

# ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

## ЭКСКЛЮЗИВ НА ПАНЕЛИ

### домостроение

Главная претензия, которую предъявляют к панельным домам, — их однотипность. Набор квартир одинаков по площади, конфигурации и количеству комнат от первого этажа до последнего и полностью повторяется во всех домах одной серии. Никакого эксклюзива, разве что самостоятельную затевать перепланировку. Но так ли это?

#### 109-й элемент

Мои знакомые недавно озаботились покупкой просторной квартиры. Главная проблема заключалась в том, что им требовалось жилье непременно на первом этаже, причем такое, в которое можно сразу вселиться. Большинство монолитных домов тут же отпало: в них первые этажи нежилые. А панельные, где есть квартиры на первом этаже, не радовали планировками, ведь тот район, на который ориентировались мои знакомые, в основном застраивался в начале 1980-х преимущественно девятиэтажками серии П-68. И вот однажды им на глаза попало объявление, в котором на продажу предлагалась «элитная квартира на первом этаже панельного дома». Удивившись, они пришли на просмотр и действительно обнаружили нечто нестандартное. Во-первых, во всех квартирах этой серии кухни едва превышали унылые 6 кв. м, а тут было больше 10 кв. м. Во-вторых, вместо узкого длинного коридора имелся квадратный холл, при этом все комнаты были изолированными, а не смежно-изолированными, как на остальных этажах. Планировка была настолько нетипична для старой серийной панельки, что тут же возникла мысль о сделанной в квартире перепланировке. Может, законной, а может, и нет. Однако выяснилось, что в таком виде квартира существовала с момента постройки дома.

Впоследствии моим знакомым встретилось еще несколько необычных квартир в девятиэтажных домах. Они отличались и друг от друга и от квартир прочих этажей дома, однако было у них кое-что общее. Большинство из них располагалось в четвертом подъезде, носило номер 109, а квартира на этаже было не четыре, а три. Выяснилось, что именно в четвертом подъезде в те годы часто проектировались помещения под опорные пункты милиции, диспетчерские и иные службы. Входы в них делались отдельно, с противоположной стороны дома, а чтобы эти помещения могли вписаться в дом, в подъезде перекраивали часть первого этажа. В итоге получались нетипичные для типового дома квартиры.

#### Тайна черных ходов

Появляются нетипичные квартиры могут и по другим причинам. Например, в домах другой старой серии — I-515. «Конструктивно в домах этого типа вообще не предусмотрены однокомнатные квартиры, — рассказывает заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ Недвижимость» Ольга Новикова. — Однако одна одношка в каждом доме все-таки присутствует. Дело в том, что в одном из подъездов этой серии имеется заложенный в проекте черный ход, который ведет на противоположную сторону дома. Именно рядом с ним и находится однокомнатные квартиры. Причем они имеют ряд не слишком приятных особенностей. Кухня в них меньше, чем в остальных квартирах дома, и едва достигает 5 кв. м. Система водоснабжения замкнута на эту квартиру, поэтому водяной полотенцесушитель в ванной будет горячим, только если из крана непрерывно течет горячая вода. Кроме того, черный ход в таких домах сейчас закрыт и не используется, однако сотрудники эксплуатирующих организаций зачастую приспособливают его для хранения инвентаря, а иногда и для ночлега. Но есть у таких квартир и достоинства: протечки от соседей сверху невозможны, поскольку на всех остальных этажах кухни и ванные находятся как раз над черным ходом.

Необычные квартиры, не являющиеся результатом перепланировки, встречаются не только в панельных домах, которые были построены почти 30 лет назад. Есть они и в более современных зданиях. Вот, например, что рассказывает эксперт Гильдии риэлторов Москвы, генеральный директор агентства недвижимости «Мэтр Роше Юго-Запад» Юлия Плетнева. «Нам встречалось несколько интересных вариантов, — упоминает она. — В Южном Бутово на улице Адмирала Руднева мы приобрели для клиента квартиру площадью 68 кв. м в доме серии ГМС-2001. В этой квартире предполагались не только две ванные комнаты, но и две кухни, хотя квартира была двухкомнатной. Вторую кухню хозяева превра-



СЕРГЕЙ ПОПОВ

тили в дополнительную комнату, а один из санузлов переделали в просторную гардеробную. В том же районе на аллее Витте в доме серии ПЗМ нам встречалась роскошная трехкомнатная квартира, в которой было отдельное крыльцо, а площадь ванной комнаты составляла 9 кв. м. Главное при покупке таких квартир — выяснить, что находится за стеной, чтобы в дальнейшем не стало неприятным сюрпризом соседство с распределительным щитом или с дворишкой».

