

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиции в светлое прошлое

— усадьбы —

Если в особняке предметом охраны является фасад, то теоретически еще как-то можно разместить кондиционеры на крыше, пробить вентиляционные шахты. Но если предметом охраны является внутренний конструктив, сделать это уже невозможно. А если предметом охраны назван интерьер, то сделать этого уже нельзя в кубе».

Но можно придумать другие варианты использования, ведь инвестору совсем не обязательно ограничиваться именно жильем, главное, чтобы объект приносил прибыль, к которой льготная ставка вполне располагает. Правда, она начинает действовать лишь после завершения реставрационных работ, на которые отводится не более семи лет и которая выполняется силами арендатора. Что же касается размеров арендной платы на период реставрации, то она определяется на аукционе, и насколько она возрастет, зависит от интереса к объекту. Скажем, в первом подобном аукционе, состоявшемся в Москве около двух с половиной лет назад, за «Дом с кариадами» (145 кв. м), что расположен в Печниковом переулке и является памятником культурного наследия регионального значения, участвовало десять претендентов, и в процессе торгов ставка возросла в десять раз, превысив 10 млн руб. в год.

Еще год и более 35 млн руб. ушло на реставрацию, причем как выяснилось уже в процессе, здание выставилось на аукцион не в составе имущественного комплекса, а само по себе, поэтому вопросами, связанными с правами на землю, победителю торгов пришлось заниматься отдельно. Отдельно пришлось решать и вопросы с присоединением к инженерным коммуникациям — в условиях торгов о них тоже ничего не говорили (к слову, на последующих аукционах обе эти недоработки были исправлены: теперь объекты выставляются на торги в составе имущественного комплекса, а вопросы подключения к сетям решаются в ходе разработки лотовой документации). Осенью прошлого года реставрационные работы были завершены, ставка 1 руб. за 1 кв. м вступила в силу, а потенциальная ежегодная прибыль от объекта (в нем, правда, разместили не жилье, а офис) оценивается примерно в 7 млн руб.

Аналогичная программа с 2013 года действует и в области — она но-



Усадьба Дедешино в Солнечногорском районе, стартовая цена на аукционе — 26,79 млн рублей

сит название «Усадьбы Подмосковья». По словам заместителя председателя правительства Московской области Александра Чупракова, в этой программе будет участвовать порядка 320 подлежащих реставрации подмосковных усадеб, находящихся как в федеральной собственности, так и в собственности субъекта, а также муниципальной. Причем, в отличие от исторических объектов, расположенных в черте Москвы, загородные, как правило, обладают очень обширной территорией, поэтому особые условия аренды распространяются не только на строения, но и на земельные участки — при их определении убрали все повышающие коэффициенты. В результате, скажем, за усадьбу купцов Аигиных, что расположена в селе Талицы Пушкинского района и была выставлена на аукцион одной из первых, аренда на землю уменьшилась в 16 раз — с 1,2 млн до 71 тыс. руб. в год. Интересно, что в те же 16 раз в процессе аукциона (а за этот лот боролись семь инвесторов) возросла ставка аренды самого усадебного комплекса на период реконструкции — со 159 тыс. до 2,6 млн руб. в год. По словам Алены Уласовой, директора центра право-

вого обеспечения инвестиций ИГ АСГ (эта компания выиграла аукцион), территория усадьбы станет составной частью туристического кластера, причем поскольку из-за особого статуса, который распространяется не только на здания, но и прилегающую к нему территорию, вовлечь объект в хозяйственную деятельность затруднительно, основной доход будет приносить развитие смежных территорий, а сама усадьба станет центром притяжения туризма. К слову, активные работы по ее реставрации идут уже с весны. В следующем году, по словам Александра Чупракова, по этой же программе планируется выставить на торги еще девять усадеб, расположенных в разных частях области: Авдотьино, Алешково, Богородское-Кинькино, Верзилово, Подмоклово, Ивановское-Безобразово, Никольское-Облянинино, Виноградово и Ляхово.

История по наследству

При всем интересе к программам льготной аренды исторических усадеб и особняков у нее есть один серьезный недостаток: право собственности на объект у инвестора не возникает, из-за чего заинтересовать она может не всех. Чтобы снять эту проблему, Министерство культуры России разработало еще одну программу, согласно которой объекты культурного наследия мо-

гут быть переданы в собственность. Ее реализацией занимается Распорядительная дирекция Минкультуры России, а аукцион по первым объектам пройдет в Российском аукционном доме 25 декабря.

