



МАШИНОМЕСТО — ГЕРОЙ ЗАВТРАШНЕГО ДНЯ

АВТОР:
Альберт Акопян

ДОРОГОВАТЫ МАШИНОМЕСТА. ЦЕНА НЕСКОЛЬКИХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ В ПОДВАЛЕ СОПОСТАВИМА СО СТОИМОСТЬЮ ИНОМАРКИ. ПОКУПАТЕЛИ ЖАЛУЮТСЯ, ЧТО МЕСТА ДЛЯ АВТО ВМЕСТЕ С КВАРТИРОЙ НЕ ПРОДАЮТ. ПОЧЕМУ? ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ЦЕНА МАШИНОМЕСТА? ВОПРОСОВ МАССА. А ВЛАСТИ МЕЖДУ ТЕМ УЖЕСТОЧАЮТ ПРАВИЛА ПАРКОВКИ. НЕ ПРЕВРАТЯТСЯ ЛИ СКОРО ЦЕНА И УДОБСТВО ПАРКИНГА В ОДНИ ИЗ ВАЖНЕЙШИХ КРИТЕРИЕВ ПРИ ВЫБОРЕ НОВОСТРОЙКИ?

Такие несколько провокационные вопросы мы задавали застройщикам. Но перед этим спросили их, существует ли альтернатива машиноместам в жилых комплексах. В ответ застройщики не церемонились. «Несмотря на то что акцент в программе «Народный гараж» власти делали на доступности, цены на места для авто колеблются в диапазоне от 300 тыс. до 1 млн руб. (в зависимости от района и окружения). Это вполне сопоставимо с ценами паркингов экономкласса, которые предлагают покупателям частные застройщики», — констатирует советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Директор департамента техзаказчика ТЕКТА GROUP Алексей Балыкин рассказал, что после переименования проекта «Народный гараж» в «Московский паркинг» власти собирались изменить некоторые детали программы. «Например, жителям столицы пообещали, что гаражи будут располагаться на расстоянии не более 200 м от жилой застройки, а их внешний вид — разрабатываться индивидуально. Шла речь и о более привлекательных ценах на парковочные места, тем не менее они не изменились».

А руководитель отдела новостроек ГК «МИЦ» Александр Энгель напомнил о тех временах, когда «Москвичи» и «Жигули» были основным средством передвижения до дачи и обратно, — гостям с гордостью показывали

с балкона гараж на горизонте. Сейчас же странно подъехать к дому, занести покупки, отогнать авто в «наргар» за полкилометра, а потом вернуться домой пешком. Общее мнение экспертов таково, что идея народного гаража оказалась тупиковой.

Плоскостные гаражи тоже обречены. Юрист девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов ссылается на целый ворох постановлений правительства Москвы последних двух лет, которые не оставляют владельцам гаражей никаких шансов отстоять свое имущество. Так, согласно постановлению от 13 ноября 2012 года № 636-ПП, срок действия договора на размещение «некапитального объекта для хранения автотранспорта» не может превышать пять лет. По договору пользователь обязан демонтировать и вывезти гараж в семидневный срок с момента прекращения договора. Иначе его вывезут на хранение, но никто не будет нести ответственности за сохранность — его фактически уничтожат.

Рассчитывать на компенсации особенно не приходится. Впрочем, Алексей Балыкин утверждает, что если повезет правильно оформить земельно-правовые отношения на гаражные боксы, то взамен реально добиться льготы на машиноместа в тех же народных гаражах. Подобные проблемы до сих пор решаются в зависимости от конфликтности ситуации, готовности автовладельцев судиться



«Жителям пообещали, что гаражи будут располагаться на расстоянии не более 200 м от домов. Шла речь и о более привлекательных ценах на машиноместа, тем не менее они не изменились»

и организовывать коллективные действия: в похожих случаях компенсационная скидка способна различаться в разы.

Парковаться «где-то как-то» вечно не получится. Эксперты уверены, что запрет на свободную парковку будет постепенно расползаться из центра к окраинам. Власти уже анонсировали введение драконовских штрафов за неправильную парковку во дворах спальных районов: на детских площадках, газонах, тротуарах, внутриквартальных проездах.

В общем, наличие паркинга если и не стало главным критерием при выборе новостройки, то уже существенно поднялось в шкале ценностей.

