

НЕДВИЖИМОСТЬ. Обзор центральной прессы

June 7, 2004

1. Премьер-министр РФ Михаил Фрадков подписал распоряжение о внесении в Госдуму проекта федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в строительство жилья"..... **4**
2. В мае Государственная дума приступила к рассмотрению пакета законопроектов, обеспечивающего формирование рынка доступного жилья в стране. В пакете 27 законопроектов, направленных на развитие ипотеки, снижение себестоимости строительства и совершенствование отношений в жилищной сфере..... **4**
3. Правительство разработало пакет законопроектов, нацеленных на развитие рынка жилья. Реальных же проблем жилищного строительства они никак не затрагивают..... **5**
4. Уполномоченный по правам ребенка в Москве Алексей Головань считает, что новое российское законодательство в сфере жилья может привести к увеличению количества беспризорников..... **7**
5. Под давлением московского правительства Минэкономразвития согласилось пересмотреть правила оценки земельных участков. По новым правилам цена на участки в лучшем случае останется на нынешнем уровне, который предприниматели считают запредельным..... **8**
6. Обвинение виновникам трагедии в "Трансвааль-парке" должно быть предъявлено 14 июня..... **9**
7. Глава тендерного комитета правительства Москвы Г.Дегтев сообщил, что принято решение восстановить сгоревший Манеж, не привлекая инвесторов: за бюджетные деньги..... **9**
8. Мэр Москвы Ю.Лужков обрушил свой гнев на столичный департамент жилищной политики, исказивший лужковскую идею закрепить право переселенцев из сносимых домов оставаться в своих районах, а не уезжать на выселки..... **10**
9. Мониторинг технического состояния конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений может привести к некоторому удорожанию как строительства, так и эксплуатации проверяемых объектов. Об этом заявил глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин..... **11**
10. К созданию системы научно-технического сопровождения строительства уникальных и экспериментальных объектов приступил Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города. Об этом на хозяйственно-экономическом совещании столичных строителей заявил первый заместитель мэра в правительстве Москвы, руководитель комплекса Владимир Ресин..... **11**
11. Мосжилинспекция выступает против строительства домов со свободной планировкой квартир, а также продажи квартир без отделки..... **12**
12. "В Москве построят 200 высоток" - таков результат заседания общественного Градостроительного совета, на котором мэр столицы одобрил концепцию размещения в городе новых высотных зданий на период до 2015 года.. **12**
13. Первый заместитель председателя Госстроя России Н.Маслов выступает против сооружения высоток в российских городах..... **12**
14. Проблемы Лужкова могут стать неразрешимыми. Одним из вероятных объектов правоохранительных органов может стать московский мэр Ю.Лужков..... **12**
15. Жители двух домов в Крылатском изо всех сил пытаются воспротивиться строительству важной для всей

столицы дороги - Краснопресненского проспекта, призванного соединить проспект Маршала Жукова с автодорогой Москва-Рига.....	14
16. Скоро на Боровском шоссе, рядом с рекой Сетунь и лесом, появится новый микрорайон. Этот комплекс получил яркое название "Радужный".....	15
17. Столица остановится в росте через 10 лет. После этого особенно актуальной станет реконструкция и точечная застройка.....	15
18. Неудовлетворенный спрос на жилье развязал руки строителям и риэлтерам - первые сдают дома с недоделками, а вторые лишают покупателей квартир возможности исправить эти недоделки за счет строителей.....	16
19. В последнее время все больше квартир в новостройках приобретается с инвестиционными целями. Однако попытка продать еще не построенную квартиру порождает риски, которые сводят на нет привлекательность такого рода инвестиций.....	17
20. председатель правления "Российские коммунальные системы" (РКС) С.Яшечкин нашел новые доводы в пользу появления коммерческих структур в ЖКХ. Выступая на совещании с руководителями регионов в Орле, он заявил, что стоимость нового жилья можно снизить на 40%.....	18
21. Сейчас разрабатывается проект четвертого транспортного кольца (ЧТК), которое в некоторых местах пройдет по жилым районам. Риэлтеры уже сейчас советуют покупателям ознакомиться с его траекторией, чтобы через пару лет не обнаружить под окнами оживленную автостраду вместо тихого двора.....	19
22. Рост цен в мае на первичном рынке оказался практически вдвое меньшим по сравнению с апрельским - около 2%, а на вторичном он составил 3%.....	20
23. В секторе массового жилья уже проявляются первые признаки кризиса, который может привести к серьезному падению цен, что заставляет многих потенциальных новоселов повременить с покупкой недвижимости. Однако, на рынке элитной недвижимости ситуация прямо противоположная: "элитка", по мнению большинства аналитиков, не только не подешевеет, но и скорее всего значительно вырастет в цене.....	21
24. Какие новые монолитные дома появятся в Москве в ближайшие годы.....	22
25. Спрос на пентхаусы продолжает расти.....	24
26. Цены на подмосковную недвижимость в мае продолжали расти.....	26
27. В начале 2004 г. аналитический центр IRN.ru закончил масштабное полевое исследование рынка коттеджных поселков Подмосковья. Собранные непосредственно у застройщиков и уполномоченных риэлторов данные позволили выявить ряд интересных особенностей этого рынка.....	26
28. Как вкладывать деньги в загородную недвижимость.....	27
29. Новые коттеджные поселки.....	28
30. Сколько стоит недвижимость в Подмосковье.....	30
31. О планах московской мэрии по регулированию гаражного строительства рассказал заместитель руководителя Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы К.Королевский.....	31
32. Правительство Москвы предоставило компании "Риэлт Эстейт Центр" два участка в центре столицы для строительства гостиниц.....	32
33. Компания "Легион Девелопмент" приобрела строящийся в Замоскворечье бизнес-центр класса А стоимостью \$180-200 млн. Новый девелопер присматривается и к другим участкам.....	32
34. Петербургские власти собираются выставить на торги два здания, предназначенные под гостиницы. В центре города уже почти не осталось мест для строительства отелей и, по мнению аналитиков, город может выручить за дома от \$2 до \$4 млн.....	33
35. Анализ рынка гаражей.....	34

36. С появлением новых торговых комплексов ставки аренды могут начать снижаться.....	35
37. Визави" скупил 500 тыс кв.м и стал одним из крупнейших игроков на рынке аренды недорогих помещений....	36
38. Несмотря на активное строительство в Петербурге торгово-развлекательных комплексов, интерес ритейлеров к помещениям на оживленных магистралях не снижается.....	36
39. Московский концерн "Интеко", которым руководит Е.Батурина, объявил о покупке контрольного пакета акций украинского ОАО "Краматорский цементношиферный комбинат "Пушка". Эксперты считают, что цена 90% акций составила \$1015 млн.....	37
40. Публикация в "Русском Курьере" статьи "Осторожно, риэлтер!" вызвала широкий резонанс. В редакцию пришло письмо из МИАН, которое комментирует издание и по прежнему остается при своем мнении о качестве работы компании.....	38
41. Один из жилых комплексов крупного столичного девелопера "Капитал Групп" будет проектировать известный британский архитектор иракского происхождения Заха Хадид - первая женщина, удостоившаяся самой престижной награды в области архитектуры - Притцкеровской премии.....	39
42. Московское агентство недвижимости МИАН планирует разделить свой бизнес.....	40
43. С 5 по 9 июня в Москве пройдет VII национальный конгресс по недвижимости.....	40
44. Накануне открытия XIII Международного банковского конгресса в С.-Петербурге представители 24 российских банков подписали соглашение с правительством Петербурга "О развитии системы долгосрочного ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге".....	41
45. Весной нынешнего года один из лидеров рынка ипотечного кредитования - Внешторгбанк стал предоставлять займы населению во всех своих филиалах и отделениях.....	41
46. Банки перестали ограничиваться кредитованием готовых квартир и довольно энергично выходят на рынок строящегося жилья, активизируя ипотечное кредитование под инвестиционные договоры.....	41
47. О тенденциях и перспективах развития рынка ипотечного кредитования, а также о новых услугах банка рассказал в интервью "Известиям" вице-президент Внешторгбанка А.Сучков.....	42
48. О ситуации на ипотечном рынке и о деятельности ОПТБанк рассказал в интервью "Известиям" директор департамента кредитования банка А.Шелковий.....	43
49. Управляющая компания Промышленно-строительного банка принимает заявки на приобретение паев закрытого паевого фонда недвижимости "Жилая недвижимость" от всех желающих.....	43

ОФИЦИОЗ: ФЕДЕРАЛЬНЫЕ НОВОСТИ

Премьер-министр РФ Михаил Фрадков подписал распоряжение о внесении в Госдуму проекта федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в строительство жилья"

Как сообщила пресс-служба правительства, официальным представителем кабинета министров при рассмотрении палатами Федерального Собрания РФ указанного законопроекта назначен директор департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и энергетики РФ С.Круглик.



В мае Государственная дума приступила к рассмотрению пакета законопроектов, обеспечивающего формирование рынка доступного жилья в стране. В пакете 27 законопроектов, направленных на развитие ипотеки, снижение себестоимости строительства и совершенствование отношений в жилищной сфере.

Дума будет рассматривать пакет по частям, но планирует принять его уже в этом году. Принятие законов, впрочем, не означает, что на рынке сразу появятся дешевые квартиры.

Пакет условно можно разделить на три части. Первая - стимулирование спроса на жилье. Вторая - стимулирование предложения жилья. Третья - урегулирование базовых отношений в жилищной сфере, в том числе проблемы социального найма жилья для малообеспеченных граждан.

Для стимулирования строительства жилья и активизации частного бизнеса в этой сфере предлагается, в частности, следующее. Проект нового Градостроительного кодекса предусматривает упрощение для застройщиков доступа к земельным участкам, установление жестких сроков для наведения местными властями порядка в территориальном планировании и градостроительных планах. Новый закон "О государственном учете и инвентаризации объектов недвижимости в РФ" должен удешевить и упростить процедуру учета недвижимости и регистрации объектов. Для инвесторов это означает прекращение неразберихи в правах собственности и оформлении договоров.

Законопроекты "Об инвестиционных соглашениях в сфере коммунального обслуживания" и "Об общих принципах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" направлены на снижение рисков для инвесторов-застройщиков в отношениях с местными властями. Особенно это актуально для застройщиков,

подводящих инфраструктуру к новым строительным площадкам. Проект регламентирует порядок заключения и расторжения соглашений, обязательства сторон, гарантии инвестору и потребителям.

Поправки к Бюджетному кодексу разрешают местным властям полностью зачислять средства от продажи земельных участков под жилищное строительство в свои бюджеты, что положит конец бартеру, повышающему цены на жилье: квартиры в обмен на землю.

Инвесторы получают и налоговые послабления. Например, поправки к Налоговому кодексу гласят, что в распоряжении инвестора будут оставаться все амортизационные отчисления. Предлагается также освободить от НДС операции по реализации жилья и земельных участков под жилищное строительство. Это будет стимулировать застройщиков к тому, чтобы брать кредиты, а покупателей квартир избавит от рисков, возникающих при использовании риэлтерами и застройщиками при продаже жилья "обходных" схем. Застройщиков также будут стимулировать к тому, чтобы застраивать участки быстрее и не покупать их с целью спекуляции - поправки к закону "О плате за землю" устанавливают повышенную ставку земельного налога для застройщиков после окончания нормативных сроков завершения строительства.

Стимулирование спроса на жилье предусматривает комплекс мер по стимулированию ипотечного кредитования. Поправки к Гражданско-процессуальному кодексу разрешают залогодержателю через суд обращать

взыскание на жилье, являющееся объектом залога по ипотечной программе. Ряд поправок к закону "Об ипотеке" и новый закон "О кредитных историях" снижают и другие риски залогодержателя. Поправки к закону "Об организации страхового дела в РФ" создадут систему страхования кредитных рисков в ипотечном жилищном кредитовании и позволят кредиторам снизить требования к размеру первоначального взноса. Поправки к законам, касающимся закона "Об ипотечных ценных бумагах", позволят не включать ипотечное покрытие в конкурсную массу при банкротстве кредитной организации, что снизит риски инвесторов в эти бумаги, а следовательно, и ставки для граждан по ипотечным кредитам. Поправки к законам, касающимся защиты прав граждан, вкладывающих деньги в строительство жилья, обязуют застройщиков раскрывать всю информацию о себе и своих проектах, организуют специальный учет "долевого участия" в жилищном строительстве. Поправки к Гражданскому кодексу отменяют требование обязательного нотариального удостоверения договоров ипотеки (что удешевляет и упрощает их оформление).

Предлагаются также меры по стимулированию не только ипотеки и рынка ипотечных бумаг (через снижение до 6% ставки налога на прибыль и налога на доходы от ипотечных бумаг), но и вообще рынка жилья. Поправки к Гражданскому кодексу избавляют добросовестных граждан от головной боли в виде органов опеки, которые сейчас усложняют процесс купли-продажи квартир: согласие органов опеки при продаже квартиры нужно будет только в случае ограничения или лишения родительских прав собственника квартиры.

Удешевлению жилья будут способствовать и налоговые послабления. При продаже квартиры не будет взиматься НДС. Будут увеличены налоговые вычеты при

купле-продаже жилья. При продаже приватизированного жилья вычет будет предоставляться независимо от сроков нахождения жилья в собственности (ст. 220 ныне действующего Налогового кодекса предусматривает следующие налоговые вычеты при продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков: если имущество находилось в собственности налогоплательщика менее пяти лет, вычет не может превышать 1 млн руб., от пяти лет - предоставляется на всю вырученную от продажи сумму; налоговый вычет на сумму не более 1 млн руб. также предоставляется при приобретении или строительстве жилого дома или квартиры). Региональным властям будет предоставлено право увеличивать размеры установленных вычетов при приобретении или строительстве жилья.

С 35 до 13% будет снижена ставка налога на доходы, полученные от экономии на процентах за пользование целевыми кредитами на приобретение или строительство жилья (высокая ставка была введена для того, чтобы сделать невыгодными "зарплатные схемы" через предоставление беспроцентных кредитов, позволяющие гражданам уходить от налогов).

По оценке правительства, все эти меры увеличат ипотечный рынок с нынешних 10,5 млрд до 350 млрд руб. в 2010 году.



Правительство разработало пакет законопроектов, нацеленных на развитие рынка жилья. Реальных же проблем жилищного строительства они никак не затрагивают

Пока государство, к сожалению, самоустраняется от участия в решении земельной проблемы. Чиновники всех уровней абсолютно не заинтересованы в создании прозрачных процедур для получения земли под застройку. "Земли вроде бы много, но ее поступление на рынок сдерживается чиновниками", - говорят застройщики. Доходит до абсурда. Например, белгородский губернатор в начале года подписал постановление, которым установил лимиты на многоэтажное строительство. Очевидным следствием этого станут дефицит участков под многоэтажное строительство и рост цен на массовое жилье. По мнению А.Минаева, заместителя генерального директора Белгородского ЖБИ, государство должно заняться разработкой единых правил выделения земельных участков и закрепить их в федеральных нормативных актах. "Земельные законы должны быть обязательными для региональных властей, - говорит г-н Минаев. - Пока они сами эти правила придумывают, планировать развитие бизнеса очень сложно".

Часто конкурсы на застройку "выигрывают" струк-

туры, аффилированные с местными властями, либо возглавляемые родственниками местных мэров. Глава антитимонопольной службы И.Артемов знает об этой проблеме и предлагает установить предельную долю земельных участков, выдаваемых одной компании под застройку. Тогда, по его мнению, право на доступ к земельным ресурсам получит гораздо более широкий круг претендентов, а не только избранные.

Права на землю - это фактор, определяющий взаимоотношения застройщиков и институциональных инвесторов. "Для любого инвестора или кредитора очень важно качество залогового обеспечения, - говорит управляющий директор Москоммерцбанка А.Годованец. - Если у компании есть хороший залог, мы готовы финансировать проект. Однако пока большинство строителей в качестве залога предлагает инвестиционные права на еще не построенные квартиры. Это слишком рискованно для банка. Теоретически залогом могли бы быть производственные активы или земля. Но их у большинства застройщиков нет. Землю они и вовсе бе-

рут в краткосрочную аренду, сроки которой устанавливаются в инвестиционном контракте, заключенном с городскими властями. И все тормозится тем, что риски слишком высоки".

Почему правительство, решая проблему строительства жилья, не затронуло вопроса о материалах, из которых это жилье будет построено? Может, и потому, что чиновники попросту не осведомлены о том, что происходит на рынке стройматериалов. А там происходит вот что. Во-первых, оставляет желать лучшего качество продукции, производимой предприятиями стройиндустрии. И как бы построенные сегодня дома не развалились к 2010 году. "Видите, - говорит руководитель одной из девелоперских компаний и показывает на кучу кирпичей, сваленных в углу офиса, - это изделие выпускает подмосковный завод. Там вроде бы установлено новое оборудование, однако кирпич производится плохого качества. Он не соответствует стандартам морозостойкости. Завод показывает сертификат, в котором указывается, что морозостойкость - 35 циклов, а кирпичи и до 15 не дотягивают".

Нередко химичат и производители бетона. Например, смешивают цемент разных видов. По словам первого заместителя генерального директора компании "Жилстрой" М.Данилушкина, из-за этого выходит из строя дорогая западная техника, рассчитанная на использование бетонной смеси определенной подвижности. Случается и так, что бетон, используемый при строительстве многоэтажных домов, вовремя не набирает нужную прочность.

Во-вторых, производители основных стройматериалов работают на пределе своих мощностей. И увеличив застройки объемы, они столкнутся с банальным дефицитом строительных материалов. А потому задача законодателей, которые работают на перспективу, стимулировать инвестиции в производство стройматериалов. "Сейчас отрасль справляется с обеспечением потребителей цементом необходимого ассортимента и качества. Между тем в связи с планами правительства удвоить к 2010 году выпуск основных видов стройматериалов во многих регионах в ближайшие годы может возникнуть дефицит этого вида продукции", - говорит руководитель пресс-службы компании "Евроцемент" С.Мещеряков. Отраслевые аналитики опасаются, что уже к 2006-2007 году в стране может возникнуть дефицит цемента в размере 2 млн тонн (5% от общего объема рынка цемента), а к 2010 году - в 5-10 млн тонн. Для модернизации одного только цементного производства потребуется \$10 млрд инвестиций.

По мнению производителей цемента, стимулировать инвестиции могли бы государственные программы льготного кредитования и налогообложения предприятий, создающих новые мощности. Если же этого не сделать, то дефицит спровоцирует рост цен. Как на сам материал - в I квартале этого года цемент подорожал на 5-7%, летом цены подрастут еще на 25-30%, - так и на квартиры. "Пока цементники способны обеспечить ежегодный прирост объемов не более чем на 7-10 процентов, - говорит М.Киселев, представитель отраслевого объединения "Союзцемент". - Быстро создать новые за-

воды или реанимировать старые не получится. Это тяжелая отрасль промышленности, она имеет длительный цикл создания мощностей. К тому же входной барьер в цементный бизнес, очень высок. Только лишь установка технологической линии на один миллион тонн в год обойдется инвесторам в \$130-150 млн".

Зачастую дефицит стройматериалов обусловлен перекосом в структуре региональных рынков. В одном месте есть цемент, но нет кирпича. И наоборот. Не налажены качественные связи между поставщиками и потребителями. Некоторые подмосковные строители, например, жалуются на недостаток качественного щебня. Они везут его из Карелии и Ленинградской области. Та же проблема у их белгородских коллег. "В принципе можно закупать щебень зимой, когда его избыток. Но делать это могут только структуры, обладающие достаточным объемом оборотных средств, - поясняет г-н Мишаев. - Однако у многих нет денег. Поэтому проблемы с поставками щебня летом существенно ограничивают объемы производства".

А вот в Санкт-Петербурге проблемы с кирпичом. Крупные заводы, производящие керамический кирпич, принадлежат двум крупным компаниям - фирме "Кнауф" и группе "Ленстройреконструкция" (ЛСР). "Дефицит кирпича ощущается уже на протяжении нескольких лет. Если он нужен вам в понедельник к обеду, то получите заказ недели через две, - говорит Евгений Ботка, генеральный директор компании "Строительная информация". - Несмотря на сезонные спады, заводы полностью загружены".

Есть и такое объяснение правительственного невнимания к рынку стройматериалов - чиновники полагают, что в стройиндустрии и так мощностей хватает, да есть еще и запас прочности. Мощностей, может, много, но в основном это наследство от СССР. Эти советские заводы не в состоянии увеличить производство строительных материалов в два с лишним раза, как запланировано. К тому же часть предприятий давно уже перефилирована, а оставшиеся просто не способны производить современную продукцию. Чтобы поднять их, требуются колоссальные капиталовложения.

Ситуация на рынке стройматериалов усугубляется еще и тем, что многие из предприятий-поставщиков в силу объективных обстоятельств являются региональными монополистами и на потребителей могут не оглядываться вовсе. Вот, например, компании "Интеко" принадлежат два цементных завода в Белгородской области. А других производителей в области нет. Понятно, что "Интеко" диктует ценовую политику всем местным потребителям. А с другой стороны, эта ценовая монополия может сыграть и позитивную роль - подогреть интерес бизнеса к строительству новых цементных и кирпичных заводов, к разработке новых карьеров. Это вполне укладывается в рамки бизнес-логики - чтобы не зависеть от дефицита, лучше действовать самому.

И наконец, о каком строительном комплексе говорил в своем докладе министр? Неужели о тех 112 тыс. разнокалиберных компаний, которые строят жилье сегодня, и каждая из которых, как правило, представляет собой несколько десятков обществ с ограниченной от-

ветственностью, собранных под одной вывеской. Потянут ли они наращивание объемов? Многие специалисты в этом сомневаются. "Большинство строительных компаний, - говорит В.Казарян, управляющий партнер компании RCF, - по понятным причинам, не могут рассчитывать на привлечение солидных кредитных ресурсов и инвестиций. Они некачественные заемщики, у них нет понятной структуры активов, прозрачных денежных потоков".

Но сегодня состав игроков на строительном рынке уже начал серьезно меняться - на рынок приходят крупные финансовые компании. Прежде всего банки сегодня стремятся выйти на рынок жилищного строительства уже не как кредиторы, а как инвесторы. "Сегодня проще взять на себя все строительные риски, чем кредитовать рискованных застройщиков под 10-15% годовых, - говорит г-н Годованец. - В ближайшее время мы планируем принять участие в финансировании проекта строительства массового жилья в Подмоскovie".

Наряду с созданием девелоперских структур и покупкой строительных компаний, финансовый крупняк все чаще использует такую практику, как создание закрытых фондов недвижимости. Для них это, пожалуй, самая оптимальная схема вхождения в рынок. И в стране уже функционирует несколько ПИФов недвижимости. Так, инвестиционный фонд "Жилищное строительство" под управлением компании "Менеджмент-консалтинг" финансирует строительство жилья в Московской области. В различные проекты он вложил более \$15 млн, а доля недвижимости и прав на нее в структуре портфеля фонда превышает 40%. Сразу несколько ПИФов недвижимости находится в стадии формирования (среди них, в частности, "Регион Девелопмент", "Максвелл-недвижимость", "Жилая недвижимость"). О намерении создать сразу три закрытых паевых фонда недвижимости в России заявил на прошлой неделе президент банка "Глобэкс" А.Мотылев. Общий объем вложенных в них средств может превысить \$150 млн, а минимальная стоимость пая, предположительно, тысяча долларов.

