

Ежегодное расширение зоны платной парковки, а также появление проектов с концепцией «двор без машин» способствует росту спроса на паркинги. За 2018 год количество проданных машино-мест по ДДУ составило 12,2 тыс. единиц, что на 37% выше, чем годом ранее. Эксперты компании «Метриум» подготовили 10 советов, как купить лучшее место для парковки автомобиля. Строительство паркингов в столичных новостройках – одно из обязательных условий инвестконтракта девелопера. Количество машино-мест определяется исходя из площади жилой застройки, наличия в пешей доступности станций метро или остановок наземного общественного транспорта, а также локации. В столичных новостройках встречаются паркинги трех типов: подземный, наземный многоуровневый («этажерка») и плоскостная (гостевая). При высокой плотности населения и реализации концепции «двор без машин» девелоперы чаще строят подземные парковки. Если площадь участка позволяет, могут сочетать наземную и плоскостную парковку. По подсчетам компании «Метриум», в массовом сегменте 87% новостроек имеют подземный паркинг. В бизнес-классе, как и в сегменте премиум, подземные паркинги доступны в 97% проектах. Наконец, в элитном классе 99% парковок – подземные. Причем бюджет покупки самых доступных и дорогих машино-мест отличается более чем в десять раз. Минимальная стоимость составляет 980 тыс. рублей, максимальная – доходит до \$200 тыс. Эксперты рассказали, на какие нюансы обратить внимание при выборе места для парковки.

1. Паркинг по размеру Принцип «чем больше – тем лучше» на рынке недвижимости давно сменился разумными минимализмом. Никто не хочет переплачивать сотни тысяч рублей за «лишние» квадратные метры. Такой подход актуален при покупке не только квартир, но и машино-мест. Однако, если в самое компактное жилье можно въехать, сократив количество вещей, то запарковать огромный внедорожник на восьми «квадратах» не получится. Поэтому первым делом нужно выяснить, машино-место какой площади подходит конкретно для вашего «железного коня». Самым компактным автомобилям класса А (Chevrolet Spark, Daewoo Matiz, Citroen C1) для парковки хватает 7-8 «квадратов». Транспорт представительского класса (Audi A8, Hyundai Equus, Kia Quoris) занимает на парковке уже 12-14 кв. м. Некоторые сегодняшние застройщики изначально проектируют только большие машино-места. Например, в ЖК бизнес-класса ILOVE все они имеют площадь 13,25 кв. м, а значит, подходят для парковки почти любого автомобиля.

2. Уложиться в нормативы До 2017 года машино-место не имело юридического статуса. То есть покупатель был владельцем не конкретного места, а лишь претендовал на долевое участие в собственности. Иными словами, приобретая место в паркинге на 100 автомобилей, клиент считался собственником 1/100 его части. Проблемы возникали при продаже такого объекта. Для его реализации необходимо было письменно оповестить всех долевых собственников (в нашем случае – остальных 99 автовладельцев) и получить согласие каждого из них. Естественно, процедура уведомления затягивалась, и чтобы избежать бюрократических проволочек, реализовывать машино-места приходилось с заключением договора дарения. С 1 января 2017 года вступил в силу новый закон 315-ФЗ, согласно которому машино-место признано отдельным объектом недвижимости, благодаря чему теперь возможна его постановка на кадастровый учет и оформление в собственность. Однако данное правило действует только в отношении машино-мест с определенными габаритами: не менее 5,3 м на 2,5 м и не более 6,2 м на 3,6 м. Если площадь выбранного паркинга не соответствует нормам, вы не сможете стать полноправным владельцем машино-места и

будете иметь лишь долю в паркинге со всеми вытекающими из этого последствиями. 3. Дальше от автомобильного потока Площадь паркинга не безгранична, и застройщики пытаются разместить максимально возможное количество мест для автомобилей, часто в ущерб комфорту. Одно из самых неудачных машино-мест в подземном многоуровневом паркинге – на повороте ramпы (наклонной конструкции, предназначенной для перемещения автомобиля на разные этажи автостоянки). Припаркованная машина может стать неожиданным «препятствием» для другого автовладельца, выезжающего с ramпы на высокой скорости. Боковое касание корпуса автомобиля на подземной стоянке, увы, является самой распространенной аварией для собственника, владеющего машино-местом у ramпы. Подобные парковки часто продаются с большой скидкой, но такая экономия в итоге вряд ли компенсирует дальнейшие затраты по кузовному ремонту. 4. Отказаться от места с двумя «соседями» Машино-места в подземном паркинге, как правило, располагаются между несущими колоннами. В среднем пролете длиной 7,5 метров умещается три автомобиля. Причем границы мест для каждого из них обозначаются простой разметкой на полу. Самым неудачным из «тройки» считается парковка в середине между двумя другими машинами. Ширина среднего легкового автомобиля составляет 1,75 м, места в паркинге – 2,5 м. Скрадывание даже нескольких сантиметров в результате неточной парковки соседей не позволяет полностью открыть водительскую дверь и вынуждает буквально протискиваться между автомобилями. А если машина оказалась совсем «зажата», ее владельцу приходится покидать транспорт через багажник. И это – не абсурдный сценарий, а вполне реальная жизненная история одного автовладельца внедорожника, которому «посчастливилось» каждый день парковаться между кроссоверами соседей по дому. 5. Подальше от воздуховода При проектировании паркинга особое внимание уделяется системам вентиляции для поддержания постоянной температуры и эффективной очистки воздуха от выхлопных газов. Для этого по потолку паркинга устанавливают воздухопроводы, представляющие собой несколько пластиковых или стальных труб. В местах их соединения между собой часто образуется конденсат из-за перепада температур. В результате с потолка капает вода, что в конечном счете приводит к появлению ржавчины на лакокрасочном покрытии автомобиля. Поэтому, выбирая машино-место, стоит посетить паркинг лично, чтобы понять, не находится ли над стоянкой стык труб воздуховода. Если же дом пока только строится, даже сами застройщики вряд ли смогут сказать, где будут стыковаться между собой элементы системы вентиляции. Поэтому если вы хотите полностью исключить риски, то придется подождать, пока девелопер приступит к устройству внутренней инженерии. 6. Ближе к лифту Большинство столичных новостроек с паркингами имеют сегодня удобные лифты, которые спускаются от квартиры на подземный этаж. Лучшими и самыми востребованными считаются машино-места у лифтов. Во-первых, это сокращает время, которое собственник тратит, чтобы добраться от машины до квартиры. Экономия незначительных на первый взгляд пяти минут в день за целый год позволяет освободить дополнительные 30 часов! Во-вторых, владельцам не придется носить тяжелые сумки до лифта, что в итоге позволит сохранить не только время, но и здоровье. 7. Рядом с кладовой Машино-места в подземных паркингах имеют форму прямоугольника. В результате при «разлиновке» этажа остаются «лишние» площади, которые застройщики часто отдают под кладовые комнаты. Если вам не удалось заполучить место у самого лифта, то альтернативным вариантом может стать площадка рядом с келлером, в который можно частично разгрузить вещи, чтобы не поднимать их в

