



# Квартира на Ленинском. Диагноз — продавать

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Легенда: умерла бабушка. Наследство – «трешка» на Ленинском стоимостью около 15 млн руб. Субъект – Андрей, человек успешный, все бытовые проблемы давно решены. Мертвый (извините за каламбур) капитал неприемлем. Вопрос простой: что делать с квартирой? Сдавать в аренду, продавать и что-то покупать, но что? Или подождать? Но зачем и стоит ли? Вариант «продать и пропить» не рассматривается.**

Ситуацию комментируют три риэлтора и высказывают десять мнений. Хуже того, все заманчивы. Конечно, на основе таких скудных данных ни один эксперт не возьмется давать рекомендации всерьез. А мы и попросили быть не слишком серьезными. Удивительное дело, все эксперты представили себе дом и квартиру примерно одинаково и верно, даже образ «Андрея» один в один совпал с прототипом — вот что значит профессионалы.

Итак, что делать прототипу? Делать что-то надо, ведь оставлять все как есть бессмысленно и накладно. «Сейчас вторичный рынок растет че-

репашьими темпами, а 15 млн руб., конечно, не состояние по московским меркам, — рассуждает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Но и не три копейки. Сдать в аренду квартиру с ремонтом в стиле «от бабушки» можно, но совсем дешево. Делать же нормальный ремонт в «сталинке» затратно, к тому же последующая сдача квартиры принесет не больше 3–4% годовых».

Кроме того, Денис обещает нашему герою головную боль со сменой и поиском арендаторов, амортизацией и ремонтом мебели, техники. Вариант договора с управляющей компанией, которая взвалит на себя все эти муки,



12/photobank.ru

«Эту квартиру стоит сдавать только в том случае, если в будущем она пригодится подростку. Тогда с учетом расположения на Ленинском проспекте можно рассчитывать на 60 тыс. руб. в месяц»

**«Вторичный рынок растет черепашими темпами, а 15 млн руб. не состояние по московским меркам, но и не три копейки. Сдать в аренду квартиру с ремонтом в стиле «от бабушки» можно, но совсем дешево»**

Денис, как, впрочем, и другие эксперты, не рассматривает. Очевидно, потому, что управляющей компании эти пусть не три копейки, а пятиалтынный, не слишком интересны.

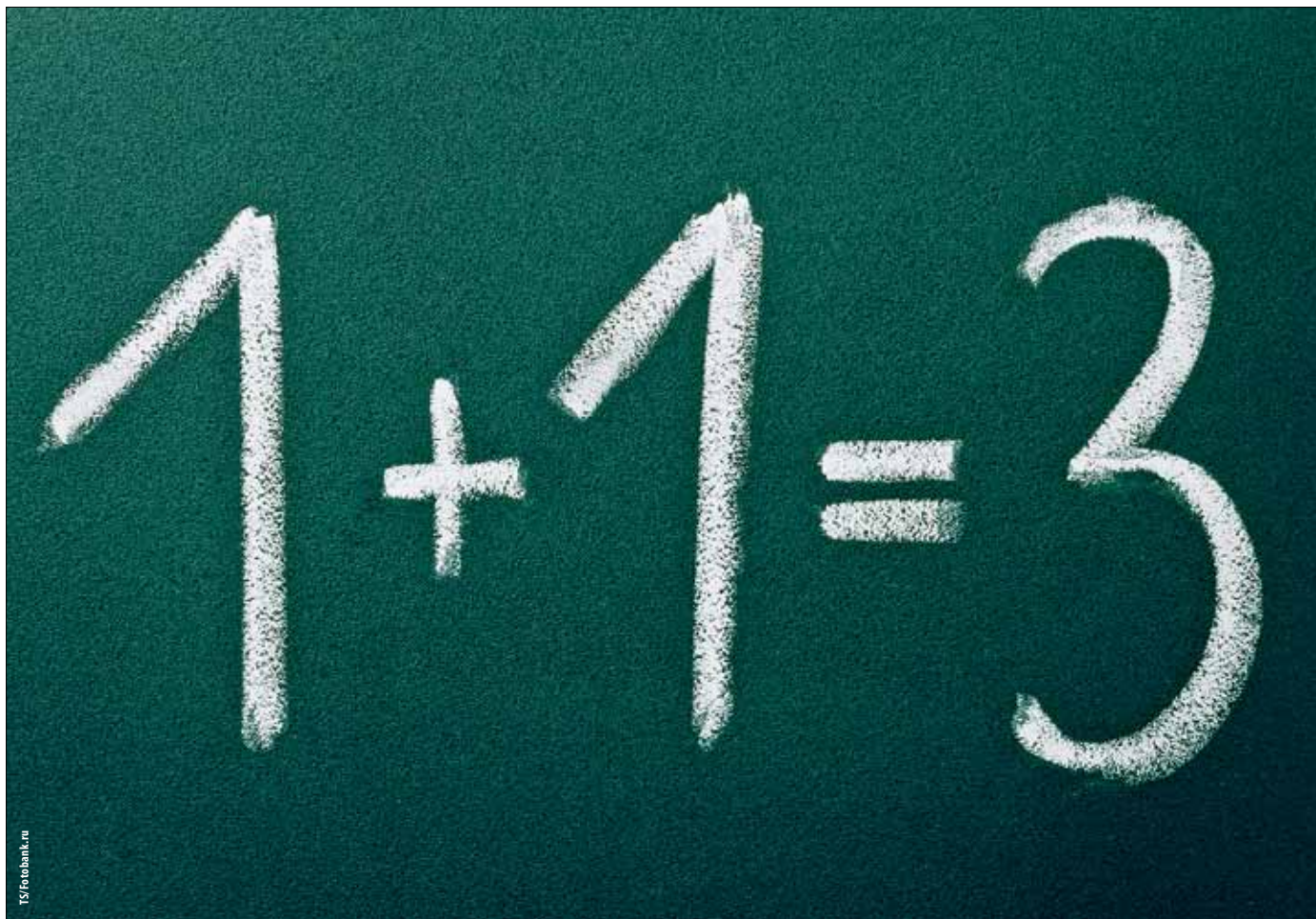
«От «трешки» на Ленинском надо избавляться, — категоричен и директор департамента городской недвижимости «Калинка-риэлти» Виктор Садыгов. — Если в ней не жить, то сдавать глупо: 60 тыс. в месяц для Андрея не деньги». Впрочем, Виктор Садыгов оставляет Андрею пространство для маневра со сдачей внаем: «Было бы здорово подождать пару лет, пока цена не подрастет на 15–20%. А лучше выдержать паузу три года, тогда не придется платить налог на продажу недвижимости 13%. То есть один из способов распорядиться недви-