Крупные инвесторы постепенно выходят на рынок недвижимости, что, безусловно, скажется на его развитии. "Объективные рыночные процессы полностью изменят расстановку сил, - уверен г-н Казарян. - Через 5-7 лет в стране сложится примерно два десятка крупных строительных холдингов, которые поделят между собой рынок. Это будут вертикально интегрированные корпорации, располагающие собственными проектными, строительными, производственными мощностями". По мнению опрошенных нами экспертов, участникам рынка имеет смысл объединяться уже сейчас. Иначе их

могут поглотить крупные финансово-промышленные группы, которые давно присматриваются к строительному бизнесу.

И многие строительные холдинги уже почували, куда ветер дует. Уже активно укрепляется ряд московских компаний ("Интеко", СУ-155 и др.), они выстраивают сырьевые цепочки, приобретая предприятия по производству цемента, щебеночные, песчаные и глиняные карьеры. Следующим их шагом, прогнозируют специалисты, будет приобретение железобетонных и собственно строительных подразделений в различных регионах страны. "Наша группа тоже заинтересована в приобретении предприятий, производящих строительные материалы, - говорит В.Тимербулатов, директор по маркетингу группы компаний "Конти". - Таким образом мы сможем застраховать себя от возможного перебоя в поставках, колебания цен, неудовлетворительного качества поставляемых материалов. Кроме того, строительная компания может быть заинтересована во внедрении своих разработок, а производитель материала не всегда готов использовать эту технологию на своем предприятии". Компании, как финансовые, так и строительные, уже нацелились на создание вертикально интегрированных холдингов, чтобы застраховать себя от нарушений технологических цепочек.

Что получается? Даже без активной законодательной помощи со стороны государства капитал уже устремился в отрасль. В этой ситуации правительству, казалось бы, стимулировать и стимулировать этот процесс - создавать налоговые послабления для инвесторов, решившихся на масштабные вливания в предприятия, производящие стройматериалы, разрабатывать программы страхования кредитов, предоставляемых банками частным застройщикам, обеспечивать свободный оборот земли и т. д. Именно такой тактики придерживаются те, кто не хочет довольствоваться амбициозными 10-15% прироста, а ставит перед собой задачу всерьез развивать отрасль. Как в Китае, например. Там тоже проводили жилищную реформу, под нее приняли более 400 законов, направленных на стимулирование инвестиций в строительство жилья, что позволило ежегодно увеличивать капиталовложения в отрасль на 20-30%.



Уполномоченный по правам ребенка в Москве Алексей Головань считает, что новое российское законодательство в сфере жилья может привести к увеличению количества беспризорников

По словам Голованя, в результате принятия пакета законопроектов о реформе рынка жилья в России, "армия беспризорных детей увеличится в разы". Он привел

в пример проект поправки в статью 292 Гражданского кодекса РФ, согласно которой при продаже недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему, необходи-

мо предварительно получить согласие органов опеки. По мнению Голованя, если продажа имущества несовершеннолетних будет осуществляться без согласия органов опеки, это ущемит права детей и откроет возможности для различных махинаций с жильем. "И тогда беспризорные дети станут появляться не только в асоциальных семьях, но и вполне благополучных", - считает он. Головань также привел данные, согласно которым, около 60 тыс. выпускников детских домов не обеспечены жильем.

Как сообщил журналистам президент Российского детского фонда Альберт Лиханов, в настоящее время в

России около 700 тыс. сирот. "А после Великой Отечественной войны в стране было 678 тыс. сирот", - отметил он, подчеркнув, что с 1990 года количество детских домов увеличилось более чем в 2 раза с 900 до 2 тыс. 100.

□

Под давлением московского правительства Минэкономразвития согласилось пересмотреть правила оценки земельных участков. По новым правилам цена на участки в лучшем случае останется на нынешнем уровне, который предприниматели считают запредельным

Осенью Госдума дала предпринимателям еще два года на раздумье, продлив срок обязательного выкупа или заключения аренды до 2006 г. А точку в дискуссии, казалось, поставил в ноябре Владимир Путин, который сорвал гром аплодисментов на съезде РСПП, заявив, что считает несправедливой "продажу земельных участков под приватизированными предприятиями, по сути вторичную продажу".

Но окончательное решение земельного вопроса может крупно разочаровать бизнес-сообщество. На днях министр экономического развития Г.Греф согласовал со столичным правительством новый вариант поправок в земельное законодательство. "По базовым принципам мы практически согласовали свои позиции с Грефом", - сказал "Ведомостям" первый вице-мэр Москвы Ю.Росляк. По его словам, Минэкономразвития согласилось с тем, чтобы регионы сами определяли стоимость выкупа, которая будет варьироваться в пределах от 20% до 70% от кадастровой стоимости участка.

Росляк уверен, что предложенный механизм предотвратит спекуляцию землей на вторичном рынке. "Мы оставляем льготные условия выкупа для промышленных предприятий, но если бизнесмен хочет репрофилировать завод в казино, то он должен выкупать землю по рыночной стоимости", - говорит вице-мэр. Он не исключил, что в дальнейшем мэрия будет настаивать на том, чтобы на ее территории коэффициент выкупа был повышен до 120%.

По оценке экспертов федерального правительства, если договоренность с мэрией будет оформлена законодательно, надежды компаний сэкономить на выкупе земли пойдут прахом. В лучшем случае цена участков останется на нынешнем уровне, но это "малореально", говорит чиновник, знакомый с договоренностями между Минэкономразвития и Москвой. А высокопоставленный

источник в московском правительстве поясняет, что в центре города стоимость выкупа земли под заводом снизится по сравнению с нынешней вдвое, а на окраине вырастет в три раза.

Предприниматели от новых предложений в шоке. "Даже если регион установит минимальную планку, наши расходы на выкуп земли вырастут почти на треть", - поясняет начальник отдела проектов ОМЗ В.Добрынин. "Просто абсурд - обещали снизить расходы на выкуп земли, а вместо этого повысят, - возмущен топ-менеджер крупного металлургического холдинга. - Мотивы Москвы понятны - тут есть спрос на землю и есть возможность на ней заработать, но ради фискальных интересов одного региона жертвуют всей промышленностью", - говорит менеджер. "По таким ставкам мы бы купили землю с рассрочкой на 20-30 лет, а вот представить себе, что российское промышленное предприятие сможет одномоментно выложить такие суммы, невозможно", - констатирует финансовый директор Европейской подшипниковой корпорации А.Татанов.

Замминистра экономического развития А.Шаронов подтвердил, что идея оценивать участки по их кадастровой стоимости сейчас рассматривается в его министерстве. Он обещает разослать текст законопроекта в Торгово-промышленную палату и объединения предпринимателей (РСПП, "ОПОРу" и "Деловую Россию"), которые смогут высказать свое мнение.

□

ОФИЦИОЗ: СТОЛИЧНЫЕ НОВОСТИ

Обвинение виновникам трагедии в "Трансвааль-парке" должно быть предъявлено 14 июня

В качестве основной версии трагедии рассматриваются ошибки в проектировании. Однако вчера в беседе с корреспондентом Газеты член экспертной комиссии по расследованию причин трагедии директор Федерального лицензионного центра А.Толкачев впервые признал, что в ходе расследования экспертами было вскрыто и немало грубейших строительных ошибок. Так что, вероятнее всего, ответственность за случившееся застройщикам придется разделить с проектировщиками.

В заключении экспертной комиссии есть ряд серьезных замечаний и к предпроектной деятельности, и к строителям. Так, по данным Центра региональных геофизических и геоэкологических исследований "ГЕОН" им. Федынского, место строительства "Трансвааля" было выбрано неудачно. "Аквапарк на ул. Голубинской, - отмечают эксперты центра, - был построен в узле двух разломов: засыпанный овраг, глубокая эрозийная "рана" являются признаком "непокойствия" в глубоких слоях грунта".

Строителями были допущены отклонения от первоначального проекта: вместо алюминиевых ферм в покрытии оболочки купола применялась монолитная железобетонная оболочка. Это могло привести к излишним нагрузкам на опорные колонны и как следствие к их разрушению.

Строители подменили марки стали для труб и ме-

таллических чушек (блумсов). В докладе экспертной комиссии сказано: "Сталь марки 30 обладает низкой сопротивляемостью хрупким разрушениям, содержит 0,32% углерода и относится к трудносвариваемым сталям, поэтому сварка блумсов в верхних шарнирных опорах была недопустимой".

Эксперты выявили незначительные проявления неравномерной осадки фундаментной плиты. Это произошло из-за изменения (по сравнению с первоначальным проектом) толщины плиты фундамента аквапарка.

С июля по октябрь 2001 года возведение покрытия кровли аквапарка компанией "Кочак Иншаат Лтд." шло по проекту, не согласованному "Мосэкспертизой". А.Толкачев считает, что "некоторые отклонения от первоначального проекта, допущенные на стадии строительства, также могли привести к катастрофе". "Впрочем, окончательную точку в этом вопросе должна поставить прокуратура", - добавил он.

□

Глава тендерного комитета правительства Москвы Г.Дегтев сообщил, что принято решение восстановить сгоревший Манеж, не привлекая инвесторов: за бюджетные деньги

Как считают в тендерном комитете, такое решение вызвано нежеланием мэра делиться с инвесторами выставочным временем. Подземного гаража под Манежем не будет, его место займет второй выставочный зал. Таким образом, выставочная площадь здания увеличится в полтора раза.

После пожара Манежа 14 марта появились слухи, что возгорание будет иметь коммерческие последствия. Правда, тогда Юрий Лужков заявил, что "не позволит никому наживаться на беде города", и потребовал оставить смету прежней - "25 млн. В мае мэр прислал в департамент инвестиционной политики резолюцию, в которой говорилось, что итоги тендера надо отменить, "так как появились другие предложения". Однако официально они не отменены до сих пор. По словам зам-

преда комитета по внешнеэкономической деятельности правительства Москвы Ю.Михеева, распоряжение об отмене находится в стадии согласования. После того как оно все же будет подписано, правительство Москвы должно будет вернуть австрийцам "100 тыс., уплаченные ими за право участия в конкурсе.

"Сгоревший Манеж будут воссоздавать за счет бюджета, это дело решенное,- заявил вчера корреспонденту Ё глава тендерного комитета правительства Москвы Г.Дегтев.- Никаких распорядительных документов на этот счет пока нет, но Ю.Лужков уже заявил об этом на оперативном совещании". По словам г-на Дегтева, такое решение мэра связано с тем, что город решил оставить за собой полное право распоряжаться выставочными площадями.

В каком виде будет восстановлен Манеж за счет городского бюджета и сколько денег на это будет выделено, точно ни один чиновник сказать пока не может. По словам Г.Дегтева, подземного паркинга под Манежем не будет, а общая смета воссоздания памятника "может уменьшиться". Что касается подземной парковки, то, как рассказал Ъ замруководителя мастерской N14 института "Моспроект-2" А.Першин, от нее отказались по просьбе федеральных чиновников из Министерства культуры и массовых коммуникаций. "Они не настаивали, а просто попросили отказаться от паркинга, объяснив просьбу тем, что под памятником автостоянке не место",- рассказал г-н Першин. Впрочем, можно предположить, что от строительства паркинга московские власти отказались вовсе не потому, что решили восстановить Манеж в первоизданном виде. Еще в марте этого года сразу после пожара тогдашний министр культуры, а ныне глава Федерального агентства по культуре и кинематографии М.Швыдкой пообещал дать на восстановление памятника около 350 млн рублей из федерального бюджета. Согласившись на условия федеральных чиновников, московские власти, возможно, рассчитывают на их финансовую поддержку.

По словам А.Першина, под Манежем все равно выростают яму глубиной 6 м, только использовать образовавшееся пространство будут для выставок. "Под землей будет еще один выставочный зал и технические помещения для хранения экспонатов. В результате выставочная площадь комплекса увеличится в полтора раза.

В остальном же памятник будет восстановлен в прежнем виде",- заявил господин Першин. Отметим, что до пожара выставочная площадь в Манеже составляла 3300 кв.м, а аренда квадратного метра колебалась от \$220 до \$280.

Что касается сметы, то, по словам источника Ъ, близкого к правительству, окончательный ее вариант будет готов к концу месяца. "Пока она осталась такой же - "25 млн без учета НДС,- сообщил источник.- 30 июня мы отдадим ее на суд Мосэкспертизы, которая и поставит точку в стоимости объекта". Тем не менее, по словам источника, генподрядчик работ уже определен. Это компания "Мосинжстрой", в настоящее время проводящая работы по укреплению фундамента сгоревшего Манежа. В компании Ъ отказались прокомментировать эту информацию, сославшись на отсутствие распорядительных документов правительства Москвы.

Как сообщили в правительстве Москвы, 5 июня мэр Ю.Лужков планирует провести в Манеже выездное совещание, на котором и будет принято окончательное решение о финансировании восстановительных работ и генподрядчике.

□

Мэр Москвы Ю.Лужков обрушил свой гнев на столичный департамент жилищной политики, искаживший лужковскую идею закрепить право переселенцев из сносимых домов оставаться в своих районах, а не уезжать на выселки

В январе на заседании правительства мэр пообещал выступить с соответствующей законодательной инициативой, а 7 мая в Мосгордуму отправился законопроект о внесении изменений в закон "О гарантиях г. Москвы". Правда, в них речь шла уже не о районах, как обещал мэр, а об округах. Как говорится, почувствуйте разницу. 26 мая депутаты Мосгордумы, видимо, уверенные, что поправка в закон внесена с ведома мэра, ее поддержали.

Сегодня в большинстве случаев переселенцев и без специального закона оставляют в своих округах, каждый из которых достигает размеров губернской столицы. 20 мая из департамента жилищной политики в гордуму поступили поправки в закон "О гарантиях", которые окончательно лишили смысла законодательную инициативу мэра: кроме того, что слово "район" в них было заменено на "округ", столичный жилищный департамент усовершенствовал поправки исключениями: списком категорий переселенцев, на которых даже "окружное ограничение" не распространяется. К таким относятся, в частности, москвичи, чьи дома сносятся по причине их "аварийности". Но по мере того, как быстро продвигается по городу программа сноса ветхих пятиэтажек, именно признание дома аварийным все ча-

ще становится основанием для сноса. К примеру, в ЦАО уже сейчас примерно треть сноса приходится на такие дома.

По счастью, мэр вовремя заметил "подлог". По словам пресс-секретаря мэра С.Цоя, Лужков назвал действия чиновников "иезуитским подходом к поручению мэра" и "попыткой втереть мэру очки". "Иначе, как издевательством над людьми, это назвать нельзя", - сказал мэр. Правда, законодатели уже приняли проект в первом чтении, и если при дальнейшем прохождении законопроекта в нем по-прежнему вместо "районов" останутся "округа", Лужков пообещал воспользоваться своим правом вето. "Чиновников, которые подсунили мне такое решение, ждут серьезные последствия", - передал Цой слова мэра. А пока эти последствия не наступили, "Известия" решили уточнить позицию департамента в конфликте.

- Мы не хотим допускать ситуации, при которой физически не сможем исполнить закон, - пояснил заместитель руководителя департамента жилищной политики Николай Федосеев. - И без того у нас в стране много правильных законов, которые не исполняются. Мы уже откорректировали программу переселения на 2004 год, чтобы максимально приблизить ее к поручению мэра. А

вот программа 2005 года будет полностью соответствовать пожеланию мэра. То есть если мы не сможем переселить дом в том же районе, то не будем переселять его до тех пор, пока такая возможность не появится. Но кстати, далеко не все хотят оставаться на старых местах. И не надо пугать людей Южным Бутово. Это прекрасный район с хорошей экологией, к тому же он почти достроен. И массовых переселений туда не планируется. Когда-то пугали людей Митином, Солнцево, а

теперь это престижные районы столицы.



Мониторинг технического состояния конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений может привести к некоторому удорожанию как строительства, так и эксплуатации проверяемых объектов. Об этом заявил глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин

Выступая на хозяйственно-экономическом совещании столичных строителей 26 мая 2004 года, В.Ресин подчеркнул, что это удорожание не может служить препятствием к обеспечению безопасности и благополучия людей.

В.Ресин напомнил, что распоряжением правительства Москвы создана экспертная комиссия по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений. Проверки будут проводиться и на стадии строительства, и после сдачи объекта в эксплуатацию.

Таким образом, столичные власти намерены обеспечить качество строительно-монтажных работ и свое-

временную диагностику технического состояния зданий.

Предполагается, что инспекции государственного архитектурно-строительного надзора города предписано не выдавать разрешения на производство строительных работ без подтверждения проведения мониторинга на объектах.



К созданию системы научно-технического сопровождения строительства уникальных и экспериментальных объектов приступил Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города. Об этом на хозяйственно-экономическом совещании столичных строителей заявил первый заместитель мэра в правительстве Москвы, руководитель комплекса Владимир Ресин

Это еще один аспект совершенствования организации строительного производства и управления им. Потребность в таком научном "эскорте" возникла в связи со все более активным вторжением строительства в городе в сферу возведения уникальных объектов, на которые действующие нормы не всегда могут быть распространены. Главная цель здесь - создать и узаконить порядок решения нормативных вопросов безопасности при проектировании и возведении таких объектов. В.Ресин напомнил, что распоряжением правительства Москвы создана экспертная комиссия по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений. В ходе эксплуатационного контроля и ведения мониторинга технического состояния сложных конструк-

тивных узлов должна применяться вся гамма контрольно-измерительной аппаратуры.

"Возможно, - заметил первый заместитель мэра, - это приведет к некоторому удорожанию как строительства, так и эксплуатации. Однако, по моему глубокому убеждению, это не та цена, которая может служить препятствием к обеспечению безопасности и благополучия людей".



Мосжилинспекция выступает против строительства домов со свободной планировкой квартир, а также продажи квартир без отделки

Об этом сообщил начальник Мосжилинспекции Александр Стражников. По его словам, "такие дома - это полное безобразие. Люди годами вынуждены жить на стройке". "В этом случае бизнес довлеет над разумом. Практику строительства таких домов необходимо прекращать", - считает начальник Мосжилинспекции. Как сообщил Стражников, "мы обратились к столичным властям с просьбой о прекращении подобного строи-

тельства".



"В Москве построят 200 высоток" - таков результат заседания общественного Градостроительного совета, на котором мэр столицы одобрил концепцию размещения в городе новых высотных зданий на период до 2015 года

Впрочем, представленная главным архитектором Москвы А.Кузьминым концепция - еще не окончательный план с точными адресами будущих небоскребов.

На Градостроительном совете обсуждалась принципиальная схема расположения зон высотной застройки на карте города. Всего их 60. Это прежде всего район Московской кольцевой автодороги, Четвертое транспортное кольцо, северная и южная хорды столицы.

- В основе концепции лежит подробный визуально-ландшафтный анализ, - рассказал "Известиям" заместитель директора НИиПИ Генплана Москвы С.Ткаченко. - Были изучены все точки восприятия высоток, учтены особенности московского рельефа, расположение основных городских узлов, транспортных магистралей

как существующих, так и планируемых. Предложенные зоны очень разные по своему значению: одни - общегородского масштаба, другие - районного. Где-то будет размещаться сразу несколько зданий разной высоты, как, например, в Сити, а некоторые места отводятся только под одно сооружение.



Первый заместитель председателя Госстроя России Н.Маслов выступает против сооружения высоток в российских городах

Не так давно Юрий Михайлович Лужков сказал своим градостроителям такую фразу: "Вы превратили Москву в каменные джунгли". Неясно одно: почему "вы"? Разве правительство Москвы не отвечает за градостроительную политику? Последствия же строительного бума в столице мы еще хлебнем. Москва переуплотнена почти в 2 раза. Нынешняя столица небезопасна для проживания.

Отдельная тема - высотные дома. В России никогда не готовили таких специалистов, их не было, за исключением тех, кто за рубежом принимал участие в строительстве огромных высотных башен. Эти высотки и не нужны Москве. Во-первых, это ведет к дальнейшему переуплотнению города. Во-вторых, эти башни дорогие в эксплуатации. В-третьих, обеспечить в таких домах без-

опасность, в том числе и санитарную, очень трудно. Жители верхних этажей чаще других подвержены заболеваниям, в том числе и психическим. Полтора месяца назад в Госстрое в гостях был министр строительства и жилищной политики Америки. Первое, что он сказал, было: "В Москве строится много высотных зданий. Не делайте этого. Америка давно поняла свою ошибку при строительстве высоток".



Проблемы Лужкова могут стать неразрешимыми. Одним из вероятных объектов правоохранительных органов может стать московский мэр Ю.Лужков

Недавнее заявление генпрокурора Владимира Устинова о том, что прокурорам нужно вплотную заниматься злоупотреблениями чиновников всех уровней, можно считать программным. Устинов сделал его в Хабаровске - в тысячах километров от столицы. И эти слова обозначают вектор движения правоохранительных органов на второй президентский срок Владимира Путина. Опробовав реакцию на жесткую борьбу с многомиллионными злоупотреблениями на представителях крупного бизнеса, прокуратура подготовилась к главной атаке - на нечистых на руку чиновников. Неприкасаемых теперь нет.

Первой ласточкой стал саратовский губернатор Аяцков. Крепко сидящий региональный тяжеловес до сих пор не может оправиться от шока. Ему припомнили старое "комбайновое" дело, а за ним, как клубок, может размотаться целая серия обвинений. Аяцков даже к президенту апеллировать не решается - все помнят знаменитое путинское "прекратить истерику", когда члены правительства пытались вступить за Ходорковского. Наверное, при желании прокуратура может найти злоупотребления в деятельности любого чиновника. Особенно если покопаться в делах, давно минувших. Но слова генпрокурора однозначно указывают: пристальному вниманию подвергнутся именно серьезные фигуры - те, в чьих случаях необходимо не взирая на лица и чины.

После несложного анализа становится понятно, что одним из вероятных объектов правоохранительных органов может стать московский мэр Юрий Лужков. И не только из-за своих президентских амбиций. Столичный градоначальник, несмотря на свою популярность в городе, поводов интересоваться своей персоной дал немало. Русская редакция журнала "Форбс", опубликовавшая рейтинг самых богатых россиян, оценила состояние супруги московского мэра Елены Батуриной в 1,1 миллиарда долларов. То, что жена занимается бизнесом, Лужков никогда не скрывал. Но получается, что состояние Лужкова, который по закону имеет право на половину совместно нажитого имущества, составляет 550 миллионов долларов? Правда, при этом Юрий Михайлович утверждает, что его личные потребности невелики - они, по словам мэра, "ограничиваются спортом, пчеловодством и некоторыми экспериментами, которые я провожу".