Схема продажи и стартовая цена зависит от состояния усадьбы. Так, Покровское-Засекино, расположенная в 42 км от МКАД по Можайской шоссе на территории Одинцовского района, уже отреставрирована нынешними арендаторами, и, по подсчетам дирекции, в ее восстановление инвестору предстоит доложить около 2,9 млн руб. Аукцион по ней начнется с отметки чуть более 26 млн руб., а с победителем сразу заключат договор купли-продажи с условием оформления охранного обязательства. В состав усадьбы входит: одноэтажный дом (377 кв. м) с мезонином и цокольным этажом, построенный в начале XIX века, регулярный парк (1,3 га), который в первую очередь и предстоит восстанавливать, а также небольшой водоем — пруд на реке Островне.

Совсем иная ситуация с усадьбами, находящимися в руинированном состоянии и требующими значительных вложений в реставрацию. Из выставленных на первый аукцион это усадьба Герцена, усадьба Татищева, дача Александренко, Гребнево и Никольское-Урюпино. По словам заместителя генерально-

го директора Распорядительной дирекции Минкультуры России Марии Конопицкой, они будут реализованы по программе «Зеленый коридор». Ее суть заключается в том, что право собственности инвестор получит лишь только после завершения реставрационных работ (максимальный срок, отводимый под них, — семь лет), а на этот период с победителем будет заключен договор купли-продажи с отлагательными условиями и расщепкой платежа, первый взнос которого составит 20%, а остальные 80% можно погашать равными долями до завершения срока действия договора.

По каждому лоту определена рыночная цена объекта (она будет стартовой на аукционе), а также сделана оценка предполагаемых вложений в реставрацию. Скажем, для расположенной в 21 км от МКАД по Ярославскому шоссе дачи Александренко, построенной в 1908 году, стартовая цена составит около 20,9 млн руб., а затраты на реставрацию оценены в 275 млн руб. А скажем для расположенной в Красногорском районе усадьбы Никольское-Урюпино, которая относится в конце XVIII — начале XIX веков, аналогичные показатели составляют 925 млн руб. и 321 млн руб. соответственно.

Цена и выгода

У инвесторов программа вызывает массу вопросов. Например, насколько правильно спрогнозированы расходы на предстоящую реставрацию. По словам госпожи Конопицкой, они оценены по максимуму, с большим запасом. Однако инвесторы, которые с объектами архитектурного и исторического наследия дело иметь уже приходилось, поясняют, что зачастую возникают траты, которые изначально предвидеть невозможно, причем траты весьма существенные. Вот, например, что рассказывает Борис Азаренко, генеральный директор инвестиционной компании Vespeg, которая занималась реставрацией Шереметьевского подворья — памятника культуры и истории XIX века, расположенного в 200 м от Кремля на углу Никольской улицы и Большого Черкасского переулка. Подворье было построено по проекту архитектора Александра Мейснера для графа Шереметьева. Первоначально подворье выполняло функцию доходного дома, где сдавались квартиры внаем. Позже здание было передано одному из министерств и оставалось административным, а

затем — офисным вплоть до августа 2013 года, когда его покинул последний арендатор и его приспособили под комплекс премиум-апартаментов St. Nickolas.

«Этот объект площадью почти 9 тыс. кв. м мы купили в феврале 2013 года в состоянии, близком к аварийному, — рассказывает он. — Были повреждены ценные элементы объекта, особенно фасад и своды Моне, полностью изношены все инженерные системы, отсутствовала система пожарной безопасности, нарушены нормативы по эвакуации. Сначала мы планировали инвестировать \$25 млн, но потом сумма возросла почти вдвое — до \$40 млн. Дело в том, что по мере освобождения здания от гипскартонных перекрытий открылись новые исторические детали, которые вносились дополнительно в предмет охраны и подлежали реставрации».

