



ЧТО НОВОГО ЖДЕТ РОССИЯН В ОКТЯБРЕ

Читайте 5-ю стр.

WWW.MK.RU

ИЗДАЕТСЯ С 11 ДЕКАБРЯ 1919 ГОДА

Ежедневная общественно-политическая газета
Распространяется
в 89 субъектах РФ
Цена в розницу
договорная

МК

МОСКОВСКИЙ
КОМСОМОЛЕЦ

№184 (29.373)

ВТОРНИК

1

ОКТАБРЯ 2024
MOSKOVSKIY KOMSOMOLETS



АНИТА ЦОЙ ПЕРЕДАЛА В СЕМЬЮ МИХАЛНОВЫХ
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПОДАРОК

Читайте 8-ю стр.

ДВА КРЕДИТА В ОДНИ РУКИ

Законодатели хотят ограничить число займов, выдаваемых россиянам

«Не больше двух кредитов в одни руки» — эта давняя, многократно обсуждавшаяся тема вновь обозначилась в публичном пространстве. На сей раз ее поднял депутат Госдумы единоросс Сергей Колунов. Он указал на аномальность ситуации, при которой, по данным Минтруда, около 13 млн россиян одновременно выплачивают не менее трех потребительских займов банкам и МФО. Соответственно, с этим следует покончить. Однако непохоже, что у инициативы есть перспективы — по причине ее узковизуальности с правовой и технической точек зрения.

Читайте 2-ю стр.



«МАТЬ У НИХ БЫЛ НОВОСЕЛЬЦЕВ»

К чему может привести идея после развода передавать отцам мальчиков старше восьми

На днях депутат Дмитрий Кузнецов предложил при разводе подрачивать мальчиков матерями, а после восьми лет передавать отцам. Заявление вызвало информационный взрыв в обществе, отвыкшем от живых дискуссий на животрепещущие темы. Мужчины тут же заявили, что это правильно и только они могут дать настоящее воспитание пацанам. Женщины схватились за головы...

Читайте 6-ю стр.



ПЕВИЦА САША PROJECT ВПАЛА В КОМУ ПОСЛЕ ПОПЫТКИ СУИЦИДА?



Попытки суицида, Гинзбург связалась с матерью, чтобы та встретила ее и помогла добраться домой. Уже в своей квартире артистка потеряла сознание и впадала в кому. Медикам удалось откачать ее, однако пока они осторожны в прогнозах.

Саша Гинзбург прославилась в начале 2000-х. Ее дебютные альбомы того времени — «Очень нужен ты» (2003) и «Говорила мама» (2005), после которых за певицей закрепилось звание «русской Бритни Спирс». Однако ошеломительному успеху сопутствовали неудачи в личной жизни. После многочисленных пластических операций, о которых она подробно рассказывала на ток-шоу, в семейной жизни артистки назрел кризис. Сейчас певица воспитывает дочь и сына.

Популярная певица эпохи нулевых Саша Project попала в реанимацию московской больницы и впадала в кому. Артистку госпитализировали из квартиры на Севастопольском проспекте в воскресенье вечером. Сейчас она находится в реанимации, ее состояние оценивается как стабильно тяжелое.

Выяснилось, что в роковой день при обстоятельстве, характерных для

ПОГИБШИЙ ЗАЦЕПЕР ХОТЕЛ ДОКАЗАТЬ ПРЯТЕЛЯМ, ЧТО ОН НЕ СЛАБАК

Сорвался с электрочки и погиб вечером в воскресенье девятиклассник — зацепер из подмосковного Воскресенска, которого друзья звали «на слабо». Как стало известно «МК», 15-летний школьник вместе с приятелями ехал на крыше электрочки, следовавшей в Москву. Трагедия произошла около полуночи возле станции «Платформа 88-й километр». По некоторым данным, приятели «на слабо» предложили школьнику схватиться за зацепку. Он дал «добро», хотя и боялся высоты. В итоге подросток

промахнулся и упал сначала на «гармошку» электрочки, а потом на землю. О трагедии родным сообщили приятели погибшего. Когда мать и тетя приехали на место происшествия, тело школьника лежало уже на платформе. Родственники рассказали стражам порядка, что парень учился в выпускном классе и собирался поступать в колледж, чтобы стать водителем. Он из многодетной семьи. Старший брат, увлекающийся спортом, обычно следил за ним. Ранее школьник зацеперством не занимался.

Дежурная бригада: Арина ШАПАРИНА, Юлия ГРИШИНА, Светлана РЕПИНА, Елена АПРЕЛЬСКАЯ, Августин СЕВЕРИН и др.