Могла ли Елена Батурина, будь она даже гениальным бизнесменом, заработать миллиард долларов на одних лишь пластмассовых изделиях - стульях, тазаках, ведрах? Без помощи мужа, наверное, нет. И то, что принадлежащие Батуриной компании пользуются протекцией каждого, даже самого незначительного московского чиновника - секрет полишинеля. Лужкову часто припоминают кресла стадиона "Лужники", пластмассовые стаканчики, которые вынуждены были приобретать у Бату-

риной все предприятия общепита. И хотя эти истории поросли буйем, да и размах не слишком впечатляет, не исключено, что правоохранительные органы подвргнут и их ревизии.

Карьеру Лужкова могут подкосить и другие эпизоды, казавшиеся еще вчера давно забытыми. Кольцевая автодорога, на строительстве и реконструкции которой было "освоено" чуть ли не вдвое больше средств, чем она реально стоила. Дело может быть реанимировано в любой момент, и претензии по нему могут оказаться весьма серьезными. Возможно, до сих пор это удавалось удерживать лишь политическим влиянием, которого, с учетом новых направлений, может и не хватить.

Завод АЗЛК, который московское правительство все последние годы пытается реанимировать, также может стать объектом серьезного исследования. Закупками комплектующих и реализацией готовых машин на заводе с ведома московских властей занималась специальная фирма-посредник. При этом себестоимость, к примеру, "Святогора" составляла 7 тысяч долларов, а продавались машины за 4 тысячи...

За время правления Лужкова в столице были возведены сотни объектов. Источники финансирования и структура собственности многих из них весьма туманны. И не исключено, что за некоторыми из них стоит именно чета Лужков-Батурина. Обозначить такую возможность помог рухнувший "Трансвааль-парк" - оказалось, что через сеть посреднических фирм незадолго до катастрофы аквапарк купили близкие Елене Батуриной структуры. Сама Батурина и ее фирма "Интеко" категорически отрицали свою причастность к аквапарку, хотя ничего предосудительного в факте владения не было. Ее реакция может навести на мысль о подозрительности этой сделки. Сгоревший Манеж также стал сильной головной болью для московского правительства. И не только потому, что он сгорел. Сразу после пожара неожиданно выяснилось, что и проект, и подрядчик, и даже средства на реконструкцию у мэрии уже наготове. Не исключено, что снос Манежа планировался давно, и только статус памятника архитектуры не позволял приступить к реализации этих планов. Пожар, что называется, сделал свое дело.

Внимание к "Трансвааль-парку" в начале года спровоцировало и внимание ко всему строительному комплексу Москвы. Как выяснилось, лидерство турецких строительных компаний, которые наглухо закрывают рынок российским региональным фирмам, следствие отнюдь не стихийных рыночных механизмов. Складывается впечатление, что отцы города чуть ли не лоббируют интересы турецких компаний, хотя качество их построек часто оставляет желать лучшего. Чем объясняется любовь московского правительства к компаниям с турецких берегов? - этот вопрос висит в воздухе уже давно.

Еще одна стройка, в которую влиты миллиарды, так и не воплотившиеся ни в камне, ни в стекле, - Москва-Сити. В Пресненском суде столицы уже идет разбирательство дела Янковского - одного из подрядчиков объекта, обвиняемого в хищении миллиарда рублей. В качестве свидетеля на суде выступал один из заместителей столичного градоначальника Иосиф Орджоникидзе. Разговоры о хищениях в Москва-Сити уже стали притчей во языцех.

В общем, вопросов, которые может задать прокуратура, накопилось более чем достаточно. Прецедент с

Аяцковым многие наблюдатели склонны сегодня считать разведкой боем. Так ли это - покажет самое ближайшее время.



ЖИЛИЩНЫЙ СЕКТОР

Жители двух домов в Крылатском изо всех сил пытаются воспротивиться строительству важной для всей столицы дороги - Краснопресненского проспекта, призванного соединить проспект Маршала Жукова с автодорогой Москва-Рига

Суть дела проста: через муниципальный район Крылатское пройдет автомагистраль длиной в шесть километров, из них два - в туннеле. Сам туннель будет двухэтажным, и по нижнему его этажу пойдут поезда метро из Крылатского в Строгино.

Внакладе оказались жители Крылатской улицы и прежде всего двух крупных жилых домов NN 29 и 31. Обещание строителей, что "воздух, загрязненный автомобильными выхлопами, на выходе из туннеля будет проходить газоочистку", прозвучало не самым большим утешением. Возникло протестное движение по принципу: "Вас много, но вам здесь только ездить, а нас мало, но мы-то здесь живем!"

На встрече префекта Западного округа Москвы Ю.Алпатов с бунтующими жителями, которая состоялась в здании префектуры, была предпринята попытка примирения сторон. В президиуме сам префект, зампрефекта, глава управы, проектировщик трассы, застройщик, представители НИИПИ Генплана, природоохранного департамента, строительного комплекса, два депутата. У дверей двое милиционеров. Для обеспечения порядка к префектуре прибыл взвод правоохранников, командир которых дает краткий инструктаж, как уберечь президиум от эксцессов вроде метания помидоров. Но в зал парней не повели, чтобы народ не смешить. Потому что рядовых граждан в зале человек тридцать. И столько же креатур президиума.

Зато в тот же день и час на площади Защитников Неба собрались сотни жителей Крылатского для встречи с четверкой независимых депутатов районного собрания. Милиционеры, часть с автоматами, вступили в схватку с депутатами и их электоратом за микрофон. Победили. Депутату Забегаловой порвали джинсы.

Бесспорным признано главное. Выход туннеля на поверхность следует максимально отдалить от жилых домов ("Метрогипротранс" изучает возможность отодвинуть его еще метров на 80). Во все окна вставить шумозащитные стеклопакеты (намечено более полутора тысяч окон в пяти зданиях). Изучить, как новая транспортная ситуация повлияет на движение по самой Крылатской улице и (вот это, пожалуй, самое главное!) не допустить уширения улицы в сторону домов. И, наконец, попросить солидную риэлторскую фирму обсчитать, насколько может понизиться стоимость квартир в этих домах в связи с появлением автотрассы.

Требование, чтобы строители не работали в выходные дни и праздники, было встречено осторожно: сказано, что есть некоторые виды работ непрерывного цикла.

На встрече присутствовал депутат Мосгордумы Евгений Герасимов.

- Это один из острейших конфликтов в Москве, - сказал он корреспонденту "Вечерки". - Могу отметить как положительное поведение префекта, который не пытается лукавить и четко заявляет свою позицию. Нужна и комиссия согласительная, которая будет отстаивать свое мнение, Жители должны получить максимально возможную компенсацию. Но и дорога городу необходима, это тоже ясно.



Скоро на Боровском шоссе, рядом с рекой Сетунь и лесом, появится новый микрорайон. Этот комплекс получил яркое название "Радужный"

Новый микрорайон будет располагаться в центре района Солнцево - к северо-западу от перекрестка улиц Богданова. Производственная и Крайняя и в 100 м к югу от основной магистрали - Боровского шоссе.

Общая площадь участка застройки - 5,1 га, а жилая площадь составит 95 тыс кв.м. Микрорайон "Радужный" представляет собой комплекс из 5 зданий, построенных как из популярного и широко используемого в строительстве монолита, так и из более демократичной панели, и пристроенного детского дошкольного учреждения.

Архитектурной изюминкой комплекса станет четырехсекционное монолитно-кирпичное здание, построенное по индивидуальному проекту. Необычная волнообразная конструкция здания выгодно отличает его от окружающей застройки, переменная этажность (20-23 этажа) создает ощущение волны и придает дому уникальный внешний вид.

кальный внешний вид.

Завершенность микрорайону придадут четыре панельных дома серий КОПЭ и КОПЭ-Парус, которые отличаются яркой архитектурой, полусферическим остеклением балконов, наличием эркеров.

В перспективе принято решение о создании на внутренней территории бульваров, зон отдыха и игровых площадок. А на западе к кварталу будет примыкать природный парк.



Столица остановится в росте через 10 лет. После этого особенно актуальной станет реконструкция и точечная застройка

По разным оценкам, предел в расширении территории Москвы наступит через 7-10 лет. Пока же еще существуют резервы, считает генеральный директор концерна "Крост" А.Добашин. Уже завершено строительство района Митино, появились Куркино, Молжаниновка. Через 5-7 лет и они завершатся.

По словам А.Добашина, очевидно, что после того, как дальнейшее расширение станет невозможным, актуальность обретет реконструкция, в частности, домов так называемых "несносимых" серий. Лет через семь она, видимо, будет одним из основных источников заработков генеральных подрядчиков. Второе направление, которое будет осваиваться после окончания расширения города, - это точечная застройка. Здесь имеются в виду дома высотой порядка 40 этажей. По прогнозу А.Добашина, "на этом направлении будет очень жесткая конкуренция между генподрядчиками в битве за заказчика". Стоит отметить, что "Крост" в основном строит дома в районах сложившейся застройки. Пять лет назад компания начала применять принципы строительства жилых домов для переселения жителей в "шаговой доступности", максимум - в пределах округа.

Сейчас в "Кросте" разрабатывается больше 5 проектов кварталов с общей строительной площадью больше 2 млн кв.м. Это кварталы в Хорошево-Мневниках, в Северо-Западном округе Москвы. По словам А.Добашина, очень важно при проектировании жилых домов учитывать планировку нежилых помещений, продумывая их в каждом проекте. "Мы тщательно продумываем их использование, чтобы во вновь построен-

ные районы пришел бизнес, чтобы там появились необходимые жителям магазины, чтобы был представлен весь спектр услуг. Как только накопится критическая масса услуг и магазинов, туда переедут и офисы. Необходимо, чтобы большой и малый бизнес переехал в округа, за третье транспортное кольцо, тогда и центральных районы станут престижными для проживания, тогда люди из центра Москвы, может быть, захотят переехать на более спокойные и зеленые места - в Строгино, на Ивановское шоссе", - говорит руководитель "Кроста".

С тем, что проблема пробок и отсутствия необходимых транспортных развязок особенно актуальна в перенаселенной, постоянно растущей Москве, согласны и в "ДОН-Строе". В пресс-службе компании отметили, что при проектировке новых районов "ДОН-Строй" особенно тщательно продумывает создание инфраструктуры, в том числе дорог и удобных подъездов к дому. Кроме того, когда дело касается районов уже сложившейся застройки, в компании считают особенно важным проводить комплексную реконструкцию. Так, например, в районе Щукино "ДОН-Строй" и элитную и муниципальную застройку ведет в едином ключе. В настоящее же время компания завершает строительство нового - самого большого в Москве (общей площадью более 60 тысяч кв.м.) - муниципального дома на Авиационной, 59-61. "Здесь нашими силами полностью заменяются подземные коммуникации. Таким образом повышается статус района в целом", - сказали "НГ" в "ДОН-Строе".

Перспективность реконструкции уже застроенных

районов очевидна. В настоящее же время, пока еще существуют территории для расширения города, застройщики огромное внимание уделяют созданию и обустройству новых микрорайонов. Расстановка предпочтений среди компаний недвижимости более-менее понятна. Как же ведет себя потребительский спрос? Как сказала генеральный директор "Главмосстрой-Маркетинг" А.Чижова, на этот вопрос нельзя ответить однозначно: "С одной стороны, налицо преимущества точечной застройки в уже освоенных районах, так как в этом случае решенными являются вопросы озеленения, благоустройства и обеспечения объектами социальной инфраструктуры. В то же время, если речь идет о расположении дома в соседстве с ветхими жилыми строениями, более привлекательным окажется вариант приобретения новостройки в новом районе". Высок также спрос на жилье, появляющееся на рынке в результате модернизации ветхих зданий в историческом центре Москвы. Кстати, как говорит А.Чижова, такого рода модернизация стала особенно актуальной в последнее время, когда внимание столичных властей к архитектуре города усилилось и основным требованием стало сохранение историко-культурного облика столицы.

"В результате восстановления ветхих строений появляются новые жилые дома, которые выводятся на рынок в качестве объектов так называемого класса "de-

luxe". Спрос на такое жилье действительно достаточно высок, что обусловлено традиционной престижностью центральных районов столицы, а также уникальностью архитектурных решений самих зданий. Другим фактором, повышающим привлекательность такого рода предложений, является малоквартирность модернизированных домов, что отвечает требованиям элитарной потребительской аудитории", - говорит Анна Чижова. По ее словам, себестоимость реконструкции таких зданий, как правило, значительно превышает расходы на возведение дома "с нуля". Кроме того, в рамках уже заданных параметров значительно сложнее реализовать наиболее оптимальные планировочные решения, и это усложняет процесс проектирования квартир. Тем не менее устойчивый спрос на элитную недвижимость обеспечивает высокий уровень рентабельности таких проектов и гарантирует привлекательность вложений для частных инвесторов, отмечает А.Чижова.



Неудовлетворенный спрос на жилье развязал руки строителям и риэлтерам - первые сдают дома с недоделками, а вторые лишают покупателей квартир возможности исправить эти недоделки за счет строителей

Такая ситуация устраивает всех, кроме новоселов, которые вынуждены исправлять строительный брак за свой счет, вкладывая в новые квартиры суммы, соизмеримые с их покупной стоимостью. Как же защитить свои права при покупке жилья?

По данным независимой экспертизы, проведенной в прошлом году независимой экспертной организацией НИИ "Мосстрой" и "Академстройнаука", из 783 произвольно взятых домов-новостроек строительный брак встречался в 619 домах, из них 110 были отнесены к разряду элитных. Такие проблемы не редкость во всех классах жилых домов, будь то обычная "типовушка" или элитный дом. Около 80% муниципальных новостроек сдается с браком.

- Если бы недострой был только финансовой проблемой покупателя квартиры, все обстояло бы не так печально в конце концов можно нанять строительную бригаду, которая выровняет и оштукатурит стены, достроит полы, сделает проводку и выполнит все другие работы. Беда в том, что невозможно предугадать действия соседей, а значит, определить потребительские качества квартиры, которую вы покупаете, - предупреждает С.Захаров, директор автономной некоммерческой организации независимой экспертизы "Академстройнаука".

По данным "Академстройнауки", покупателям недоделанных квартир в недоделанном доме соседи могут

устроить такие подвохи: отрезать воздуховоды, установить джакузи (до нижних или верхних этажей вода может не доходить, если поставить большую разводку на водопотребляющие точки, то же с отоплением), отсутствие звукоизоляции. Иначе говоря, все инженерные системы, кроме телефона, могут пострадать по вине соседей, а точнее, строителей, сдавших дом с недоделками.

Сейчас много жилых домов строится из монолитного железобетона. При их строительстве обязательно разрабатывается проект, который проходит всевозможные проверки и согласования, занимаются строительством крупные фирмы, имеющие в своем штате необходимый квалифицированный технический персонал, ведется авторский надзор за процессом строительства. То есть по бумагам все идет согласно действующим строительным нормам и правилам.

Но покупка квартиры в таком доме тоже может быть неудачной: есть целый ряд дефектов, общих для домов из монолитного железобетона, которые могут отравить жизнь всем их обитателям. Независимые эксперты отмечают несколько главных. Во-первых, прочность монолитного железобетона не соответствует проектной. Во-вторых, нарушается технология производства "монолита" - бетон бывает плохо провибрирован, технологические перерывы между производством отдельных видов работ не соблюдаются. Наконец, нека-

чественно монтируются инженерные коммуникации.

- Главная причина дефектов - неквалифицированный рабочий персонал, - считает А.Кукушкин, ведущий специалист АНО "Академстройнаука". - Работа монтажников и бетонщиков тяжела и сравнительно плохо оплачивается, строительные фирмы принимают на работу людей, не имеющих больших навыков в производстве строительных работ. Кроме того, функции технического надзора выполняют, как правило, сотрудники фирмы-подрядчика, которой выгодно построить дом побыстрее. Чтобы не тормозить строительство, даже квалифицированные инженеры стараются не допустить на объекте только совсем уж вопиющих недостатков, а на остальные закрывают глаза, хотя и держат в порядке документацию для отчета перед Государственным архитектурным надзором, а он ведет надзор за объектом в основном по бумагам.

В идеале покупатель имеет право или отказаться от покупки квартиры с недоделками, или требовать снижения ее покупной стоимости, или требовать от застройщика устранить дефекты за свой счет. На практике же от квартир никто не отказывается, а в суд подают единицы. Потому что строители и продавцы жилья делают все, чтобы их отношения с покупателями квартир не попали под действие закона "О защите прав потребителей".

Обычно, приобретая квартиры в строящемся доме, граждане заключают со строящей дом организацией договоры, по условиям которых становятся соучастниками в организации строительства, а в качестве вклада в совместную деятельность вносят денежные средства. Как правило, подобные отношения оформляются договором о совместной деятельности. И суды, рассматривая иски граждан, на этом основании отказывают в удовлетворении требований о взыскании неустойки, возмещении материального и компенсации морального вреда.

- Хотя фактически отношения сторон сводятся к купле-продаже готового объекта или выполнению на возмездной основе строительных работ, застройщики навязывают другие договоры - долевого участия в стро-

ительстве, простого товарищества, уступки прав по инвестированию, о совместном участии в строительстве, - говорит адвокат Кирилл Добродеев. - Это делается затем, чтобы уйти от ответственности. Чтобы распространить на отношения со строителями закон "О защите прав потребителей", вам придется доказывать в суде притворность сделки.

Судебная практика по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, уже обобщена Верховным судом РФ, который посчитал правильной практику применения закона "О защите прав потребителей" к указанным правоотношениям, но только в случае, если гражданин при заключении договора намеревался использовать квартиру исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

- сверхнормативные отклонения перегородок от вертикали;

-отслоение штукатурки, окрасочного либо штукатурного слоя, керамической плитки от основания;

- наличие трещин на поверхностях стен, потолков и полов;

-сверхнормативные отклонения поверхностей полов, подготовленных под чистовое покрытие, от плоскости;

- некачественное выполнение гидроизоляционных работ;

- замена материала, предусмотренного проектом (сметой), на другой - более дешевый и менее качественный.

□

В последнее время все больше квартир в новостройках приобретается с инвестиционными целями. Однако попытка продать еще не построенную квартиру порождает риски, которые сводят на нет привлекательность такого рода инвестиций

Взаимоотношения между инвестором и застройщиком строятся по модели договора простого товарищества. Если на стадии строительства у застройщика возникнут финансовые трудности, возможно, для завершения стройки соинвесторам придется скинуться дополнительно.

Договор, предлагаемый застройщиками, составлен так, что у покупателя строящегося жилья почти нет никаких прав. И в первую очередь нет права ссылаться на закон "О защите прав потребителей", который грозит жесткими санкциями подрядчикам за несоблюдение

сроков или качества выполняемых работ.

Что характерно, содержание договоров совершенно не зависит от застройщиков. Поэтому если вы рассматриваете такой контракт в качестве некоей ценной бумаги, то юридические риски примерно одинаковы, независимо от того, подписываете ли вы такой договор с одной из структур ДИПСа, застройщиком элитной недвижимости, или с одним из СМУ, занимающихся массовой застройкой. Что касается реального риска умышленных действий по неисполнению договора, то здесь инвесторам приходится опираться на свои субъектив-

ные представления о репутации застройщика, например, на основе данных, давно ли он работает на рынке, каково его финансовое положение, сдавал ли он новостройки раньше и какие проблемы возникали у тех, кто купил квартиры на его предыдущих объектах.

Наиболее часто встречающейся проблемой до последнего времени была продажа одной и той же квартиры сразу нескольким покупателям. Дело в том, что застройщик, как правило, поручает реализацию квартир сразу нескольким риэлтерским фирмам. И вполне может случиться, что одну и ту же квартиру одновременно продадут две фирмы. Для того чтобы избежать подобной ситуации, застройщик обычно ведет реестр продаваемых квартир. Обычно сначала заключается договор об инвестировании, а затем в течение оговоренного в нем срока вносятся деньги. Если к моменту внесения денежных средств оказывается, что квартира продана дважды, одному из покупателей предлагается другая. Однако эта схема работает в случае должного документооборота у добросовестного застройщика. От недобросовестных или неаккуратных строителей призвана за-

щищать так называемая учетная регистрация.

Законодательством регистрации сделок со строящимся жильем не предусмотрена. Федеральный закон "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусматривает регистрацию сделок только с имуществом, внесенным в единый государственный реестр. Непостроенный дом и квартиры в нем в реестре, понятное дело, не числятся. Раньше инвестиционные договоры нигде официально не регистрировались. Однако с ноября 1997 года распоряжением мэра Москвы введена "учетная регистрация" инвестиционных договоров. Аналогичная система действует и в Московской области.

□

председатель правления "Российские коммунальные системы" (РКС) С.Ящечкин нашел новые доводы в пользу появления коммерческих структур в ЖКХ. Выступая на совещании с руководителями регионов в Орле, он заявил, что стоимость нового жилья можно снизить на 40%

Логика, по версии главы РКС, такова: сегодня в цену квадратного метра встраиваются и затраты на подвод, и обустройство коммунальных систем (водопровода, канализации, тепла, электричества, газа), которые составляют около 40% общих затрат. Если строительство коммуникаций вывести в отдельный инвестиционный процесс, которым занимается коммерческий оператор коммунальных систем, стоимость жилья уменьшится. Сам оператор сможет вернуть свои затраты на инфраструктуру при ее эксплуатации.

Однако и застройщики, и риэлторы сомневаются в том, что идея РКС снизит стоимость жилья.

"Следуя логике РКС, у одной стройки появится два управляющих центра: компания-застройщик будет строить "квадратные метры", а коммунальный оператор - подводить к зданию коммуникации и обустраивать коммунальную инфраструктуру объекта, - говорит директор департамента элитной недвижимости компании Penny Lane Realty А.Зиминский. - Механизм взаимодействия этих центров пока сложно себе даже представить". По его мнению, не скажется это и на снижении сроков строительства. К тому же не совсем ясно, что делать покупателю жилья в случае, если компании-оператору не удастся окупить свои инвестиции и она обанкротится.

"В себестоимости строительства коммуникации занимают меньше 40%, - считает руководитель центра PR-технологий компании "МИЭЛЬ-недвижимость" Е.Редькин. - Две трети его составляют постоянно растущие цены на стройматериалы, особенно на бетон и кирпич".

Второй момент, который признает и сам Ящечкин:

финансовая система страны пока не готова к инвестированию долгосрочных проектов в ЖКХ. Правда, Ящечкин заявил, что его компания намерена в ближайшее время создать инвестиционный фонд развития коммунального комплекса для ипотечного строительства, который будет на конкурсной основе предоставлять средства для реализации инфраструктурных проектов: РКС разработали концепцию модели инвестиционного фонда и в ближайшее время передадут ее на рассмотрение в правительство.

"Может быть, на какой-то период цены и снизятся, - предполагает Редькин. - Но темпы роста цен на стройматериалы и растущий спрос быстро их восстановят". "Стремительный рост цен на первичном рынке жилья обусловлен сегодня тем, что спрос продолжает значительно превышать предложение, - говорит Зиминский. - В этом свете идею РКС сложно назвать эффективной. Увеличив число людей, способных приобрести квартиру, она может вызвать рост транзакционных, временных и иных издержек в процессе строительства". Он считает, что снижение цен возможно только при увеличении строительной активности, которой мешают административные барьеры. Но это уже вопрос не к бизнесу, а к чиновникам.

