● что говорят

Облик столицы: современный стиль или вопиющая эклектика?

Владимир ЦЕСЛЕР, художник. Большая часть Минска застраивалась в советские времена. Тогда было не до продумывания ландшафта - людям просто нужны были квартиры. Но мне кажется, что здания того периода выглядят куда более гармонично и уместно, чем Троицкое предместье. Потому что они принадлежат одному стилю, а Троицкое - хрен знает чему. А то, что сейчас строят... Какая разница, вписывается это в облик или нет? Да и кто нас спрашивает? От этого нужно просто абстрагироваться.

Лявон ВОЛЬСКИЙ, музыкант. Сейчас Минск - это хаотичное, эклектичное место. Так что преемственность застройки, про которую говорят государственные архитекторы, - неверное понятие, любой дурак может это подтвердить. У нас говорят, что и эта гаргара, которую в Чижовке недавно построили, идеально вписывается в городской ландшафт. Против Национальной библиотеки я ничего не имею - пусть стоит себе на выезде из города, там она никому не мешает, глаза не мозолит. А вот то, что делается в центре Минска, - это вообще атас! На одной из самых неплохих улиц построили отель *Crown Plaza*, который полностью выбивается из всей архитектурной концепции. А что касается реставрации старых зданий, то у нас ею на невысоком уровне занимаются какие-то строительные организации. Для того чтобы решить проблему, необходимо иметь свою школу реставраторов. По крайней мере, в европейских столицах такая присутствует. А у нас на всех уровнях подчеркивается, что в Беларуси все не так, как в Европе. У нас свой путь, поэтому, видимо, мы делаем все дороже и безобразнее. И мечты о превращении Минска в презентабельный европейский мегаполис к 2014г., увы, несбыточны.

Евгений КРЫЖАНОВСКИЙ, худрук театра «Христофор». Так как трое из моих пятерых жен были архитекторами, я немного разбираюсь в этом деле. Конечно, в облике города наблюдается эклектичность. Но раньше было гораздо хуже - я живу в Минске с 1972г. и помню, что тогда он был совершенно обычным советским городом, застроенным после войны. Сегодня он стал более западным, современным. Все, кто приезжает из-за рубежа, сразу в него влюбляются: машин меньше, чем в Москве, зелени - больше. Да и чище гораздо. Сейчас наконец-то есть места, куда не стыдно отвести гостей. Раньше катал их только по пр. Независимости, и в памяти у них практически ничего не оставалось. А сейчас и в парке Победы, и на пр. Победителей, и во многих других местах - красотища неимоверная! Но если бы я был руководителем, то поубирал бы к чертовой матери все советские названия улиц - Ленина, Свердлова и т.д. И собрал бы со всей страны памятники Владимира Ильича, чтобы поставить их в одном месте и сделать частью музея советской власти. Негоже, когда коммунистическая идея стоит прямо перед Домом правительства.

Владимир ОРЛОВ, писатель. Как литератор я работаю с буквами и словами, с языком. И мне в облике Минска катастрофически не хватает белорусского языка. Можно проехать по пр. Независимости и не увидеть ни одной белорусскоязычной растяжки. И в этом смысле Минск начинает все больше напоминать крупный российский город, а не столицу отдельного государства. Что до архитектуры, то в нашем городе есть островки, свидетельствующие, что в прошлом он принадлежал к общеевропейской цивилизации со всеми присущими ей стилями. В числе таких мест - площадь Свободы, «недобитые» улочки, которые остались от Троицкого и Раковского предместий. Хотя у меня как у человека с историческим образованием есть очень много вопросов относительно этих мест. К тому же мою душу греет обновленная Ратуша - символ принадлежности к европейской цивилизации. Но появляющиеся в этих районах массивные новые здания заслоняют эти островки, нивелируют особенности города.

Элеонора ЕЗЕРСКАЯ, телеведущая. Сталинский стиль, в котором выдержана центральная часть города, изучается во всех архитектурных школах мира. Значит, он интересен. Единственное, что мне не нравится, - что улицы носят названия коммунистов. Я бы изменила их на старинные. То, что строятся здания новых стилей, - это хорошо. Вечером я часто езжу мимо Национальной библиотеки и любуюсь. Даже своему коту Мартину показывала здания железнодорожного вокзала и библиотеки - он с большим восторгом смотрел на это, его было не оторвать от окна. Когда построят «Парус» - непременно отвезу Мартина и туда. Минусы? Лично я бы хотела, чтобы те, кто занимается цветовым оформлением Минска, прошли стажировку в Париже или в Лондоне - и работали с большим вкусом и фантазией. Меня просто убивают своим внешним видом эти безобразные массивные бетонные цветочницы. И кто их придумал?

Подготовила Анна БАРАБАН

● экспертиза

А будет ли город-сад?

В 2013г. минские власти запланировали увеличить объемы жилищного строительства по сравнению с показателем т.г. более чем на 1 млн. кв. м жилья. О перспективах развития градостроительной отрасли, качестве новых объектов, планах развития столицы, механизмах поддержки нуждающихся и планах на снос корреспонденту «БелГазеты» Марии ДМИТРИЕВОЙ рассказал главный архитектор Минска Александр Петров.

«Минск - панельный город»

- Около 90% жилой недвижимости, возводимой в столице в последние годы, - бюджетные панельные дома. Вскоре Минск превратится в город-«панель»?

- Застройка городов панельными домами всегда была активной. Это объясняется их дешевизной и, как следствие, повышенным спросом. На мой взгляд, переизбыток неприглядных панелек нарушает облик столицы. Застройка Минска типовыми домами нуждается в стабилизации, а застройщики должны направить свои взоры в сторону других решений.

- И каких же?

- Застройщикам следует сконцентрироваться на строительстве элитного жилья. Оно украсит Минск и укрепит его имидж как столичного города европейской страны. А для загрузки наших домостроительных комбинатов есть города-спутники.

Элитных домов не хватает

- А что вы подразумеваете под элитным жильем?

- Для меня элитные дома - не объекты, собранные на стройплощадках из кубиков. Это дома со своеобразием фасадов, построенные с учетом требований и вкусов круга граждан, в расчете на которых они строятся. Элитные - это нетиповые объекты, которые по крайней мере будут узнаваемыми.

- Но сегодня очередь стоит именно за бюджетными «панельками»...