#### Нестандарт на потоке

Необычно спланированных квартир и связанных с этим сюрпризов в серийных панельных домах много быть не должно. Но так ли это на самом деле? Давайте взглянем

на набор квартир в каком-нибудь доме. Например, в здании уже упомянутой популярной серии ПЗМ, построенном на улице Академика Анохина в 1999 году. В доме 17 этажей, поэтому можно смело предположить, что количество однокомнатных квартир будет кратно 17. Точно также, как квартир из двух, трех и более комнат. Однако на практике все иначе. В этом доме 31 одношка, 67 двушек и 86 трешек. Ни одно из этих чисел без остатка на 17 не делится. Впрочем, помещения первого или даже второго этажей могут быть нежилыми, что объяснило бы странную ситуацию. Однако ни на 16, ни на 15 эти числа тоже не делятся. Но нежилые помещения вряд ли могут располагаться выше третьего этажа. И уже совсем невозможно объяснить то, что в том

же доме имеется пять четырехкомнатных и одна пятикомнатная квартира.

Возможно, это случайность и ни в каких других серийных домах подобная картина не наблюдается? Но нет, это не так. Возьмем, например, дом другой серии — П44-Т, построенный в 2000 году на улице Цюрупы. Картина в нем точно такая же, как и в предыдущем: количество одно-трехкомнатных квартир не делится ни на 17, ни на 16, ни на 15, а кроме того, имеются 7 четырехкомнатных и 2 пятикомнатные. А вот, скажем, 24-этажный дом серии И-155, возведенный в 2002 году на Белореченской улице. Если первый этаж не является жилым, то с двухкомнатными квартирами в нем все логично: их 46. Но вот трехкомнатных всего 11. Ситуация начинает казаться еще более странной, если упомянуть, что для подсчета количества квартир дома брались случайным образом, буквально первые попавшиеся. То есть нетиповые квартиры в типовых домах оказываются чуть ли не правилом и уж точно не исключением.

#### Эксклюзив с подвохом

Замеченная Б-Домом закономерность сильно озадачила одного из ведущих специалистов по панельному домостроению, главного инженера ДСК-1 Романа Шурера. «Такого просто не может быть! — категорично заявил он. — Не чем иным, нежели проведенными в квартирах перепланировками, которые были сделаны уже после ввода домов в эксплуатацию, я это объяснить не могу. Например, среди названных домов фигурировала наша серия П-44Т. Однако в проектах этой серии четырехкомнатные, а тем более пятикомнатные квартиры встречаются крайне редко, а о массовости их присутствия в одном и том же доме и речи быть не может. Более того, единственная на сегодня серия, в которой исходно допускаются различные планировки, — это Д-25. Причем конструктивно в ней заложена возможность на каждом этаже делать квартиры, отличающиеся и по количеству комнат, и по габаритам. То есть все расположенные друг над другом квартиры могут быть совершенно разными. Но это единственный пример. В остальных современных сериях квартир, отличающихся от всех остальных, может быть буквально одна-две квартиры нестандартной планировки. Но чаще не будет ни одной. Я это знаю наверняка, ведь ДСК-1 строит основную долю всех панельных домов в Москве и Подмосковье. И хватит пальцем одной руки, чтобы пересчитать все нестандартные квартиры, появляющиеся за год».

Эксперт объяснил, почему возникает необходимость менять конфигурацию этажа.

Чаще всего это связано не с необходимостью устроить в доме дополнительные помещения для технических нужд (они и так есть в проектах), а с особенностью расположения здания. Например, если в некоторых квартирах будущей новостройки из-за расположенных рядом домов будет недостаточно естественного освещения, ее невозможно будет ввести в эксплуатацию: органы Санэпиднадзора не примут. В таких случаях затемненную квартиру можно сделать нежилой (для нежилых помещений нормы естественной освещенности иные). Но еще вопрос, удастся ли найти на нее покупателя или арендатора. А можно пойти другим путем. Внести в проект корректировки и объединить такую квартиру с соседней или с частью соседней. Дело в том, что по нормам учитывается уровень инсоляции не каждой отдельной комнаты, а квартиры в целом. Поэтому если из-за появления новых окон (а значит, и новой планировки) количество проникающего в квартиру естественного света будет в пределах нормы, никаких проблем при сдаче дома не возникнет. Однако именно из-за разницы освещенности внутри квартиры большинство нестандартных предложений считается заведомо хуже типовых, а значит, и дешевле в пересчете на цену 1 кв. м. Другое дело, что любители солнца вряд ли поселятся на первом этаже, а по всем остальным параметрам необычная квартира окажется на высоте.