□

Сейчас разрабатывается проект четвертого транспортного кольца (ЧТК), которое в некоторых местах пройдет по жилым районам. Риэлтеры уже сейчас советуют покупателям ознакомиться с его траекторией, чтобы через пару лет не обнаружить под окнами оживленную автостраду вместо тихого двора

Сегодня в районе Покровское-Стрешнево расклеены листовки, призывающие препятствовать строительству четвертого транспортного кольца. Организаторы движения уверены, что строительство новой магистрали нарушит экологию района. Эта акция москвичей, направленная против появления в их районе крупной транспортной магистрали, не первая.

Несмотря на все протесты, дороги в Москве будут строиться. Иначе, говорят в Мосархитектуре, столица рискует превратиться в одну сплошную пробку - количество автомобилей на квадратный метр дороги растет куда быстрее, чем эти метры.

Рынок недвижимости на появление ТТК отреагировал немедленно. Квартиры в домах, прилегающих к строящимся или построенным магистралям, стали дешевле из-за дискомфорта, создаваемого шумом. В "БЕСТ-недвижимости" рассказали, что, когда на площади Гагарина на Ленинском проспекте вырыли котлован, желающих приобрести жилье в непосредственной близости от стройки заметно поубавилось.

Сейчас московские власти заявили о планах строительства четвертого транспортного кольца. Правда, проект его еще находится в процессе разработки. В НИИПИ Генплана Москвы рассказали, что начало строительства четвертого кольца запланировано в начале 2005 года. Интенсивность движения транспорта в часы пик по новой магистрали должна составить около 5,5 тыс. автомобилей. Сколько времени уйдет на то, чтобы окольцевать столицу, сказать трудно. Чиновники утверждают, что работы будут завершены не раньше 2007 года.

Участники рынка жилья говорят, что о влиянии ЧТК на рынок говорить еще рано. А если его строительство будет вестись так же долго, как строительство третьего кольца, то не стоит ожидать существенных изменений в ценах. Пока в массовом порядке не началось строительство, народ никак не будет реагировать на планы строительства, говорит начальник отдела маркетинга и аналитических исследований корпорации "Инком" Е. Михаленков. По словам М. Крестмейна, заведующего научно-проектным отделением транспорта и дорог НИИПИ Генплана Москвы, "неудобства, которые испытывают москвичи при строительстве новых транспортных магистралей, неизбежны". Господин Крестмейн заверил, что жилых домов на пути предполагаемого строительства четвертого кольца практически нет, "поэтому сносить ничего не придется, а парки и зеленые зоны столицы не пострадают".

Стоимость квартир будет зависеть от места прохождения транспортной магистрали, но о снижении цен можно говорить только в том случае, если дом окажется

в непосредственной близости от кольца. Как рассказывает пресс-секретарь компании МИАН Д. Лизунова, в зависимости от того, будет ли кольцо идти под землей или над ней, формирование цены на жилье может быть диаметрально противоположным. Если дорога будет уходить в тоннель и на месте бывшей улицы появится сквер, говорить о снижении цены бессмысленно. Если же вблизи домов появится эстакада, то цены на жилье в непосредственной близости упадут. Есть еще и третий вариант: улица может быть просто расширена или убрана разделительная зеленая полоса. Такое решение если и скажется на цене, то только в плюс за счет улучшения пропускной способности магистрали.

"Влияние четвертого кольца на рынок прилегающего к нему жилья будет сопоставимо с влиянием третьего, - уверен Андрей Александров. - Отличие, пожалуй, в том, что в связи с большей отдаленностью от центра движение на четвертом кольце будет менее интенсивным, то есть ситуация до постройки и после постройки будет различаться кардинально". Евгений Михаленков рассказывает, что в рекламных объявлениях цены на квартиры в первой или второй линии могут существенно не отличаться. Другой вопрос, что в процессе торга цена жилья на магистрали обычно сбивается. "Никто достоверно не знает, есть ли вибрация от движения транспорта, насколько благополучна экология, - говорит господин Михаленков. - Человек, который платит немалые деньги, предпочитает не рисковать. Если он в состоянии выложить \$3,5-4 тыс. за квадратный метр, неужели он не сможет немного добавить и купить квартиру с видом не на шумную трассу?"

"Ликвидность тех домов, которые окажутся в непосредственной близости к транспортному кольцу, существенно снизится. Мало кто обрадуется, когда на уровне твоих окон оказывается транспортный поток", - говорит Д. Лизунова. По ее словам, существует тенденция, когда в домах, оказывающихся в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей, повышается объем продаж квартир. Таким образом люди пытаются обезопасить себя от резкого снижения цен и продают квартиры, пока их стоимость сопоставима с другими предложениями в этих районах. В то же время риэлтеры подчеркивают, что снижение стоимости вовсе не означает снижения спроса. Даже на "убитую" квартиру в пятиэтажном панельном доме в первой линии кольца найдется покупатель: кто-то разъезжается, кому-то не хватает денег на лучшее жилье. Консультант компании "Новое качество" А. Савин: "Никому не хочется жить на шумной газонованной улице, но это не исключает спроса на жилье на крупных магистралях. Тот же Кутузовский проспект - движение очень активное,

но цены на квартиры только поднимаются. А на Ленинском проспекте большинство жителей недовольны тем, что улицы стали загруженнее, а не тем, что ухудшилась экология. Людям стало тяжелее выезжать со дворов, перестраиваться в транспортных потоках". Вице-президент корпорации "БЕСТ-недвижимость" Н.Соломонова уверена, что, пока на рынке не установится баланс спроса и предложения, существенного снижения цен ожидать не стоит: "На первом этапе может наблюдаться незначительный спад цен, которые, впрочем, вернутся на прежние позиции. Наличие транспортной развязки по логике должно увеличить стоимость жилья - ведь почти половина москвичей передвигается на своих машинах".

Что касается коммерческой недвижимости, то с появлением новых развязок она только повысится в цене. Ю.Никуличева, заместитель директора Jones Lang LaSalle Moscow, прогнозирует, что новое кольцо повысит арендную плату и стоимость коммерческой недвижимости: "Уже сейчас многие девелоперы проявляют интерес и скупают площади, где потенциально планируется четвертое кольцо. Ликвидность этих участков может быть многократной". По словам А.Александрова, "совершенно естественно, что в связи со строительством транспортных магистралей цены на жилую и коммерческую недвижимость реагируют по-разному. Привлекательность офисных или складских помещений с лучшей транспортной доступностью увеличивается".

Частью ЧТК решили считать давно построенный 16-километровый участок, в который входят Минская улица, Ломоносовский и Нахимовский проспекты. На западе Москвы ЧТК будет проходить от пересечения улицы Народного Ополчения с третьим кольцом, дальше по тоннелю под Филевским парком, по Минской улице, Ломоносовскому и Нахимовскому проспектам, Коломен-

скому проезду. Потом опять тоннель - под заповедником "Коломенское", который выйдет на поверхность на Коломенской улице, затем пройдет по мосту из Нагатины в Печатники, мимо станции метро "Текстильщики". Затем трасса двинется вдоль Курского направления железной дороги и выйдет обратно к третьему кольцу. На участке от Волгоградского проспекта до шоссе Энтузиастов пойдет параллельно малому кольцу Московской железной дороги. Минует район Измайлово до Щелковского шоссе, оттуда уйдет вдоль Лосино-Погонного острова к Ярославскому шоссе, от него - вдоль железнодорожной станции Лихоборы через Алтуфьевское, Дмитровское, Ленинградское и Волоколамское шоссе. На западном участке кольцо перейдет на улицу Народного Ополчения и через район Нижние Мневники соединится с Минской улицей. Отдельные участки этой трассы, в частности развязка с Варшавским и Каширским шоссе, уже готовы. Общая протяженность нового кольца составит около 61 км, что почти в два раза больше третьего. Четвертое кольцо мало будет идти по земле, в основном по эстакадам и тоннелям. На ЧТК не будет светофоров и предусмотрены по четыре полосы движения в каждую сторону. Самые трудные участки - два тоннеля, которые придется проложить на 37-метровой глубине под усадьбой "Коломенское" и Филевским парком. Они будут рыться при помощи технологий, примененных в Лефортове.



Рост цен в мае на первичном рынке оказался практически вдвое меньшим по сравнению с апрельским - около 2%, а на вторичном он составил 3%

На первичном рынке в мае было относительно спокойно. Большинство компаний, поднявших цены в прошлом месяце, в мае старались этого не делать. Одной из причин стало и то, что даже в третьей декаде месяца риэлтеры не могли выйти на средний уровень продаж, установившийся в апреле. Максимальный покупательский интерес концентрировался вокруг новых проектов, недавно вышедших на рынок. В центре внимания, как всегда, были все варианты в нижнем ценовом сегменте. Спрос на небольшие квартиры в панельных домах позволял риэлтерам назначать на них цены на 5-7% выше, чем на остальные. При этом специалисты отмечали, что, несмотря на такие ценовые перекосы, первыми, как и прежде, продаются однокомнатные квартиры. По информации компании "МИЭЛЬ-недвижимость", в доме серии И-155 на улице Дмитрия Ульянова (ЮЗАО), плановый ввод которого намечен на конец года, остались в продаже только двух- и трехкомнатные квартиры. Причем цена квадратного метра на двухкомнатные кварти-

ры на \$90 выше, чем на трехкомнатные (\$1,65 тыс. против \$1,56 тыс. за 1 кв.м). Еще более заметна разница в доме той же серии, строительство которого начинается в Кузьминках (ЮВАО). На нулевом цикле жилплощадь в однокомнатных квартирах продавалась по \$1,5 тыс. за 1 кв.м, тогда как в четырехкомнатных - по \$1,22 тыс. за 1 кв.м. Сравнительно недорого в мае можно было приобрести трехкомнатную квартиру в уже готовом доме на Пролетарском проспекте (ЮАО), где жилплощадь продавалась по \$1,26-1,31 тыс. за 1 кв.м.

Рынок элитной недвижимости в мае был стабилен и относительно спокоен. На первичном рынке зафиксирована стабилизация цен, которая будет наблюдаться еще несколько месяцев. По словам П.Здрадовского, генерального директора компании Paul`s Yard, спрос продолжает расти на 1-2% в месяц. С начала года наблюдался рост цен на строящиеся дома класса "люкс" в пределах 10-15%, вызванный существенным повышением покупательной способности. К тому же предложе-

ние жилья в клубных домах высшей категории по-прежнему ограничено.

В мае увеличились цены в жилом комплексе "Панорама" в Коробейниковом переулке. Минимальная цена за 1 кв.м теперь составляет \$6,6 тыс. Открылись продажи в элитном жилом комплексе "Онегинь". На сегодняшний день минимальная цена в этом комплексе - \$3,5 тыс. за 1 кв.м, а максимальная (на пентхаусы) - \$10 тыс. за 1 кв.м.

Очередное повышение цен коснулось в мае элитного жилого комплекса "Ближняя дача", расположенного на Старовольнской улице. Цена квадратного метра поднялась на \$50-100. Минимальная цена в этом комплексе сейчас составляет \$2,95 тыс. за 1 кв.м.

На рынке сейчас имеется много предложений, но, как утверждает М.Калмыков, директор по маркетингу Московской строительной компании, не на всех объектах цена соответствует качеству товара. Застройщики стараются выдвинуть на передний план достоинства своих жилых комплексов и умалчивают о недостатках. Все реже и реже в их рекламе можно увидеть изображение дома, вписанное в реальный окружающий ландшафт. Дома на картинках окружены роскошными парками, а водоемы превращаются в моря.

На вторичном рынке недвижимости в мае спрос был выше, чем на первичном. Покупатели не прекращали своих поисков и в праздничные дни, правда, продавцы не всегда шли им навстречу, что замедляло оформление сделок и фиксацию цены. По данным аналитического центра Ign.ru, за первую неделю после майских праздников индекс стоимости жилья вырос на 0,9%. Индекс ценового ожидания снизился еще на 0,2% и составил 3,4%. Несмотря на незначительное снижение, его значения все равно остаются довольно высокими. Но по сравнению с апрелем цены в мае выросли не так сильно - до 3%. Самые дешевые варианты чаще всего

встречались на юго-востоке и юге Москвы. Специалисты компании "Инком-Недвижимость" отметили, что в этом году ЮВАО возглавил список округов, где рост цен был максимальным. Обобщенные данные продаж показали, что по самым высоким ценам (в среднем \$1,922 тыс. за 1 кв.м) продавались на вторичном рынке трехкомнатные квартиры, а по самым низким (\$1,797 тыс. за 1 кв.м) - однокомнатные.

По мнению К.Хейфетц, партнера агентства Evans, сезонность и праздничное затишье практически не отразились на рынке элитного жилья, так как в этом сегменте рынка покупка квартиры определяется главным образом личными обстоятельствами и наличием подходящих квартир. Наиболее востребовано жилье стоимостью \$6-7 тыс. за 1 кв.м. Причем на квартиры в домах по адресам: Сретенский бульвар, 6/1, Барыковский переулок, 3, Остоженка, 5, Малая Бронная, 32 спрос практически всегда превышает предложение.

Впрочем, по данным Н.Ветлугиной, заместителя генерального директора компании "Новый город", количество желающих купить квартиру ценой от \$400 тыс. в апреле-мае по сравнению с февралем уменьшилось на 40%. По мнению экспертов, это происходит потому, что цены на квартиры достигли очень высокого уровня; кроме того, на потенциальных покупателей производят впечатление публикации в прессе, в которых говорится, что московский рынок жилья перегрет и скоро должно начаться снижение цен.

□

В секторе массового жилья уже проявляются первые признаки кризиса, который может привести к серьезному падению цен, что заставляет многих потенциальных новоселов повременить с покупкой недвижимости. Однако, на рынке элитной недвижимости ситуация прямо противоположная: "элитка", по мнению большинства аналитиков, не только не подешевеет, но и скорее всего значительно вырастет в цене

Сегодня начинает меняться сама структура рынка элитной недвижимости. Если раньше большинство "избранных" покупателей ограничивалось лишь общением с риэлторскими компаниями - посредниками, то сейчас главную роль в цепочке "застройщик - риэлтор - покупатель" начинают играть именно застройщики. Первым подтверждением чему является компания "Проминдустрия АГ", которая вышла на рынок со своим проектом "Ближняя дача". Многие эксперты считают ее поведение неадекватным в хорошем смысле слова.

Эта компания стремится упорядочить всю систему элитной недвижимости: кроме строительства она занимается продажей квартир в "Ближней даче", а также со-

трудничеством с кредитными организациями. Более того, несмотря на уже озвученную негативную реакцию риэлторов в "Проминдустрии АГ" считают, что именно так должен функционировать рынок элитного жилья в сегодняшних условиях.

Главной причиной, по которой застройщикам "элитки" пришлось взять в свои руки даже продажу своей продукции, стало недобросовестное поведение многих риэлторских компаний. Что, в свою очередь, привело к резкому падению спроса на их посреднические услуги. Всею виной, возможно, стало изменение самого понятия "элитная недвижимость" на рынке. Проекты "домашнего города", пусть даже и отделанные мрамором высшего

качества, уже не считаются элитными. Поэтому интерес к такой недвижимости медленно, но верно падает.

Риэлторские компании, которые уловили конъюнктуру рынка элитной недвижимости, можно пересчитать по пальцам одной руки. Сегодня настоящая элитная недвижимость должна представлять собой некий закрытый "клуб", объединяющий представителей только высших эшелонов власти и бизнеса. Естественно такое жилье не может быть многоэтажным "городом" - только клубного типа и пониженной этажности. Теперь очень важна гармония с окружающим ландшафтом, вид из окна и соседство.

Крупнейшие проекты "Венский дом", "Патриарх", "Агаларов", "Новая Остоженка" и т.д. от застройщиков ST Group, MC Group, "Новый мир" и "Рос-групп" полностью оправдывают свое название "элитной недвижимости". А компания "Проминдустрия АГ", охватывающая более 14 процентов от всего объема рынка, благодаря своему комплексу "Ближняя дача" уже заняла одно из ведущих мест среди девелоперов.

Кстати, на постоянный рост стоимости элитной недвижимости влияет один из главнейших критериев жилья для российских небожителей, а именно обязательное расположение дома в историческом центре Москвы. А в наши дни в столице осталось слишком мало подходящих мест для строительства настоящего элитного жилья.

Практически все участки, которые хоть как-то соответствовали требованиям, уже застроены высотными кварталами, день ото дня теряющими свою элитную известность. Оставшиеся места эксклюзивны. А эксклюзивное, как известно, не может стоить дешево.



Какие новые монолитные дома появятся в Москве в ближайшие годы

Коммерсантъ (Прил. "Дом"), 03.06.2004, стр.34-35

Рынок элитной недвижимости в Москве переживает настоящий бум. По подсчетам специалистов, количество москвичей, которые могут заплатить за новую квартиру свыше \$1,5 млн, составляет не менее 70 тыс. человек и постоянно растет. А число тех, кто может позволить себе приобрести квартиру ценой от \$2 тыс. за 1 кв.м, приближается к 400 тыс. Строители и риэлтеры даже не рекламируют малоквартирные объекты, предпочитая работать напрямую с проверенными клиентами.

Менеджер по элитной недвижимости российского представительства британской компании Knight Frank П.Леденева считает, что в сегменте элитной недвижимости по-прежнему уверенное лидерство удерживает так называемый район "золотой мили" - это Остоженка, а также Бутиковский, Молочный, Обыденские переулки. Стоимость жилья в этом районе колеблется от \$4 тыс. до \$11 тыс. за 1 кв.м.

К другим основным районам застройки элитной недвижимости специалисты относят тихий центр Москвы - Зачатьевский, Пожарский переулки, Озерковскую набережную, Арбат и близлежащие переулки, Малую и Большую Молчановку, Трубниковский переулок, Большой Палашевский, Казачий и Старомонетный переулки, Кутузовский и часть Ленинградского проспекта, Трубную площадь, районы Зубовской площади, на Краснопресненской набережной и в районе станций метро Сокол и Щукинская. Кроме того, по-прежнему высоко котируются Малая и Большая Дмитровка, район Петровки, Патриаршие пруды и некоторые объекты, удаленные от центра, в первую очередь расположенные на Рублевском шоссе и проспекте Вернадского.

Впрочем, нехватка свободных площадей в центре Москвы подстегивает инвесторов и застройщиков искать другие места для строительства, несколько уда-

ленные от центра города, но обладающие другими преимуществами - например, соседством с историческими парками и ансамблями или близостью водоемов. С другой стороны, большие по площади территории застройки в лесопарковых зонах позволяют насытить жилой комплекс не только стоянками и гаражами, но и множеством объектов инфраструктуры, без которых сейчас уже трудно представить жилой комплекс для состоятельных людей.

П.Леденева считает, что сегодня в Москве только 3% от всех объектов так называемой элитной недвижимости реально соответствует тем требованиям, которые предъявляются к жилым объектам подобного класса. Всего, по подсчетам специалистов Knight Frank, всем необходимым критериям соответствуют лишь 45 домов из более чем 1,5 тыс. объектов. "В Москве практически нет объектов недвижимости, полностью соответствующих европейскому уровню, например, по навыкам обслуживающего персонала - консьержек, горничных, охранников и других сотрудников служб эксплуатации",- считает госпожа Леденева. Кроме того, обязательна и вся необходимая инфраструктура - от прачечной до тренажерного зала и бассейна. Хороший дом также отличает наличие собственного ухоженного сада, который должен быть создан признанными мастерами ландшафтного дизайна. Еще один минус российских монолитных объектов - первый этаж часто сдается под кафе, рестораны, торговые центры, которые работают не только для жителей дома, но и для людей с улицы.

Наконец, в отличие от Европы российские элитные дома, как правило, многоэтажные, тогда как в других странах элитное жилье по своим параметрам приближается к таунхаусам. Однако по ряду параметров требования, предъявляемые к подобным объектам, схожи как в России, так и в странах Европы. В Москве высоко коти-

руются объекты недвижимости с видом на реку и в экологически чистых районах города. Ценится, когда вокруг стоят такие же красивые дома и отсутствуют промышленные объекты.

По подсчетам специалистов, в 2004-2005 годах в Москве начнется строительство по крайней мере 40-50 монолитных и кирпичных домов по индивидуальным проектам, общая площадь которых превышает 1 млн кв.м. Большая часть этих домов будет сдана уже в 2006-2007 годах. Однако строители предпочитают не говорить о новых проектах до того момента, пока не будут расчищены площадки и согласованы все необходимые документы. Опыт ряда громких презентаций новых эксклюзивных проектов, которые впоследствии отвергались, например, на заседании архитектурного совета при мэре Москвы, заставляет застройщиков быть более осторожными при рассказе о своих планах на ближайшую перспективу. К числу крупнейших компаний, которые занимаются строительством монолитных домов по индивидуальным проектам, специалисты относят "Капитал Групп", "Дон-строй", концерн "Крост", компанию "Конти", питерскую корпорацию "Строймонтаж".

В ближайшее время компания "Капитал Групп" объявит о старте сразу нескольких крупнейших проектов в области монолитной недвижимости. Так, в 2004 году начнется строительство многофункционального жилого комплекса на пересечении улиц Планетная и Академика Ильюшина площадью 200 тыс. кв.м. Этот объект, спроектированный группой "Резерв", представляет собой целый квартал жилых зданий высотой от 23 до 29 этажей с детским садом, двухэтажным фитнес-центром и четырехэтажным офисным комплексом. Жилой комплекс, оборудованный также парковкой на 161 тыс. машин, расположится в районе метро "Аэропорт", в нескольких кварталах от Ленинградского проспекта. Квартиры в этом комплексе еще не поступили в продажу, однако известно, что на начальном этапе строительства цена 1 кв.м жилья в доме составит не менее \$1,3 тыс.

Еще более масштабным проектом "Капитал Групп" обещает стать жилой комплекс в Северном Чертанове площадью свыше 350 тыс. кв.м. Комплекс из нескольких зданий высотой от 5 до 44 этажей спроектирован в архитектурно-дизайнерской мастерской Андрея Чернихова. Отличительная особенность дома в Северном Чертанове - более 50 тыс. кв.м площадей отведено под торгово-развлекательный комплекс.

В планах компании также строительство как минимум двух жилых комплексов класса "люкс". Во-первых, это проект "Тихвинская усадьба", который должен быть построен на Тихвинской улице, 39 рядом с посольством Ватикана. Общая площадь жилого дома, спроектированного в архитектурной мастерской Александра Асадова (входит в "Моспроект-2"), составляет 27,8 тыс. кв.м. В доме также будет оборудована подземная парковка на 156 машиномест. Особенностью этого объекта, по словам представителей "Капитал Групп", является "ступенчатая конструкция здания, создающая многоярусный рельеф и позволяющая использовать большую часть кровли". Еще один проект, разработанный группой архи-

текторов под руководством господина Асадова, - жилой комплекс "Тверской", который начнут строить в конце 2004 года на 3-й Тверской-Ямской улице. Дом класса "люкс" площадью 21 тыс. кв.м будет находиться практически рядом с площадью Маяковского. Кстати, площадка, которую получила компания "Капитал Групп", уже несколько раз выставлялась на аукционы и меняла своих владельцев, однако недовольство жителей близлежащих домов мешало началу строительства.