- Наша приоритетная задача - внутреннее перераспределение жилья. Со временем люди из тесных типовых квартир должны переезжать в более дорогие, а свои продавать тем, кто еще не может позволить себе элитное жилье. Полагаю, спрос на квартиры в домах улучшенных потребительских качеств будет расти. А наша задача - обеспечить этот спрос достаточным количеством предложений, которых сегодня явно не хватает.

- А как решить жилищную проблему тем, кто не может приобрести или построить дом повышенной комфортности?

- Мы постоянно ведем работу по подбору площадок для строительства арендных домов. В ближайшее время запланировано заложить 20 таких домов. Тот факт, что на одну квартиру, сдаваемую городом в аренду, всегда есть не менее 12 заявок от граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, говорит о спросе. Невысокие арендные ставки помогут решить проблемы малоимущих. Однако следует помнить, что арендные дома окупятся только спустя десятилетия - это бремя на плечах государства.

«Снос жилья - свидетельство развития города»

- Все чаще минчане восстают против уплотнения столицы: на карте города впору уже отмечать зоны коллективного народного сопротивления планам застройщиков...

- Не могу назвать подобные акции обоснованными. Ни в одном районе Минска на данный момент не достигнута плотность, приближенная к максимально допустимой по СНИПам. Плотность застройки в столице не должна быть больше 9 тыс. кв. м объектов на гектар. Но даже в самых густонаселенных районах Минска эта плотность не превышает 7,5 тыс. кв. м объектов на гектар.

Мы уже столкнулись с нехваткой стройплощадок. Как только последние территории в пределах МКАД (в микрорайонах Каменная Горка и Лошица) будут застроены, свободные земли в пределах кольцевой закончатся. Есть, правда, еще Зеленый Бор, лишенный всех коммуникаций. Но по степени сложности и затратам освоить его - то же самое, что построить в поле город со стотысячным населением.

В условиях скрытого и явного увеличения численности населения, в т.ч. за счет не всегда законного выкупа квартир жителями других регионов, темпы уплотнения Минска будут расти. Если сейчас на каждого столичного жителя приходится порядка 20 кв. м, то к 2030г. мы планируем выйти на 35 кв. м на человека.

- Старые малоэтажки - под снос?

- Территорий с ветхой застройкой в столице предостаточно. Более или менее приличное жилье мы пока не трогаем. Не сносим даже панельные пятиэтажки. В перспективе придем к этому, но разве это повод организовывать пикеты? Тем более что первоначально хрущевки задумывались как временное жилье со сроком эксплуатации 25 лет, а они служат уже полвека.

В конце концов, к сносу жилья надо относиться как к свидетельству экономического развития государства. Старое ветхое жилье во всем мире сносили, сносят и будут сносить. Недовольство жителей этих домов можно понять: их держит привычка. Но, с другой стороны, мы не имеем права остановить современную застройку из-за бараков - город должен развиваться!

Город глазами людей

Панелька за $700/кв. м, элитное жильё - за $3 тыс./кв. м

Повышенный интерес столичных жителей к недорогому типовому жилью и недостаток спроса на элитные объекты во многом определяют развитие градостроительной отрасли. Оценить перспективы развития столичного города в условиях, когда порядка 90% столичного жилья представлено унылыми панельными домами, оказалось непросто. Но корреспондент «БелГазеты» Мария ДМИТРИЕВА попробовала.

Квадратный метр в одном из дорогих престижных домов «У Троицкого» стоит $3 тыс. По словам застройщиков, не единичны случаи интереса к дорогой минской недвижимости со стороны иностранцев, которые из года в год все активней скупают дорогую столичную недвижимость. *«Из своего опыта знаю, что случаи выкупа дорогих квартир иностранными гражданами не единичны. Так, в жилом квартале «Московский» примерно 20% квартир было выкуплено нерезидентами Беларуси. Из этого количества около 15% приходится на жителей стран СНГ, преимущественно, России. Оставшиеся 5% - это представители азиатских стран (Турция, ОАЭ и т.д.). Довольно ощутимо внимание к белорусской престижной недвижимости со стороны представительств и иностранных компаний»*, - оценил спрос на дорогие квартиры Андрей Гринько, гендиректор Московской инвестиционной строительной компании.

В отличие от дорогого жилья, спрос со стороны граждан на бюджетные «панельки» повышен. Объяснить это можно в первую очередь дешевизной предложений (в спальном районе можно найти квартиру типовых потребительских качеств по цене от $700/кв. м).

Еще один источник пополнения очереди за бросовым жильем - студенты и молодые специалисты, приезжающие в Минск на ПМЖ из областных центров и небольших белорусских городов (по данным Белстата, в 2009г. в Минске проживало 1,814 млн. человек, в 2010г.- 1,643 тыс., в 2011г. - 1,864 тыс.).

Руководствуясь основным правилом рынка - «спрос определяет предложение», - застройщики продолжают застраивать Минск типовыми объектами. Инвестиции в новые проекты имеют смысл только при наличии достаточного спроса. Современные дома могут вырасти на месте хрущевок только в том случае, если они начнут продаваться.

А пока этого не произошло, администрации районов находятся в поиске бюджетных решений, которые помогут оживить унылые фасады типовых домов. Например, несколько лет назад фасады «панелей» в спальных районах стали разукрашивать в яркие цвета. Вероятно, до тех пор, пока невысокие доходы подавляющего числа белорусских граждан будут сохранять их интерес к максимально дешевой недвижимости, разукрашивание стен во все цвета радуги останется единственным доступным способом украсить город-«панель».

Забрать нельзя помиловать

Открыт сезон охоты на льготников

«Сдал в аренду - заберите у него квартиру! А то у него есть где жить, а мы, государство, ему еще вторую квартиру построили», - недавно возмутился президент. В ответ министр архитектуры и строительства незамедлительно сообщил, что *«после пересмотра очереди в ней не останется лишних людей»*.

«После пересмотра очереди в ней не останется лишних людей»

Мария ДМИТРИЕВА

Механизм льготного кредитования, направленный на решение жилищных проблем граждан, был запущен в 1995г. С тех пор за счет льготных кредитов было построено 23,642 млн. кв. м жилья. В свои новые квартиры въехало примерно 418,8 тыс. семей. Вплоть до 2011г. право на льготный кредит имели те, кому по закону не хватало жилплощади, а также молодые и многодетные семьи. В эти три категории попадало значительное число белорусских граждан.

