

ТЯЖЕЛА ТЫ, ЖИЗНЬ ПОДВАЛЬНАЯ

АВТОР:

Оксана Самборская





В БОЛЬШИНСТВЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ НЕКОТОРЫХ ПЯТИЭТАЖЕК, СТОЯЩИХ НА ЛЕНТОЧНОМ ФУНДАМЕНТЕ), АДМИНИСТРАТИВНЫХ И ПРОЧИХ ЗДАНИЯХ КОНСТРУКЦИЯ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. СПОСОБЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДВАЛОВ РАЗНООБРАЗНЫ И ЗАВИСЯТ ОТ ИХ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ, СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ И ПОЖЕЛАНИЙ ВЛАДЕЛЬЦА.

Подвал — коммерчески привлекательное помещение, которое грех не использовать для получения дохода, считают в Департаменте города Москвы по конкурентной политике, который организует аукционы по реализации городского имущества. Свой тезис ведомство подтверждает цифрами: в 2014 году Москва реализовала 45 подвалов на сумму более 133 млн руб., 19 из них было приватизировано, 26 — сдано в аренду.

С января по март 2015 года на аукционах реализовано 17 подвальных помещений на общую сумму более 94 млн руб., девять из них продано, восемь — сдано в аренду сроком на 10 лет. В настоящее время город выставил на торги около 200 подвальных помещений на общую сумму около 1 млрд руб., из них для приватизации предназначено 54 объекта (на 755 млн руб.), для сдачи в аренду предлагается 144 объекта.

«Часто площади в подвале торгово-развлекательного центра арендуют продуктовые супермаркеты, магазины детских товаров, фитнес-центры»

Самым дорогим по итогам торговых сессий этого года, по данным руководителя департамента Геннадия Дёгтева, стал подвал площадью 123 м² в ЦАО — он был продан за 16,7 млн при стартовой цене 8,6 млн руб.

Конечно, для продажи или сдачи в аренду подходит не всякий подвал. «Очень востребованы цокольные или подвальные этажи торговых и бизнес-центров, — рассказывает управляющий партнер консалтинговой компании DNA Realty Антон Белых. — Часто площади в подвале торгово-развлекательного



Город выставил на торги около 200 подвальных помещений на общую сумму около 1 млрд руб., из них для приватизации предназначено 54 объекта

центра арендуют продуктовые супермаркеты, зоомагазины, магазины детских товаров, фитнес-центры». В подвалах бизнес-центров размещаются столовые, фитнес-центры и другие инфраструктурные операторы. «Конечно, они предпочли бы первые этажи, но это далеко не всем выгодно — ведь подвал, как правило, сдается на 30–50 % дешевле», — поясняет эксперт.

Но основная масса подвалов расположена в жилых домах — они становятся источником дохода или дополнительного комфорта для жильцов. Конечно, необходимо разобраться, каково назначение у этого помещения, какая высота потолков, находятся сверху жилые или нежилые помещения. Как отмечает директор по эксплуатации Sperry Van Ness Eastward Property Management Иван Соколов, в подвалах многоквартирных домов обычно размещаются инженерные системы и оборудование.

Переоборудовать подвал под личные нужды жильцов — задача непростая и требующая согласования с городскими властями. Часто жильцы хотят устроить в подвале склад для хранения шин, автозапчастей, мебели. Эксперты предупреждают, что перепланировка без согласования грозит штрафами для управляющей компании или товарищества собственников.

Как напоминает генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова, в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещения в доме, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного помещения, — это общее имущество. Ими владеют собственники квартир на праве общей долевой собственности, при этом доля пропорциональна площади жилого помещения, принадлежащего каждому собственнику.

Прежде чем использовать подвал в каких-либо целях, нужно заручиться согласием собственников жилья в многоквартирном доме. Кроме того, следует определить, к какой категории относится помещение. Если подвал технический, то есть в нем расположены инженерные системы и оборудование, для его эксплуатации придется трансформировать существующие системы (допустим, изменить

первоначальные трассировки для увеличения площади).