Некоторые вопросы вызывает и подготовленная к аукциону документация — к ней присматриваются еще внимательнее, памятуя об огрехах первого аукциона на право льготной аренды. Но главное, на верное, это вопрос инвестиционной привлекательности вложений и способов дальнейшего использования усадьбы. Правда, первые проработки на эту тему уже сделаны — их провел Центр капитализации наследия, учрежденный Нуной Алякиной, и результаты она готова поделиться с потенциальными инвесторами. Первые из них, кстати, уже появились, например компания «НДВ Групп». Как сообщил ее председатель совета директоров Александр Хрусталев, желание принять участие в аукционе, и в реставрации у компании имеется, хотя о конкретных объектах и их дальнейшем использовании говорить пока рано — для начала следует внимательно изучить все варианты. «Но больших денег на этом не заработает», — заметил он. Да и менее затратные на реставрацию объекты с историей тоже редко сулят большую выгоду. «Это специфический товар, поэтому перепродать его существенно дороже будет довольно сложно», — говорит директор департамента продаж элитной недвижимости агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Елена Лашко. — Что касается приобретения такого объекта для сдачи в аренду, то здесь доходность будет очень не большая: порядка 4–6% годовых».

Наталья Павлова-Каткова

Тест на безопасность

— проверочная работа —

При выборе жилья богатые люди таковой критерий, как безопасность, ставят во главу угла. Автор «Ъ-Дома» вместе с экспертом компании «Цезарь Сателлит» проверили несколько элитных новостроек и выяснили, что безопасность жильцов во многих люксовых комплексах Москвы — дело рук самих жильцов.

Организовать затор

Припарковав Opel Antara во дворе старой пятиэтажки на улице Усачева, мы направляемся в офис продаж компании «Реставрация N» выбирать квартиру стоимостью несколько миллионов долларов.

— Давай только решим, откуда я приехал? — спрашивает меня Олег.
— Скорее всего, спрашивать никто не будет, но давай, конечно. Может из Якутии? Там алмазы, — предложил я.
— Банально. Лучше из Брянска, был там недавно: скучный городок, но благодаря нефтепроводу довольно много богатых людей.

Я соглашаюсь. Пусть будет родом из Брянска, если ему нравится. Вообще, Олег Чирлин руководит отделом продаж охраны объектов недвижимости компании «Цезарь Сателлит». Но сегодня по легенде, придуманной нами, чтобы понять, как обстоят дела с безопасностью элитных жилых комплексов в Москве, он представляет службу охраны регионального миллионера, который решил купить квартиру в столице. Выдуманная нами брянский олигарх очень боится покушения и в преддверии своего приезда отправил одного из личных охранников осмотреть элитные новостройки Москвы с точки зрения безопасности.

Первый проект, который мы решили осмотреть, — элитный жилой квартал Knightsbridge Private park. Задержавшись перед входом в офис продаж, Олег Чирлин замечает, что киллеру для покушения лучшей базы, чем жилье в пятиэтажке, не найти. Снять квартиру там можно относительно недорого, проверять съемщиков никто не будет, а окна пятиэтажек расположены прямо напротив двух корпусов элитного дома. Но выжив очаж опасности, мы с господином Чирлиным сразу лишили потенциального киллера возможности организовать покушение на брянского олигарха, сняв квартиру в пятиэтажке. Выдуманному шефу Олега мы выбрали квартиру за \$5,4 млн, все окна которой выходят во внутренний двор жилого комплекса. Кроме того, заметила менеджер по продажам Мадина Разикбаева, во всех окнах проекта Knightsbridge Private

park установлены бронированные стекла. В квартирах установлены стекла класса V3 толщиной 36 мм — такие способны защитить от выстрелов из автомата Калашникова. А в окнах таунхаусов — стекла класса B6. Толщина последних составляет 56 мм, а защитить они могут даже от пули, выпущенной из снайперской винтовки Драгунова калибра 7,62 мм.

Забегая вперед, замечу, что в двух остальных осмотренных нами в тот день проектах стекла в окнах были простые, небронированные. Более того, по словам руководителя блока элитной недвижимости «БЕСТ-Новострой» Оксаны Дивеевой, других комплексов, в окнах квартир которых установлены бронированные стекла, на московском рынке элитных новостроек просто нет.