мостью — сдать на три года, чтобы не стояла, потом продать. Либо продавать сейчас: минимизация налогов возможна, хоть это и рискованный путь». Если же у Андрея проснется вкус к статусу рантье, то на этот случай эксперт предлагает еще одну схему: «Быстро продать и купить две «однушки», которые затем сдавать. «Однушки» более ликвидны».

«Если у меня была бы такая «трешка», я бы ее продала», — говорит генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова. По ее мнению, сдавать такое «лишнее» жилье проблематично: с этими квартирантами вечные сложности. Может быть,







**Если же проснется вкус к статусу рантье, то на этот случай эксперт предлагает еще одну схему: «Быстро продать «трешку» и купить две «однушки», которые затем сдавать. «Однушки» более ликвидны»**

единственное исключение: «Эту квартиру я стала бы сдавать только в том случае, если в будущем она пригодится подростку. Тогда в зависимости от состояния квартиры и с учетом расположения на Ленинском проспекте можно рассчитывать где-то на 60 тыс. руб. в месяц».

Денис Попов советует продать квартиру в том виде, в каком она есть: еще

Единственный голос в защиту сдачи рассматриваемой квартиры внаем подала руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева: «Если человек заинтересован в максимизации прибыли, рекомендую следующую схему. Для начала в имеющейся квартире сделать ремонт. Таким образом повысится ее привлекательность как

«Лучше выдержать паузу три года, тогда не придется платить налог на продажу недвижимости 13%. То есть один из способов распорядиться недвижимостью – сдать на три года, чтобы не стояла, потом продать»

существуют любители подобной недвижимости. «Однако такое жилье стремительно теряет популярность из-за неудобных планировок, а главное — из-за отсутствия паркинга — самого важного критерия подбора жилья для состоятельного человека», — подытоживает свое видение ситуации с наймом Денис Попов.

для арендаторов, так и для возможных покупателей».

Приведение квартиры в относительно божеший вид стоит ориентировочно от 300 до 600 тыс. руб. Галина Киселева уверена, что, потратив на ремонт 500 тыс. руб., которые имеет смысл разнести на несколько лет от ремонта до ремонта, цену найма мож-

27-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ 2012

ОТ ЛИДЕРОВ

27 – 30 СЕНТЯБРЯ



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

[www.exporealty.ru](http://www.exporealty.ru)

## ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ КРУПНЕЙШИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ,  
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПЕРОВ И БАНКОВ

- ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ОТ ВЕДУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В МОСКВЕ И МО
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОТ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ
- ВЕДУЩИЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ
- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН, РАССЕЛЕНИЕ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР



## ПРИХОДИ И ВЫБИРАЙ!

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ВЕДУЩИЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ТВ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС  
ПРОФЕССИОНАЛОВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНФ. ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



но существенно повысить: «На рынке ставка аренды такой квартиры будет составлять около 80 тыс. руб. в месяц. Если собственник станет сдавать квартиру целый год, то он получит прибыльность порядка 6,5%». Андрей, подумайте.