Иван Соколов подчеркивает, что понадобится спроектировать системы вентиляции и дымоудаления, а также согласовать дополнительные технические и тепловые нагрузки. Так что изменение функционального значения подвала влечет большие капитальные затраты — не всегда результат стоит этих усилий.

Не исключено, что перевод просто подвалов в подвалы, используемые жильцами для своих нужд, упростит постановление правительства города, вышедшее в декабре 2014 года. В соответствии с этим документом часть подвалов, которые являлись собственностью города, будет отдана во владение жильцам многоквартирных домов. В этих помещениях они совместно с управляющей компанией вправе организовать хранилища или велопарковки. «Увы, на практике нам пока не встречались удачные случаи обустройства подвалов под личные нужды жильцов», — сетует Иван Соколов.

Зато в коммерческих целях подвалы используются довольно часто — тут на первое место выходит месторасположение. Наиболее



Самым дорогим по итогам торговых сессий этого года стал подвал площадью 123 м² в ЦАО — он был продан за 16,7 млн при стартовой цене 8,6 млн руб.



ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

КВАРТИРЫ
БИЗНЕС-КЛАССА

90^{М²}
/8 МЛН ₽

МЫСЛИ
НА УРОВЕНЬ ВЫШЕ

Проектная декларация на сайте
www.zagorodny-kvartal.ru

Отдел продаж:
г. Химки, м-н «Международный»

495 585 2222

www.zagorodny-kvartal.ru

RDI.
Живи увлеченно

востребованы подвалы в центре города, на оживленной улице или просто в проходном месте. Но очень дорого подвал не сдашь, да и подойдет такое помещение не каждому арендатору.

Хотя, как уверяет Антон Белых, некоторым операторам подвалы интересны под разме-



щение магазинов из-за сочетания удачного расположения и низкой цены. «Например, на Садовом кольце много продуктовых магазинов находится именно в подвалах, потому что первые этажи стоят слишком дорого — их занимают банки или рестораны. Подвалы у метро часто арендуют цветочные базы — аналогичная площадь в подвале иногда в 1,5–2,5 раза дешевле, чем на первом этаже. В жилых районах подвалы занимают фитнес-залы, школы танцев, йоги, восточных единоборств, а также различные офисы, пункты выдачи и склады интернет-магазинов».

Существуют и другие важные мелочи. Многие зависят от конфигурации подвала, его связи с первым этажом, коммуникаций, высоты потолков, наличия отдельного входа с фасада. Ограничения накладывает статус жильцов: так, в элитных домах сложно и рискованно открывать в подвалах какие-то сложные объекты — велика вероятность поступления жалоб с непредсказуемой реакцией различных инспекций.

«Ликвидны подвалы в жилых домах около метро с отдельным входом и потолками высотой не менее 2,5–3 м, открытой планировки без большого числа комнаток и несущих перегородок, — комментирует Антон Белых. — Такие подвалы пользуются реальным спросом со стороны арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости. Остальные — от случая к случаю. Скажем, рядом с метро «Сходненская»

«В проектах Loft Post и Loft Garden на цокольных этажах размещены келлеры — кладовки, которые могут купить только собственники апартаментов»

уже год предлагается неплохой подвал: найти клиента не удастся из-за того, что высота потолков всего 2,1 м. Сдать или продать такое помещение будет крайне сложно: там нереально разместить даже самый дисконтный ритейл».

Ликвидность подвала зависит от его глубины: чем больше ступенек до входа, тем ниже ликвидность. Впрочем, это верно лишь при прочих равных, так как для недвижимости ключевым фактором все равно остается расположение объекта.

