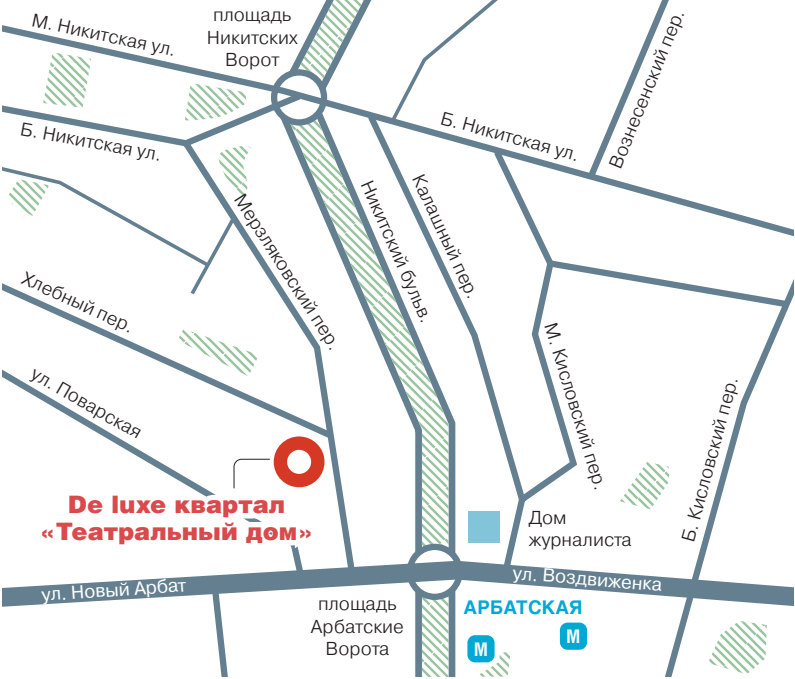
Жить на Поварской

Новое строительство — восемь корпусов высотой от четырех до семи этажей — перекликается с отреставрированным фасадом и прекрасно вписывается в общий контекст Поварской улицы, не диссонирова с многовековыми соседями. По мнению архитектурных критиков, «Театральный дом» — оптимальное решение того, как обновить город, не

жертвуя его историей». В проекте 129 апартаментов площадью от 67 до 270 кв. м. Многие лоты на верхних этажах имеют лоджии, балконы и выход на эксплуатируемую кровлю, то есть собственную открытую террасу, где можно заниматься спортом, загорать или просто отдыхать с чашкой чая или бокалом вина. Еще это прекрасная площадка для садоводческих экспериментов. И к тому же в верхних апартаментах предусмотрена возможность монтажа дровяного камина.

При желании апартаменты можно объединить по горизонтали, а верхние — еще и по вертикали. Высота потолков жилых помещений — не менее 3,1 м, а на некоторых уровнях достигает 4,2 м. Окна большинства апартаментов выходят на две или три стороны: во двор или в тихие переулки. Есть варианты «с видом» — на Кремль, Новый Арбат и храм Преподобного Симеона Столпника.

DE LUXE КВАРТАЛ «ТЕАТРАЛЬНЫЙ ДОМ»	
Месторасположение:	Москва, Центральный административный округ, улица Поварская, 8/1/1
Общая площадь застройки:	42, 51 тыс. кв. м
Количество апартаментов:	129 площадью от 67 до 270 кв. м
Паркинг:	283 машино-места
Инфраструктура:	ресторан, салоны красоты, медицинский центр и стоматология, магазин пряжи, ювелирный магазин



Под всей площадью комплекса располагается трехуровневый подземный паркинг с системой идентификации номерных знаков. Количество машино-мест — 283, что вдвое превышает число апартаментов. Предусмотрена мойка на три поста. Там же есть кладовые площадью более 5 кв. м, где можно хранить велосипеды.

Парадный подъезд

Отдельное внимание уделено входным группам. Здесь находит продолжение авторский декор внутренних фасадов. Лобби отделаны мрамором и деревянными панелями. С ними гармонируют дубовые двери с витражным остеклением. Мебель, светильники и декор на стойке ресепшен и в лаунж-зонах спроектированы в стиле ар-нуво. Люстры выполнены из богемского стекла.

Еще одна деталь: лобби и общественные пространства украшены репродукциями театральных афиш XX века из собрания Театрального музея имени Алексея Бахрушина, а общественные пространства украшают копии картин и афиш чешского живописца, ювелира и дизайнера Альфонса Мухи и французского импрессиониста Эдгара Дега. Чтобы создать уникальную галерею, «Галс-Девелопмент» заключил договор с Государственным центральным теа-

тральным музеем им. А. А. Бахрушина о приобретении цифровых фотокопий театральных афиш XX века к постановкам произведений российской и зарубежной литературы.