Безусловно, самым интересным проектом "Капитал Групп", который уже представлен потенциальным потребителям, является многофункциональный комплекс с жилыми апартаментами "Город яхт", расположенный непосредственно на берегу Химкинского водохранилища недалеко от Ленинградского шоссе. Нижние этажи комплекса отведены под гостиницу, торговый центр, а также зоны, ориентированные на водные виды спорта и яхт-клуб. Верхние этажи, которые нависают над Химкинским водохранилищем, отведены под апартаменты. Площадь "Города яхт" - более 60 тыс. кв.м, парковка - на 500 автомобилей.

Концерн "Крост", который строит только монолитные дома по индивидуальным проектам, уже приступил к возведению двух новых жилых комплексов.

Особняк "Посольский дом" в Борисоглебском переулке будет построен в 2005 году. Жилой комплекс представляет собой два здания высотой соответственно четыре и пять этажей. Первый этаж отойдет под офисы, общая площадь комплекса составит всего 5,5 тыс. кв.м, жилая - 3,1 тыс. кв.м. Предполагается, что цена квартир в нем составит не менее \$6,2 тыс. за 1 кв.м.

Еще один новый объект "Кроста" - жилой комплекс "Мирный" на проспекте Мира. Это два здания высотой 14 и 20 этажей общей площадью 24 тыс. кв.м. Предполагается, что в "Мирном" будет оборудован двухуровневый паркинг, а на 14-м этаже будет оборудован фитнес-клуб с собственным бассейном.

Компания "Дон-строй" планирует начало строительства как минимум четырех объектов в нескольких категориях. Категория домов бизнес-класса пополнится новым домом в районе улицы Подбельского, рядом с Лосиным Островом. Технические параметры этого дома пока неизвестны, однако стартовая цена 1 кв.м составит не менее \$1,3 тыс. Кроме того, новый монолитный дом индивидуальной планировки будет возведен в районе Мосфильмовской улицы, недалеко от квартала "Воробьевы горы" (известно, что площадь квартир в этом доме составит от 80 до 250 кв.м), а также жилой дом на улице Королева - рядом с Шереметевскими прудами.

Новый объект "Дон-строя" в категории "де-люкс" - малоэтажный дом, рассчитанный на 80 фешенебельных апартаментов, будет построен в районе Покровского бульвара. Стоимость жилья в этом комплексе составит не менее \$2 тыс. за 1 кв.м. Других подробностей о новых жилых комплексах в компании предоставить пока не могут - макеты домов и точные характеристики квартир появятся после того, как будут расчищены площадки и начнутся работы на начальном цикле строительства. Сроки строительства комплексов составят от полутора до трех лет.

В группе компаний ПИК "Ъ-Дому" сообщили, что компания собирается в ближайшее время приступить к строительству двух монолитных домов бизнес-класса с подземными парковками. Первый расположится на Нагатинской набережной, а второй - в Шмитовском проезде. Кроме того, ПИК собирается построить к 2006 году многофункциональный деловой центр "Марьяна роща" в Стрелецком проезде. Планируется, что часть комплекса, общая площадь которого составит 20 тыс. кв.м, будет отведена под гостиницу, остальное - под 120 квартир.

Говоря о новинках строительства, руководитель отдела элитного жилья компании МИАН отмечает, что на рынке элитной недвижимости в Москве появилась интересная тенденция. Люди, проживающие в элитных новостройках, стали интересоваться реконструированными зданиями. В ближайшее время компания МИАН начнет реализацию квартир как минимум в двух подобных домах. Один - это полностью реконструированный дом рядом со станцией метро "Кузнецкий мост" в Варсофьевском переулке. Площадь квартир в этом доме составит от 67 до 119 кв.м, а цена - от \$3,8 тыс. за метр. Второй объект расположен на Пятницкой улице. В этом пятиэтажном доме будет всего семь квартир площадью от 95 до 116 кв.м. Цена 1 кв.м составляет \$3,6-3,9 тыс.

В компании Knight Frank считают, что одним из самых интересных новых проектов в Москве станет строительство пяти жилых особняков в центре Москвы - в Замоскворечье. Комплекс будет построен недалеко от Кремля и будет включать в себя спортивный клуб, SPA, рестораны, кафе, зимние сады и несколько пентхаусов. Каждый дом будет иметь собственное имя - "Лондон", "Париж", "Рим", "Вена", "Токио" и своей архитектурой и дизайном будет напоминать "образы этих столиц". Как сообщили в Knight Frank, все особняки будут переменной этажности - от двух до шести этажей с квартирами площадью от 65 до 260 кв.м. Планируется, что продажа объектов начнется уже в этом году.

В ближайшее время компания "Авгур Эстейт" собирается приступить к продажам квартир в новом жилом комплексе класса "де-люкс" "Три тополя", который строится по индивидуальному архитектурному проекту. Этот элитный малоэтажный комплекс расположится в окрестностях Плющихи, рядом с Савиновской набережной и храмом Воздвижения. Весь комплекс состоит из дома всего на 12 квартир и семи сблокированных особняков. Площадь квартир в доме - от 156 до 254 кв.м. Также в "Трех тополях" появится подземный паркинг из расчета два автомобиля на квартиру. Внутри комплекса будет построен собственный ландшафтный парк с перепадами высот до 8 м, принадлежащий только жильцам комплекса. Цены на квартиры в новом доме пока неизвестны, но в компании "Авгур Эстейт" сообщили, что "возводимый жилой комплекс позиционируется в выс-

шем ценовом сегменте".

Корпорация "Строймонтаж" начинает строительство жилого комплекса "Огни Юго-Запада", который будет построен на проспекте Вернадского, 90, на пересечении проспекта и улицы Академика Анохина. На территории комплекса будет построено четыре башни, один многосекционный дом, детские сады, школа, торговый центр, а также учебные корпуса Медицинской академии им. И. М. Сеченова. Общая площадь жилых зданий составит 144 тыс. кв.м, а площадь разновысотного многосекционного жилого дома - около 46 тыс. кв.м. Наземно-подземная автостоянка рассчитана на 1,3 тыс. машиномест, площадь наружных автостоянок превысит 1,2 га, а площадь озеленения - свыше 2 га.

Компания "Баркли" спустя несколько месяцев приступит к реализации квартир в новом высотном многоквартирном жилом комплексе "Доминанта", который будет построен в Северо-Западном округе Москвы в 50 м от лесопарка Покровское-Стрешнево. Главная особенность этого комплекса - удобная транспортная инфраструктура. Всего в 100 м от комплекса проходит Волоколамское шоссе, также достаточно быстро можно добраться до проспекта Маршала Жукова. Еще один монолитный объект "Баркли", строящийся по индивидуальному проекту, - жилой дом "Мономах" на улице Алабяна недалеко от станции метро "Сокол".

В группе компаний "Конти", которая продает квартиры в таких известных жилых комплексах, как "Континенталь", "Эдельвейс", "Покровский берег" и других, сообщили, что в ближайшее время "Конти" собирается возвести на территории Москвы и Подмосковья как минимум пять объектов в различных сегментах недвижимости (как бизнес-класса, так и элитарные объекты). Однако все проекты находятся на стадии согласования, поэтому информация о новых монолитных домах пока не распространяется.

Таким образом, в ближайшие два года на столичном рынке недвижимости появится не менее 30 новых жилых комплексов индивидуальной планировки. Впрочем, специалисты продолжают считать, что спрос на элитную недвижимость и дома бизнес-класса в Москве по-прежнему не удовлетворен. "В Москве еще надо строить и строить, чтобы догнать европейские города по количеству и качеству предлагаемых услуг", - уверена П.Лебедева из Knight Frank.



Спрос на пентхаусы продолжает расти

В России, как водится, понятие классического пентхауса было несколько переосмыслено. "На москов-

ском рынке новостроек пентхаусы появились сравнительно недавно - всего лет шесть назад. Причем со сво-

ей спецификой: небоскребов в нашей столице почти нет, поэтому от заокеанских образцов московские пентхаусы взяли главное, отличающее их от любого другого типа жилья в мегаполисе. А именно - панорамный вид из окон", - рассказывает И.Рогачева, руководитель отдела элитного жилья компании МИАН. Она отмечает, что в центре столицы пентхаусу достаточно располагаться на пятом-шестом этаже - малозэтажная окружающая застройка не скрывает роскошных видов на Кремль, московские храмы, сталинские высотки и прочие архитектурные памятники.

В базе предложений вторичного рынка по Пречистенке сейчас фигурирует трехуровневый пентхаус площадью 344 кв.м. Жилые комнаты занимают девятый и десятый этажи современного дома, а на третьем уровне разместился уникальный зимний сад. На площади 80 кв.м в грунт высажены 50 видов тропических деревьев, по гранитному руслу течет ручей, впадающий в пруд с японскими карпами. К зимнему саду примыкает терраса для барбекю. По словам Е.Егоровой, главного агента по продажам компании "Кирсанова Риэлти", для того чтобы получить разрешение на оборудование всего этого великолепия на крыше, понадобилось даже проводить аэрокосмическую съемку, показавшую, что в этом районе недостаточно зеленых насаждений. Цена квартиры владельцем не разглашается, но по приблизительной экспертной оценке она составляет как минимум \$2,5 млн.

Пентхаус, как и любой другой предмет роскоши, является далеко не дешевым удовольствием. По словам И.Рогачевой, самые дорогие объекты сейчас предлагаются в тихих центральных кварталах, таких, как Остоженка, Арбат, Замоскворечье. В зависимости от района и типа здания "дом на крыше" может стоить от \$8 тыс до \$15 тыс за кв.м. Самая распространенная сейчас цена - около \$10 тыс за кв.м. Примерно по такой стоимости предлагается, например, пентхаус с видом на храм Христа Спасителя, Зачатьевский монастырь и Остоженку на верхнем этаже клубного особняка в 1-м Зачатьевском переулке. Эта квартира площадью 170 кв.м со стометровой террасой и камином оценена в \$1,7 млн.

В том же ценовом диапазоне, если судить по стоимости квадратного метра, находится и пентхаус в комплексе "Дворянское гнездо" в Большом Левшинском переулке. Он оценен в \$5 млн при площади в 500 кв.м. В этой квартире две просторные террасы с французскими балконами, холл с камином, разделяющий пространство на приватную и гостевую части. Два двухуровневых пентхауса площадью 327 кв.м и стоимостью \$3,27 млн продаются в музейно-жилом комплексе "Дом Пороховщикова А.А., 1871 г." в Староконюшенном переулке. Очень красивая история этого дома позволяет продавать квартиры в нем практически по наивысшей ставке.

Спросом пользуются не только пентхаусы, расположенные в центре Москвы. Специалисты полагают, что самые живописные виды открываются на юго-западе столицы: здесь и панорама города с Воробьевых гор, и вид на высотное здание МГУ, и обширные лесопарковые зоны - Нескучный сад. Ботанический сад МГУ, парк имени 50-летия Октября, Воронцовский, Тропаревский, Битцевский лесопарки. Кроме того, район между Ленинским проспектом и проспектом Вернадского исторически является интеллигентным и респектабельным. Именно поэтому компания "Квартал" решила строить

здесь современные высотные дома с пентхаусами.

На западе и юго-западе столицы строит дома с пентхаусами и компания "ПИК". На ул. Ватутина, 18, корп. 2 расположен монолитный 22-этажный жилой комплекс, на двух верхних этажах которого разместились пентхаусы площадью от 168 до 183 кв.м. Эксплуатируемая территория крыши составляет 84,2 кв.м.

Второе предложение от "ПИКа" - жилой комплекс "Крылатские огни" (ул. Крылатские Холмы, д. 33, 33А), расположенный рядом с парковой зоной. Кроме того. Крылатские Холмы - одна из самых высоких точек столицы, поэтому живописный вид владельцам пентхаусов просто обеспечен. Здесь есть одноуровневые апартаменты площадью от 250 кв.м и двухуровневые - площадью 490 кв.м с 50-метровой террасой, выходящей на две стороны света, и гостиной с высотой потолков 7 метров.

Потенциально пентхаусы могут стоять сколь угодно много. Например, предприниматель и политик К.Боровой пытался приобрести такую квартиру в Венском доме на Плющихе, предложив на аукционе невиданную на московском рынке цену - \$21 тыс за кв.м. Правда, обжить пентхаус он так и не решился. Сейчас, по данным риэлтеров, квартира остается в базе предложения, ожидая следующего покупателя. Вообще пентхаусы в Венском доме по сумме своих потребительских качеств получили у специалистов самый высокий статус в городе. Это пример очень удачного проекта, поскольку пентхаусы в других домах на Плющихе летом прошлого года продавались по цене \$7000-7500 за кв.м.

Несмотря на дороговизну, а возможно, даже благодаря ей пентхаусы пользуются стабильным и постоянным спросом среди определенной категории населения. "Пентхаусы - это по сути то же, что и рынок изделий Фаберже. Этот рынок существовал и будет существовать всегда, и спрос на подобного рода вещи каким был, таким и останется. Ради чего человек покупает пентхаус? Ради исключительных панорамных видов, способных сочетать в себе урбанизацию и романтизм, плоды человеческой деятельности и нетронутую природу, ради возникающих особых чувств и ощущений, ради воплощения мечты и возможности самореализации", - говорит С.Лушкин, директор по маркетингу и продажам ОАО "Квартал".

Сейчас пентхаусы покупают практически исключительно для личного пользования. Инвестиционные покупки с целью сдачи в аренду в этом сегменте рынка крайне редки. "Спрос на аренду таких квартир станет актуальным через 5-10 лет, когда Москва превратится в высококлассный туристический центр. Пока об этом редко кто задумывается, но такое вложение денег будет рентабельным хотя бы потому, что снимать пентхаус будет невероятно престижно", - считает А.Илюхин, управляющий партнер, руководитель департамента продаж "Центр" компании "Новое качество".

□

Цены на подмосковную недвижимость в мае продолжали расти

Если на первичном рынке было относительное затишье и только на отдельных объектах произошел плановый пересмотр цен, то на вторичном рынке цены определялись исключительно спросом. В результате жилье подорожало в среднем на 3%, при этом цены в городах-спутниках Москвы росли значительно быстрее, чем в отдаленных районах области. Компании, продающие жилье в Подмосковье, отметили высокую покупательскую активность в мае.

В среднем по Московской области за период с марта по апрель 2004 года квадратный метр подорожал на \$28. По информации службы arn.ru, в апреле 2003 года средняя цена квадратного метра была \$697, а в апреле нынешнего года - \$884. По словам Д.Попова, руководителя аналитического центра АН "Домострой", цены на квартиры на вторичном рынке ближайших к Москве крупных подмосковных городов превысили \$1 тыс. за 1 кв.м, и можно говорить о том, что к зиме этого уровня достигнуты цены в большинстве населенных пунктов в радиусе до 30 км от МКАД.

Цены в городах среднего и дальнего Подмосковья, а также в многочисленных поселках городского типа растут не так быстро. Например, на севере Московской области, в Яхроме, можно купить двухкомнатную квартиру за \$24 тыс. (\$571 за 1 кв.м), в Дмитрове - трехкомнатную квартиру за \$30 тыс. (\$429 за 1 кв.м), тогда как в Балашихе \$35-40 тыс. стоит однокомнатная квартира.

По мнению специалистов, на городах-спутниках столицы останавливают выбор те, кому не хватает денег на квартиру в Москве. А в дальнем Подмосковье основная масса покупателей - местные жители.

Положительная тенденция, отмеченная на вторичном рынке Московской области, заключается в том, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество предложений о продаже жилья выросло на 46%. Однако это практически не повлияло на цены. Если в прошлом году около 10% предложений на рынке составляли предложения о продаже жилья по \$300-350 за 1 кв.м., то в этом году таковых было всего 1,4%. На

сегодняшний день большинство (11,4%) квартир, поступающих на продажу, оценивается по \$1 тыс. за 1 кв.м. Правда, дорогих предложений (\$1,3-1,4 тыс. за 1 кв.м) тоже пока немного - всего 3,1%. В целом же по Московской области самыми дорогими являются города и населенные пункты, располагающиеся к западу и северу от столицы, а самые низкие цены установились в южном направлении.

На первичном рынке Подмосковья в мае обошлось без потрясений. Цены не изменились на большинстве объектов - за исключением самых интересных. Например, специалисты компании "Проект сервис холдинг" отметили очень высокий спрос на квартиры в жилом комплексе "Усадьба Золотая Звезда" в городе Железнодорожном. В мае квартиры в нем площадью от 54 до 186 кв.м можно было купить по \$0,7-1 тыс. за 1 кв.м, что в среднем на \$30 дороже, чем в апреле. Еще один интересный проект реализуется в Павшинской пойме. Жилой комплекс "Красногорье" непосредственно примыкает к Москве, располагаясь вдоль Москвы-реки всего в 1,8 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория района застройки разбита на четыре очереди. Строительство предполагается поэтапно завершать в 2004-2009 годах. Первая очередь нового района Красногорье (284,2 тыс. кв.м) застраивается современными жилыми домами типовых серий И-155 и П-3М. Квартиры в них продаются по \$1-1,07 тыс. за 1 кв.м.

По словам И.Безруковой, директора департамента новостроек корпорации "Инком-Недвижимость", цены в Подмосковье за минувший месяц поднялись примерно на 3%. Больше всего - на 4% - они выросли в Долгопрудном и Видном.



В начале 2004 г. аналитический центр IRN.ru закончил масштабное полевое исследование рынка коттеджных поселков Подмосковья. Собранные непосредственно у застройщиков и уполномоченных риэлторов данные позволили выявить ряд интересных особенностей этого рынка

Весной 2004 г. в прессе и Интернете заявлено о существовании более 300 поселков в радиусе 55 км от МКАД. Однако исследование показало, что лишь 171 из них активно застраивается и продается. Еще около 150 либо давно распроданы (на продажу выставлены 1-2 дома), либо неизвестно когда будут закончены - сроки

начала их строительства не определены.

Это несколько меняет бытующие представления о загородном рынке, например о лавинообразно растущем числе поселков, потому что почти половина из известных поселков, активно продававшихся в 2002-2003 гг., сейчас уже фактически ушли с рынка. Из 171 про-

даваемого поселка более 100 вышли на рынок в конце 2003 - начале 2004 г.

Ненамного точнее оказывается и представление о ценах. В рекламе в одном разделе могут попадаться цены как на дома вторичного рынка в уже сложившихся поселках, так и в строящихся. Очевидно, что это два разных товара, цены на которые могут различаться на 20-30%, особенно если учесть завышение цен предложения на вторичном рынке. Соответственно, застройщики, ориентируясь на уровень цен предложения в сложившихся поселках, делают неверные выводы о реальной стоимости домов во вновь проектируемых.

Более того, часто приводимые данные о повышенных темпах роста цен на загородное жилье - 50% в год и более - также связаны с не совсем корректным сравнением прежней стоимости домов в проектировавшихся поселках с текущими ценами предложения в домах вторичного рынка в сложившихся поселках. Как показало исследование, реальные темпы роста цен на загородное жилье более умеренны и приближаются к московским - порядка 30-35% в год.

Информация о коттеджах также менее достоверна, чем о квартирах. Исследование выявило расхождение данных в рекламных материалах и на сайтах фирм с реальным положением дел более чем в половине поселков. Обычно это связано с низкой оперативностью обновления информации по мере продвижения строительства, а также с ее искажением продавцами. Часто у разных дилеров встречается противоречивая информация об одном и том же поселке.

Среди наиболее частых неточностей - количество участков в поселке, площади участков и домов, данные о создаваемой инфраструктуре и, конечно же, ценах, а также размере последующих ежемесячных платежей.

Нередко разночтения встречаются даже в таком на первый взгляд фиксированном параметре, как расстояние до МКАД. Одни указывают полное расстояние от поселка до города "по спидометру", другие - только по шоссе без учета подъезда до поселка, третьи - "по прямой" на карте. Или просто расстояние поменьше, чтобы привлечь покупателя.

Исследование показало, что "среднестатистический" поселок выглядит так: на 18 га расположен 61 участок площадью 24 сотки, на котором построен коттедж площадью 374 кв.м по цене \$1581 за 1 кв.м.

Оно позволяет уточнить представления о предпочтениях потребителей загородного жилья. Специалисты сходятся в том, что сегодня не спрос определяет предложение, а наоборот. В результате именно структура предложения задает популярность и ценовой уровень тех или иных направлений (шоссе) или типов жилья.

Например, постоянное упоминание экспертами о росте популярности Новорижского шоссе связано с тем, что там сейчас строится наибольшее число поселков - 40; к ним можно прибавить еще пять по соседнему Волоколамскому. На второе место по популярности отстается Рублево-Успенское шоссе - 36 поселков, хотя оно продолжает лидировать по цене. Третье место делят еще три активно застраиваемых направления с примерно равным числом поселков - Дмитровское (17), Пятницкое (15) и Калужское (14).



Как вкладывать деньги в загородную недвижимость

Вкладывать деньги в недвижимость можно не только в квартиры в Москве, но и за городом - в участки земли или дома, например коттеджные поселки. Цены на них последние годы растут так же быстро, но инвестировать в загородную недвижимость частным лицам намного сложнее. И без помощи профессионалов здесь не обойтись.

Юридическую базу для покупки и продажи объектов загородной недвижимости заложил в 1992 г. указ президента "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий". По оценкам аналитиков компании "Миэль-Недвижимость", емкость этого сектора рынка постоянно растет и в 2003 г. достигла \$6 млрд (из них 2,5 млрд - первичный рынок). Нынешнюю ситуацию с загородной недвижимостью специалисты характеризуют коротко - бум. По прогнозу "Миэль-Недвижимости", он продлится в 2004-2006 гг., ведь число желающих приобрести загородный дом или участок земли растет.

Впрочем, некоторые эксперты считают эти оценки

завышенными.

"Рынок загородной недвижимости уже сформировался настолько, чтобы рассматривать его как привлекательный сегмент для инвестиций", - говорит эксперт департамента загородной недвижимости Paul's Yard Е.Гриневич. По ее словам, строить коттеджные поселки даже выгоднее, чем офисный или торговый центр: если строительство офисного комплекса в Москве окупается за 4-6 лет, то коттеджные поселки могут вернуть владельцу деньги уже через год после сдачи в эксплуатацию. Ведущий специалист отдела загородной недвижимости Vesco Realty А.Овсянников говорит, что 30-40% клиентов компании покупают дома и участки с одной целью - надежно вложить деньги и при подходящем случае неплохо заработать.