СБОРЩИЦУ КЛЮКВЫ, ПОПАВШУЮ ПОД СМЕРЧ, ЗАВАЛИЛО СОСНАМИ, КАК КЕГЛЯМИ

Из-под завала из восьми поваленных деревьев достали волонтеры спасательного отряда жертву урагана, который на днях пронесся по подмосковному Клину. 57-летнюю женщину разыскивали с четырьмя поисковыми собаками, однако смогли обнаружить только спустя 18 часов.

Как стало известно «МК», трагедия произошла в субботу в 16.30 в СНТ «Березино». Две родные сестры решили прогуляться протеренной тропинкой в лес на знакомом болоте, чтобы набрать клюквы. На обратном пути за деревьями они увидели огромную тучу. В этот момент одной из них, старшей сестре Наталье (все имена изменены), позвонил муж и сказал, что вот-вот начнется дождь, поэтому женщинам лучше поспешить домой. Они ускорили шаг, однако уже через минуту услышали страшный гул, над их головами прогремел гром и начался сильный ветер. А дальше, как вспоминает Наталья, все было как во сне: деревья начали падать, как кегли, со страшным треском и грохотом. Спрятаться было негде. Неожиданно Наталья получила удар по спине и потеряла сознание. Когда женщина пришла в себя, она поняла, что самостоятельно ей не выбраться — она была завалена стволами и ветками деревьев. Чудом женщине удалось выжить. Наталья очутилась в пространстве упавшей кроны березы, и падавшие на нее сосны не причинили вреда. Наталья нащупала телефон и позвонила мужу. Тот

сообщил о случившемся в МЧС и сам помчался с соседом на подмогу. Супругу он нашел с огромным трудом благодаря переключке. Потом они стали искать ее младшую сестру Ольгу, но не смогли до нее докричаться. Несмотря на то, что сотрудники МЧС взяли с собой бензопилу, они не стали пилить стволы и разбирать завалы, поскольку, по их словам, на это ушла бы неделя. Стемнело, и компания вернулась в СНТ, а ночью на поиски отправилась три отряда. Труп несчастной женщины удалось обнаружить только на следующее утро. На ней лежал четырехметровый слой поваленных деревьев.

По словам очевидцев, ураган длился всего 15 минут, однако нанес огромный ущерб: он буквально выкосил деревья в лесу, а в СНТ посылал крыши с домов и повалил заборы. По словам синоптиков, по своей силе этот ураган был сравним с торнадо. Это крайне редкое для столичного региона природное явление. Такие смерчи в Подмосковье были зафиксированы в 1904, 2013 и 2016 годах.

ВОСЬМИКЛАССНИК ОБВОРОВАЛ ОТЦА, ПЕРЕЖИВАЯ РАЗВОД РОДИТЕЛЕЙ

14-летний подросток украл у отца сейф со драгоценностями и утнул его миллиарду в ночь на 30 сентября в городском округе Лосино-Петровский. Проблемы с поведением у мальчика начались после расставания родителей. Как стало известно «МК», восьмиклассник дождался, пока отец, индивидуальный предприниматель, ляжет спать, и вынес из дома сейф, где родители хранили около 3 млн рублей. Кроме того, паренек забрал из квартиры ключи от машины и на отцовском «Фольксвагене» подъехал к дому лучшего друга с предложением погулять.

Добросовестный сверстник сразу же набрал отца приятеля. После недолгих раздумий мужчина вызвал наряд полиции и написал на сына заявление. Восьмиклассник вскоре обнаружил недалеко от дома за рулем автомобиля. Выяснилось, что за подростком уже числится

Признать недействительными несколько положений Порядка проведения конкурса на замещение вакантной должности нотариуса решил Верховный суд Российской Федерации. Это заметно упростило путь юристов в нотариусы. Причиной для рассмотрения в Верховном суде правил проведения конкурса стал иск юриста из Казани Ильсии Гавриловой к Министерству юстиции. Как пояснила «МК» сама

ПОКУПАТЕЛЬ АЙФОНА «ОТВЯЗАЛСЯ» ОТ ЛИШНИХ УСЛУГ ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ СУД

Роспотребнадзор помог москвичу вернуть почти 75 000 рублей за то, что при покупке айфона продавец навязал ему дополнительные услуги. Как выяснил «МК», москвич заявил, что стал жертвой обмана продавца при покупке дорогого смартфона. Он приобрел айфон стоимостью 191 399 рублей. После оформления кредитного договора клиент получил товарный чек. Изучив его, он пришел в недоумение: согласно документу, ему продали не только телефон, но и дополнительные