А со временем нашлись и те, кто откровенно спекулировал на институте льготного кредитования. По словам юриста Минской областной коллегии адвокатов Анны Дакутько, *«в одной квартире запросто могли прописаться 30 человек, каждый из которых стоял в очереди на основании нехватки жилплощади»*.

Справка «БелГазеты». В 2000г. в очереди стояло 568,8 тыс. семей, а в 2006г. уже 523,1 тыс. В 2007г. очередь выросла до 717,5 тыс., в 2009г. очередников стало 793,1 тыс., в 2010г. - 855,6, а в 2011г. - 849,2 тыс.

Государство спохватилось только в 2011г. Упорядочение очереди нуждающихся началось с указа N13, которым были пересмотрены категории граждан, имеющих право на получение льготного кредита. В результате очередь нуждающихся сократилась до 30-35%.

Следующим этапом «причесывания» очереди стала проверка летом т.г. оснований постановки граждан на учет. В этой связи зампред Мингорисполкома Сергей Радоман сообщил СМИ, что в результате проверки очередь только в Минске сократилась с 285 тыс. до 269.8 тыс. семей.

Дальше было сентябрьское требование президента вторично проверить очередь и разобраться с собственниками, сдающими свои квартиры в аренду.

У собственников отберут?

В том, что льготники сдают внаем квартиры, принадлежащие им на праве собственности, юристы не усматривают оснований для изъятия недвижимости. *«В соответствии с Гражданским кодексом за собственником закреплено право сдавать недвижимость в аренду. В соответствии с Жилищным кодексом и договорами купли-продажи квартир, приобретая квартиру по льготному кредиту, гражданин гарантирует обеспечение целевого использования помещения. Под целевым использованием помещения понимают проживание в нем людей, а не использование квартиры для других целей, например в качестве офиса фирмы или производственного цеха. Таким образом, сдача льготной квартиры внаем не является основанием для ее изъятия»*, - поясняет юрист Римма Лапцевич.

По мнению юристов, единственное положение, за которое можно зацепиться, - норма Гражданского кодекса о квартирах, которые были построены в кредит. Если кредит не выплачен, то считается, что жилье находится в залоге у банка. И в этом случае собственник имеет право сдать жилье в аренду только с согласия банка.

Одним из последствий нелегальной сдачи квартиры внаем может стать требование досрочного погашения кредита. Но даже в этом случае речь о лишении права собственности не идет.

Ударили по вторичке

Эксперты рынка недвижимости бьют тревогу: требование «разобраться и отобрать» не ударит по льготникам, зато негативно повлияет на рынок аренды. По данным пресс-службы Минналогов и сборов, за I полугодие т.г. количество граждан, сдающих жилье в аренду, увеличилось на 7,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (арендодатели выплатили налогов на Br23,4 млрд.).

Но теперь ситуация может измениться. *«Можно предположить, что проверка очереди нуждающихся начнется с тех, кто на виду, т.е. с граждан, которые сдают квартиры на законных основаниях и исправно платят налоги. Повышенный интерес государства к таким арендодателям-льготникам вызовет на вторичном рынке панику. Начнут массово расторгать договоры и уходить в тень»*, - говорит начальник отдела маркетинга и рекламы ЦТН «Пакодан» Елена Потапович.

Бесплатная льгота

Рассуждая о механизме льготного кредитования, ряд экспертов рынка недвижимости ставит вопрос ребром: льготное кредитование - заведомо тупиковый сценарий для развития рынка недвижимости. *«Государство, которое за 15 лет вложило в льготное кредитование значительные средства, теперь ищет способы сбросить с себя финансовое бремя, в которое за годы существования превратился механизм льготного кредитования. В Европе в собственности населения - менее 50% жилищного фонда. Люди работают, какое-то время снимают жилье у государства - и неплохо себя чувствуют. У нас в стране льготники, которые знают о своем праве на получение «бесплатной» квартиры, не стремятся работать на улучшение своих жилищных условий»*, - рассуждает эксперт АН «Ассистанс Хэлс». А до тех пор, пока государство будет держаться за механизм льготного кредитования в том виде, в котором он работает сейчас, пока квартиры будут раздавать всем подряд, за ними будет стоять очередь бедных и обездоленных.

Незаменимы, как воздух

Современные системы вентиляции

Качество нашей жизни определяется не предметами роскоши. Чем лучше воздух, которым мы дышим, тем крепче наше здоровье и выше способности к успеху. Чем глубже мы дышим, тем лучше качество нашей жизни! Ведь не секрет, что в воздухе содержится живительная энергия Жизни - кислород.

Длительное пребывание в помещении, насыщенном «ароматами» мебели и ремонта, летающей пылью и углекислым газом, с избыточной либо недостаточной влажностью даст знать о себе через головокружение, слабость, тошноту и даже развитие простуды или астмы. Выбираясь на природу, где дышится легко, мы чувствуем прилив жизненных сил. Но где взять глоток живительного воздуха в условиях замкнутых помещений, в которых мы проводим почти 20 часов в сутки?

Выход есть: старый, отработанный воздух должен постоянно заменяться свежим, очищенным, с оптимальным уровнем влажности и температуры. А сделать это в квартире, доме, офисе или на производстве позволит современная система вентиляции.

Вентиляция с рекуперацией тепла и влаги

Зимой в помещениях влажность составляет всего 15-20%, в то время как идеальным для здоровья человека считается показатель 40-60%, что соответствует примерно 8-9 г влаги на 1 куб. м воздуха. При температуре -10°С в 1 куб. м воздуха на улице содержится около 1 г влаги. Влажность воздуха, попавшего с улицы в помещение через металлический теплообменник рекуператора, не изменяется. Вот и получается, что в помещении у нас образуется пересушенный воздух. А когда воздух становится слишком сухим, жидкость начинает испаряться с поверхности кожи человека, что приводит к ослаблению иммунитета; из комнатных растений и даже предметов мебели и стен.

За последние 12 лет рынок вентиляционного оборудования пережил серьезную эволюцию, но до сих пор для подогрева поступающего в помещение воздуха, как правило, используются тэны и калориферы воздуха, встроенные в вентустановки. Из-за этого половину тепла в них возвращает назад секция рекуператора, а вторую половину дает дополнительный нагрев калорифером, что отрицательно сказывается на расходах по эксплуатации.