Впрочем, в некоторых случаях расположение отведенной под застройку площадки может привести к массовому появлению нестандартных квартир. «Речь идет о ситуациях, когда секции панельного дома требуются состыковать под углом, — поясняет Наталия Тишкова, начальник отдела офиса «Бабушкинское» компании «Инком-недвижимость». — Например, в Куркино из-за такого расположения здания в угловой секции некоторых домов этой серии ПЗМ появились гардеробные или кладовые. Причем в общей площади квартиры они не учитывались, хотя к балконам или лоджиям их отнести невозможно: в них нет окон. В некоторых других домах этого района по той же причине появились зимние сады: там угловые секции были с оконными проемами. Один наш клиент, кстати, это помещение утеплил и устроил там кабинет. То есть в квартире появилась лишняя комната». Но это все-таки немного другая история. В остальном же правило не меняется: нетипичные квартиры в панельных домах — исключение, а если их оказалось много, ищи признаки перепланировки.

**Наталия Павлова-Каткова**



## ТЕПЕРЬ И В РОССИИ ТОРГУЕМ БЕЗ РИСКОВ

**КАК ЗАСТРАХОВАТЬСЯ ОТ НЕДОБОРОСОВЕСТНЫХ ДЕЙСТВИЙ КОНТРАГЕНТА ПО СДЕЛКЕ, БЕЗОПАСИТЬ СОТРУДНИЧЕСТВО С НОВЫМИ НЕЗНАКОМЫМИ ПАРТНЕРАМИ, ИЗБЕЖАТЬ СИТУАЦИИ «НИ ДЕНЕГ, НИ ТОВАРА»?**

Одним из основных инструментов, гарантирующих успешное проведение любой сделки в России, сегодня становится аккредитив. По сведениям специалистов Сбербанка, только за последний год объем расчетов внутрироссийскими аккредитивами увеличился более чем в 2,5 раза.

Аккредитив — это одновременно расчетный и гарантийный инструмент, максимально защищающий интересы обеих торговых партнеров. Он обеспечивает продавца и покупателя независимой гарантией обмена товара/услуги на деньги, то есть идеально уравнивает баланс интересов всех участников сделки.

Этот универсальный и гибкий продукт может использоваться в самых разнообразных сферах — от сделок по купле-продаже товаров, услуг, недвижимости, земельных участков, ценных бумаг до капиталоемких или долгосрочных сделок по поставке оборудования, приобретению долей предприятий и пр.

Схема абсолютно проста: платеж против документов, подтверждающих выполнение условий сделки (отгрузочных, коммерческих или пр.).

Рассмотрим пример знакомой многим сделки покупки квартиры. Вместо архаичной сейфовой ячейки покупатель размещает деньги на специальном банковском счете, при этом продавец получает обязательство банка осуществить платеж после получения документов, подтверждающих право собственности нового владельца на квартиру.

Казалось бы, мелочь. Однако теперь участники сделки уже могут не рисковать, перевоза и размещая «чемодан» наличности в ячейке. Также известно, что документы на недвижимость должны быть оформлены в строгое соответствие с законом, и даже маленький недочёт может сорвать сделку. Сбербанк проводит платеж только после профессиональной проверки документов. Проверяются все детали, вплоть до исправления ошибок госрегистрации. То есть гарантию получает не только продавец, но и покупатель — и всё это заранее включено в стоимость услуги.

Более того, покупателю даже не обязательно располагать всей необходимой суммой: в рамках аккредитива Сбербанк кредитует по льготным ставкам.

Нетрудно заметить, что именно надежность делает аккредитив незаменимым при оплате сложных контрактов. Сколько нюансов может возникнуть при покупке, например, долей предприятия? Может ли в этом случае пригодиться профессионализм и опыт крупнейшего банка страны? Очевидно, да.