Впрочем, минусы безопасности в Knightsbridge Private park тоже обнаружили. Во-первых, из подземного гаража есть только один выезд, который выходит на довольно узкую улицу. «А следовательно, злоумышленник может искусственно создать там затор, — рассуждает Олег Чирлин, вполне живящий в роль личного охранника. — И затем напасть на стоящую в пробке машину». Еще один недостаток комплекса с точки зрения безопасности жильцов, по мнению эксперта, заключается в том, что в нем есть инфраструктурные объекты с большой проходимость посторонних людей — кафе, спортзал, бассейн. «На территорию комплекса, конечно, чужие пройти не могут, но жилец в любом из этих мест может столкнуться со злоумышленником», — объяснил он свои опасения.

Миллионер на ладони

Чтобы найти свободное место для автомобиля в окрестностях жилого комплекса «Литератор», нам пришлось сделать пару кругов по кварталу. «Неужели, покупая элитную квартиру, приходится так мучиться?» — сетовал Олег. — Да, непростая жизнь у миллионеров». Рядом с нами на высоком бордюре пытался припарковаться седан Jaguar XF стоимостью около 2 млн руб.

В офисе продаж компании «Система-Галс» полно народу. С менеджером Натальей мы беседуем, стоя у макета «Литератора», а в метре от нас в ожидании своей очереди сидят другие потенциальные покупатели. Останавливаемся на квартире площадью 155 кв. м стоимостью 93 млн руб. «О, ребят! Похоже, к одной и той же квартире присматриваемся, может, сразу торги устроим?» — хохочет один из зрителей, прислушивающихся к нашему разговору. Мы, естественно, отказываемся. В общем,

посмотрев со стороны, ни за что не догадываясь, что здесь продают квартиры стоимостью свыше \$2 млн.

По мнению Олега, главный плюс «Литератора» с точки зрения безопасности жильцов заключается в том, что у проекта несколько выездов с подземного паркинга: разделенные въезд и выезд на улицу Льва Толстого и совмещенный — на улицу Россолимо. Кроме того, Наталья, единственный из троих менеджеров по продажам, с кем мы беседовали в тот день, смогла ответить на вопрос о количестве видеокamer, которые будут установлены на территории жилого комплекса. По ее словам, в комплексе будет 300 внутренних и наружных точек видеонаблюдения.

Теперь о минусах. Во-первых, заметил Олег Чирлин, в окружении «Литератора» много зданий, которые выше его. Стоит учесть, что в «Литераторе» много квартир с выходом на эксплуатируемую кровлю. А с высоких зданий эти объекты видно как на ладони. Во-вторых, как и в Knightsbridge Private park, много инфраструктурных объектов, куда имеют доступ люди с улицы. Это и бассейн, и СПА-салон, и супермаркет «Азбука вкуса» и многие другие объекты инфраструктуры элитного квартала.

Дождаться школьница

При осмотре проекта «Полянка, 44» нам дали возможность припарковаться на стоянке, расположенной на территории будущего жилого комплекса. При этом на территорию мы въехали беспрепятственно — создавалось впечатление, что охранники открывают шлагбаум всем приближающимся машинам. Это Олег и поспешил заметить менеджеру по продажам группы ПСН Дарине Васильевой. «Они просто были предупреждены о том, что вы едете, — твердо заметила школьница. — Хотите, проведем эксперимент?» Мы отказались: слишком уверена менеджер была в охранниках.

Жилой комплекс «Полянка, 44», по мнению Олега, был самым безопасным из осмотренных нами проектов. Во-первых, он имел два выезда: основной и пожарный — на 2-й и 1-й Спасоналивковские переулки соответственно. Во-вторых, входы были расположены в торцах зданий, а рядом с территорией проекта было всего два высоких здания, откуда можно вести наблюдения за жильцами. В третьих, хоть в этом жилом комплексе и предусмотрены инфраструктурные объекты, куда могут попасть люди с улицы, они ориентированы исключительно на богатую аудиторию и имеют невысокую проходимость. В частности, здесь будет расположен винный клуб, а также сервис по

чистке и ремонту элитных сумок. Детский сад рассчитан только на жильцов комплекса — всего 56 мест. Также, заметила Дарина Васильева, потенциальных покупателей тщательно проверяют. Менеджеры двух предыдущих проектов ни словом не упоминали о фейс-контроле.