Например, построенный в 2002 г. дом в поселке "Горки-21" (Рублево-Успенское шоссе) тогда оценивался примерно в \$900 тыс, а сейчас - уже в \$2 млн. Стоимость дома по точно такому же архитектурному проекту в поселке "Глухово" (10 км по Новорижскому шоссе или 12 км по Рублевскому) с начала 2003 г. по апрель 2004

г. выросла с \$1,7 млн до \$2,5 млн, или на 47%. А один из клиентов Vesco Realty в сентябре 2003 г. хотел продать дом в "Глаголеве" (35 км от МКАД по Киевскому шоссе) за \$1,1 млн, а в итоге продал его в апреле за \$1,5 млн, на 36% дороже.

По оценкам риэлторов, в 2003 г. земля, пригодная для строительства качественной недвижимости, подорожала на 15-30% в зависимости от района, а после оформления всех документов на нее рост был еще больше, в отдельных случаях достигая 100%. А доходность вложений в загородную недвижимость, по оценкам большинства экспертов, составила с учетом комиссий риэлторов 80-150%, а в исключительных случаях и больше.

В этом году аналитики прогнозируют чуть меньший рост: 20-45% на загородную недвижимость и 20-50% - на пригодную для строительства землю в зависимости от места и направления.

Специалист департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty И.Кувшинова считает, что есть - вопрос лишь в сумме: "входной билет" для таких вложений составляет десятки тысяч долларов. Приобретение небольшого земельного участка на не самом популярном направлении или очень далеко от Москвы обойдется минимум в \$20 тыс, а инвестиции в участок в хорошем районе недалеко от МКАД могут исчисляться уже сотнями тысяч долларов, предупреждает Кувшинова.

"Обладая стартовым капиталом в \$80-100 тыс, вполне возможно купить неплохой участок земли на калужском направлении. Это вложение принесет не менее 20-30% годовых", - считает Гриневич из Paul's Yard. По мере появления новых поселков предложение качественной земли будет сокращаться, инфраструктура со временем будет развиваться, а земля - дорожать, объясняет она, оценивая рост цен на качественную землю в среднем в 20-50% в год.

Овсянников из Vesco Realty считает, что для инвестиций в загородную недвижимость необходимо еще больше - от \$100-150 тыс, а для вложения в участок и

последующее строительство дома (лучше всего под чистовую отделку) - не менее \$400 тыс.

"Загородная недвижимость с точки зрения инвестиций - это не городская квартира, - предупреждает руководитель департамента маркетинга компании "Инком-Недвижимость" С.Елисеев. - С квартирой все просто: купил на нулевой стадии строительства, подождал какое-то время, перепродал, получил определенный доход, обусловленный общим ростом цен и тем, что стоимость квадратных метров возрастает по мере достройки дома. На загородном рынке ситуация для частных инвесторов гораздо сложнее". В "городском" варианте можно оформить право собственности на квартиру, в которую вложены деньги, и выждать подходящий момент для ее выгодной продажи.

Иное дело участок земли. Просто купить его и ждать несколько лет, пока он подорожает, - не лучшее решение. Во-первых, оформление сделки с земельным участком намного сложнее, чем по приобретению квартиры, причем в каждом районе свои нюансы.

Во-вторых, напоминает партнер компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры" В.Можаровский, у властей есть право изъять предоставленный инвестору участок, который два года не разрабатывается и не оформлен в поселок, и передать его другому. Выходит, вложить деньги таким образом все равно что сесть на пороховую бочку. Обычно такое изъятие лакомых участков происходит с чьей-то подачи, говорит Можаровский, добавляя, что согласование проектной документации, которое может длиться несколько лет, уже является разработкой участка, поскольку без документации строить ничего нельзя.

□

Новые коттеджные поселки

Самый большой коттеджный поселок, расположенный в административных границах Москвы - в районе Южное Бутово. Поселок возводится из традиционных материалов - кирпича, бетона, а также из перспективных современных строительных материалов - термоструктурных панелей. В связи с массовостью застройки стоимость квадратного метра в поселке колеблется от \$750 до \$1150, что сравнительно недорого для жилья подобного класса в черте города. Значительная часть коттеджей и таунхаусов сдается с отделкой под ключ. На территории жилого комплекса пруд и роща, рядом реки Десна и Чечера, правда, до ближайшего лесопарка - Бутовского - несколько километров придется пройти пешком. Так как Потапово официально считается районом Москвы, на его территории планируется возве-

сти гимназию, школу, три детских сада и другие объекты социальной инфраструктуры, а это большая редкость для поселков подобного типа.

Если вы хотите жить на природе, но покупку элитного особняка осилить не в состоянии, то можно воспользоваться программой "Двухэтажная Россия". Она предусматривает возведение небольших подмосковных поселков, состоящих из малоэтажных сблокированных односемейных домов. Площадь коттеджей - от 91 до 130 кв.м. По желанию в проект включается сауна, тренажерный зал, проводятся системы теплоснабжения и коммуникации. Стоимость квадратного метра в таких домах составляет от \$300-500.

В настоящее время по этой программе ведется строительство на более чем 2000 гектарах земельных

участков от Подмосквья до Сибири. Из недавно завершенных следует отметить коттеджный комплекс "Лесная сказка", расположенный в 23 км от МКАД на территории бывшего пансионата "Ильинское"; закрытый поселок "Серебряные родники" (9 км от МКАД в Химкинском районе на берегу озера); "Экопарк" (7 км от МКАД, Люберецкий район); "Красная горка" (Дмитровское шоссе, г. Лобня, 11 км от МКАД).

Привлекательным этот поселок делает близость к лучшим горнолыжным курортам Подмосквья - Сорочанам, Яхроме, Волену. В то же время удаленность от города - 46 км по Дмитровскому шоссе - значительно снижает цену строений. Кирпичный дом площадью от 170 кв.м вместе с участком обойдется в сумму \$143500. Проведены центральные коммуникации (газ, вода, электричество, канализация), Установлена система видеонаблюдения.

Поселок подобного типа, также удаленный от столицы (55 км по Новорижскому шоссе), расположен в Звенигородском районе. Однако более развитая инфраструктура - комплекс непосредственно прилегает к одноименному пансионату - увеличивает стоимость коттеджей. Самые дешевые строения здесь оцениваются в \$250 000. В зависимости от желаний покупателя и размера коттеджа (250-350 кв.м) земельные наделы составляют от 17 до 30 соток.

Возведенный в границах Истринского района, в 14 км от МКАД, этот поселок идеален для тех, кто ценит территориальное удобство. Свободное от пробок Новорижское шоссе позволяет даже в выходные в разгар дачного сезона добраться до Москвы за 15 минут. Поселок застроен коттеджами от 400 до 600 кв.м, которые стоят на участках от 24 до 35 соток. Стоимость дома без земли от \$700 000. Инфраструктура находится в стадии развития, но уже сейчас поселок располагает детскими площадками, баней, кафе, не говоря уже о тепло- и газоснабжении. В перспективе планируется строительство школы и детсада, супермаркета, фитнес-центра, автостоянки. Близость престижного гольф-клуба Moscow Country club привлекает в Павлово представителей российской элиты.

Лесной коттеджный поселок, расположенный в 17 км от МКАД в Солнечногорском районе в границах заповедника "Лермонтовские места". В поселок входят 31 коттедж площадью от 350 до 1000 кв.м, спортивно-оздоровительный комплекс, детская площадка. Дома хоть и не отличаются элитной планировкой, зато рассчитаны на сильные холода: стены кирпичные, трехслойные, толщиной 64 см. Участки размером от 13 до 40 соток. При желании можно приобрести от 13 до 23 соток леса в собственность и от 27 до 100 соток леса в аренду. Проведены все необходимые коммуникации. Цена квадратного метра от \$850 до \$ 1400.

Элитный комплекс для тех, кому важно, чтобы дом не просто находился в красивом месте, но и идеально вписывался в ландшафт. Расположенный вблизи старинного села Успенское, в 22 км по Рублево-Успенскому шоссе, этот поселок спроектирован в стиле русской архитектуры начала XX века. На территории предполагается размещение 37 деревянных домов площадью

300-1000 кв.м. Размеры участков от 30 до 60 соток. Проведен оптико-волоконный кабель. При желании коттеджи могут комплектоваться системами "умный дом". Стоимость квадратного метра \$1200-1700. Планируется, что в поселке будут сквер, детский городок и фитнес-центр.

Проживание в коттеджах "Березовой рощи" можно порекомендовать тем, кто имеет определенные проблемы со здоровьем. Или просто очень не хочет их приобретать. 12 трехуровневых домов площадью 600 кв.м выстроены по финской технологии с использованием гипоаллергенных материалов. Здания оснащены индивидуальными котельными, которые позволяют даже зимой поддерживать температуру до 28 градусов. Поселок находится в 17 км от МКАД по Рублево-Успенскому, а далее - Ильинскому шоссе, на берегу Москвы-реки. Размеры участков - 15-24 сотки. Стоимость дома без земли - \$1 200 000.

Популярность Одинцовского района заставила строительные компании заняться проектированием нового коттеджного поселка, расположенного в 16 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. По сути своей он является продолжением комплекса "Горки XXI", сданного в эксплуатацию в прошлом году. Окончание нового поселка намечено на второй квартал 2004 года. К этому времени комплекс будет располагать 18 коттеджами площадью 538 кв.м. Стоимость домов \$1,5 млн. Кирпичные строения будут располагаться на участках размером от 16 до 24 соток. При этом предполагается проведение ландшафтного дизайна всей территории. Кроме того, в планах разработчиков установление многоуровневой системы охраны, в том числе видеонаблюдения.

Поселок расположен в 25 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Все коттеджи выдержаны в классическом архитектурном стиле и составляют единый архитектурный ансамбль, но при этом каждый из них обладает яркой индивидуальностью и имеет собственный выразительный фасад. Площадь особняков составляет 550-600 кв.м, все дома трехуровневые, с сауной и бассейном, а также прачечной, бойлерной и небольшой квартирой для прислуги в цокольном этаже. Коттеджи продаются с полной отделкой. Поселок находится в лесном массиве на участках площадью 30 соток, проложены дорожки из брусчатки, имеется парковое освещение и элементы ландшафтного дизайна. Квадратный метр во всех коттеджах стоит \$2000.

Возведенный на побережье Пестовского водохранилища в 28 км от МКАД, поселок обладает разветвленной инфраструктурой - здесь есть детский сад и начальная школа, торгово-развлекательный центр, а также многофункциональный спортивный комплекс. Так, яхт-клуб "Зеленого мыса" располагает маринной на 50-100 судов, теплыми эллингами для хранения яхт. В связи с "курортной" спецификой поселка участки достаточно маленькие - от 12 до 22 соток. Соответственно площадь коттеджей составляет от 200 до 400 кв.м. Из достоинств можно отметить проведение к домам оптоволоконного кабеля. Стоимость особняков от \$300 тыс до \$600 000, строения имеют свободную планировку и выполняются по индивидуальным проектам заказчика.



Сколько стоит недвижимость в Подмоскowie

Рынок загородной недвижимости - один из самых быстрорастущих. В 2003 году его объем достиг \$6 млрд. В нынешнем году аналитики ожидают роста этого сегмента еще в среднем на 20%, а на наиболее ликвидные предложения цена может подняться и в полтора раза. Цены на коттеджи и в особенности на землю увеличиваются стремительно - кое-где участки уже продаются по \$70 тыс за сотку. Эксперты не видят в этом ничего удивительного: ликвидное предложение на подмосковном рынке сильно ограничено, а спрос растет постоянно. Тем более что в последнее время в загородный сектор пришли компании, для которых покупка недвижимости становится бизнесом.

Быстрее всего в Подмоскowie дорожает земля - за прошлый год цены на нее поднялись на 40-50%. Это обуславливается в основном недостатком ликвидного предложения. В прошлом году на рынок поступило довольно много бывших колхозных угодий, но качественных участков среди них мало, поэтому на ценовой ситуации новые землеотводы мало сказались. Бывшая пашня, да еще в плохо освоенных районах даже не дорожает. Правда, официальных цен на нее никто не снижает, но в процессе переговоров можно добиться скидок в 20-30% от заявленной стоимости земли. По мнению С.Кондачковой, руководителя отдела загородной недвижимости Московского инвестиционного агентства недвижимости МИАН, спрос на земельные участки и сейчас значительно превышает спрос на готовые строения.

Новые участки в области появляются по разным направлениям в разных объемах. Например, на Новорижском шоссе практически ежемесячно поступают и продажу достаточно большие участки, и потенциал по свободной земле здесь очень высок. На Рублевке ситуация прямо противоположная, поэтому стандартная розничная цена здесь \$50-60 тыс за сотку. И это еще не предел. По данным компании Vesco Realty, стоимость участка в Барвихе уже достигла \$70 тыс за сотку. Это место всегда считалось рекорсменом по цене, но нынешний скачок даже специалисты называют фантастическим. В конце марта 2004 года появилось сразу два предложения по продаже участков на охраняемой территории санатория "Барвиха" по цене \$65 тыс и \$70 тыс за сотку. Каждому из потенциальных покупателей один только участок без дома обойдется примерно в \$5 млн.

Специалисты Vesco Realty оценивают эти предложения как грамотную перепродажу, но отмечают, что все более дешевые предложения в Барвихе рынок уже выбрал, а желающих поселиться там меньше не становится. Нечто похожее с ценами может в ближайшее время случиться и в Жуковке. Аналитики предполагают, что, если никаких глобальных катаклизмов в России не произойдет, цены на землю в культовых местах на Ру-

блевке к концу этого года могут достигнуть \$90 тыс за сотку. Но такой стремительный рост может оказаться разбегом перед большим провалом.

Впрочем, скорого краха рынка загородной недвижимости специалисты не ждут, поскольку этот сегмент является практически автономным и меньше прочих реагирует на изменения в стране. За последние 10 лет в этом секторе не было ни одного краха, его объем плавно рос от года к году. Вероятнее всего так будет продолжаться и в ближайшие три года. "Рынок будет мало подвержен каким-либо внешним колебаниям, поскольку сам по себе низколиквидный, и его реакция на какие-либо политические события-долгая и вялая. Цены будут расти, но постепенно", - считает Г.Куликов, председатель совета директоров компании "МИЭЛЬ".

Увеличение стоимости подмосковных объектов в прошлом году составило в среднем 30%. "Но по некоторым категориям цифры превзошли самые смелые ожидания и достигли уровня прироста в 50-70%", - уточняет С.Кондачкова. По ее данным, с начала этого года стоимость объектов загородной недвижимости снова увеличилась - в среднем на 20%. Росту рынка сейчас способствует и то, что за последний год он качественно изменился. Раньше загородная недвижимость была интересна только конечным потребителям, а теперь, по словам Куликова, в этом секторе появились компании, для которых покупка домов и земли является бизнесом. В связи с этим на рынке развивается инвестиционное направление, где спросом пользуются большие наделы земли. Тем временем на рынке "большой земли" Подмоскowie 93% предложения приходится на участки сельскохозяйственного назначения, 2% - на земли под промышленность и 5% - под индивидуальное жилищное строительство.

За последний год цена предложения загородного жилья выросла до 50%. Объекты стоимостью около \$1 млн, которые можно было по пальцам пересчитать еще в начале 2003 года, теперь уже далеко не редкость. В загородном сегменте появились предложения по \$5 млн и выше. Элитные особняки теперь располагаются не только в районе Рублевки, но и на Калужском, Новорижском, Пятницком, Дмитровском направлениях, но на расстоянии не более 15-20 км от МКАД, предпочтительно в зоне лесных массивов или непосредственной близости от водоемов. В элитном поселке не должно быть больше 30-50 строений, а площадь придомовых участков должна составлять не менее 25 соток.

Материалы и технологии, используемые в строительстве элитных коттеджей, по словам Кондачковой, являются самыми дорогими на сегодняшний день и определяют цену объекта.

По мнению Г.Вергунова, заместителя начальника управления капитального строительства компании "До-

мострой", загородные объекты сейчас уже четко делятся на элитные стоимостью свыше \$500 тыс, бизнес-класса (\$150-500 тыс) и эконом-класса (до \$150 тыс). Аналитики полагают, что предложения коттеджей всех групп в этом году вырастут примерно на 15-20%. Земель в свободной продаже также должно стать больше. В последнее время определилась устойчивая тенденция к увеличению покупательского спроса на новые коттеджные поселки. Причем более половины клиентов, ориентированных на покупку загородной недвижимости, хотят приобрести недорогие дома стоимостью до \$300 тыс. По прогнозам экспертов, быстрее всего будет расти предложение именно таких объектов.

Покупательские предпочтения, сложившиеся уже год-два назад, вряд ли окажутся оригинальными и сейчас. Оптимальный вариант - участки в пределах 30 км от МКАД, в районах со сложившейся хорошо развитой инфраструктурой, имеющие выгодные ландшафтные особенности. Независимо от класса жилья оснащение загородного дома для постоянного проживания должно включать сетевой газ, автономную систему отопления, централизованную канализацию и водоснабжение. Для элитного жилья и бизнес-класса обязательными требованиями являются также охраняемая территория, московский телефон, выделенная линия Интернет, сауна, бассейн. Наиболее востребованные метражи элитных коттеджей - 700-1500 кв.м, оптимальная площадь домов бизнес-класса - в пределах 250-450 кв.м, объект эконом-класса может быть небольшим -100-200 кв.м. В ар-

хитектурном плане покупатели предпочитают в основном классику. Самыми популярными материалами для строительства по-прежнему остаются кирпич и дерево.

Не меняются также и рейтинги популярности подмосковных направлений. Рублевка остается в лидерах и по темпам роста цен, и по надежности вложения денег для тех, кто хотел бы свести к минимуму инвестиционные риски. Быстро дорожает и земля на Новорижском направлении, хотя недвижимость здесь и сейчас оценена достаточно высоко и даже несколько переоценена. На этой трассе, кроме всего прочего, много девелоперских компаний, работающих на повышение цен. Зато самый высокий рост цен, по прогнозам аналитиков, будет на Калужском направлении, поскольку работа девелоперов здесь пока не консолидирована и курс на повышение стоимости до сих пор не брался. Темпами, сопоставимыми с лидерскими, будут дорожать участки, расположенные на любых направлениях, но обязательно в лесных массивах и вблизи водохранилищ. Объекты, сочетающие эти параметры, будут наиболее предпочтительными для вложений.



ГОРОДСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

О планах московской мэрии по регулированию гаражного строительства рассказал заместитель руководителя Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы К.Королевский

Существует целевая программа гаражного строительства на период 2002-2004 годов. Она устанавливает круг участников строительства, порядок принятия решений и запланированные объемные показатели. В год необходимо сдавать по 70 тыс. машиномест. Во втором полугодии текущего года должны сдать последние 40 тыс. мест, которые прописаны в целевой программе. Всего в Москве за три года будет построено 220 тыс. машиномест. Из этого количества отдельно стоящие гаражные постройки занимают порядка 60%. Оставшиеся 40% - это подземные гаражи, которые построены в новых домах.

У каждой префектуры есть собственный план, утвержденный правительством города. Руководит этой деятельностью координационный совет по гаражному строительству, который возглавляют два первых вице-мэра в правительстве Москвы В.Ресин и П.Аксенов. Они же возглавляют рабочие группы, которые решают все

текущие вопросы, связанные со строительством данных объектов. Главной организацией, отвечающей за реализацию программы, является ГУП "Управление экспериментальной застройки". В Москве до последнего момента действовала городская комиссия по выбору инвесторов для строительства гаражей. Сейчас эта комиссия упраздняется, ее функции передаются в созданную распоряжением мэра Москвы единую городскую конкурсную комиссию.

Как сделать гараж более доступным для москвичей? Ответ прост: сделать их прямыми инвесторами. Жители объединяются в юридическое лицо, например в некоммерческое партнерство, подбирают себе участки, которые прилегают к придомовой территории, и обращаются с заявкой в департамент, который получает заключение из Института генплана, затем финансируется разработка всей документации, определяются возможные проектные решения, а техническое задание на

строительство готовит уже то самое организованное жителями юридическое лицо. Город отказывается от любых долей в подобных кооперативах, но рекомендует этой инициативной группе заключить договор с заказчиком строительства - с дочерней структурой управления экспериментальной застройки - УЭЗ "Паркин". Затем подписывается инвестиционный контракт, в котором прописаны нормальные сроки строительства и все утвержденные объемы. В нем предусмотрены штрафы за срыв строительства, а также изъятие площадки и объекта в случае, если он не будет освоен.

Сейчас бюджетные средства тратятся только на разработку конкурсной документации. Но в ближайшее время будет рассмотрен вопрос о направлении получаемых в результате проведения конкурса денежных средств на строительство гаражей вблизи жилья, кото-

рое возводится по муниципальному заказу в тех районах, где инвестиционная привлекательность практически отсутствует. Муниципальные гаражи будут сдавать в аренду по минимальной ставке. Также часть средств будет направлена на строительство настоящих многоэтажных перехватывающих стоянок, которых сейчас нет. То есть средства будут реинвестировать не только на разработку конкурсной документации, но и на развитие самой программы гаражного строительства.

□

Правительство Москвы предоставило компании "Риэлт Эстейт Центр" два участка в центре столицы для строительства гостиниц

Ведомости, 02.06.2004, стр.Б7

Согласно распоряжению заместителя мэра Иосифа Орджоникидзе, компания получила статус уполномоченной компании по строительству гостиниц, и ей предоставлено право аренды владения 9-11 на ул. М. Пироговская, а также на ул. Остоженка (д. 8, стр. 1 и 3).

□

Компания "Легион Девелопмент" приобрела строящийся в Замоскворечье бизнес-центр класса А стоимостью \$180-200 млн. Новый девелопер присматривается и к другим участкам

На московский рынок коммерческой недвижимости выходят новые игроки, располагающие серьезным капиталом.

Участники столичного рынка недвижимости еще в апреле заговорили о том, что АФК "Система" продала компанию "Большая Ордынка", главным активом которой в этот момент был строящийся офисный комплекс общей площадью 67 тыс кв.м на ул. Большая Ордынка, вл. 40, где расположены офисные здания "Росгосстраха" (11900 кв.м) и бизнес-центр "Легион-1" (45 940 кв.м). По данным экспертов, покупателем выступила некая компания "Легион Девелопмент", а стоимость комплекса достигла \$180-200 млн.

Стороны сделки отказались от официальных комментариев. Однако источники "Ведомостей" в обеих компаниях подтвердили, что она действительно имела место. "Эта длинная сделка сейчас находится на этапе завершения", - объяснил топ-менеджер одной из компаний - участник сделки, но назвать ее сумму и условия отказался. По его словам, в апреле здание прошло госприемку и сейчас оформляется в собственность "Легион Девелопмента". В "Росгосстрахе" "Ведомостям" также подтвердили, что владельцем арендованного ими ком-

плекса с недавних пор является "Легион Девелопмент", этой же компанией сейчас сдаются в аренду площади в "Легионе-1".