Но недавно на рынке появились «умные» вентиляционные установки с теплообменниками мембранного типа, которые не только умеют подавать в помещения свежий воздух, но и нагревать его без использования калориферов. Летом же они сохраняют в помещении прохладу и поддерживают комфортный уровень влажности. Примером таких устройств являются морозоустойчивые рекуператоры *EcoLuxe*, которые работают практически без потерь, возвращая в помещение 84-95% тепла и до 82% влаги.

Количество теплообменников имеет значение

Все типы рекуператоров основаны на принципе обмена теплом между воздушными потоками. Зимой, когда из помещения уходит нагретый воздух, а с улицы поступает холодный, в теплообменнике эти потоки встречаются, из-за чего поступающий воздух нагревается за счет теплого и влажного потока, идущего из помещения. Но при этом в металлическом теплообменнике образуется конденсат и - как следствие - лед, который блокирует работу вентустановки.

Традиционным - и самым затратным для потребителя - приемом борьбы с этим явлением является установка электрического нагревателя, который повышает температуру уличного воздуха до +5°С, и только после этого происходит процесс рекуперации тепла. В рекуператоры же нового поколения для решения этой проблемы встраивают несколько теплообменников мембранного типа.

При прохождении каждого из них воздушные потоки меняют свою температуру и уровень влажности, и в месте встречи с наружным воздухом разбежка показателей оказывается небольшой, что исключает возможность образования наледи и снимает необходимость использования калориферов в конструкции рекуператора. Морозоустойчивость устройства благодаря этому увеличивается до -35°С.

Вездесущая энергоэффективность

Еще одна особенность современных систем вентиляции - их ориентация на энергоэффективность. Благодаря отсутствию в системе калориферов и нагревателей, а также использованию ЕС-двигателей вентиляторов, позволяющих экономить до 50% электроэнергии, расходы зимой на работу системы вентиляции с рекуперацией тепла и влаги уменьшаются в разы. А расходы на кондиционирование воздуха летом снижаются в среднем на 25-30%. *«Например, модель EcoLuxe EC-900V3 может обеспечить высокий уровень комфорта при двукратном воздухообмене в коттедже общей площадью 150 кв. м, потребляя при этом всего 0,34 кВт при наружной температуре воздуха до -35 градусов»*, - говорит Виталий Красуцкий, директор ООО «Аиркон Групп».

Здравствуй, дерево!

«Качественная, надежная, красивая, износа ей нет!» - в один голос поют продавцы магазинов о деревянной мебели, имеющейся в ассортименте. *«Почему же в одной точке деревянный журнальный столик стоит Br3 млн., а в другой - Br15 млн.?»* - задалась философским вопросом корреспондент «БелГазеты» - и отправилась на поиски истины.

Анна БАРАБАН

photo.bymedia.net

Белорусский покупатель всё больше в поисках местного ДСП, ведь *«это тоже не абы что»*

В магазине «Пинскдрев» цены на деревянную мебель не кусались - это подтверждали и стайки воодушевленных посетителей, вьющиеся вокруг шкафов и столов. Продавец-консультант, понимая, что в ценовом сегменте конкурентов у магазина маловато, охотно раскрывала все минусы продукции: *«У нас же мебель не из дерева. Это просто ДСП, прессованные опилки»*. Услышав, что мебель из массива считается более качественной, бросилась переубеждать клиента: *«ДСП - это тоже не абы что. Из нее все кухни делают сейчас, и вообще это стандартный, очень надежный материал»*. Корреспондент «БелГазеты» попробовала открыть дверцу шкафа - та поддалась, хотя и предательски заскрипела. На вопрос о том, какая фурнитура здесь использована, консультант призадумалась: *«В смысле? Ручки, да и всё. Из чего? Наверно, алюминий какой-то. Или пластмасса. Или металл. Я даже и не знаю... Но шкафчик же просто шикарный! Всего Br8 млн.»* А на предположение, что матовая, не покрытая лаком поверхность может легко царапаться, отреагировала бойко: *«А отчего она будет царапаться? Конечно, нет, если вы по ней ножом специально водить не будете»*. Магазины, продающие деревянную мебель «задорого», в «Пинскдреве» уже давно и успешно раскусили: *«Разница в цене не из-за качества. Вот возьмите и привезите мебель из Италии! Она дороже только из-за всяких пошлин на границе. А наше, белорусское, никуда везти не надо!»*

Теорию работников «Пинскдрева» корреспондент подвергла сомнению **в салоне элитной мебели *Newstudio,*** стоя перед шкафом за 15 тыс. евро. *«Это у нас массив дерева, в основном вишни»*, - сказала консультант, подозрительно глядя на клиента, показавшегося ей не очень состоятельным. На предположение, что под маской массива может спрятаться ДСП, снисходительно пояснила: *«Вообще-то, когда это массив, четко просматривается структура дерева и его рисунок»*. Не рискнув открывать дверцы и проверять *«железную и медную фурнитуру наивысшего качества»*, корреспондент задумалась над дилеммой, что же произойдет, если какая-нибудь ручка сломается. *«Тогда приходите к нам и заказываете. Иначе никак. Черный рынок? Да о чем вы говорите?»* - опешила консультант элитного магазина.

На вопрос, почему белорусская мебель в разы дешевле, она и вовсе разобиделась: *«Не сравнивайте, пожалуйста, Италию и «Пинскдрев». Принципиальное отличие - во внешнем виде, в обработке материала, в дизайне... По-моему, это очевидно»*, - отрезала она. *«А лаком покрываете вы тоже по-другому? Чтобы было на века?»* - решила смягчить тон беседы корреспондент. Но консультант категорически отказалась выдавать фабричные секреты: *«Пинскдрев» же не выдает»*.

В другом магазине итальянской мебели - «Мост» - шкафы, тумбочки и столы выглядели не столь величественно и неприступно. *«Мы ориентируемся на мировую практику: ножки у столика - из массива, а все остальное - из шпона*, - расставила все по местам продавец. - *Да и фурнитуры особой здесь не используется - раскладывать и складывать стол придется своими руками»*. Убедить клиента в том, что обеденный стол за Br18 млн. не собран в каком-нибудь белорусском подвале, был призван значок итальянской мебельной фабрики *Calligaris*, специально проштампованный на каждом изделии. *«Если сомневаетесь - можете зайти на сайт фабрики и посмотреть каталоги»*, - попыталась искоренить сомнения потенциального покупателя консультант.