Правда, когда речь заходит о проходе на территорию комплекса, выясняется, что жители будут попадать на территорию, имея RFID-чипы. С точки зрения безопасности, по сути, эта система работает почти так же, как электронные ключи, которыми при входе в подъезд пользуются жители обычных многоквартирных домов экономкласса. Для сравнения: жители и гости проектов «Литератор» и Knightsbridge Private park будут попадать на территорию через посты охраны. «Получается, что любой злоумышленник может дождаться, например, школьника и вслед за ним пройти на территорию вроде как за компанией?» — спрашивает Олег. Лидо менеджера по продажам становится серьезным, она делает пометки себе в блокнот. «Спасибо, мы об этом как-то не подумали», — отвечает она. Еще один минус проекта с точки зрения личной безопасности жильцов состоит в том, что на каждый этаж есть три входа: два для жильцов, а третий — через камеру для сбора мусора — для обслуживающего персонала. Тут такой парадокс, объясняет Олег Чирлин: с точки зрения безопасности лучше, чтобы автомобильных выездов больше, а проходов к квартире — меньше.

Тем не менее в конце концов мы решаем, что нашему брянскому миллионеру лучше всего приобрести квартиру в жилом комплексе «Полянка, 44», выбрав ему квартиру площадью 120 кв. м за \$1,8 млн.

В сухом остатке

Итак, подводим итоги эксперимента. «Главная проблема, что на этапе строительства никто из менеджеров не может подробно рассказать о том, кто будет охранять комплекс, сколько человек, вооруженная ли будет охрана», — говорит Олег Чирлин.

Не смогли мы получить и качественную информацию о системах видеонаблюдения. «Вот, например, мы узнали, что в „Литераторе“ будет 300 точек с видеокameraми, но ни один человек не сможет контролировать 300 экранов, — продолжает он. — А это значит, что для наблюдения нужен штат в несколько десятков человек». Второй вариант: существуют специальные системы видеонаблюдения с опцией распознавания „своих“, а когда на экране появляется незнакомец, система подает оператору специальный сигнал. «В результате получается, что на данном эта-

пе у нас для принятия решения очень мало информации», — подытожил Олег Чирлин.

Безопасность за наличный расчет

Впрочем, по словам риэлторов, после окончания строительства дела с безопасностью обстоят гораздо хуже, чем планировалось в этапе строительства и реализации жилья. Так, рассказывает руководитель отдела элитной недвижимости Vesco Group Татьяна Вакуленко, нередко получается, что видеокamera в элитных жилых комплексах устанавливаются, но после того, как дом начинает эксплуатироваться, не работают. Или, приводит другой пример управляющий партнер компании ZIP Realty Евгений Скомооровский, если изначально планировалось, что территорию будут патрулировать 20 вооруженных охранников высокой квалификации, то на деле выходит, что работают всего 10 непрофессионалов из регионов, нанятых за небольшие деньги. А по словам генерального директора компании Welhome Анастасии Могилатовой, в одном из столичных элитных жилых комплексов не предусмотрены помещения для службы безопасности, в результате охранники дежурят в специально припаркованном возле дома автомобиле.

Как правило, объясняет Евгений Скомооровский, проблемы с охраной возникают сразу после ввода жилого комплекса в эксплуатацию. Дело в том, что богатые люди обычно имеют по несколько квартир и не спешат заселяться, а как следствие, и платить эксплуатационные платежи. «В результате в первые годы работы на объекте управляемые сталкиваются с серьезными финансовыми проблемами, — продолжает риэлтор, — и экономат буквально на всем, в том числе на безопасности».

В итоге элитным жильцам самим приходится решать проблемы собственной безопасности. Большинство жильцов нанимают собственных телохранителей. Однако, по словам Оксаны Дивеевой, бывает и так, что кто-нибудь из дома, согласовав свои действия с ТСЖ, заменяет охрану всего жилого комплекса на собственную, единолично оплачивая затраты на ее содержание. В частности, приводит пример риэлтор, весь элитный дом, расположенный по адресу Большой Афанасьевский переулок, 30, охраняет служба безопасности, нанятая одним из его жильцов. В общем, прав Олег Чирлин, жизнь у миллионеров в Москве очень непростая.

Денис Тькулов, главный редактор «Элитное.Ру», специально для «Ъ-Дома»