Другой пример: цена коммерческой недвижимости нередко сильно зависит от доступа к коммуникациям — газу, воде, электричеству. Все эти моменты можно предусмотреть в условиях аккредитива, и выплаты произойдут, лишь когда специалисты банка документально удостоверятся в том, что «вода идет и свет горит».

Аккредитивы уже доказали свою эффективность при реализации госпрограмм — например, финансировании реформы ЖКХ. Руководство регионов спокойно: бюджетные деньги резервированы

на целевое использование, никуда на сторону не отвлекаются, выплаты строго контролируются банком. При этом расчеты аккредитивами в рамках госпрограмм осуществляются в Сбербанке по льготным тарифам.

Но, конечно, наиболее популярны аккредитивы в расчетах по торговым контрактам.

Некоторые из этих сделок могут быть на достаточно крупные суммы — например, контракт по покупке сложного производственного оборудования может быть на десятки, сотни миллионов и даже миллиарды рублей. А поставка этого оборудования может растянуться на месяцы или даже годы. Такие сделки могут потребовать от покупателя отвлечения значительного объема собственных средств или привлечения заемных ресурсов.

Здесь Сбербанк предлагает использовать непокрытый аккредитив (аккредитив без формирования денежного покрытия). В данной схеме банк гарантирует продавцу выплаты за покупателя по всему планируемому объему поставок на основе уже наступивших обязательств (например, по факту отгрузки). Таким образом, покупатель не отвлекает средства до момента непосредственных расчетов по договору. Понятно, что такая операция обходится несколько дороже покрытого аккредитива — ведь банк берет на себя дополнительный риск.

Следует отметить, что лимит, открываемый Сбербанком своим клиентам для проведения операций с непокрытыми аккредитивами, распространяется как на внутрироссийские, так и на международные операции клиента. Это неоспоримое преимущество для российских компаний, выходящих на мировой рынок, учитывая налаженные партнерские связи Сбербанка с множеством зарубежных банков и наличием сети дочерних зарубежных банков.

И чем дальше, тем выгоды больше. Финансовые директора ценят то, что аккредитив не учитывается на балансе предприятия. Риск-менеджеры продавца понимают важность полного отсутствия доступа к зарезервированным по аккредитиву средствам — если у покупателя в процессе сделки возникнут финансовые или иные проблемы, контракт всё равно будет исполнен. Покупатель при этом доволен, что банк, как независимый эксперт, дополнительно проверяет документы, подтверждающие выполнение продавцом своих обязательств.

Наконец не стоит забывать, что широкая филиальная сеть позволяет клиентам Сбербанка проводить большинство расчетов внутри одной финансовой структуры. Это снижает стоимость операций, увеличивает скорость расчетов, минимизирует финансовые риски. Неудивительно, что, по имеющимся оценкам, именно через Сбербанк проходит подавляющее большинство расчетов аккредитивами на территории РФ.

Открытие аккредитива в Сбербанке занимает не более двух дней. Для этого требуется только заявление клиента, форма которого размещена в разделе «Документарные операции» официального сайта банка — [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru).



### Подписка через редакцию

Консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки, предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)

Выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс. Деньги, WebMoney и QIWI; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; с помощью sms

### Чтобы оформить подписку

Оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефонам: 8 800 200 2556 (бесплатно для всех регионов РФ), (495) 721 2882 или на сайте [kommersant.ru](http://kommersant.ru) в разделе «Подписка»

# НОВЫЙ ГОД — С ЛЮБОГО МЕСЯЦА. ГODOVAYA ПОДПИСКА 2012

**Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.**

[kommersant.ru](http://kommersant.ru)

Стоимость подписки указана за 12 календарных месяцев с учетом доставки силами ФГУП «Почта России» до пункта на всей территории РФ и силами курьерских служб по городу Москве.

### Коммерсантъ

**Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»**  
Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе  
(пн — пт) 4488 руб.  
(пн — сб) 5808 руб.

### ВЛАСТЬ

**Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть»**  
Власть в России и других странах: секреты и технологии  
1452 руб.

### ДЕНЬГИ

**Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги»**  
Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики  
1716 руб.

### Секрет фирмы

**Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы»**  
Реальные примеры ведения бизнеса  
660 руб.

### ОГОНЁК

**Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»**  
Любимое чтение многих поколений  
1188 руб.

### АВТОПИЛОТ

**Ежемесячный автомобильный журнал «Коммерсантъ Автопилот»**  
Первый российский журнал о хороших автомобилях  
1056 руб.