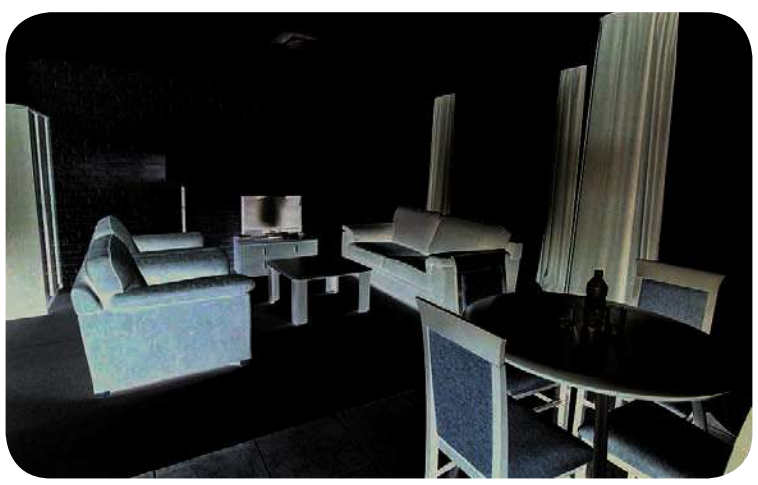
«Я понимаю, что во многих магазинах Минска итальянская мебель стоит гораздо дороже. Мы дилеры, и нам невыгодно завышать цены. Мы работаем на оборот товара, а они подкупают людей скидками. Могут предложить: «Покупайте, а мы дадим вам скидку 40%» - какое же это ценообразование?» - возмутилась продавец.

Стоимость мебели в магазине белорусской фабрики «Лагуна» была вполне сравнима с итальянской *Calligaris*. Материалы, впрочем, тоже: шпонированную дубом столешницу и ножки из дуба охотно пообещали сделать под заказ. *«Раньше столешница изготавливалась из мебельного щита самого дуба, но шпон более прочный и практичный»*, - объясняет консультант. Несмотря на то, что стол покрыт обычной краской, *«просто от времени сама по себе она не стирается. Только если ее специально чем-то затирать. Это же фабричное производство, гарантия»*. Основных конкурентов на белорусском рынке консультант «Лагуны» *«уважает, но не более»*: *«Конечно, мы лучшие! У нас под заказ мебель может быть и разного внешнего вида, и разного диаметра. А выглядит она намного презентабельней, чем «Пинскдрев»*.

● **новости недвижимости**

Туристам - «Комфорт»

Сейчас в Минске строится 11 и проектируется 10 гостиниц. 20 сентября каталог столичных мест, где могут остановиться туристы, пополнился: на ул. Щорса открылся первый в республике апарт-отель «Комфорт».



Анна БАРАБАН

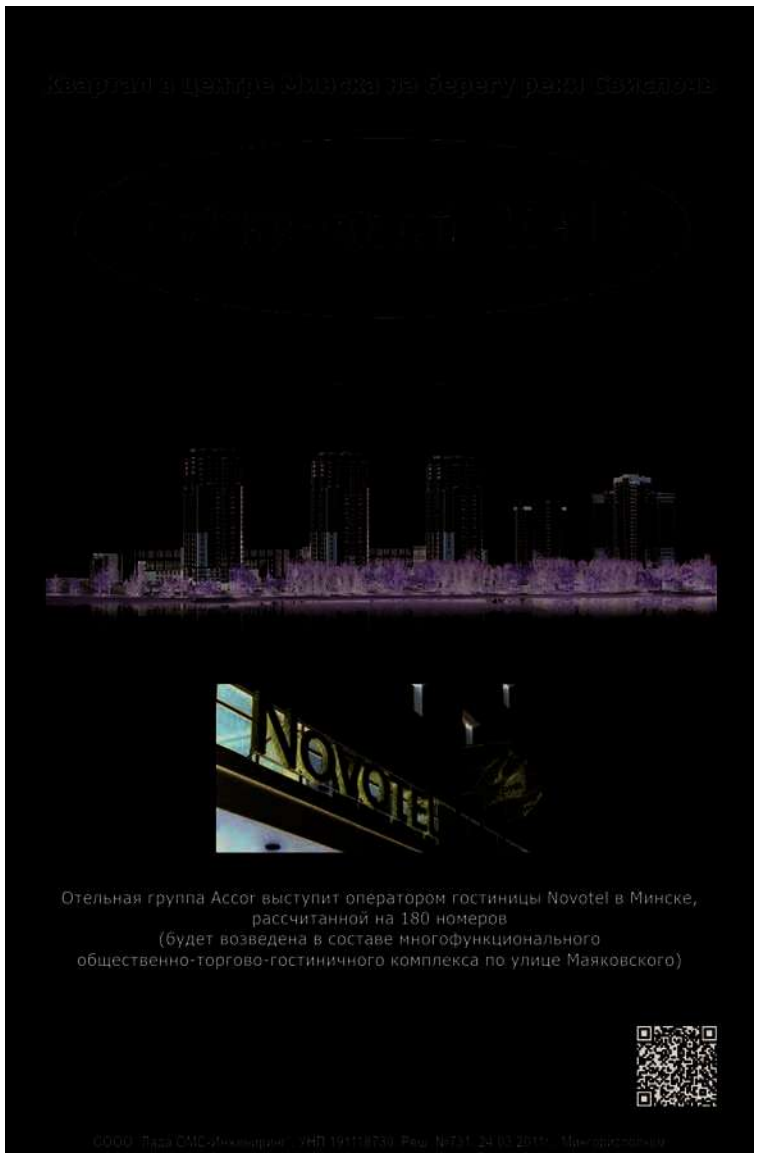
На церемонии открытия традиционную красную ленточку перерезал мэр столицы Николай Ладутько. Градоначальник оценил появление в городе объекта такого класса: *«Такие объекты - это развитие, шаг вперед... Есть потребности рынка, в частности, это связано с предстоящим чемпионатом мира по хоккею, который пройдет в Беларуси в 2014г.»* - и пригласил инвесторов для работы в этом направлении.