Домыслы о хитростях с машиноместами застройщики решительно не приемлют. Директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов признает, что продажи паркинга начинаются на заключительном этапе продаж квартир, но объясняет это объективными причинами. Во-первых, реального спроса на машиноместа в период активных продаж квартир нет: покупатели, как правило, не располагают суммой, достаточной для одновременного приобретения квартиры и машиноместа. Зато за время строительства (полтора-два года) они успевают накопить и на место для авто. Во-вторых,

в большинстве случаев сначала строится жилой объект, а по мере его готовности — объекты инфраструктуры, в том числе подземный паркинг: обычно только его часть расположена непосредственно под домом, а большая часть — под территорией двора.

«Вопрос подземного паркинга очень болезненный для девелопера, — говорит коммерческий директор Capital Group Алексей Белоусов. — Коэффициент обеспеченности меняется в зависимости от количества квартир и статуса дома — от одного места на квартиру в домах экономкласса до двух в жилье более высокого уровня. При этом на каждое машиноместо с учетом проездов, маневренных и вспомогательных площадей приходится заливать 35 м² подземного пространства (в собственность оформляется 12-13 м²). При себестоимости 1 м² \$1200 мы выходим на стоимость одного парковочного места \$40 тыс. Если прибавить к этому еще городскую долю, которая до недавнего времени занимала до 20 % подземной площади, то цифра приближается к \$50 тыс.».

В качестве примера эксперт предлагает рассмотреть 250-квартирный дом общей площадью квартир около 20 тыс. м² (средняя площадь квартиры порядка 80 м²). При коэффициенте

обеспеченности 1,7 машиноместа на квартиру получаем гараж на 425 мест. Если учесть 35 м² общей площади на одно место, подземный паркинг потребует 15 тыс. м². Таким образом, под землей приходится заливать площадь, сравнимую с наземной частью.

Александр Энгель согласен, что продажи машиномест стартуют позже, чем продажи квартир, но уточняет, что чаще всего цены определяются изначально и не меняются в течение строительства. А Григорий Алтухов в качестве иллюстрации предлагает микрорайон «Царицыно»: машиноместо в подземном паркинге в сданном корпусе стоит от 550 тыс. руб. В строящихся домах — от 690 тыс. руб. По словам эксперта, это подтверждает, что машиноместа продаются не только в готовых, но и в строящихся корпусах. «Практика придерживания машиномест больше характерна для элитных новостроек, — продолжает Григорий Алтухов. — С повышением класса цена закономерно растет, в домах бизнес-класса стоимость машиноместа начинается от 1,5 млн руб. Но не надо забывать, что в домах бизнес-класса и элитных проектах требования к паркингу несколько иные, чем

В зависимости от конфликтности ситуации, готовности автовладельцев судиться компенсационная скидка способна различаться в разы

в сегменте «эконом»: он должен быть встроенным — варианты наземных гаражей даже в нескольких десятках метрах от подъезда не рассматриваются. Кроме непосредственного хранения машин такие паркинги предлагают собственную мойку и автосервис, что также влияет на ценообразование».

Генеральный директор компании ОАО «Главмосстрой-недвижимость» Наталья Козлова видит ситуацию несколько иначе: «Выбор стратегии обычно таков: если машиномест с избытком и на одну квартиру приходится в среднем по 1,5–2 места, их реализация, как правило, начинается одновременно с продажей квартир. Если же коэффициент не превышает 0,5–0,7, то их целесообразнее продавать на конечных стадиях строительства по более высоким ценам. Если мы не продаем машиноместа на ранних стадиях, то обязательно ведем лист ожидания. И так поступают многие



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

АРТЕК

Расположен в самом сердце Подмосквья —
Красногорском районе,
в 17-ти километрах от Москвы

Таунхаусы от 104 до 170 кв.м

Участки без подряда от 8 до 40 соток

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич

Центральные коммуникации

Готовая система отопления в таунхаусах

Охраняемая территория

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ УЖЕ В ПРОДАЖЕ!

(495) 221-21-91
www.artekland.ru



СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 (800) 555-55-50
(звонки по России бесплатно)

www.sberbank.ru



По договору пользователь обязан демонтировать и вывезти гараж в семидневный срок с момента прекращения договора. Иначе его вывезут на хранение, но никто не будет нести ответственность за его сохранность



застройщики», — подчеркивает Наталья Козлова.

Тем не менее дома бизнес-класса находятся в определенной зоне риска. Так сложилось, что в экономклассе на одну квартиру приходится одно машиноместо. Если цены зафиксированы, то худшее, что грозит покупателю, — не самое удобное расположение места. В элитном сегменте по-хорошему и два места на квартиру мало, но терпимо. А вот в бизнес-классе число машиномест дробное — как правило, от 1,3 до 1,7. Но две машины на семью давно уже стали нормой. Отсюда и значительный разброс цен.

