

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Среда 10 декабря 2014 №71

kommersant.ru



2 | К чему приведет ноябрьский бум законодательных инициатив в сфере недвижимости

6 | Чем нынешний кризис похож на предыдущие и чем он от них отличается

8 | Как на самом деле обеспечивается безопасность элитных домов

Стать обладателем стариной усадьбы или особняка с историей скоро сможет чуть ли не каждый желающий: только в одной Московской области в течение ближайших лет власти планируют выставить на аукцион несколько сотен подобных объектов. Причем речь не о длительной аренде, а о полноценной купле-продаже, к тому же по довольно низким ценам. Правда, прежде чем право собственности перейдет новому владельцу, свидетеля прошлого потребуется за свой счет полностью восстановить в первоначальном виде.

Инвестиции в светлое прошлое

— усадьбы —

Снебес на землю

На рынке элитной недвижимости новый тренд: тех, кто раньше предпочитал обитать поближе к звездам, теперь потянуло на землю, причем желательно, чтобы располагалась она в пределах все того же исторического центра Москвы. «В последние два года многократно возрос спрос на особняки для проживания: банкиры, чиновники и представители шоу-бизнеса готовы променять некогда такие статусные пентхаусы на собственный дом, — рассказывает партнер компании Vesco Group Татьяна Вакуленко. — Например, один из наших клиентов сейчас находится в поиске дома для своей семьи, но требованием является наличие автономного входа, чтобы на первом этаже разместить офис банка, владельцем которого он является».

Выдвигают потенциальные покупатели и другие условия. Так, если на назначение помещений (а основная масса особняков изначально к жилому фонду не относится, что влечет за собой дополнительную налоговую нагрузку) большинство смотрит сквозь пальцы, то наличие собственной придомовой территории для размещения машин членов семьи и транспорта службы охраны является чуть ли не главным критерием выбора. Однако из выставленных сейчас на продажу особняков только 20% могут в полной мере удовлетворить эту потребность. «В результате в этом году было продано лишь несколько особняков для проживания, преимущественно в районе Патриарших и Остоженки, причем сумма сделки варьировалась в пределах \$20–40 млн», — говорит управляющий партнер компании «Ника Эстейт» Виктор Садыгов. Удовлетворить возросший спрос могли бы особняки с историей, большинство из которых собственной тер-



Усадьба Покровское-Засекино в Одинцовском районе будет выставлена на торги по стартовой цене 26 млн рублей

риторией как раз обладают, да и наличие истории само по себе повышает интерес к ним. Но таких, которые уже не требуют реставрации или реконструкции и где с документами все предельно ясно, тоже немного. Среди них, например, усадьба Ивана Корвина во Власьевском переулке в районе Арбата, состоящая из четырех строений общей площадью 2158 кв. м. По сведениям Vesco Group, нынешний владелец усадьбы уже предпринимает шаги по повышению ликвидности

объекта: главный дом уже переведен в жилой фонд, а территория находится в процессе оформления в собственность, общий бюджет проекта оценивается в \$42 млн.

Как комплекс элитных особняков позиционируется и проект «Полянка, 44», состоящий из восьми отдельно стоящих зданий, одно из которых спроектировано в конце XIX века признанным мастером московского модерна Густавом Гельрихом. «Среди этих особняков есть один площадью

1,5 тыс. кв. м, который интересен не только абсолютно понятными и прозрачными документами, но и своим расположением: он находится не на первой линии, а чуть в глубине, что решает вопрос с безопасностью», — говорит Екатерина Тейн, директор департамента розничных продаж группы ПСН, которая реализует этот проект. Подобные варианты появляются порой и на более удаленных территориях — преимущественно в зонах redevelopment промышленных зон. «К примеру, в проекте Loft Garden в районе Сокольников мы предложили нашим клиентам трехэтажный особняк, рассчитанный на одну семью, — рассказывает вице-президент компании RED Development Ольга Кузнецова. — Ранее здесь находилось здание конструкторского бюро авиационного завода М. Л. Миля, что позволяет создать интерьер не в традиционном для особняков дворцовом стиле, а в формате loft. А в проекте Loft 17 на территории бывшего кожевенного завода «М. Демент и сын» собственником был полностью выкуплен пятиэтажный особняк площадью около 250 кв. м». Но все же подобные предложения скорее исключение, чем правило.

Рубль на 49 лет

Несмотря на то что исторические особняки и усадьбы — ресурс невозобновляемый, возможностей для появления на рынке новых предложений более чем достаточно. «Несколько лет назад в ходе ревизии зданий городские власти выявили около 300 заброшенных объектов, часть из

них — исторические особняки, — говорит управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. — Чтобы привести их в надлежащее состояние, была разработана программа, прописанная в постановлении правительства Москвы №12-ПП от 24 января 2012 года. Суть ее заключается в том, что объекты культурного наследия, находящиеся в аварийном состоянии по передаче, могут передаваться в аренду сроком на 49 лет, причем по льготной ставке в размере 1 руб. за 1 кв. м».

Правда, как жилье большинство из предложенных объектов вряд ли можно использовать. «Чем больше особняк имеет поводов называться памятником (в настоящем доме-памятнике предметом охраны является не только фасад, но и внутренний конструктив, и интерьеры), тем не менее вероятно перевести его в премиальный сегмент, — говорит коммерческий директор компании Sminex Максим Каварьянц. — С того времени, когда это здание было спроектировано и построено, радикально изменились стандарты жилья. То, что тогда, может быть, и было элитной квартирой, в настоящий момент таковой не является. Прежде всего проблема связана с размещением инженерных систем — вентиляции и кондиционирования. Исторические памятники не располагают техническими возможностями для использования таких инженерных систем, как центральное кондиционирование, вентиляция, которые просто must have для элитного жилья сегодня. c8

АПАРТ-РЕЗИДЕНЦИИ на Золотом острове



РЕСПЕКТАБЕЛЬНЫЙ И ЭЛЕГАНТНЫЙ, НИКОГДА НЕ ВЫЙДЕТ ИЗ МОДЫ

Балчуг Резиденс

СТАРТ ПРОДАЖ

КАМЕРНЫЙ, СТИЛЬНЫЙ И СОВРЕМЕННЫЙ. НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА СТОЛИЦУ

Балчуг Вьюпоинт



495 232-0808
www.balchug-dom.ru

проектная декларация на сайте



услуги по сопровождению сделок с недвижимостью

реклама