О компании "Легион Девелопмент" и ее владельцах известно немного. Участники рынка недвижимости считают, что она связана с создателем и совладельцем БИН-банка и "Русснефти" М.Гуцериевым. ЗАО "Легион Девелопмент" с уставным капиталом в 100 тыс руб., по данным инспекции Министерства РФ по налогам и сборам N 6 по ЦАО г. Москвы, учреждено Д.Буровым и А.Айдиновым в 2003 г. По данным Московской регистрационной палаты, в 2002 г. Айдинов через свою компанию "ЗАО "Зубари" являлся одним из учредителей банка "БИН". По словам участников рынка, А.Айдинов - сын Н.Айдинова, специального представителя и. о. президента Чеченской республики в Москве. Айдиновы в беседе с "Ведомостями" не подтвердили, но и не опровергли эту информацию. Вице-президент БИН-банка К.Спенс отказалась сообщить, существует ли формальная связь между владельцами банка и девелоперской компании. В то же время она подчеркнула, что группа "БИН" "давно и успешно инвестирует в коммерческую недвижимость", и привела в пример проект "Чайка-Пла-

за".

А "Легион", похоже, планирует и другие серьезные проекты. По данным аналитического отчета компании Stiles & Riabokobylko, "Легион" заявил о разработке еще четырех участков в Москве. В отчете перечислены следующие проекты: многофункциональный комплекс площадью 145 тыс кв.м на Татарской ул., 13, 30-этажное офисное здание площадью 70 тыс кв.м на ул. Кульнева, 6, а также торгово-офисный комплекс площадью 110 тыс кв.м на ул. Киевской, 3-7, и многофункциональный развлекательный комплекс площадью 11 тыс кв.м на Профсоюзной улице. Гендиректор Stiles & Riabokobylko С.Рябокобылко оценивает инвестиции на освоение этих участков компании в \$360-450 млн. В самом "Легионе" комментировать свои проекты "Ведомостям" отказались, сославшись на отсутствие в столице гендиректора М.Кузнецовой. Ю.Первушин, председатель совета директоров завода по производству лопастных гидравлических машин (ЛГМ), расположенного по адресу: Большая Татарская, 13, подтвердил, что "Легион Девелопмент" выиграл заводской тендер на соинвестирование вывода предприятия и строительства комплекса. Получить доказательства участия компании "Легион Девелопмент" в других проектах "Ведомостям" не удалось.

"Если судить по качеству первого объекта, то у "Легион Девелопмента" хорошие перспективы", - говорит

Рябокобылко. По его мнению, это свидетельствует о том, что рынок остается открытым для формирования новых российских игроков, так как "на развитых рынках новому игроку редко удается выйти на рынок несколькими площадками, которые он может развивать в течение ближайших двух-трех лет". Старший консультант Jones Lang LaSalle Константин Романов считает, что компания выбрала удачное время для выхода на рынок, так как спрос на коммерческую недвижимость до сих пор превышает предложение, а крупных игроков на нем не так уж много. "У компании агрессивные планы и, судя по всему, большие финансовые ресурсы", - заключает Романов. А один из московских девелоперов, пожелавший остаться неназванным, предположил, что для компании, вышедшей на рынок всего лишь год назад, "получение таких сладких кусков московской земли, о которых мечтают более опытные конкуренты, должно быть мотивировано хорошими связями владельцев с властными структурами города".

□

Петербургские власти собираются выставить на торги два здания, предназначенные под гостиницы. В центре города уже почти не осталось мест для строительства отелей и, по мнению аналитиков, город может выручить за дома от \$2 до \$4 млн.

По данным Комитета по внешним связям администрации Петербурга, в городе работает порядка 130 гостиниц примерно на 30 тыс мест. Четыре отеля позиционируют себя как "пять звезд", около 30 гостиниц относятся к среднему классу, и около 90 объектов (в том числе общежития гостиничного типа и ведомственные гостиницы) - к экономклассу. Также в Петербурге работает 60-70 мини-отелей примерно на 1400 номеров. До конца года администрация Петербурга планирует реализовать на торгах государственные пакеты акций 11 гостиниц, в девяти из которых город владеет контрольным пакетом.

Администрация Петербурга проанализировала около 400 объектов недвижимости, потенциально пригодных для размещения новых гостиниц, рассказал вчера на пресс-конференции вице-губернатор Петербурга Ю.Молчанов. Оказалось, что только два из них не заняты и подходят для реконструкции под гостиницы - на ул. Рылеева, 7, и Некрасова, 14. Оба этих здания Смольный собирается выставить на торги. По словам Молчанова, они состоятся не раньше осени. Управление инвестиций комитета по строительству приступило к формированию конкурсного пакета документов.

"К сожалению, мест под новые гостиницы в Петербурге нет", - констатирует Молчанов. С ним согласен

исполнительный директор консультационной компании "ИнтерКонсалт" С.Ковалев. "Забыть о гостинице на Невском проспекте инвесторы могут уже сейчас", - говорит Ковалев. По его словам, можно поискать недвижимость на Васильевском острове и Петроградской стороне, "но такое расположение уже не позволит строить пятизвездных гостиниц".

Руководитель группы оценки недвижимости Института проблем предпринимательства А.Шаскольский говорит, что при продаже здания на ул. Рылеева под строительство гостиницы стоимость может превысить \$700-800 за 1 кв.м возводимой площади, а на ул. Некрасова - \$600-700. По словам российского представителя девелоперской компании Caspian P.Львова, здание на Рылеева дает возможность создать мини-отель. Цену продажи он оценивает в \$200-500 за 1 кв.м.

Глава московского представительства Le Meridien Л.Казанова говорит, что сложно принимать решения о покупке, не имея представления о зданиях, их состоянии и потенциальных инвестициях. Однако, продолжает она, у всех больших гостиничных сетей есть планы относительно больших городов России, в первую очередь Москва и Петербурга.

А Шаскольский считает, что отсутствие пригодных под строительство гостиниц зданий и участков не оста-

новит желающих. Он полагает, что нехватку мест под строительство гостиниц может решить пересмотр списка объектов, занимаемых госучреждениями и военными. "Таких объектов у нас в избытке, - говорит он. - Некоторые из них вполне кондиционны для использования под гостиницы, расположены в козырных местах".

Ковалев тоже считает, что после приватизации городских гостиниц, запланированной на этот год, игроки, которые еще не вышли на питерский рынок, могут

рассчитывать только на здания, которые занимают военные или городская администрация.

□

Анализ рынка гаражей

В 2004 году гаражная программа была объявлена одним из приоритетов московского правительства. Только в Центральном административном округе планируется построить около 50 отдельно стоящих паркингов. Размах гаражного строительства впечатляет, особенно на фоне вялых продаж дорогостоящих машиномест в строящихся и уже построенных паркингах. Скорее всего, принятый в первом чтении законопроект "О размещении транспортных средств на территории города Москвы" осенью станет полноценным законом со всеми вытекающими из этого последствиями для автовладельцев. Если с 2007 года в Москве действительно запретят оставлять машины на улицах и во дворах, их хозяевам придется в оставшееся время сильно поднапрячься и купить персональное место в паркинге. Гаражное строительство в этих условиях обещает стать не просто рентабельным, а высокоприбыльным делом. Тем более что сегодня только 11% московских автовладельцев имеют собственные места в современных гаражах.

Картина того, какие гаражи строятся сейчас в Москве и сколько они стоят, складывается уже после трех-четырех звонков в компании, работающие в гаражном сегменте.

"У нас четырехуровневый подземный гараж на 336 машиномест,- рассказывает менеджер строительной компании "Стимс" О.Акимова.- Продаем всем - и физическим, и юридическим лицам. Сейчас у нас подготовительный этап - идет перекладка коммуникаций. А окончание строительства намечено на четвертый квартал 2005 года. Въезд в паркинг будет осуществляться по двухпутной круговой раме, предусмотрено два поста ручной мойки для автовладельцев, два лифта. Будут охрана, сигнализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения - все, что положено в современном паркинге".

Стоимость машиноместа в этом паркинге на Олимпийском проспекте доходит до \$30 тыс. Продано пока не больше 30% машиномест (не считая 20% переданных городским властям). Покупают места жители соседних домов и компании, чьи офисы расположены рядом со строящимся паркингом. Кстати, до 2007 года префектура ЦАО планирует построить в районе Олимпийского проспекта еще четыре паркинга: два маленьких наземных - на 12 и 40 мест и два больших подземных - на 150 и 161 место.

Примерно такие же цены и в других гаражах, строящихся в центре или недалеко от Садового кольца. В двухэтажном подземном гараже на Новочеремушкинской улице машиноместо стоит в среднем \$15 тыс. На Бакунинской улице завершается строительство шестиэтажного гаража на 650 мест. Стоимость машиноместа - не менее \$14,5 тыс.

Раза в два дешевле места в гаражах, возводимых на окраине города - например, в Бутове или Куркине. Так, в 9-м микрорайоне Куркина построен трехуровневый наземный паркинг, машиноместо в котором стоит порядка \$8 тыс.

Другую, большую, часть предложений составляют паркинги, расположенные под новыми жилыми зданиями. Места во многих из них продаются не только тем, кто живет в доме, но и всем желающим. Например, в доме в Карамышевском проезде будет подземный гараж на 288 машиномест. Строительство объекта уже заканчивается, но цена машиномест пока неизвестна. Скорее всего, они будут не дешевле \$18 тыс. Очень много объектов продает всем желающим ГУП "Мосреалстрой", который реализует гаражи в домах, строящихся ДИПСом (департаментом инвестиционных программ правительства Москвы). Места для автомобилей продаются как на стадии строительства, так и в уже сданных домах.

"Гаражи в центре стоят от \$20 тыс. до \$50 тыс. за машиноместо, в Куркине - \$10-15 тыс.,- говорит заместитель генерального директора "Мосреалстроя" О.Антипина.- Из того, что есть в продаже, могу назвать подземный паркинг на улица Новослободская, по \$25 тыс. за место, на Краснопролетарской улице - по \$20-25 тыс. Правда, в первом из 126 мест непроданными осталось всего пять, во втором из 368 мест тоже большая часть уже продана. В паркинге на площади Крестьянской Заставы машиноместо в зависимости от размеров стоит \$20-30 тыс., на проспекте Андропова в гараже из 118 мест остались непроданными 45, каждое из них стоит \$15-20 тыс."

□

С появлением новых торговых комплексов ставки аренды могут начать снижаться

Торговые центры, строительство которых началось полтора-два года назад, когда впервые стал заметен дефицит торговых площадей, постепенно выходят на рынок. Пока что стоимость аренды торговых площадей в Москве держится на высоком уровне, однако, по мнению аналитиков, с ростом предложения ставки могут пойти вниз и в первую очередь это коснется объектов с неудачным расположением и неквалифицированным управлением.

Оборот розничной торговли в Москве и области, где проживает менее 10% населения России, составляет, по оценкам экспертов, 25-28% общероссийского оборота и в 2003 г. превысил \$40-50 млрд. В 2004 г. здесь планируется ввести в эксплуатацию почти 440 тыс кв.м торговых площадей, но и после этого обеспеченность качественными торговыми площадями в столице в расчете на 1000 жителей все еще значительно уступает Лондону, Парижу и даже Варшаве, отмечают в Noble Gibbons (ассоциирована с международной CB Richard Ellis). По данным Р.Чепцова, начальника отдела по работе с собственниками ABN Realty, общий объем предложения составляет более 1,5 млн кв.м торговых помещений, ежегодный рост предложения - 300-400 тыс кв.м. В Stiles & Riabokobylo ожидают, что количество торговых площадей в столичном регионе в конце 2005 г. достигнет 1,8 млн кв.м, или почти 100 кв.м на 1000 жителей Москвы и области. Для сравнения: в 2003 г. среднеевропейский показатель составлял 147 кв.м на 1000 жителей.

Ставки аренды торговой недвижимости, даже без учета НДС и операционных расходов, в Москве сейчас одни из самых высоких в мире. По данным Noble Gibbons, в престижных торговых зонах (11 улиц в центре Москвы) они составляют \$2000-5200 за 1 кв.м в год, в остальных зонах центра - \$800-3700 за 1 кв.м в год; за пределами ЦАО и до МКАД включительно - \$400-3000; в гипермаркетах для якорных арендаторов, занимающих по 12 000-24 тыс кв.м, - \$150 за 1 кв.м в год. В ABN Realty приводят чуть более низкие расценки: \$1000-3500 за 1 кв.м в год по основным торговым коридорам города, \$700-3000 в центральных комплексах. Цена покупки торговых площадей также в первую очередь зависит от месторасположения объекта и составляет \$2-12 тыс за 1 кв.м.

Но, прогнозируют эксперты, как только на рынке увеличится предложение торговых площадей, соответствующих международным стандартам, доля свободных помещений в торговых центрах с худшим расположением и менее удачной планировкой будет расти. Постепенное снижение арендных ставок начнется именно с них.

Только в I квартале этого года в Москве открыто

четыре торговых центра, напоминают в компании Colliers International. Это ТЦ "БУМ" на ул. Перерва общей площадью 31 тыс кв.м, "Новинский, 31" (16 тыс кв.м), ТД "Весна" на Новом Арбате (12 300 кв.м) и "Александр Лэнд" на ул. Пришвина (19700 кв.м). Всего в 2004 г. должно быть открыто около 15 значимых объектов торговой недвижимости, говорит И.Шершнев, директор по развитию Swiss Realty Group. Наиболее крупными проектами станут "Мега-2" в Химках (около 150 тыс кв.м), "Веймарт-2" (71-й км МКАД, 55 тыс кв.м), "Рамстор-Сити" на проспекте Вернадского (47 тыс кв.м). Наибольшую активность в девелопменте и инвестициях в секторе торговой недвижимости проявляют западные IKEA, Ramstore, Auchan, McDonald's, Metro, Ava и Obi. Всего, по оценке Stiles & Riabokobylo, в ближайшие пять лет международные торговые операторы планируют инвестировать в России до \$2 млрд.

"Иностранные девелоперы имеют преимущество перед российскими компаниями благодаря богатому международному опыту в этой сфере деятельности, - говорит Чепцов из ABN Realty. - Однако в ближайшем будущем мы прогнозируем приход на рынок институциональных инвесторов и российских финансово-промышленных холдингов, как это уже произошло в сегменте офисной недвижимости". В то же время он отмечает поступательное развитие российских торговых сетей - таких как "Седьмой континент", "Перекресток" и "Пятерочка".

В целом, по словам Н.Сазоновой, аналитика Colliers International, профессиональный подход к концепции, маркетингу и брокериджу торговой недвижимости, да и ко всему процессу девелопмента в целом, перестал быть чем-то необычным. Рынок торговых помещений становится все более профессиональным, говорит она.

Только знания и опыт помогут сделать новый объект доходным и заполненным арендаторами, уверены эксперты. "При проектировании торгового центра необходимо привлечь около 11 организаций со стороны. Среди них консультанты, проектировщики, дизайнеры и девелоперы, - говорит И.Шершнев, директор по развитию Swiss Realty Group. - Между владельцами торговых комплексов часто идет борьба за якорных арендаторов, т. е. тех, кто своим именем привлечет других, даже если займет небольшую площадь".



Визави" скупил 500 тыс кв.м и стал одним из крупнейших игроков на рынке аренды недорогих помещений

Банк "Визави", чуть более года назад начавший скупку столичных предприятий ради их помещений, за это время превратился в крупного игрока на рынке коммерческой недвижимости класса С. Структуры банка приобрели 500 тыс кв.м, и теперь "Визави" объединяет их в единую сеть под брэндом "Офис-Парк Визави" и сдает в аренду. По оценкам банка, доходность проекта превышает 30% годовых.

Сейчас инвестиционной компании "Визави" принадлежит 500 тыс кв.м площадей в Москве, говорит ее директор по рекламе Анна Базильер. Все объекты будут объединены под торговой маркой "Офис-Парк Визави". Семь комплексов площадью около 390 тыс кв.м компания начинает сдавать в аренду как офисы и склады класса С. Это здания в Чертанове (15 тыс кв.м), в Бутырском (30 тыс кв.м) и Красносельском (16 тыс кв.м) районах, на Можайском шоссе и в Марьиной Роще (по 75 тыс кв.м), на Семеновской (25 тыс кв.м) и рядом с Курским вокзалом (150 тыс кв.м). Оставшиеся 110 тыс кв.м - либо офисы более высокого класса (например, на ул. Усачева, 24), либо еще не приведены в подходящее состояние и войдут в "Офис-Парк" позже, пояснила Базильер.

По ее словам, "Визави" уже провела две сделки: 14 тыс кв.м в "Визави-Шереметьевский" арендовал издательский дом "Бурда", а 26 тыс кв.м в "Визави-Можайский" - компания по продаже спорттоваров "Спорт Хит ТВК". Сумму сделок компания не раскрывает. Базильер сказала лишь, что офисные площади будут сдаваться в аренду по \$200-350 за 1 кв.м в год, а складские - по \$80-120, причем на офисы придется 70%, а доля складских площадей составит 30%.

Сотрудник отдела по связям с общественностью ИД "Бурда" подтвердил, что компания в июле переедет в новый офис, но от других комментариев отказался. По данным консультанта риэлторской компании, попросившего не называть его имя, "Бурда" арендовала площади по \$250 за 1 кв.м в год. В "Спорт Хите" получить комментарии не удалось.

По оценкам экспертов, заявленные "Визави" ставки вполне рыночные. Класс С - довольно емкий рынок, множество структур хотят арендовать офисы по цене \$180-280 за 1 кв.м в год с учетом всех платежей, но информацию о нем сложно систематизировать и точный объем его неизвестен, говорит руководитель департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty

Владимир Пушкин. "Большую часть таких площадей сдают в аренду администрации предприятий и организаций, и объем этих площадей все время меняется", - объясняет он. Старший консультант компании Jones Lang la Salle К.Романов отмечает, что сейчас в России нет четкого определения, что такое помещения класса С. "Фактически к нему относятся все площади, которые не попадают в категорию А и В: старые административные здания, бывшие НИИ, все, что хоть немного похоже на офис", - говорит он. По его словам, спрос на эти площади высок, поскольку арендаторов привлекают низкие арендные ставки.

Так что "купленные проблемы" могут оказаться весьма прибыльными. В "Визави" доходность "Офис-Парка" оценивают "не менее чем в 30%". По словам Базильер, в скупку предприятий и уже проведенный ремонт помещений вложены обещанные \$100 млн. Если предположить, что банк сдаст их все по декларируемым ставкам, то его доход составит \$75 млн: \$63 млн от 350 тыс кв.м офисных помещений и \$12 млн от складских. Но, как отмечает Пушкин, найти арендаторов одновременно на такое количество объектов нереально и часть из них "зависнет". Поэтому он называет 30%-ную доходность "оптимистичной".

Романов же считает выбор "Визави" сегмента дешевых офисов и складов оправданным. "Сейчас многие инвесторы вкладывают средства в помещения класса А и В, тогда как класс С тоже обеспечивает неплохую прибыль, а рынок не занят", - объясняет он. По данным компании ABN Realty, средний уровень доходности в секторе офисной недвижимости составляет порядка 14-17%, а лучшие офисы класса А, по данным Colliers International, приносят "лишь" 13,5-14%.

До сих пор на рынке коммерческих помещений класса С не было крупных игроков, говорит Пушкин. Впрочем, представитель компании, специализирующейся на скупке предприятий, утверждает, что есть более крупные игроки, просто они предпочитают "не светиться".

□

Несмотря на активное строительство в Петербурге торгово-развлекательных комплексов, интерес ритейлеров к помещениям на оживленных магистралях не снижается

На Невском проспекте зафиксирован очередной ценовой рекорд: ставки аренды в \$2000-2500 за 1 кв.м в год и цена продажи \$10 тыс за 1 кв.м. Но даже при таких ценах свободные площади на рынке практически отсутствуют, а сделки чрезвычайно редки.

По оценке компании "Бекар. Коммерческая недвижимость", за 2003 г. арендные ставки на торговые помещения в среднем увеличились на 20-25%, а продажная стоимость магазинов - на 25-30%. Плавный ценовой рост продолжается и сейчас.

Торговцам, которые намерены обосноваться на Невском, придется платить в среднем \$1200-1800 за 1 кв.м в год. Правда, некоторые арендаторы договариваются с собственниками за \$850-950 за 1 кв.м в год.

Второе место по стоимости аренды по-прежнему удерживает Большой проспект Петроградской стороны со ставками от \$600 до \$1200 за 1 кв.м в год. Специалисты компании Colliers International отмечают, что эта магистраль из-за дефицита помещений на Невском вызывает все более пристальный интерес арендаторов и стремительно дорожает. Рядом со станцией метро "Петроградская" уже появились предложения по \$1500-1800 за 1 кв.м в год. На Литейном, Владимирском, Загородном и Московском проспектах магазины сдаются по \$500-1400 за 1 кв.м в год.

При продаже торговых площадей минимальный уровень цен в "спальных" районах составляет \$1000 за 1 кв.м; объекты в престижном центре "уходят" по \$3000-3500 за 1 кв.м; на Невском зафиксирована сделка по \$6000 за 1 кв.м. Заместитель генерального директора центра недвижимости "Ината" А.Степанов полагает, что возможен дальнейший рост цен. Уже сейчас, по оценке Степанова, примерно 80% клиентов хотели бы приобрести помещения под магазины в собственность, однако из-за отсутствия предложения вынуждены соглашаться на аренду.

Аналитики компании "Астера" отмечают: если условия аренды в торговых комплексах диктуют "брендо-

вые" арендаторы, которым предлагаются более льготные условия, чем мелким фирмам, то на рынке "встроены" главенствуют владельцы недвижимости.

Тем не менее сетевые продолжают охотиться за встроенными помещениями на главных магистралях. Например, недавно появившаяся в Петербурге столичная компания "Красный куб" наряду с торговыми точками в ТК "Сенная" и "Кировский Пассаж" обзавелась двумя магазинами на Невском проспекте и одним на Среднем проспекте Васильевского острова. По такой же схеме сейчас развивается в городе и другая подарочная сеть - LE FUTUR. "Отдельный магазин с престижным адресом - это респектабельный имидж, к которому стремятся сетевые", - комментирует руководитель отдела коммерческой недвижимости компании "Адвекс-РОС-СТРО" Т.Кирсанова.

В Петербурге постепенно формируются однородные торговые коридоры. Магазины со схожим ассортиментом тяготеют друг к другу, что на первый взгляд противоречит законам конкуренции. Например, на Загородном проспекте в изобилии представлены бытовая техника и электроника, на Владимирском один за другим выстроились обувные магазины, Большой проспект Петроградки оккупируют бутики.

Пока конкуренция между "встройками" и ТК в Северной столице не ощущается. Начнется ли она и кто выиграет в ценовой борьбе, станет ясно, когда девелоперы реализуют свои планы по удвоению городского торгового пространства, то есть в ближайшие три-четыре года.

□

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Московский концерн "Интеко", которым руководит Е.Батурина, объявил о покупке контрольного пакета акций украинского ОАО "Краматорский цементношиферный комбинат "Пушка". Эксперты считают, что цена 90% акций составила \$1015 млн

Сегодня "Пушка" обеспечивает почти 26% цементного рынка восточного региона Украины. Это второй по величине рынок потребления цемента на Украине после Киева. Завод расположен в центре Донбасса. В развитие производства "Интеко" намеревается вложить еще \$5 млн. Та же "Пушка" при проектной мощности 700 тыс. тонн выпускает лишь 550 тыс. тонн цемента в год. В планах Е.Батуриной увеличить потенциальную мощность цементного завода до 1 млн. тонн цемента в год.