Всего же в коллекции представлены 72 копии художественных произведений: картины Альфонса Мухи «Рекламный плакат для Сары Бернар» (1896 год) и «Женщина с маргариткой» (1900 год), созданные в 1934 году художником Вадимом Рындиным театральные афиши к постановке повести «Египетские ночи» Александра Пушкина, а также к пьесе «Саломея» Оскара Уайльда (художник Георгий Стенберг, 1920-е годы).

Московский дворик

Московские дома всегда отличались красивыми дворами, воспетыми в картинах и стихах. Создатели «Театрального дома» не стали нарушать традицию. Внутренний двор площадью 2,1 тыс. кв. м не предусматривает въезд машин, здесь выполнено благоустройство высокого класса с элементами ландшафтного дизайна в общей стилистике комплекса. За красивыми фасадами скрывается самая современная начинка. Комплекс оборудован системами приточной вентиляции и центрального кондиционирования VRV, индивидуальным тепловым пунктом, системой спринклерного пожаротушения и дымоудаления, централизованной системой фильтрации воды.

«Театральный дом» имеет огороженную охраняемую территорию. Круглосуточно здесь работают система контроля доступа, охранно-тревожная сигнализация и система видеодомофонной связи. Вестибюли и холлы апартаментов и торговых помещений, как и наружный периметр здания со всей придворовой территорией, оборудованы системой видеонаблюдения. «Театральный дом» оснащен бесшумными лифтами марки Otis с дизайнерским оформлением кабин. Лифты опускаются в подземный паркинг.

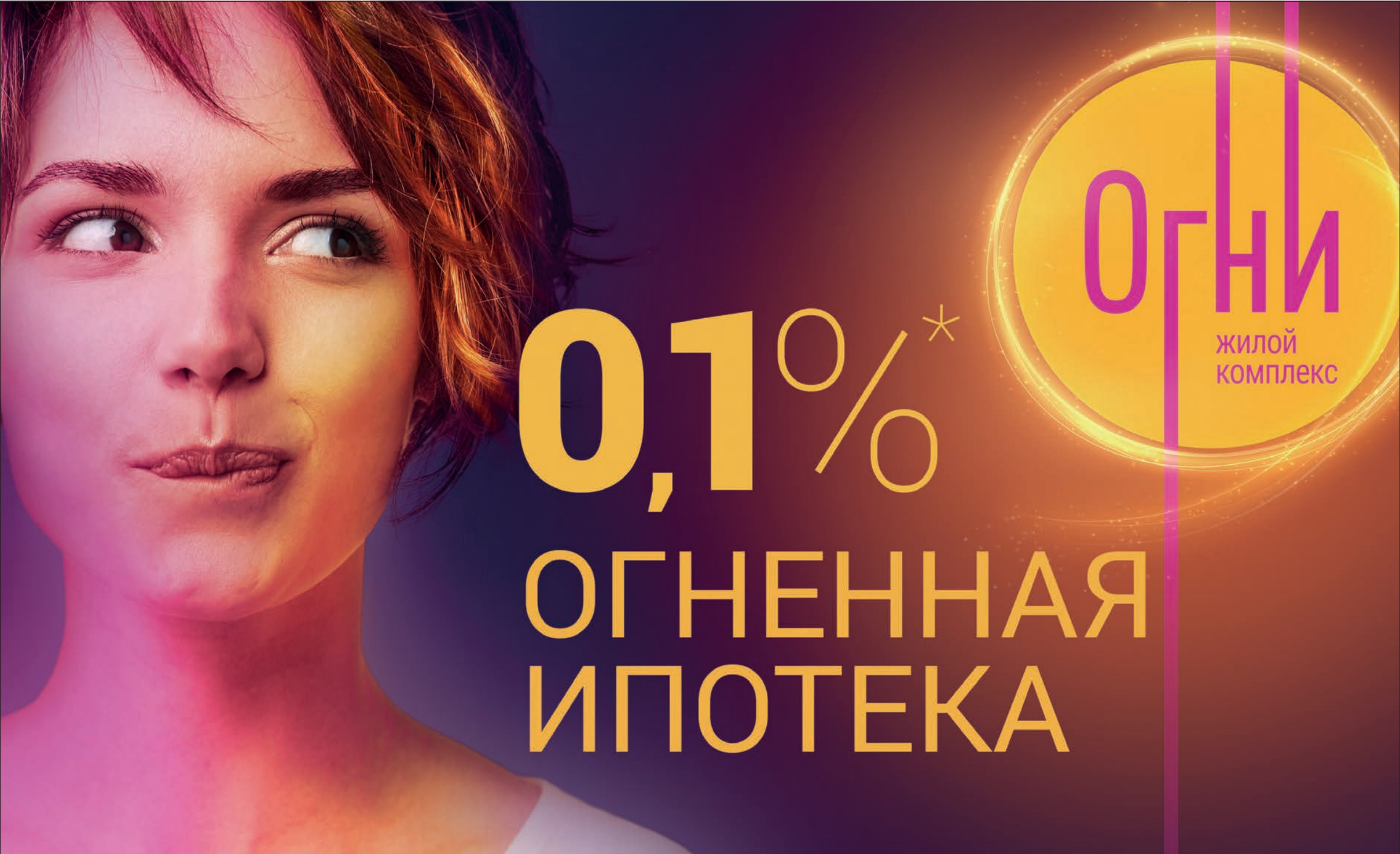
В апартаментах до 100 кв. м предусмотрено два санузла — основной и гостевой, если площадь жилья больше, то три. Специально для тех, кто желает оборудовать ванну с окном, предусмотрено, что часть инженерных коммуникаций проходит рядом с окнами. Планируется работа современной консьерж-службы с дополнительными услугами от управляющей компании, в том числе ежедневной или еженедельной уборкой апартаментов. Собственная инфраструктура комплекса представлена коммерческими помещениями первого этажа, под которые отведено более 1,5 тыс. кв. м. Здесь уже работают несколько салонов красоты, медицинский центр и стоматология, магазин пряжи, а также ювелирный магазин. В ближайшее время планируется открытие ресторана.

