

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 17 ноября 2005 №216 (№3300 с момента возобновления издания)

Переезд по расчету

миграция

Рост цен на столичную недвижимость и активное строительство коттеджных поселков в Подмосковье привели к тому, что квартиры и загородные дома практически сравнялись в цене. Выбор — дом или квартиры — встал перед покупателем, относящим себя к среднему классу. «Б»-Дом решил взвесить все «за» и «против» такого выбора, основываясь на мнениях участников рынка недвижимости, а также на опыте людей, уже переехавших за город.

Десять лет спустя

Массовое переселение состоятельных москвичей за город началось в середине 90-х, когда стала активно застраиваться Рублевка. Цены на землю в этом районе взлетели до немыслимого (и совершенно неоправданного) уровня. Сотка земли по Рублевскому шоссе и сейчас стоит в среднем \$30 тыс., а в некоторых поселках доходит и до \$95 тыс. за сотку.

В престижности с Рублевкой могут сравниться только Ильинское, Сколковское и... Егорьевское шоссе. Земли вдоль Егорьевского шоссе застраивались дорогими коттеджами стихийно, без помощи риэлтерских компаний, а зачастую и вопреки их усилиям. В последние годы риэлтеры изо всех сил «подтягивают» в разряд «элитных» и Новорижское шоссе.

Бум строительства коттеджных поселков начался сравнительно недавно — в 2002 году. По данным компании «МИ-Эль-Недвижимость», земля в Подмосковье только в 2004 году подорожала на 50%. Как следствие, стоимость коттеджей увеличилась на 20% и растет дальше.

«Каждый наш новый поселок еще на начальной фазе строительства стоит на \$100-120 тыс. дороже предыдущего», — рассказывает Сергей Елисеев, директор департамента маркетинга и рекламы компании «Инком-Недвижимость». — «Ничего не поделаешь, цены на коттеджи в охраняемых поселках в ближайшие годы будут только расти».

В 2004 году среднезвешенная цена 1 кв. м владений в подмосковных коттеджных поселках (с учетом стоимости земли) составляла \$1581. В этом году она выросла до \$1900 за метр и практически сравнялась со средним уровнем цен на московское жилье. Стоимость жилья в Москве сейчас составляет около \$1850 за метр; цены предложения, как правило, на 3-7% выше и находятся в пределах \$1900-2000 за 1 кв. м. (Окончание на стр. 27)

Прошло то время, когда застройщики проявляли интерес к постройке коттеджей и таунхаусов в пределах МКАД. Операторы рынка говорят, что мест для строительства уже не осталось, да и вопрос о праве собственности покупателей на земельные участки под таунхаусами так и не удалось решить окончательно. Тем не менее спрос на такое жилье в Москве остается высоким.

Земля не продается

Покупателей московских таунхаусов ждут в суде

лучший город земли

Временное вместо постоянного

История коттеджного строительства в Москве коротка. Если не считать дач в Серебряном Бору и домов в поселке «Сокол», она не насчитывает и 15 лет.

«Современное строительство коттеджей и таунхаусов на территории Москвы началось в 1992 году с возведения поселка «Сетунь» на пересечении Минской и Мосфильмовской улиц, — вспоминает директор по маркетингу группы компаний КОНТИ Вячеслав Тимербулатов. — Первые поселки были предназначены исключительно для сдачи в аренду. К таким проектам относятся «Чайка», «Покровские холмы», «Кусково» и другие».

Добавим, что исключительно для сдачи в аренду предполагалось построить и один из крупнейших (27 га) ныне возводимых коттеджных микрорайонов — «Остров фантазий» в Крылатском по соседству с стрелбиным каналом.

«Когда концепция «Острова фантазий» только разрабатывалась, оформление постоянной регистрации в его домах или получение жилых помещений в собственности для постоянного проживания не предусматривалось, — рассказывает заместитель генерального директора компании Kalinka Realty Алексей Сидоров. — Насколько я помню, даже поднимался вопрос о том, имеет ли смысл вообще застраивать этот участок при таких условиях. Выход, впрочем, нашли — разработали концепцию «дома для временного проживания»». Первые покупатели действительно получили документы на владение объектом временного проживания. Это как дачный до-



мик: владеть можно — прописаться нельзя. Подобная схема используется там, где по юридическим причинам невозможно построить полноценное жилье.

Однако сейчас в «Острове фантазий» дома продаются (по \$9 тыс. за 1 кв. м) как постоянное жилье — в законодательстве нашлась лазейка. Купив помещение как временное, его владелец в судебном поряд-

ке может обязать перевести его в статус постоянного жилья. Понятно, что истцом в данном случае должен выступать покупатель.

И все же элемент «временности» сохраняется при покупке любого коттеджа. «По существующему законодательству земельный участок оформляется в долгосрочную аренду, — объясняет Вячеслав Тимербулатов. — Обычно в Москве аренда

оформляется на 49 лет и закладывается застройщиком в цену квадратного метра малоэтажного жилья. Потенциальный покупатель коттеджа или таунхауса в Москве обычно не задумывается об этом».