услуги стоимостью почти 48 000 рублей. Причем при оформлении покупки продавец о допслугах не сказал ни слова. Покупатель обратился к продавцу с претензией и возврате денег за ненужные ему услуги. Однако ответа не последовало. Тогда мужчина решил действовать через суд. Согласно пункту Закона РФ о защите прав потребителей, запрещается обуславливать приобретение одних товаров обязательным приобретением иных товаров, в том числе услуг. Потребитель вправе отказаться от

оплаты таких услуг, а если они оплачены, имеет право потребовать от продавца возврата средств. Роспотребнадзор, действуя от имени потребителя, направил иск к ИП, с которым был заключен договор купли-продажи. Мировой судья судебного участка №242 район Нагатинский Затон удовлетворил требования надзорного органа. Продавец обязался выплатить почти 75 000 рублей: 47 837 рублей неустойки, 24 918 рублей штрафа и 2000 рублей компенсации морального вреда.

ЖИЛЬЦЫ ИЗГНАЛИ ИЗ ПОДЪЕЗДА КЛАДОВКУ С ИНВЕНТАРЕМ ДВОРНИКОВ

Добиться демонстрации незаконной консьержной выехали на место и зафиксировали наличие нештатного помещения. При этом на одного разрешительного документа у управляющей организации не оказалось. Московская инспекция обязала компанию, ответственную за содержание общедомового имущества, привести подъезд в проектное состояние. Нарушители выполнили обязательства в положенный срок — сейчас консьержная демонтирована.



Консьержная.



ГДЕ МАГИ, ТАМ АНШЛАГИ

В России растет спрос на услуги гадалок, тарологов, нумерологов

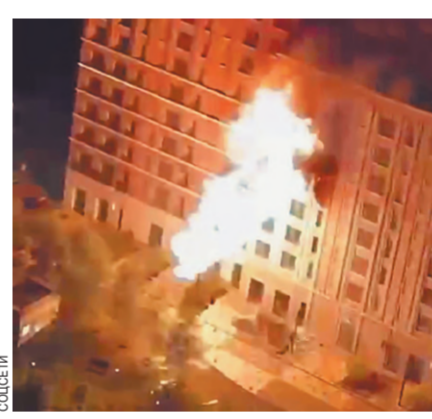
Власти регулярно грозятся запретить колдунов и астрологов, но пока что они процветают, и цены на их услуги только растут. В том числе, как ранее писал «МК», в Госдуме РФ подготовлен законопроект о запрете их рекламы в СМИ и Интернете, что, по мнению депутатов, существенно сократит их доходы, а кого-то вообще

заставит свернуть свою деятельность. Однако нет сомнений, что в этом случае колдуны уйдут в «подполье» — пока спрос на их услуги существует, они поистине бессмертны. «МК» поговорил с представителями эзотерической сферы о ситуации в их бизнесе.

Читайте 6-ю стр.

ОГОНЬ БОЛЬШОГО ГОРОДА

ЧП в «Селигер Сити» заставило задуматься: можно ли спасти самому при пожаре



Взрыв, пожар, а потом еще и потрясение от того, что твой сосед оказался безумцем, — весь спектр эмоций пережили за минувшие сутки жители ЖК «Селигер Сити» на севере столицы. Серьезное ЧП оказалось результатом переживания в итоге вполне нормального человека, который и стал единственной жертвой ночной трагедии. «МК» выяснил детали происшествия, а заодно поинтересовался, как можно спастись, если за стеной прогремел взрыв.

Читайте 5-ю стр.

ЗЛОБА ДНЯ

Дмитрий ПОПОВ, обозреватель

НОВОРОССИЯ — ТОЛЬКО НАЧАЛО

30 сентября отмечается День воссоединения с Россией Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей. Два года назад в Россию вернулись четыре региона. По-другому быть не могло, потому что, как отметил в своем поздравлении президент Путин, «правда на нашей стороне».

Экономике мирового господства угрожают неподчиняющиеся страны. Когда Запад устроил вооруженный государственный переворот в Киеве и обоблаченные толпы покскакали становиться, как им казалось, частью «цивилизованного мира», а в реальности надевать на себя ошейник раба, это ведь был удар именно по России. По неподчиняющейся стране. Трудовой народ Донбасса оказался мудрее киевской «интеллигенции» и восстал.

Новороссия билась долгие восемь лет. Как сказал Путин: «Мы не бросили своих братьев и сестер, пытались достичь мирного разрешения тяжелейшего конфликта. Вы знаете, чем закончились эти переговоры: ложью, подлогом и обманом со стороны западных элит, которые за это время превратили Украину в свою колонию, в военный плацдарм, направленный на Россию». Пока Россия хотела договориться, ей открыто врали и одновременно на Украине «планово насаждали ненависть и радикальный национализм, разжигали вражду ко всему русскому, поставили оружие, направляли наемников и советников, готовили украинскую армию к новой войне, чтобы опять, как весной и летом 2014 года, устроить карательную акцию на юго-востоке».