Покупка "Пушки" для "Интеко" не первая инвестиция в цементную промышленность. Концерну принадлежат четыре крупных цементных производства: "Осколцемент" (мощность 3,7 млн. тонн в год), "Белгородский цемент" (2,6 млн. тонн), "Пикалевский цемент" (1,5 млн. тонн) и "Подгоренский цементник" (420 тыс. тонн). За один только "Осколцемент" Батурина выложила прежнему хозяину инвестиционной компании "Атон" около \$90 млн., а за "Пикалевский цемент"

(крупнейшее предприятие на СевероЗападе России) она отдала примерно \$3540 млн. Поэтому сделка с "Пушкой", которая оценивается в \$1015 млн., выглядит не столь значительной. С другой стороны, с помощью украинского завода "Интеко" увеличит производственные мощности до 5,2 млн. тонн в год и приблизится к конкурирующему холдингу "Евроцемент", который произвел 7,5 млн. тонн цемента (20% от всего российского).

В концерне отмечают, что украинский завод приобретен для усиления позиций на российском цементном рынке, в частности, в граничащей с Украиной Белгородской области. Однако участники рынка считают, что интересы "Интеко" лежат по другую сторону границы и в перспективе компания хочет занять значительную долю на рынке Восточной Украины.

Дело в том, что украинские власти считают, что российские производители цемента, наращивая экспорт, не дают развиваться местным предприятиям. Поэтому с 10 октября 2002 года Украина на четыре года ввела квоты на импорт цемента из России. Благодаря новому приобретению компании Елены Батуриной удалось обойти украинские заградительные меры на ввоз российского цемента на территорию государства. "За то

время, пока действуют квоты, рост рынка цемента на Украине составил 24,9%, что, несомненно, вызвало интерес у российских производителей. Поэтому вполне логично, что "Интеко" решил выйти в перспективный регион и купил там завод", заявил Газете представитель компании "Штерн Цемент" С.Мещеряков.

Существует и другая причина скупки цементных активов. В связи с планами правительства удвоить к 2010 году выпуск основных видов стройматериалов в ближайшие годы может возникнуть дефицит этой продукции. Эксперты отрасли опасаются, что к 2006-2007 годам в России может возникнуть дефицит цемента в размере 2 млн. тонн это 5% от общего объема рынка, а к 2010 году дефицит увеличится до 510 млн. тонн. Таким образом, покупка цементных активов сегодня позволит диктовать свои условия и цены на рынке уже через несколько лет.

□

Публикация в "Русском Курьере" статьи "Осторожно, риэлтер!" вызвала широкий резонанс. В редакцию пришло письмо из МИАН, которое комментирует издание и по-прежнему остается при своем мнении о качестве работы компании

Русский курьер, 28.05.2004, стр.15

Статья "Осторожно, риэлтер!" от 12 мая 2004 г. вызвала широкий резонанс. В публикации подробно рассматривается деятельность агентства и приводится много нелицеприятных фактов работы. В частности, в редакцию пришло письмо из МИАН. "Уважаемый господин Голембиовский!

От лица Московского Инвестиционного Агентства Недвижимости (МИАН) обращаюсь к Вам в ответ на статью Татьяны Чаплыгиной "Осторожно, риэлтер!" (№ 277 от 12 мая 2004 г.), в которой были использованы сведения, не соответствующие действительности и негативно сказывающиеся на деловой репутации нашей компании.

Так, автор статьи пишет: "Ложь начинается, как только клиент попадает в агентство. В МИАН милые девушки с жесткими интонациями в голосе сначала демонстрируют так называемую "базу данных". Но только очень непосвященный посетитель не заметит, что, по сути, это просто перепечатка еженедельника "Из рук в руки" и аналогичных изданий. В ней нельзя понять, какой серии и какого года постройки дом, где он находится (может, рядом с трассой или цементным заводом). Метраж дан приблизительно. Планировки квартиры нет".

"Что касается контрактных обязательств, то их исполнение риэлтеры МИАН понимают своеобразно. Конечно, клиентскую квартиру они продадут, а вот искать новую не будут".

"Прождав вместо оговоренного срока полгода, кли-

ент понимает, что одурачен. Девушки в конторе не так приветливы. Предложения на просмотр следуют после бесчисленных напоминаний и звонков. Представитель МИАН отказывается от встреч для обсуждения проблемы".

Уважаемый господин Голембиовский, данная информация не соответствует действительности и порочит деловую репутацию МИАН. До тех пор, пока мы не получим доказательств упомянутых в статье фактов, утверждения автора являются безосновательными. В таком случае они являются прямым нарушением закона Российской Федерации о СМИ.

В порядке урегулирования данной ситуации предлагаем Вам опубликовать опровержение распространенных сведений, не соответствующих действительности и наносящих ущерб деловой репутации МИАН.

Публикация статьи вызвала отклик не только в упомянутом агентстве. В редакцию стали звонить люди с целью выяснить, откуда у автора "конфиденциальная информация". Искали источник "утечки" представители не только МИАН, но и других риэлтерских контор. Звонили и их потерпевшие клиенты.

Целью публикации было вовсе не обидеть МИАН, а на его примере обратить внимание всех заинтересованных лиц: чиновников, рядовых граждан и самих участников рынка недвижимости на применение формы договора, которая, с одной стороны, ущемляет права потребителя, а с другой - предоставляет торговцам недвижимостью реальную возможность не исполнять свои

обязательства. Сам факт использования кабального договора МИАН не опровергает. До публикации статью в агентстве читали ("РК" хотел дать риэлтерам возможность высказать свое мнение об описываемой в ней проблеме). Но в МИАН ответили примерно так: "Договор плохой, сами знаем, хотите создать себе проблему - печатайте". Справедливости ради надо признать, что дело вовсе не в том, что МИАН такой плохой. В частных разговорах рядовые сотрудники других риэлтерских фирм тоже критикуют имеющиеся у них варианты документов. Но признаваться в их несовершенстве "под запись" они, естественно, не хотят, опасаясь, что в этом случае могут потерять не только работу, но и репутацию на рынке. Поэтому, как правило, пояснения дают те, кто либо уволился, либо собирается уходить из этого бизнеса навсегда.

В среду президент Путин в ежегодном послании Федеральному собранию поставил задачу в ближайшем будущем обеспечить россиян качественным доступным жильем. Понятно, что решить ее без риэлтеров сегодня просто невозможно. А поскольку их неправильно составленные договоры являются очевидным тормозом на этом пути, решать проблему, как полагают опрошенные "РК" эксперты, придется, вероятно, на законодательном уровне.



Один из жилых комплексов крупного столичного девелопера "Капитал Групп" будет проектировать известный британский архитектор иракского происхождения Заха Хадид - первая женщина, удостоившаяся самой престижной награды в области архитектуры - Притцкеровской премии

Некоторые участники рынка сомневаются в том, что идеи Хадид будут реализованы в Москве, напоминая о незавидной судьбе других проектов иностранных архитекторов в российских столицах.

Заха Хадид родилась в Багдаде, получила архитектурное образование и живет в Лондоне. Международную известность приобрела в 1983 г. после победы на престижном архитектурном конкурсе в Гонконге. 31 мая нынешнего года ей была вручена Притцкеровская премия, жюри премии особо отметило такие работы Хадид, как горнолыжный трамплин и таксопарк в Страсбурге, Музей искусств в Огайо, США, и пожарную станцию в Германии (Vitra Fire Station). Холдинг "Капитал Групп" основан в 1991 г., построил и ввел в эксплуатацию 1,317 млн кв.м коммерческих, торговых и жилых площадей. Ведет строительство офисно-жилого комплекса "Город Столиц" (160 тыс кв.м, стоимость \$250 млн) по проекту голландца Эрика ван Эгераата в деловом центре "Москва-Сити".

На импровизированной пресс-конференции перед столичным общественным градостроительным советом Заха Хадид заявила о том, что собирается разработать для Москвы несколько проектов. Первым станет проектирование жилого комплекса для "Капитал Групп", стоимость которого компания оценивает в \$180 млн. Подробности проекта не разглашаются, известно лишь, что комплекс планируется построить на участке площадью в 1 га на северо-западе столицы. По словам Хадид, сейчас она ведет переговоры с другими московскими девелоперами.

"В мире не более трех десятков архитекторов, чей почерк можно узнать. Хадид - одна из них", - говорит член Союза московских архитекторов академик Ю.Бочаров. Главный архитектор Москвы А.Кузьмин утверждает, что "будет счастлив", если в Москве по-

явится здание работы Хадид. Гонорар Хадид "Капитал Групп" не разглашает, но, по словам Бочарова, "привлечь архитектора такого уровня стоит около 15% от стоимости проекта". С этой оценкой согласились и другие архитекторы, опрошенные "Ведомостями". "Это незначительно превышает гонорары отечественных проектировщиков", - замечает А.Добашин, гендиректор компании КРОСТ, строящей в столице по проекту голландского архитектора Рэма Колхаса жилой комплекс "Велтон Парк".

Смелость архитектурных решений Хадид отмечают все эксперты, и именно это, по их мнению, может стать препятствием к реализации проекта в Москве. "Не секрет, что продвинуть какой-либо проект иностранного архитектора невероятно сложно: сказывается инертность архитектурной среды", - говорит один из девелоперов. Участники рынка жалуются, что согласовать "чужой" проект в разрешительных инстанциях практически невозможно, приходится привлекать кого-то из московских архитекторов, что увеличивает затраты, а также, как выразился один из собеседников "Ведомостей", "плохо сказывается на самой идее". "Мне пришлось отказать от сотрудничества с известным американским архитектурным бюро, они не смогли сработаться с нашими "гуру", - рассказал "Ведомостям" инвестор крупного офисного проекта, попросивший не называть его имени. Не все гладко в сотрудничестве с иностранными архитекторами и у самой "Капитал Групп": в апреле общественный градостроительный совет при мэре Москвы не разрешил строить комплекс "Русский Авангард" стоимостью \$175 млн по проекту Эрика ван Эгераата на Якиманке, предложив перенести его на другое место. "Сколько звезд мировой величины мы должны поставить на колени, выкинув из тендеров и не пропустив через градостроительные советы?" - возмущается один

из инвесторов. Впрочем, некоторые надеются на благополучный исход.

"Мне очень хочется, чтобы "Капитал Групп" убедил архитектурное сообщество в необходимости работать в Москве по проектам иностранных архитекторов", - говорит А.Добашин из КРОСТА.

□

Московское агентство недвижимости МИАН планирует разделить свой бизнес

Из него будут выделены инвестиционная компания и компания, оказывающая непосредственно риэлтерские услуги. Пресс-секретарь МИАНа Динара Лизунова сообщила, что "информация частично соответствует действительности, но о деталях структурных изменений говорить рано". Агентство МИАН в настоящее время имеет 26 отделений.

□

С 5 по 9 июня в Москве пройдет VII национальный конгресс по недвижимости

Участники конгресса, собравшись в здании Российской академии наук, обсудят новую ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Им предстоит, в частности, ответить на вопрос: сможет ли рынок "переварить" мощный поток инвестиций, устремившийся в последнее время в этот сектор экономики.

"Ежегодный конгресс - это подведение итогов года деятельности всех участников рынка недвижимости, это обмен мнениями, выработка стратегии, - рассказал президент Российской гильдии риелторов (РГР) И.Горский. - Одной из важных тем обсуждения станет ипотека. Количество сделок по ней растет: только в этом году доля покупок жилья по ипотечным схемам составила 3%. Самое серьезное отношение к ипотеке высказывают и власти. В этом они видят перспективу развития рынка для того, чтобы сделать жилье доступным".

По словам вице-президента РГР А.Гусева, конгресс будет проходить в ситуации, когда место и роль недвижимости в нашей экономике весьма существенно изменились. "Небывалая вещь: даже очень осторожные институциональные инвесторы готовы сегодня вкладываться в недвижимость, - констатирует г-н Гусев. - Этот мощный вал вызывает у меня, как девелопера, не только восторг, но и опасения: а сможет ли наш рынок успешно "переварить" этот поток денег? Конгресс должен осмыслить эту тему и дать рекомендации нашему бизнес-сообществу: как сообща работать брокерам, девелоперам, управляющим недвижимостью, страховщикам, оценщикам в новых условиях. Именно это требуется сегодня: для эффективной реализации каждого проекта необходимо распределение ролей между 5-6 компаниями, специализирующимися в разных областях. А для это нужен еще и высокий профессионализм".

Еще одна важная тема конгресса - пакет законодательных предложений, касающихся доступности жилья, который подготовила команда под руководством помощ-

ника президента РФ г-на Шувалова и одобрило правительство. Примечательно, что специалисты по недвижимости обсудят "жилищный пакет" как раз накануне того, как начнется его рассмотрение в Госдуме, намеченное на 10-11 июня.

"В этом смысле ситуация тоже абсолютно новая: впервые за все годы существования рынка решение проблем рынка жилья лоббируется не снизу, заинтересованными профессионалами, а продвигается сверху, с президентского уровня, - отметил Андрей Гусев в разговоре с корреспондентом "НИ". - Ранее подобную ситуацию мы видели только с ипотекой. О чем это говорит? Как минимум о росте квалификации управленческих кадров в администрации, максимум - о попытке создания осмысленной, последовательной, долгосрочной политики государства, которая должна быть поддержана нашим бизнес-сообществом".

Программа VII национального конгресса рассчитана на пять дней. Такого количества секций, бизнес-туров, собраний, круглых столов и форумов в рамках одного мероприятия еще никогда не было. Наряду с собраниями членов FIABCI, ВКР и съездом РГР впервые пройдет Форум управляющих недвижимостью России и США. Американские специалисты из института CCIM проведут еще и семинар по подготовке специалистов по коммерческой недвижимости. Московская ассоциация-гильдия риелторов, которая на днях отметила свое десятилетие, проведет "образцово-показательный" съезд, открытый для посещения всеми участниками конгресса.

□

ИПОТЕКА И ПРОЧИЕ ВИДЫ КРЕДИТОВАНИЯ

Накануне открытия XIII Международного банковского конгресса в С.-Петербурге представители 24 российских банков подписали соглашение с правительством Петербурга "О развитии системы долгосрочного ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге"

По этому соглашению банки, имеющие представительства в Петербурге, обязуются в этом году выдать от 15 до 1000 кредитов по ставке в 9,5-15% годовых и выше в валюте на срок до 15 лет. А администрация города берется создать фонд временного переселения для недобросовестных заемщиков и как можно быстрее провести через Законодательное собрание Петербурга необходимые для ипотеки документы.

Хитом конгресса станет последний вариант Стратегии развития банковского сектора, который на днях поступил на обсуждение в правительство. По мнению бан-

киров, некоторые изменения были сделаны в пользу банковского сообщества. Например, нет требования, что банки должны обладать капиталом не менее 5 миллионов евро.



Весной нынешнего года один из лидеров рынка ипотечного кредитования - Внешторгбанк стал предоставлять займы населению во всех своих филиалах и отделениях

В апреле Внешторгбанк начал выдавать ипотечные кредиты на покупку строящегося жилья. Максимальный размер займа составляет \$500 тыс со сроком погашения до 20 лет. Как минимум 15% от стоимости квартиры клиент должен оплатить самостоятельно. До тех пор, пока у заемщика еще не оформлено право собственности на недвижимость, банк готов его кредитовать по завышенным ставкам (17% годовых в рублях и 12, 5% годовых в долларах). Как только клиент официально вступает в права собственности, ставка по его кредиту автоматически снижается - до 15% годовых в рублях и 10, 5% в долларах. Под такие же проценты ВТБ готов кредитовать своих клиентов на покупку недвижимости

на вторичном рынке.

ВТБ сотрудничает с крупнейшими российскими риэлторскими компаниями - "МИЭЛЬ-недвижимость", "МИ-АН", "БЕСТ-Недвижимость" и т.д. Таким образом, клиент банка может получить помощь риэлторов при подборе квартиры и при оформлении сделки.



Банки перестали ограничиваться кредитованием готовых квартир и довольно энергично выходят на рынок строящегося жилья, активизируя ипотечное кредитование под инвестиционные договоры

Тенденции отечественного строительного рынка, как регионального, так и столичного, свидетельствуют о том, что все большей популярностью у населения пользуется покупка квартир на этапе строительства. Сейчас самое ходовое жилье раскупается в начале строительства, оставляя классической ипотеке (кредитование готового жилья) дорогие и непопулярные квартиры.

Банкиры, конечно, вынуждены идти за спросом и запускать программы кредитования строящегося жилья. Но зная порядки, царящие на московском рынке недвижимости, они стараются ограничивать покупателей в выборе квартир, работая только со "своими" проверенными компаниями-застройщиками. Например, Райффайзенбанк сотрудничает с "Первой ипотечной компанией"

и "Капитал Групп", Московский кредитный банк - с фирмами "Строймонтаж" и "Крост", Промэнергобанк с "Раме-нье" и "Облстроем". Национальный резервный банк кредитует только те новостройки, в которых "срок завершения строительства и оформления прав собственности на приобретаемое жилье не превышает двух лет". МДМ-Банк сотрудничает с 17 строительными компаниями. "Банк имеет большой опыт взаимодействия со строительными организациями и риэлторскими фирмами, - говорит И.Лебедев, начальник отдела ипотечного кредитования МДМ-Банка. - Это позволило не ограничиваться при выходе на "первичный" рынок двумя-тремя компаниями, а предложить покупку жилья в кредит на этапе строительства у 17 организаций. Это 80% московского рынка".

Некоторые банки предлагают на словах ипотечные кредиты под любую новостройку (Внешторгбанк, Европейский трастовый банк, "Первое О.В.К.", Московское ипотечное агентство, Фора-Банк). Но при этом все равно одним из условий сделки остается одобрение выбранной квартиры банком и страховщиком.

На этапе инвестирования кредитная ставка в среднем 18% годовых в валюте. Зато заемщик экономит на страховании. Пока квартира не является его собственностью, "пакет страхования" обходится ему дешевле -

около 1% (вместо 1,5%) от суммы кредита, увеличенной на 10%. Дополнительно оплачиваются лишь услуги банка - сопровождение кредитной сделки может стоить 0,5-6% от суммы кредита, но не менее \$300.

Когда заемщик становится собственником новостройки, в залог оформляется квартира, а стоимость кредита снижается, в среднем до 12-15% годовых. Но чтобы погасить нынешний российский ипотечный кредит, в среднем требуется \$400-500 в месяц (кредит \$30000-40000, 10 лет, 15% годовых) или около \$200 (\$10000 на 10 лет). По банковским правилам обслуживание кредита обычно не должно превышать 35% совокупного дохода семьи. То есть для того чтобы реально претендовать на ипотечный кредит, в том числе и на инвестиционный, надо зарабатывать не менее \$500 (\$10000 на 10 лет) или \$1000-1500 при более солидных кредитах.

□

О тенденциях и перспективах развития рынка ипотечного кредитования, а также о новых услугах банка рассказал в интервью "Известиям" вице-президент Внешторгбанка А.Сучков

По словам А.Сучкова, Внешторгбанк намерен к 2008 г. сформировать портфель ипотечных кредитов в \$1,5 млрд. Сейчас банк выдает около \$1 млн в неделю. К концу года эта цифра должна увеличиться втрое. Банк будет выдавать \$15 млн ипотечных кредитов в месяц. Сейчас банк активно ведет работу в своих региональных филиалах (27 дополнительных офисов в Московском регионе и 44 филиала по стране), распространяя опыт, наработанный в московском Центре ипотечного кредитования.

Внешторгбанк начал ипотеку с базового продукта - приобретение жилья на вторичном рынке. Основные условия этого кредита: срок от 10 до 20 лет; валюта - рубли, доллары и евро; ставки 10,5-11,5% в валюте и 15% - в рублях. Банк недавно снизил рублевую ставку с 16 до 15%, посчитав, что может это себе позволить, и рынок этого требует. В марте банк стал предлагать кредитование на этапе строительства. На первом этапе до завершения строительства ставки кредитования выше базовых на 2%. А когда дом сдан и объект недвижимости зарегистрирован, они возвращаются на базовый уровень. И тот, и другой кредит востребованы. Сейчас банк все больше выдает рублевых кредитов. А среди наиболее актуальных текущих задач запустить кредитование покупки и строительства загородной недвижимости.

По кредиту \$50 тыс. на 20 лет ежемесячный платеж составляет \$520. Решение о кредитовании (если собраны все документы) банк принимает в течение недели.

В структуре денежных доходов москвичей на неподтвержденные доходы приходится 40%. Во Внешторгбанк поступает 400 звонков в неделю от желающих получить ипотечный кредит. Из них 70% не соответствует требованиям банка. Большая часть этих людей как раз не может документально подтвердить свой доход.

По словам А.Сучкова, в перспективе ипотекой активно будет заниматься определенное число сильных и крупных сетевых банков, способных взять на себя немалые начальные затраты и противостоять конкуренции западных банков. В ипотеке останутся и региональные банки. Их конкурентное преимущество в знании местной специфики и поддержке местной администрации, позволяющей реализовывать совместные жилищные программы.

□

О ситуации на ипотечном рынке и о деятельности ОПТБанк рассказал в интервью "Известиям" директор департамента кредитования банка А.Шелковий

По словам А.Шелкового, ОПТБанк активно кредитует рынок вторичного жилья и покупку квартир в новостройках. В частности, реализуется совместная программа с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), согласно которой можно взять рублевую ссуду на срок до 27 лет по ставке 18% до ввода жилья в эксплуатацию и 15% - после вселения в квартиру. Есть программа по валютному кредитованию под 15% годовых; действует и собственная программа Банка, позволяющая владельцу недовольному собственным жильем приобрести новую квартиру, получив кредит на

ее покупку - при этом клиент выплачивает лишь проценты, а основную сумму кредита погашает за счет реализации старого жилья.



Управляющая компания Промышленно-строительного банка принимает заявки на приобретение паев закрытого паевого фонда недвижимости "Жилая недвижимость" от всех желающих

Формирование фонда продлится до 18 августа. Средства пайщиков будут вкладываться в строительство и реконструкцию объектов жилой недвижимости в С.-Петербурге. Минимальная сумма инвестиций в фонд - 1 млн руб. Срок работы фонда - до 2009 г. Вознаграждение УК составляет 2% от стоимости чистых активов фонда в год плюс 15% от полученного дохода, оплата услуг спецдепозитария, аудитора, реестродержателя и оценщика фонда не превысит 1% от стоимости чистых активов (СЧА) фонда, а расходы на содержание ПИФа - 2,4% от СЧА.



Москва, 115191, а/я 90, Холодильный пер., д. 3, корпус 1,
wpsinfo@wps.ru
тел (495) 955-2708/2950, факс (495) 955-2927
Copyright © 1997-2016 WPS