Строго говоря, в жилых комплексах эконом-класса подземные гаражи не предусматриваются. Здесь в основном представлены отдельно стоящие наземные гаражные комплексы (иногда с несколькими подземными этажами). Стоимость места в жилых комплексах компа-

В микрорайоне «Царицыно» машиноместо обойдется в сумму от 495 до 943 тыс. руб. — подземная парковка расположена под каждым корпусом

нии «Ведис» варьируется от 200 до 500 тыс. руб. В микрорайоне «Царицыно» машиноместо обойдется в сумму от 495 до 943 тыс. руб. — подземная парковка расположена под каждым корпусом.

В столичных жилых комплексах бизнес-класса цены начинаются от 0,85 млн руб. (малое место) и доходят до 5,2 млн руб. (двойное, или семейное, место, когда машины паркуются одна за другой). В большинстве случаев стоимость машиномест стандартного размера находится в диапазоне 1,2-2 млн руб. Например, в ЖК «Утесов» (СЗАО) — 1,2 млн руб., в ЖК «Экопарк Лосиный остров» (ВАО) — 1-2,4 млн руб., в ЖК Gazoil City (ЮЗАО) — 3 млн руб.

В ЖК «Татьянин парк» (объект ГК «МИЦ») цена машиноместа установлена на уровне 900 тыс. руб. независимо от стадии готовности дома и расположения самого места внутри паркинга. В ЖК «Зеленые аллеи» от того же девелопера в Видном стоимость парковочного места составляет 650 тыс. руб.

У ТЕКТА GROUP в ЖК «Архимед» малое парковочное место стоит от 470 тыс.

руб., среднее — от 530 тыс. руб., большое — от 650 тыс. руб., семейное — от 850 тыс. руб. При этом компания старается учитывать особые случаи. Например, в ЖК «Акварели» и «Ньютон» малое машиноместо обойдется в 650 тыс. руб., особо малое — в 600 тыс. руб., а в ЖК «Да Винчи» большое стоит от 980 тыс. руб., особо большое — 1,4 млн руб.

«Сити-XXI век» реализует машиноместа в подземном паркинге ЖК «Янтарный город» (от 1,8 до 4 млн руб.), в ЖК «Альбатрос» (от 900 тыс. до 1,35 млн руб.), в ЖК «Подсолнухи» (от 750 тыс. до 1,05 млн руб.).

Urban Group предлагает альтернативу. «Есть подземные теплые паркинги на цокольных этажах домов, — говорит Леонард Блинов. — Стоимость машиноместа составляет 750 тыс. руб. У тех, кому это не по карману, есть шанс парковать свою машину в многоярусной неотапливаемой парковке. Такая парковка находится в пешей доступности от дома, но при этом существенно дешевле — от 300 до 500 тыс. руб. в зависимости от размера и размещения машиноместа».

Директор департамента по связям с общественностью Группы Компаний «ПИК» Наталья Иванова рассказала, что компания готова пойти даже на пересмотр проекта. Например, жители района Новокуркино в Химках обратились в управляющую компанию с просьбой организовать дополнительные парковочные места для личного автотранспорта, и «ПИК-Комфорт» построила дополнительный открытый паркинг на 400 машиномест, причем

Реального спроса на машиноместа в период активных продаж квартир нет: покупатели не располагают суммой, достаточной для одновременного приобретения квартиры и машиноместа

Власти уже анонсировали введение драконовских штрафов за неправильную парковку во дворах, на газонах и т. д.



за счет собственных средств. Парковка огорожена, освещена, находится под круглосуточной охраной. Въезд строго по именным пропускам. Для удобства жителей предусмотрена оплата аренды через платежные терминалы, которые расположены в пределах микрорайона.

А директор департамента технического сопровождения и промышленного проектирования группы компаний «СУ-155» Сергей Рюмшин поделился планами: «Сейчас в стадии разработки находится два концепта организации парковок. Первый — подземная парковка из сборно-монолитных конструкций непосредственно под жилым домом. Второй — полузаглубленная парковка, сочетающая положительные качества подземных и открытых паркингов: защищенность автомобиля, эффективное использование пространства, экономичность».

В первом случае новая сборно-монолитная технология в отличие от распространенной бетонно-заливной технологии с применением опалубки позволит строить с минимальным использованием растворов. Эта технология позволит уменьшить стоимость строительства. В то же время дома экономкласса получают подземный паркинг — атрибут бизнес-класса.

Полузаглубленная парковка дешевле описанных вариантов за счет технологических решений. К тому же отсутствует необходимость устраивать вентиляцию — окошки для естественной вентиляции сделаны в верхней части строения. При этом крыша такого «гаража» эксплуатируемая — она пригодится, например, для устройства открытой парковки. (дн)