За границей апарт-отели давно стали традиционной формой размещения туристов. Главное их отличие от традиционных гостиниц в том, что постояльцы арендуют не номера, а целые квартиры. Поэтому с виду минский апарт-отель «Комфорт» напоминает скорее обычную 9-этажную новостройку. В четырех подъездах здания размещены 135 одно-, двух- и трехкомнатных номеров, в которых в целом сможет разместиться 400 человек. Средняя стоимость однокомнатного номера в апарт-отеле, соответствующем уровню гостиницы категории 3 звезды, составляет $90 в сутки. Есть и номера повышенной комфортности, которые обойдутся посетителям в $120.

Планировка номера близка к планировке стандартной квартиры: отдельный вход, гостиная, спальня, оборудованная кухня, ванная комната, санузел. Туристы смогут воспользоваться всем необходимым набором бытовой техники. В число бесплатных услуг, которые «Комфорт» предоставляет туристам, входят смена постельного белья, уборка номера, кабельное телевидение, вызов врача или скорой помощи, пользование сейфом и другие.

Возле апарт-отеля построен спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном. Плюсом «Комфорта» является и его месторасположение: он находится в двух остановках от железнодорожного вокзала. Кроме того, вскоре откроется станция метро «Грушевка», до которой постояльцы смогут добраться всего за 5 минут.

По словам директора апарт-отеля Анатолия Анисько, *«объект рассчитан на длительное проживание, но люди могут здесь остановиться как на один-два дня, так и на год. Статистика бронирования говорит, что пока основной процент наших гостей - это люди, остановившиеся здесь на небольшой период»*. Пока средняя заполняемость «Комфорта» колеблется в пределах от 30 до 40%. Планируется, что к концу года этот показатель составит 60%.



Нас не застроишь!

Белорусы не признают архитектуру Манхэттена

Пример жителей ул. Заславской, которым не так давно удалось отстоять свой сквер в борьбе с застройщиками, вдохновил на непримиримость жителей и других улиц.

Граждане с бунтующей территории били на отсутствие у администрации района, застройщика и проектировщика *«срама, чести и совести»*

Елена ВАСИЛЬЕВА

В минувшую среду в актовом зале администрации Центрального района собралось около сотни минчан, проживающих на ул. Мельникайте. Застраиваемые жильцы прониклись бунтарским духом ул. Заславской: отказывались соглашаться на строительство бизнес-центра под своими окнами, писали коллективные жалобы в Мингорисполком, призывали на помощь СМИ, добились личной встречи с администрацией Центрального района и застройщиками, которым наконец излили душу и выразили презрение.

Перед началом встречи администрация продемонстрировала жильцам красиво оформленные плакаты запланированного здания, но аплодисментов не сорвала: *«Красоту они нам выстроят! Стройте рядом со зданием администрации - там пустырь!»* Люди принялись рассматривать плакаты в поисках своих домов и парковок: *«Да здесь же одна машина сможет проехать, все загородили!»* *«А где наши площадки детские? Где зелень зеленая?»* - вторил сосед соседу.

Инициативная группа из пенсионеров расположилась прямо за спиной корреспондента «БелГазеты», так что услышать глас народа не представляло никакой сложности. Вначале глас сообщил администрации, что не позволит *«окутывать себя таблицей Менделеева, и так дышать нечем»*. Потом поинтересовался: *«Сколько вы выпили, чтобы такое построить?!»* И в итоге самый радикальный жилец потребовал снести *«здание «Велкома» и строить там, что хотите»*.

«Лещинский Дмитрий Валерьевич», - представился замглавы администрации района, но интереса собравшихся не привлек. *«А где заказчик? Встань, покажись!»* - потребовали присутствующие. Заказчик встал, показался, представился директором ООО «Центрпоинт» Александром Винокуровым и тут же получил вердикт зала: *«Россиянин! Россия наступает!»* И альтернативный вердикт: *«А то Китай - еще лучше!»* - в белорусах взыграла национальная гордость. *«Нет в нашей компании иностранцев, белорусы все!»* - Винокуров пытался доказать, что он «свой», но народ был непреклонен: *«А название? Почему не белорусское название?»*

Судя по глубокозадумчивым лицам в президиуме, к изучению правомерности строительства на ул. Мельникайте может подключиться кое-кто и повыше

Название «Центрпоинта» было наименьшим из раздражителей. От Лещинского, который первым держал слово, потребовали рассказать, когда проходило общественное обсуждение проекта и почему никто из взбунтовавшихся жильцов о нем не слышал. Собравшимся было объявлено, что общественное обсуждение проходило еще в 2010г., в местном ЖЭСе: *«Мы не могли собрать всех людей в одном месте. А в ЖЭС была привезена урна для обращений граждан, которые заявляли свои вопросы. Обсуждение в течение 10 дней проходило. По итогам из 13 заявлений 11 было за, 2 - против»*. *«В ЖЭС идти надо за 3 километра, почему там урну поставили?!»* - возмутились жильцы. Не меньше, чем место проведения обсуждения, жильцов возмутило, почему десятка положительных голосов оказалось достаточно, чтобы принять решение за несколько многоквартирных домов: *«В одном доме - 150 квартир, и на основании десятка отзывов вы составляете общественное мнение!»*

«Если есть 11 положительных отзывов, они должны храниться 3 года - представьте их!» - потребовали жильцы. *«Мы их потеряли»*, - смущенно ответствовал Дмитрий Лещинский и сорвал аплодисменты зала. *«Ну, я еще не работал в то время на этой должности!* - попытался оправдаться замглавы администрации, чем вызвал народ на философские рассуждения о том, что *«начальники меняются, а документы остаются»*. *«Они же слуги народа! А бегают только когда за них голосовать надо!»* - возмутился один из активистов.

«Проектировщика!» - потребовала толпа, с трудом сдерживаясь, чтобы не потребовать проектировщика на кол. Проектировщик вышел к народу красивым, солидным и в пиджаке: *«Уважаемые дамы и господа, хотел бы представить наш проект»*. Но дамы и господа не хотели, чтобы проектировщик представлял им - они хотели, чтобы проекта не было. Проектировщик настаивал: *«Мне задали вопрос, почему мы выбрали именно эту площадку. Мы - проектировщики, мы площадку не выбираем, нам ее предоставляют. То, что мы умеем делать, - проектировать с соблюдением нормативов»*. Жильцы Мельникайте считали, что проектировать выступающий умеет хуже всего: *«Да Мельникайте в гробу перевернется»*, - предположил один из жильцов.