Денис Попов торопит: «Полученные от продажи квартиры деньги разумно вложить в новостройку бизнес-класса на стадии строительства в том же районе. Покупать обязательно в соответствии с № 214-ФЗ. Сейчас такая недвижимость оценивается от 130–150 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. То есть вырученных от продажи бабушкиной квартиры средств хватит на 100–120 м<sup>2</sup>. Через пару лет после окончания строительства ее получится продать уже за 200 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> и даже дороже».

Примерно из тех же соображений исходит управляющий директор компании Soho Estate Ирина Егорова. Эксперт, хотя и называет «трешку» на Ленинском «стабильно надежной фактурой», все же подсказывает, что для покупки трехкомнатной квартиры в новостройке в этом же районе потребуется добавить 10–15 млн руб., а в ре-

зультате приобретаются неоспоримые преимущества: подземный гараж, более однородный состав жителей дома, современные лифты и инженерия, просторные входные группы.

«Учитывая собственный опыт, советую в любом случае избавляться от «нафталина», — рекомендует Ирина Андрею. — Нужно смотреть вперед, стараться переложить средства в новые проекты с современными опциями жизни. Тем более на раннем этапе строительства объекта реально получить хорошую скидку или выиграть на росте цен по мере приближения проекта к финальной стадии».

Второй вариант от Ирины Егоровой — купить апартаменты в современных проектах, например в Хамовниках: «Преимущества те же, что и у квартиры в новом доме: охрана, инженерия, парковка. Сдаваться в аренду апартаменты будут не хуже, а перспектив больше. Доля апартаментов в объеме предложений сегодня составляет около 30%. Они дешевле квартир, а факт регистрации для Андрея — условность».

«Я бы на месте Андрея, который успешен и обеспечен жильем, приоб-

**Приведение квартиры в божеский вид стоит ориентировочно от 300 до 600 тыс. руб. При этом цену найма можно существенно повысить: «На рынке ставка аренды квартиры составит около 80 тыс. руб. в месяц»**





Топовыми среди россиян считаются побережья провинций Аликанте и Малага (маркетинговые названия Коста-Бланка и Коста-дель-Соль соответственно), на которые приходится более 60% запросов. «Допустим, в Gata De Gorgos вилла площадью 200 м<sup>2</sup> (три спальни, две ванные комнаты) с большой придомовой территорией – садом, бассейном, зоной для отдыха – предлагается за €279 тыс. (это около 11 млн руб.). И еще останутся деньги на покупку автомобиля, чтобы с легкостью передвигаться по Испании, да и вообще по Европе всей семьей»



«15 млн руб. можно положить в банк или направить в свой бизнес, на них же получится приобрести маленький катер или охотничий домик, круто отдохнуть на Сейшелах или Мальдивах. Или забыть про все советы и купить кольцо с бриллиантом в подарок любимой женщине»

«Сталинское» жилье стремительно теряет популярность из-за неудобных планировок, а главное – из-за отсутствия паркинга – самого важного критерия для состоятельного человека»

рел бы недвижимость за рубежом, — делает нестандартный ход управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов. — Если есть желание инвестировать средства, то выбор однозначен — Лондон. Если подбирать дом для семейного отдыха с детьми, то идеально подойдет дом на испанском побережье».

Если говорить об Испании, то топовыми среди россиян эксперт называет побережья провинций Аликанте и Малага (маркетинговые названия Коста-Бланка и Коста-дель-Соль соответственно), на которые приходится более 60% запросов. «Допустим, — продолжает Тимур Сайфутдинов, — в Gata De Gorgos вилла площадью 200 м<sup>2</sup> (три спальни, две ванные комнаты) с боль-

шой придомовой территорией — садом, бассейном, зоной для отдыха — предлагается за €279 тыс. (это около 11 млн руб.). У Андрея еще останутся деньги на покупку автомобиля, чтобы с легкостью передвигаться по Испании, да и вообще по Европе всей семьей».

Ирина Могилатова заканчивает наставления на философской ноте: «Если мы говорим о действительно успешном человеке, то чем выше его благосостояние, тем больше вариантов потратить деньги: 15 млн руб. можно положить в банк или направить в свой бизнес, на них же получится приобрести маленький катер или охотничий домик, круто отдохнуть на Сейшелах или Мальдивах. Или забыть про все советы и купить кольцо с бриллиантом в подарок любимой женщине». ■



10 КВАРТИР ИЗ СПЕЦФОНДА НА РУБЛЕВСКОМ Ш.

Жилой комплекс  
«СОЛНЦЕ»

3-4 комнатные  
квартиры



ДОМ ПОСТРОЕН!

**HALS**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ  
725-5555