Как и все уникальные апартаменты в «Театральном доме» — удовольствие дорогое. Сегодня в первичной продаже осталось лишь несколько апартаментов площадью от 95 до 200 кв. м. Налоты предоставляется большое разнообразие скидок и финансовых инструментов. До конца июля покупателей ждут специальные условия на приобретение резиденций: дисконт в размере 17%, а также дополнительная скидка 1% за проведение сделки в онлайн-формате. Предложение распространяется на пять апартаментов.

Стоит отметить, что такие объекты, как правило, покупают для себя, чтобы наслаждаться результатами своего труда. Это настоящая роскошь, доступная немногим уже несколько веков, — построить себе дом на Поварской. Сегодня «Театральный дом» продолжает принимать новых жильцов, переживает эпохи ремонта и всегда рад встречам с новыми гостями.

Оксана Самборская





КВАРТИРЫ УРОВНЯ БИЗНЕС-КЛАССА В ПРЕСТИЖНЫХ РАМЕНКАХ
СТАЛИ НЕВЕРОЯТНО ДОСТУПНЫМИ – СЕКРЕТ В ТОМ, ЧТО МЫ ПРОСТО
БЕРЕМ НА СЕБЯ ПРОЦЕНТЫ ПО ИПОТЕКЕ. НА ЦЕЛЫЙ ГОД!

ЯРКАЯ АРХИТЕКТУРА

Концепция известных британских архитектурных бюро
UNA London и LDA Design

КВАРТИРЫ УРОВНЯ БИЗНЕС-КЛАССА

Потолки до 3,5 м, окна шириной до 2,2 м, просторные
кухни-гостиные, большие лоджии

ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ

Весь город у ваших ног – МГУ, Парк Победы, Москва-Сити
и зеленые массивы заповедников запада Москвы

ЗАКРЫТЫЙ ЭКОДВОР БЕЗ МАШИН

Охраняемая закрытая территория с пешеходными
дорожками и ландшафтным дизайном

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

518 машиномест с доступом с любого этажа, места
для электромобилей и велосипедов

СВОЙ ПАРК У ДОМА

Грандиозный городской парк «Событие» с природным,
рекреационным и спортивным пространствами

«ГОРОД В ГОРОДЕ» – рядом с домом новая масштабная
инфраструктура: детские сады, школы, медцентры,
рестораны, магазины, кафе, спортивные комплексы

МЕТРО РЯДОМ

м. «Мичуринский проспект»

м. «Аминьевское шоссе» (2020 г.)



* Процентная ставка в рублях РФ в размере 0,1% действует в течение 1 (Одного) года с даты заключения кредитного договора в случае оформления полного комплексного страхования. Ставка обеспечивается за счет субсидирования из средств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» при первоначальном взносе от 25%. С 2 (Второго) года кредитования до полного погашения кредита ставка – 8,1% годовых в случае оформления комплексного страхования с учетом дисконта 0,8% к базовой ставке в размере 8,9% годовых. Кредит предоставляется на приобретение жилья в новостройках, аккредитованных в **Банке ВТБ (ПАО)**, или на вторичном рынке; валюта кредита – рубли; срок кредитования – до 30 лет. **Банк ВТБ (ПАО)** оказывает исключительно банковские услуги. Банк вправе отказать в предоставлении кредита без объяснения причин. Банк предоставляет кредит в случае, если заемщик (созаемщик/поручитель, при наличии) соответствует требованиям Банка и предоставил полный пакет необходимых документов. Условия действительны на 01.07.2020г.

Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России № 1000.
Реклама ООО «Специализированный застройщик «Развитие».
Проектная декларация на www.donstroy.com Реклама 16+

ДОНСТРОЙ 495 154 52 11