Проектировщик попытался подкупить жителей обещанием увеличить детскую площадку и количество парковочных мест, но присутствующие продолжали задавать неудобные вопросы вроде *«За счет чего будем увеличивать? За счет зеленой зоны?»* Проектировщик воззвал к сочувствию: *«Проявляйте немножко эмпатии к нам! Наша команда все хочет сделать по нормам, учитывая, в каком месте планируется разместить здание. Если бы это было где-то за городом, сделали бы проект за 3 месяца, а так прошло 3 года!»*

Проектировщик попытался доказать, что и без того совершил для жильцов благо: изначально здание планировалось быть 25-этажным, но из-за требований центра гигиены и эпидемиологии Минска и комитета архитектуры этажность пришлось уменьшить до 9. *«Спасибо тебе, мальчик, спасибо, благодетель!»* - вздохнул зал. Архитектор, будучи по натуре художником, обиделся и ушел от народа на сцену, в ряды администрации.

Большинство вопросов вроде *«Сегодня у меня из окна солнце и небо видно, а из-за вас из моих окон будет виднеться эта оригинальная гаргарина!»* и *«Где гулять нашим детям?!»* казались восседающим на сцене риторическими, а потому не требующими ответа.

Конструкция здания и вовсе вызвала у консервативных белорусов презрение: *«Ну что это за бодяга?»* *«Ну что это за слова? Бодяга...»* - поморщился Лещинский. *«Бодяга - это водоросль, ничего в ней плохого нет!»* - вступились друг за друга соседи. *«Изначальный проект этого здания сделал американский архитектор, который пол-Манхэттена застроил!»* - попытался оправдать «бодягу» Винокуров. *«Манхэттен...»* - как бы пробуя слово на вкус, затянули несколько жильцов, но на авторитет американского архитектора не купились и продолжили битву за прилегающую территорию.

Среди претензий жильцов были и нехватка свободной прилегающей территории, и боязнь нехватки парковочных мест (два паркинга - подземный и спрятанный в рельефе - впечатления не произвели), и запланированный снос магазина шаговой доступности, и высотность здания. *«Раньше здесь стояло здание старое, одноэтажное,* - выступил один из бунтарей. - *Оно гармонично вписывалось в прилегающую территорию. Но в силу нашей бесхозяйственности оно обветшало и пришло в негодность. Вот вы его купили и хотите на его месте построить 9 этажей. Вы подумали: так здесь же лакомый кусок, зачем нам один этаж, когда мы все подгоним под госпроцедуру и бабахнем здесь эту махину. А вы подумали об условиях жизни этих людей? Мы помним нашу улицу тихой, хорошей»*, - спикер сорвал аплодисменты соратников.

Замглавы района наконец не выдержал общения с народом: *«Что вы себе позволяете? Я к вам не на кухню пришел общаться!»* *«А я вас на кухню и не приглашаю, я с такими людьми не дружу!»* - отказался народ от общества администрации.

Присутствующих заинтересовала и моральная сторона вопроса: *«Если мы все будем против, вы сможете здесь строиться?»* *«Если город нам выдаст разрешение на строительство, мы будем обязаны исполнять инвестиционный договор»*, - заявили жильцам. *«А мы, получается, как то быдло!»* - вздохнули не привыкшие быть быдлом белорусы.

Лещинский заверил народ в том, что народ не быдло. Архитектор Александр Вороной пообещал, что проект будет пересмотрен с учетом консервативных вкусов жильцов. Но в том, что проект необходимо построить, потому что это *«рабочие места, налоги, работа экономики»* и прочая внушительность, жители Мельникайте все еще не верят и, если потребуется, лягут *«костьми на шпалы, на рельсы»*, но Манхэттен из себя сделать не позволят. По крайней мере, пока наряду с бизнес-центром им не обеспечат манхэттеновский Бродвей, манхэттеновский Таймс-сквер и манхэттеновскую зарплату в $20 в час.

Оценивая архитектурные особенности нового бизнес-центра, отдельные жильцы интересовались у администрации района: *«Сколько вы выпили, чтобы такое построить?»*

Развод с кредитом

Иногда единственным инструментом, связывающим экс-супругов, остаются их обязательства по кредитам на имущество, которое находится в совместной собственности.

Семья с тремя детьми построила квартиру с привлечением льготного кредита, а после получения пакета необходимых документов супруги зарегистрировали свое право собственности на недвижимость на имя супруга. После уплаты 20% кредита супруги развелись. И бывший муж подал в суд исковое заявление с требованием выселить из квартиры его бывшую жену и детей. Свое требование истец мотивировал тем, что готов взять на себя всю ответственность по погашению льготного кредита, а супруге готов выплатить денежную компенсацию за ее долю в праве собственности. Экс-супруга, в свою очередь, намерена самостоятельно выплатить свою часть кредита и претендует на долю в квартире. Ситуацию комментирует юрист Минской областной коллегии адвокатов Анны ДАКУТЬКО.

- В соответствии с законодательством супруги имеют равные права в праве собственности на квартиру, и требование экс-супруга является необоснованным.

Если супруги пришли к решению, что далее они не намерены проживать вместе, имеет смысл поставить вопрос о разделе квартиры в натуре с выделом ответчицы в собственность отдельных жилых помещений (при этом суд должен учесть и интересы детей, хотя они не несут обязанности по погашению кредита). После раздела квартиры экс-супруга имеет право реализовать свою часть собственности бывшему мужу, который имеет преимущественное право покупки жилых помещений в квартире. А в случае его отказа ответчица может продать помещения третьим лицам (при этом разрешение экс-супруга необязательно).

Если после развода супруги не намерены разъезжаться или раздел квартиры невозможен, то суд может признать за каждым из супругов по доли в праве собственности. Однако, в соответствии со ст. 24 КоБС, если воспитанием несовершеннолетних детей будет заниматься мать, суд может принять во внимание интересы матери и несовершеннолетних детей и отступить от равенства долей.

Поскольку в рассматриваемой ситуации на праве собственности супругам принадлежала трехкомнатная квартира, то при разделе доля ответчицы была увеличена. При разделе квартиры суд выделил экс-супруге на праве собственности две комнаты, бывшему мужу - одну комнату, что повлекло изменение долей сторон в праве собственности. Доля ответчицы увеличена, доля экс-супруга - уменьшена.