квартиру. Однако для этого придется заложить в бюджет и стоимость самого места для хранения.

8. Выше – лучше. Подземные паркинги, как правило, имеют несколько уровней (этажей). По возможности не стоит выбирать самый нижний (глубокий) из них. Во-первых, автомобилисту придется преодолевать на машине большее расстояние, причем не по прямой, а с постоянными маневрами. Во-вторых, при некачественно выполненной гидроизоляции нижние этажи паркинга могут подтапливаться – такие ситуации, увы, не исключены даже в современных проектах, построенных всего несколько лет назад.

9. Меньше колонн. Несущие колонны рядом с машино-местом – дополнительные препятствия, требующие повышенного внимания. И если опытных водителей с большим стажем парковка в ограниченном пространстве вряд ли смутит, то для «новичков» это может стать причиной потерянных нервных клеток, а также появления царапин и вмятин на корпусе автомобиля. Поэтому стоит внимательно изучить схему парковки, исключив места, ограниченные несущими конструкциями. Кстати, современные технологии позволяют проектировать наземные паркинги с колоннами только по периметру здания. Такой объект уже построен девелопером «Ферро-Строй» в городском квартале «Ривер Парк», где готовится к вводу в эксплуатацию и второй паркинг из металлоконструкций. Кроме того, застройщик также ведет строительство наземных автостоянок из металлокаркаса в нескольких новостройках ГК ПИК.

«Паркинги с несущими колоннами по периметру здания – это не только дополнительное удобство автовладельцев, но и выгода самих застройщиков, – отмечает Григорий Ваулин, генеральный директор компании «Ферро-Строй». – При одной и той же площади здания девелопер может разместить на 15% машино-мест больше, либо же выделить под паркинг меньше земли. Кроме того, паркинги из металлокаркаса благодаря применению легких фундаментов могут строиться на местности со слабыми грунтами и в условиях плотной городской застройки, насыщенной подземными коммуникациями, которые нельзя перекладывать. Учитывая все преимущества технологии, с каждым годом на выбор автовладельцам будет представлено все больше наземных паркингов из металлокаркаса без колонн в зоне стоянки автомобилей, благодаря чему сложностей с парковкой не возникнет даже у тех, кто сел за руль совсем недавно».

10. Одно место – две машины. Если в вашей семье не одна машина, не торопитесь приобретать два места в паркинге. Специально для таких покупателей у застройщиков есть решение: семейные или зависимые машино-места, когда автомобили паркуются друг за другом. Для того, чтобы выехать, требуется убрать одну из машин, закрывающую проезд. Такой паркинг пользуется спросом в семьях, где ее члены имеют разные графики и им не нужно постоянно переставлять второй автомобиль. Однако такие неудобства компенсируются более привлекательной стоимостью. В среднем бюджет покупки одного семейного машино-места оказывается на 20-40% дешевле, чем двух обычных мест. Например, в ЖК бизнес-класса «Маяковский» стоимость одиночного машино-места составляет 1,94 млн рублей. Минимальная цена самой небольшой по площади семейной парковки на две машины начинается от 2,51 млн рублей. Приобретая зависимую парковку, клиент экономит как минимум 35%. Еще один вариант для покупателей с несколькими автомобилями – klaus-система, позволяющая размещать машины на одной парковке, друг над другом. Установка специального подъемного механизма обойдется в среднем в 300-500 тысяч рублей. Однако, прежде чем покупать паркинг, стоит уточнить у застройщика высоту потолков (для klaus-системы она должна быть не менее 4 метров), а также удостовериться в отсутствии

«посторонних» коммуникаций, которые могли бы помешать установке (трубы, датчики пожарной сигнализации и пр.). «По статистике, ежегодно количество автомобилей в Москве увеличивается на 8-10%, – говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – Только сегодня в столице зарегистрировано порядка 7,2 млн единиц автотранспорта. Для сравнения – в 1950 году значение составляло всего 82 тыс. Рост количества автомобилей, строительство новостроек с концепцией «дворы без машин», платная парковка на городских улицах – все это стимулирует к покупке одновременно с жильем и машино-мест. Причем бюджет последних нередко превышает стоимость самого автомобиля. Учитывая объем затрат, выбору парковки стоит уделять не меньшее внимание, чем поиску квартиры или апартаментов».