Читайте 3-ю стр.

СВОБОДНАЯ ТЕМА

Евгения БАСОВСКАЯ, завкафедрой медиаречей РГГУ

ЗАРАЗА НЕВОСПИТАННОСТИ

Читайте 3-ю стр.

telegram:@mk_srochno



ВОСЬМИКЛАССНИК ОБВОРОВАЛ ОТЦА, ПЕРЕЖИВАЯ РАЗВОД РОДИТЕЛЕЙ

14-летний подросток украл у отца сейф со драгоценностями и утнул его миллиарду в ночь на 30 сентября в городском округе Лосино-Петровский. Проблемы с поведением у мальчика начались после расставания родителей. Как стало известно «МК», восьмиклассник дождался, пока отец, индивидуальный предприниматель, ляжет спать, и вынес из дома сейф, где родители хранили около 3 млн рублей. Кроме того, паренек забрал из квартиры ключи от машины и на отцовском «Фольксвагене» подъехал к дому лучшего друга с предложением погулять.

Признать недействительными несколько положений Порядка проведения конкурса на замещение вакантной должности нотариуса решил Верховный суд Российской Федерации. Это заметно упростило путь юристов в нотариусы. Причиной для рассмотрения в Верховном суде правил проведения конкурса стал иск юриста из Казани Ильсии Гавриловой к Министерству юстиции. Как пояснила «МК» сама

БУДУЩИХ НОТАРИУСОВ НАЧНУТ ЭКЗАМЕНОВАТЬ ПО-НОВОМУ

Гаврилова, сейчас комплексная комиссия формируется из пяти членов регионально-ного и чотариального сообщества, что делает процедуру непрозрачной. По словам юриста, это приводит к тому, что новыми нотариусами становятся, как правило, дети и родственники действующих нотариусов. Другой неприятный момент — то, что сейчас конкурс проводится в три этапа: письменный экзамен, рассмотрение рекомендаций и индивидуальное собеседование. На первом этапе оцениваются профессиональные навыки претендента. При рассмотрении рекомендации учитываются, например, наличие наград нотариальной палаты, оказание правовой помощи гражданам и т.п. Собеседование проводится для выявления профессионального уровня кандидата, его готовности

к самостоятельной нотариальной деятельности, а также иных качеств. По прохождении этапов каждый из пяти членов комиссии выставляет оценку. Гаврилова подчеркивает, что последние два этапа очень субъективны, из-за чего кандидат, набравший на объективном письменном тестировании наибольшее число баллов по итогам прохождения всего конкурса, может оказаться в середине или даже в

конце списка претендентов на вакансию.

С целью отменить эти положения Гаврилова подала иск. Решением Верховного суда были признаны недействительными отдельные положения, касающиеся проведения индивидуального собеседования. Решение суда пока не вступило в силу, по мнению Гавриловой, оно будет обжаловано прокуратурой и целью полного удовлетворения иска.

Повышение рождаемости становится одной из наиболее важных задач внутренней политики. По данным Росстата, в России в 2023 году появилось 1,264 млн новорожденных. Меньше было только после дефолта в 1999 году, когда число новорожденных снизилось до 1,214 млн детей — минимума со времен Великой Отечественной войны. Влияет ли кредитование на демографию и какова эта зависимость, «МК» рассказал начальник аналитического управления банка БКФ Максим Осадчий.

«Льготная ипотека способствует снижению рождаемости»

Аналитик Осадчий объяснил, как жилищное кредитование влияет на демографию



— Финансовые проблемы являются главным препятствием для обзаведения потомством. К такому выводу пришли социологи из Russian Field, проведя исследование по запросу депутата Госдумы Ксении Горячевой. Значит ли это, что государству в целях борьбы с демографическим кризисом следует сосредоточить усилия на улучшении финансово-экономического положения населения?

— Наверное, можно было бы провести специальное социологическое исследование и выяснить, какие факторы в наибольшей степени подавляют желание россиян «плодиться и размножаться»? Но и без того понятно, что на первых местах стоят два фактора: ухудшающееся экономическое положение и социальная нестабильность на фоне, прямо скажем, непростой геополитической ситуации. Собственно, это и

продемонстрировал проведенный опрос по заказу Горячевой: более 62% респондентов указали бедность и финансовые проблемы как основные препятствия для обзаведения потомством. Вторым по значимости барьером является «нестабильная политическая и экономическая обстановка в стране» — так ответили порядка 23% опрошенных. На третьем месте — отсутствие жилья, рост цен и «условия жизни» (16%). Все перечисленные факторы снижают уверенность россиян в завтрашнем дне и, соответственно, способствуют снижению рождаемости.