В сегодняшних новостройках девелоперы еще на этапе проектирования решают, чему быть в подвале, конечно, не упуская своей коммерческой выгоды. Самое распространенное решение при новом строительстве — сделать в подвале подземную парковку. Но по существующим нормам между парковкой и первым жилым этажом должен быть отступ — технические помещения, которые подходят для инфраструктурных нужд. Но чаще они приспособляются для хранения, а не под какой-либо бизнес.

«Небольшое помещение в подвале избавляет владельца от хлопот: не приходится возить зимние/летние шины в автосервис, там удобно

«Небольшое помещение в подвале избавляет владельца от хлопот: не приходится возить зимние/летние шины в автосервис, там удобно хранить инструменты, сезонный инвентарь и многое другое»





г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

В ПРОДАЖЕ НОВЫЕ КОРПУСА!



**ХИТ
ПРОДАЖ!**

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru



хранить инструменты, сезонный инвентарь и многое другое», — делится опытом председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

Например, в ЖК «Эко Парк Нахабино» цокольный этаж «нарезан» на лоты от 7 до 36 м². Продаются они по цене от 35 тыс. руб. за «квадрат». В ЖК «Марьино Град» (Новая Москва) в продаже имеются подсобные помещения от 9 до 23 м² стоимостью от 38 тыс. руб. за 1 м². Кстати, помещения вполне пригодны для сдачи в аренду — в одном из подмосковных жилых комплексов кладовки 10–15 м² сдаются по 3–5 тыс. руб. в месяц.

Подобные решения применяются и в элитном сегменте. «В двух наших проектах, Loft Post и Loft Garden, на цокольном этаже размещены келлеры — небольшие кладовки, которые могут купить только собственники апартаментов в этих комплексах», — рассказывает вице-президент компании RED Development Ольга

С января по март 2015 года на аукционах реализовано 17 подвальных помещений на общую сумму более 94 млн руб., девять из них продано, восемь — сдано в аренду сроком на 10 лет



Кузнецова. — При этом их стоимость гораздо ниже, чем жилья. В Loft Garden 1 м² кладовки стоит 108 тыс. руб., в Loft Post — 116 тыс. руб.».

С одной стороны, такое предложение позволяет собственникам не тратить полезную площадь апартаментов на хранение ненужных вещей. С другой — девелопер получает шанс реализовать помещения, которые не подходят для жилья и не заняты инженерными системами и коммуникациями. Кладовки и подсобки

«В жилых районах подвалы занимают фитнес-залы, школы танцев, йоги, восточных единоборств, а также различные офисы, пункты выдачи и склады интернет-магазинов»



пользуются повышенным спросом, превращаясь в объекты для инвестиций.

При продаже на нежилое помещение оформляется свидетельство о праве собственности. Пока дом возводится, цокольные помещения продаются, как и квартиры, по договору долевого участия, а после ввода объекта в эксплуатацию на них оформляется право собственности. Если дом сдан, заключается договор купли-продажи.

Любопытно, что в других регионах появление таких помещений обусловлено разными причинами, в том числе климатом. Генеральный директор компании ООО «Северный город» Федор Логинов приводит такой пример: «Жилой комплекс «Солнечный» в Архангельске строился на многолетних мерзлых породах грунта с учетом климатических особенностей севера (короткое лето, морозная зима и болотистые почвы). В качестве фундамента для здания использовались сваи — между домом

Переоборудовать подвал под личные нужды жильцов — задача непростая и требующая длительного согласования с городскими властями

и землей обязательно оставляют небольшую прослойку толщиной до полуметра. Зимой эта воздушная подушка выполняет теплоизоляционную функцию».

С учетом воздушной прослойки первые этажи ЖК «Солнечный» располагаются на достаточном возвышении от земли: там, где в обычных многоквартирных домах — подвал с коммуникациями, в ЖК «Солнечный» — подсобные помещения. В части помещений есть окна, потолки достаточно высоки, поэтому они продавались как площади коммерческого назначения для ведения малого бизнеса. 