В соответствии с законодательством, если суд выделяет одному из собственников большую долю, этот гражданин обязан выплатить второй стороне денежную компенсацию, исходя из рыночной стоимости квартиры. Однако в тех случаях, когда речь идет о разделе квартир семей с несовершеннолетними детьми, суд может отступить от правила равенства долей, выделив в собственность матери и детям большую площадь, не взыскивая с ответчицы денежную компенсацию в пользу экс-супруга.

В ТЕХ СЛУЧАЯХ, КОГДА РЕЧЬ ИДЕТ О РАЗДЕЛЕ КВАРТИР СЕМЕЙ С НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМИ ДЕТЬМИ, СУД МОЖЕТ ОТСТУПИТЬ ОТ ПРАВИЛА РАВЕНСТВА ДОЛЕЙ, *выделив в собственность матери и детям большую площадь*

Если после расторжения брака одна из сторон уклоняется от погашения банковского кредита, а другой стороне удастся в судебном порядке доказать, что она самостоятельно вынуждена была нести расходы по погашению кредита, то доля этой стороны в праве собственности на квартиру может быть увеличена в зависимости от размера уплаченной суммы.

Одновременно с разделом квартиры в судебном порядке производится и раздел кредитных обязательств. Если у кредитодателя (банка) есть сомнения в платежеспособности одной из сторон, банк имеет право возражать против раздела кредитных обязательств. В этом случае суд может взыскать денежную долю в кредитных обязательствах с одной стороны в пользу другой.

У семи нянек дитя без глаза

Продумать схему продаж - удержать внимание клиентов

Каждый профессионал должен заниматься своим делом: задача застройщика - строить качественное жилье, риэлтера - выводить проект на рынок и налаживать контакт с покупателями, оказывать качественные риэлтерские услуги. О схемах поведения застройщиков, отпугивающих потенциальных покупателей от объектов долевого строительства, и особенностях эффективных маркетинговых стратегий в долевом строительстве в интервью «Дому» рассказала Елена Потапович (на фото), начальник отдела маркетинга и рекламы ЦТН «Пакодан».

- Какие модели реализации проектов считаете провальными, а какие - эффективными? С чем это связано?

- При реализации проектов долевого строительства застройщики используют три основные схемы: продают самостоятельно, поручают продажу нескольким риэлтерским организациям или работают с одной компанией.

Чтобы продавать самостоятельно, у застройщика должны быть созданы два важнейших подразделения: отдел маркетинга и отдел продаж. Эти два подразделения в тесной связке планируют и контролируют всю схему реализации проекта, начиная от анализа возможных стратегий развития проекта и заканчивая построением системы обслуживания клиентов от стадии первого звонка до получения заветных ключей.

Самый неудачный вариант, на мой взгляд, - продажа проекта с помощью нескольких риэлтерских организаций. Например, если застройщик поручает продажу проекта сразу трем риэлтерским организациям, а еще и заключает договоры самостоятельно, организовать обмен информацией между всеми участниками очень сложно. Например, одна организация заключила договор, но не успела сообщить об этом другим участникам. Схема дает сбои, а недовольство граждан выливается в информационное пространство, и на форумах долевого строительства в адрес застройщика льются потоки грязи наподобие: «Хотели купить у риэлтера квартиру, которая по документам числилась свободной, а оказалось, что застройщиком она уже продана. Конечно, для своих придержали...»

Поломки в информационных потоках портят имидж проекта, и потенциальные покупатели, теряя интерес к проекту, отправляются на поиски объектов с налаженной схемой продаж. А к продавцам приходит гораздо меньше потенциальных дольщиков, чем могло бы быть. У семи нянек дитя без глаза. Если застройщик не планирует продавать свои проекты самостоятельно, то наиболее эффективная схема - работа застройщика с одной риэлтерской организацией.

- А в чем особенности реализации объектов долевого строительства через риэлтерскую организацию.

- Риэлтерская организация как бы сдает собственный отдел маркетинга и свой отдел продаж в аренду застройщику. Отдел маркетинга анализирует, позиционирует, планирует, выводит на рынок и продвигает проект. А отдел продаж обслуживает поток клиентов. В результате совместной работы застройщика с одной риэлтерской организацией удается наладить оперативный обмен данными, благодаря которому обе стороны всегда могут оставаться в курсе происходящего и грамотно консультируют клиентов. Риэлтер рекламирует и обслуживает проект. Застройщик строит. Проект живет.

Преимущества риэлтерской организации в работе с клиентами - большой штат сотрудников, он дает возможность наладить посменную работу отдела продаж до 21.00. Имет значение также и клиентская база агентства.

ПОЛОМКИ В ИНФОРМАЦИОННЫХ ПОТОКАХ ПОРТЯТ ИМИДЖ ПРОЕКТА, *и потенциальные покупатели, теряя интерес к проекту, отправляются на поиски объектов с налаженной схемой продаж*

- Какие способы рекламирования объектов вы считаете самыми эффективными?

- Риэлтерским организациям доступен широкий спектр стратегий: от рекламы в СМИ до набирающего сегодня популярность ивент-маркетинга - рекламного механизма, позволяющего напрямую донести клиентам информацию о реализуемых объектах. Например, не так давно для потенциальных покупателей недвижимости в проекте мы организовали экскурсию на новостройку. И сделано это было очень необычным способом. Желающие посмотреть квартиры в новостройке были собраны через информацию в Интернете из уст площадки, которой очень доверяют. Наша компания обеспечила доставку желающих, вместе с застройщиком организовала допуск людей на объект. Люди не только посмотрели квартиры, но и имели возможность пообщаться с представителем застройщика по всем вопросам участия в проекте.

По дороге к объекту и обратно, а также на месте работали наши сотрудники, отвечали на вопросы об особенностях заключения договоров долевого строительства. Материал об этой экскурсии был опубликован не нашей компанией, а известной рекламной площадкой. Этот ход помог гражданам оценить, почувствовать объект. Уже через два месяца все квартиры в доме были проданы.

- На какие детали застройщик должен обратить внимание при выборе риэлтерской организации?

- В первую очередь, следует учесть опыт работы компании, познакомиться с проектами, реализацией которых она занималась, и учесть результативность деятельности организации. В риэлтерской компании обязательно должен работать отдел долевого строительства, специалисты которого смогут вести проект с самого начала, когда на стройплощадке нет еще даже котлована, и до победного конца, когда квартиры найдут своих хозяев.

Беседовала Мария ДМИТРИЕВА