— Как влияет наличие кредитов на желание иметь детей?

— Среди основных негативных факторов — рост закредитованности населения. Важный вклад в этот рост внесли программы ипотеки с господдержкой. Одной из основных целей этих программ было улучшение жилищных условий населения — и тем самым они должны были способствовать повышению рождаемости. Но вышло с точностью до наоборот. Как говорил незабвенный Черномырдин: «Хотели как лучше, получилось как всегда». Жилье стало менее доступным из-за стремительного роста цен на квадратные метры, вызванного как раз этими программами. Плюс резко выросла закредитованность населения. А когда ты по уши в долгах, то о появлении детей в семье не хочется думать, чтобы «не плодить нищету».

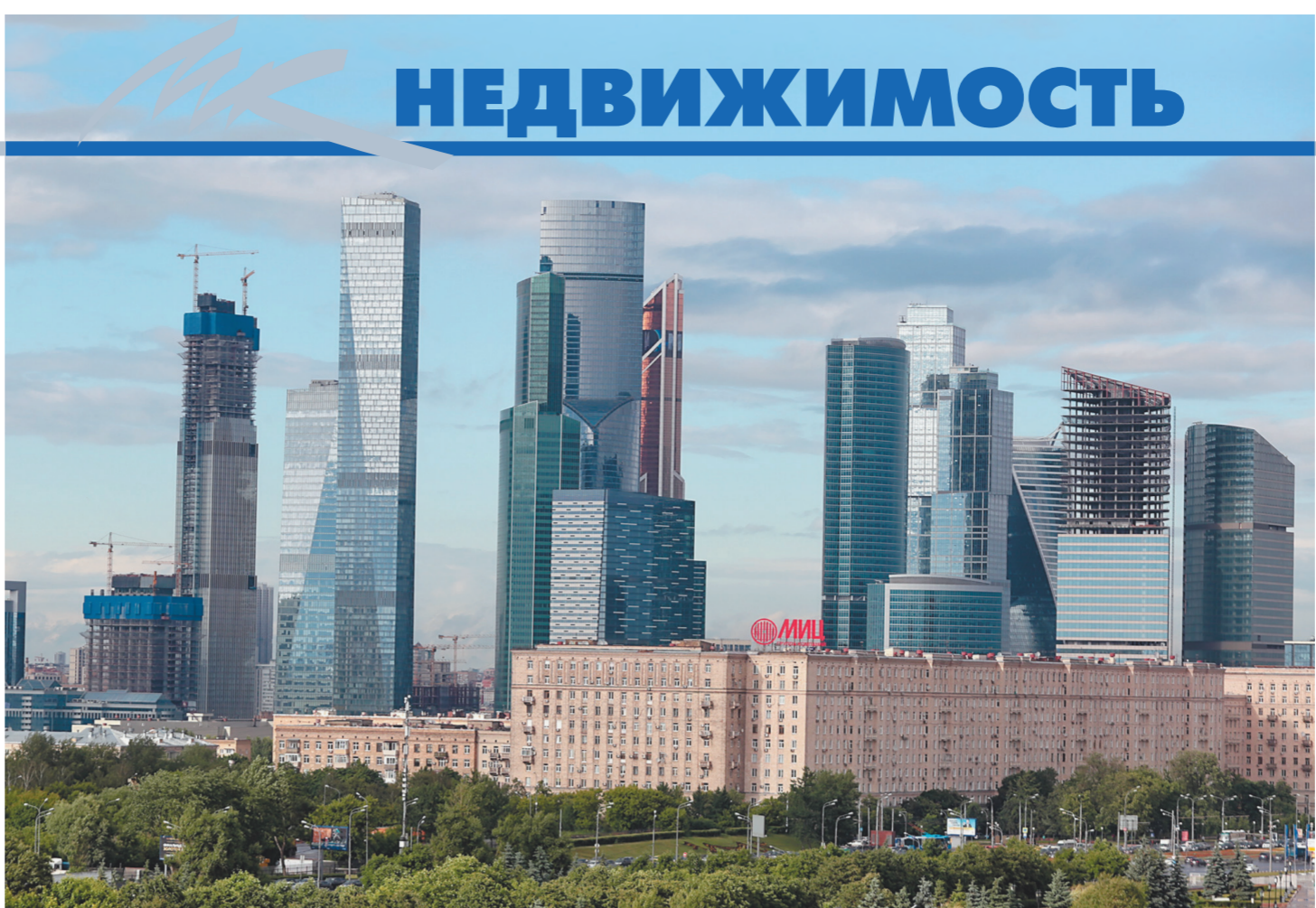
Усугубляет ситуацию еще один неприятный фактор: многие россияне брали потребкредиты и даже микрораймы для того, чтобы внести первоначальный взнос по ипотеке. А у многих из них возникла необходимость еще и в третьем займе — для обслуживания первых двух. Это заметили и в «высоких кабинетах»: на прошлой неделе первый замминистра труда и социальной защиты РФ Ольга Баталина на площадке демографического форума, который проходил в Сочи, заявила, что в значительной части семей ипотечный кредит — не единственный, а есть еще параллельно потребительские кредиты на различные цели. У почти 13 млн человек сегодня в нашей стране три и более кредитов, то есть у каждого седьмого работающего россиянина.