«Правительство Москвы не стремится раздавать землю в частные руки, а тем более в руки физических лицам, — говорит начальник юридического отдела компании

ДОК Максим Бородиня. — Первый случай относится к 1999 году. Тогда в Жулебине, а затем и в Митине построили коттеджные городки, жилье в которых продавалось просто с лоту. Еще бы, ведь это десять соток в пределах Москвы! Потом кто-то из владельцев попытался продать свой участок, но ничего не вышло. Разрешалось только оформить переуступку прав аренды. Более того, статус использования этой земли под застройку должен быть четко описан в договоре, иначе все возведенные на этом участке постройки по 22-й статье Гражданского кодекса пойдут под снос».

Аренда вместо продажи

Неудивительно, что при такой ситуации с собственностью на землю спрос на аренду столичных коттеджей, пожалуй, даже выше, чем на покупку. Поэтому некоторые компании по-прежнему свои объекты не продают. По словам заместителя генерального директора компании «Мосдачтрест» (контролируется АФК «Система») Михаила Ларина, все коттеджи в Серебряном Бору, которыми владеет компания, предоставляются только по договору найма. Хотя у такого способа проживания есть явный недостаток. «Выбирая между коттеджем в городе и равноценным коттеджем за городом, арендаторы зачастую останавливаются на втором варианте, — рассказывает руководитель направления аренды компании «МИАН-агентство недвижимости» Гульнара Рахмангулова. — Например, аренда коттеджа в Серебряном Бору может обойтись в среднем в \$20 тыс. ежемесячно, а за городом, в пределах 20 км от МКАД такой же дом можно снять и за \$10 тыс.». (Окончание на стр. 28)

страница **29**

Доходные дома перебираются в Подмосковье



страница **30**

Неизменная любовь к кирпичу

страница **33**

Три самых дорогих дня в году

страница **35**

Опасная близость воды

страница **38**

Молчаливые помощники по дому



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на проспекте Мира



WWW.PIK.RU

КУПИТЬ КВАРТИРУ

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

СОВМЕСТНАЯ АКЦИЯ ПО ИПОТЕКЕ

Банк жилищного Финансирования WWW.BGF-BANK.RU 772 75 77

Генеральная лицензия ЦС РФ № 3138

В КРЕДИТ

МОСКВА	ПОДМОСКОВЬЕ
<p>«Коломенская», Нагатинская наб., вл. 54 (индив. проект), от 1200</p> <p>«ВДНХ», жилой комплекс на проспекте Мира, вл. 165-169 (индив. проект, подзем. паркинг), от 1270</p> <p>«ВДНХ», Ярославское ш., вл. 122-124 (КОПЭ-М-ПАРУС), от 1400</p> <p>«Семеновская», 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 12, к. 1 (КОПЭ-М-ПАРУС), от 1695</p> <p>«Текстильщики», мкр. Волгоградский (Волжский б-р – Окская ул.), к. 6 (индив. проект), от 1900</p> <p>«Тимирязевская», Краснотуденческий пр-д, вл. 4, к. 2 (КОПЭ), Дом сдан, от 2300</p> <p>Жилой комплекс «Крылатские Огни», «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг), ПЕНТАХАУСЫ! от 3200</p> <p>Жилой комплекс «Дом на Пресне», «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, подзем. паркинг), от 3200</p> <p>Элитный дом «Невский», «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект), от 3200</p> <p>ГАРАЖИ В РАССРОЧКУ: ул. Маломосковская, вл. 21; Варшавское шоссе, вл. 165; ул. Новаторов, к. 17.</p>	<p>г. Дмитров (55 км от Москвы). Мкр. ДЗФС, к. 41, 44, 45 (индив. проект), от 466 Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич), от 530 Мкр. Махалина, к. 3 (индив. проект, кирпич), от 546 Дмитровское подворье (таунхаусы), от 750</p> <p>г. Лобня (16 км от Москвы). Букинское шоссе, к. 36, 38, 40 (индив. проект), от 638</p> <p>Красногорский р-н (1,8 км от Москвы). Павшинская пойма, мкрн. 1, к. 3 (ИП-46С), к. 22 (И-155), мкрн. 2, к. 1 (И-155), к. 2а, 5 (П-44Т), мкрн. 3, к. 2 (И-155), от 734</p> <p>г. Долгопрудный (5 км от Москвы). Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект), 34 (КОПЭ-М-ПАРУС), от 762</p> <p>г. Химки (3 км от Москвы). Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 6, 6а (КОПЭ-М-ПАРУС), от 830</p> <p>ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ от 12 824 у.е.</p>

ИПОТЕКА КРЕДИТОВАНИЕ
на любой стадии строительства

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ
105.77.10
Москва, Садовая-Кудринская улица, д. 24/27

КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ
232.03.03 265.65.80
Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1