— Так как же бороться с демографическим кризисом на финансовом поле?

— Надо учесть негативный опыт льготной ипотеки. Ведь можно было спрогнозировать, что она приведет к росту цен на жилье и снижению доступности жилья, к росту закредитованности населения и снижению рождаемости. И не плодить программы субсидируемой ипотеки, которые оказались демографическими минами замедленного действия. А те сотни миллиардов рублей, которые идут на субсидирование процентов по программам с господдержкой, можно было бы направить на приобретение жилья для многодетных семей.

Нужно увеличивать налоговые льготы. В настоящее время они почти «микроскопические»: за первых двух детей полагаются вычет по НДФЛ по 1400 руб., за третьего и последующих — по 3000 руб. в месяц. Нужно увеличивать субсидии для многодетных семей.

Наталья ТРУШИНА.



Новостройки Москвы считаются надежным защитным активом от инфляции. На них всегда есть покупатель, а значит, их можно быстро и выгодно продать. Однако падение спроса, спровоцированное прекращением льготной ипотеки, и ряд других факторов создали предпосылки для разворота столичного первичного рынка. Стоит ли ожидать резкой коррективы цен на новые квартиры? Об этом рассказали эксперты в прямом эфире на «Круглом столе», который прошел в пресс-центре «МК».

Как рассказала директор департамента аналитики и консалтинга компании «Метриум» Юлия Иванова, после завершения льготной ипотеки первичный рынок московского макрорегиона находится в процессе адаптации. Застройщики используют разнообразный инструментарий для стимулирования продаж. Популярностью пользуются рассрочка, трансшевая ипотека и гибридные программы.

Небольшая волна беспокойства возникла после сообщения Минфина о том, что лимитов по семейной ипотеке, которая стала главным драйвером продаж после окончания льготной, банкам хватит до ноября. Доля сделок с ипотекой на рынке массовых новостроек Москвы в августе упала до 70%. «Чем выше класс жилья, тем меньше доля ипотеки, поскольку состоятельные граждане реже пользуются кредитами, предпочитают рассрочку», — заметила Иванова.

Недавно столичный Росстат сообщил о том, что по итогам августа продажи новостроек упали в два раза. Директор департамента продаж жилой недвижимости ГК «Сумма элементов» Светлана Бардина полагает, что поводов для беспокойства нет: «Сказался сезонный фактор. По традиции июль и август — это не лучшие месяцы с точки зрения продаж. По итогам сентября количество сделок вырастет». По ее данным, сейчас чаще всего

ЦИФРА ДНЯ 330 810 руб.

составила, по подсчетам аналитиков «Метриум», на рынке массовых новостроек Москвы средневзвешенная цена 1 квадратного метра квартир и апартаментов по итогам августа 2024 года (-1,1% за месяц, -4% за квартал, +8% за год).



НОВОСЕЛОВ ПРИЗВАЛИ К ПОРЯДКУ

Пользоваться частными домами до регистрации хотят запретить. Депутаты предприняли очередную попытку навести порядок в сфере индивидуального жилищного строительства. Госдума приняла в первом чтении законопроект, обязывающий граждан и организации ставить на учет здания и сооружения сразу после завершения строительства или реконструкции. Пользоваться такими объектами до регистрации будет запрещено. По мнению независимых экспертов, инициатива призвана увеличить налоговые сборы в бюджет.

Как сообщается на сайте Госдумы, «застройщик должен будет поставить такие объекты на кадастровый учет и оформить права на них... За несвоевременное оформление предусматривается ответственность. Обязательная регистрация не касается «режимных» объектов». В пояснительной записке к документу говорится, что на территории каждого субъекта РФ есть от 1 до 5 тыс. жилых домов без регистрации, которые фактически используются гражданами. По оценке российского правительства, выступившего соавтором законопроекта, правовой пробел создает угрозу для защиты прав граждан, которые построили дом за свой счет.

По мнению авторов законопроекта, инициатива позволит сократить число объектов, которые используются без регистрации в ЕГРН, и упростит выдачу предписаний при обнаружении нарушений, — подчеркивают депутаты. Застройщики должны будут регистрировать права на объекты долевого строительства в течение 30 дней. Изменений в КоАП РФ при этом не предлагается. За нарушение этого порядка уже предусмотрены штрафы до 2 тыс. руб.

Также в ЕГРН должны быть зафиксированы границы земельных участков. Иначе при последующей продаже власти смогут приостановить их регистрацию и кадастровый учет. Эта мера должна простимулировать процесс регистрации.

Как полагает юрист Станислав Лебедев, специализирующийся на оказании услуг на рынке жилья, на самом деле данная инициатива призвана повысить количество фискальных сборов. Не секрет, что нередко граждане, построившие дом, не спешат регистрировать право собственности на объект из-за желания сэкономить на налогах. Как правило, процесс регистрации они начинают только тогда, когда им необходимо получить право на наследство или здание с участком нужно срочно продать.

По мнению частного маклера Александра Иванова, при текущих невысоких штрафах (всего 2 тыс. руб.) маловероятно, чтобы у нарушителей — собственников домов проснулась сознательность и они начали серьезнее относиться к вопросам кадастрового учета. Впрочем, документ прошел только первое чтение. Поэтому он не исключает, что во втором или третьем чтении законопроект штрафы за безответственное отношение к государственной регистрации частных домов значительно вырастит.

«МК» будет следить за судьбой законопроекта.

Ольга КВАСОВА.

НЕДВИЖИМОСТЬ

В ОЖИДАНИИ РАЗВОРОТА

Цены на столичные новостройки «перегреты» уже в три раза

Сделки заключаются на ранних этапах строительства, поскольку такой подход позволяет сэкономить на покупке жилья. Как известно, на этапе котлована «квадраты» продаются дешевле, чем во время отделочных работ.

Эксперты отметили ряд интересных трендов, которые набрали силу последнее время. По словам Ивановой, сегодня очень востребованы европланировка ЗБ (двухкомнатная квартира с просторной кухней-гостиной). — «МК», в массовом сегменте после непродолжительной паузы вернулась мода на студии. Как всегда, большой спрос на жилье и апартаменты рядом со станциями метро или транспортно-пересадочными узлами.

Москва четко поделена на районы позиционирования. В центре города больше всего жилья повышенной комфортности (классы «бизнес», «премиум» и «де-люкс»). Чем ближе к МКАД, тем больше жилых комплексов класса «комфорт». По объему предложения массового жилья по-прежнему лидируют ВАО и Новая Москва, сообщила Иванова.

Сейчас на первичном рынке происходит «размывание» между классами, подчеркнула Бардина. Особенно быстро стираются границы между массовым сегментом и классом «бизнес». Появляются ЖК «бизнес-плюс» и «бизнес-минус». Премиальные продуктивные решения заходят в проекты классом ниже, поднимая их ценность и удобство. К примеру, во многие новые квартиры вернулись кладовки.

После пандемии большинство столичных девелоперов обновили продуктовые линейки, добавила Иванова. В результате опция, ранее характерная только для классов «премиум»



«ЛЮДИ УСТАЛИ ОТ ЖИЗНИ НА СТРОЙКЕ»

В Московской области снова популярны загородные дома «под ключ»

вырастут. Сейчас покупатель вообще не готов ждать. Еще 10 лет назад подождать пару лет до передела казалось нормальным, а теперь оптимальный для покупателя срок ожидания готового дома с финишной отделкой интерьера сократился до 6–8 месяцев, а максимальный в среднем не превышает 1 года.

«Люди устали от жизни на постоянной стройке», — заметил «МК» учредитель экспертного клуба «Загородный Девелопмент» Валерий Лукинов. Именно поэтому, по его мнению, во время действия льготной и семейной ипотеки стал популярен формат продажи УБП, но с рекомендацией проверенных подрядчиков. «Это позволяло быстро создавать улицы с построенными за счет покупателя домами, создавая образ обжитого поселка, в противовес поселкам-призракам, где несколько одиноких домов, разбросанных по разным концам поселка, при отсутствии стройки», — добавил эксперт.

Подряд на строительство дома в поселке УБП имеет ряд преимуществ перед другими загородными форматами. Как считает руководитель отдела загородной недвижимости МИ-ЭЛЬ «Сушецкий» Татьяна Анянчева: «Самое главное — не придется строить дом самому. Тут только главное не ошибиться с выбором подрядчика». К тому же на текущий момент стройка через проектное финансирование застройщика для покупателя обходится дороже, чем если он будет строить хозспособом, самостоятельно.

Таким образом, как полагают эксперты, готовый дом в организованном коттеджном поселке сейчас обойдется дороже. Поскольку

в финальную цену входят все издержки и маржа строителя.

Свой интерес имеет и у девелоперов УБП. По мнению Магилиной, они стали активнее предлагать подряд на строительство дома по трем причинам. Во-первых, сказались конкуренция на первичном рынке. Если раньше нарезали участки без подряда, а теперь приходится конкурировать с поселками, в которых массово предлагаются готовые или строящиеся дома. Дома эти все чаще представляются собой качественный и оптимизированный по цене серийный продукт. И, что особенно важно, купить такие дома можно в ипотеку.

Во-вторых, в условиях сокращающегося спроса этот формат предоставляет покупателю максимальную свободу выбора в рамках своего поселка: можно купить УБП, можно купить участок с подрядом, причем выбрать при этом наиболее понравившийся участок, а потом попросить «посадить» на него конкретный понравившийся дом — любого размера, любой этажности и планировки.

В-третьих, изменились правила игры. Вступившие в силу законодательные изменения, распространяющие механизм эскроу-счетов на строительный подряд в ИЖС, поставили в крайне невыгодные условия подрядчиков, возводящих дома на земельных участках частных заказчиков. И этот, возможно временный, перекоп многие застройщики, предлагавшие ранее в своих поселках только УБП, восприняли как хорошую возможность для расширения своего бизнеса. Ведь в рамках нового закона первоначально не государство, не банк, выдавший ипотечный кредит, а именно заказчик, т.е. физлицо, принимает работу подрядчика. Заказчик должен подписать акт приема-передачи и зарегистрировать право собственности, чтобы подрядчик смог

и «бизнес», со временем перешли в класс «комфорт». Так, во многих ЖК появились окна в ванных комнатах, гостевые санузлы, комьюнити-центры (где можно пообщаться с соседями, не выходя из дома), play hub (игровой центр для длительного активного отдыха всей семьей. — «МК») и коворкинги (для деловых встреч и работы).

Как сообщил руководитель АЦ «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко, возможности для покупателей ипотечных кредитов в столице РФ резко сузились. Ставки по рыночным программам достигли запредельного уровня выше 20% годовых. Лимиты по семейной ипотеке заканчиваются. И-ипотека для Московского региона фактически умерла. «Льготная ипотека принесла больше вреда, чем пользы. В результате масштабных бездресных вливаний в течение четырех лет средние цены на новые квартиры влетели вдвое и вызвали перекосы на первичном рынке», — отметил аналитик.

С его слов, в Москве почти не строят жилье эконом-класса, точнее, его строят, но оно почему то называется «бизнес» или «премиум». «В цивилизованном мире класс жилья определяет прежде всего плотность застройки. Но как можно назвать квартиры класса «премиум» в ЖК, где на небольшом участке земли разместилось 12 корпусов по 35–45 этажей, а на каждом этаже 5–20 квартир? В моем понимании это не «премиум», а «эконом-минус». Это гетто, даже если девелопер отдает итальянским мрамором входную группу. Причем за такую «обиду» возле промзоны рядом с МКАД нередко просят 600 тыс. руб. за 1 «квадрат», — отметил Репченко.

Он считает, что столичный рынок новостроек сильно «перегрет»: в мировой практике цена 1 кв. м жилья массового сегмента приблизительно равна среднему ежемесячному доходу местного жителя. Если четыре года назад в Москве по этой формуле жилье было завышено по цене в два раза, то сегодня оно завышено в три-четыре раза», — заявил Репченко.

По его мнению, сегодня трудно строить прогнозы по поводу дальнейшей ценовой динамики на жилье. Слишком много нерыночных факторов. Когда на первом месте геополитика, первичный рынок может в любой момент куда угодно перекосять. «На горизонте одного года цены на столичные новостройки однозначно смотрят вниз», — отметил аналитик. По его версии, в 2025 году в хороших проектах ценники «проедут» в среднем на 10–15%. Возможно, очень скоро мы увидим от застройщиков «черные пятницы» по-русски, когда сначала цена поднимается на 30%, а потом объявляется скидка в 25%. К тому же на рынке немало объектов с проблемами, например, с неудачной локацией. В таких ЖК возможны дисконты и до 40%, сообщил Репченко.

Светлана Бардина уверена, что у качественных проектов в хорошей локации, предлагающих хороший продукт с удобными финансовыми инструментами, все будет в порядке. «Многое будет зависеть от конкретной ситуации и застройщика, который реализует ЖК», — добавила Юлия Иванова. Потенциальным покупателям жилья она советует обратить внимание на Большую Сити, микрорайон «Камушки» в Пресненском районе, на другие локации, которые в ближайшее время будут активно развиваться.

Сергей АРТЕМОВ.

