



Аренда квартир со странностями

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Большинство квартир на рынке арендного жилья, особенно в экономклассе, похожи друг на друга, как близнецы, потому что арендаторы предъявляют к съемному жилью довольно типичные требования. Однако в череде серых риэлторских будней случаются и яркие вспышки – весьма необычные квартиры и крайне нетипичные запросы арендаторов и арендодателей.

Такие чудаковатости, по признанию самих агентов, с одной стороны, добавляют много хлопот, с другой — являются прекрасным тренажером для оттачивания риэлторского мастерства. Некоторые нестандартные предложения арендного рынка становятся легендами. В качестве одного из примеров можно привести « меховую » квартиру, которая потрясла не только риэлторов, но и весь Интернет. Стандартное на первый взгляд объявление: « Центр города, станция метро « Октябрьская », ул. Крымский Вал. Дом после капитального ремонта, дизайнерский евроремонт 2007 года, санузел в плитке, сантехника импорт-

ная, кухонный гарнитур — встроенный, бытовая техника, современная мебель, металлическая дверь, домофон, чистый подъезд, окна на Садовое кольцо. Стоимость аренды — 35 тыс. руб. в месяц » скрывало весьма необычный интерьер. Типовая квартира в панельной девятиэтажке от плинтуса до потолка была увешана шкурками животных. На унитазе и стиральной машинке красовались белые заячьи хвостики, ножки стола были оплетены кроличьими шкурками, телевизор, ковер, портьеры, диван — все было отделано меховыми помпонами.

Вполне предсказуемо у большинства арендаторов при просмотре фотогра-



фий квартиры возникала неоднозначная реакция. Однако только за неделю квартиру посетили 28 человек. Скорее всего те, кто приходил на просмотр этой квартиры, воспринимали ее не как объект для проживания, а как музейный экспонат, так сказать, смеха ради.

«Мы рекомендовали собственнику либо провести небольшой косметический ремонт и сделать тем самым жилье более привлекательным для «стандартных» арендаторов, либо оставить помещения в прежнем виде и искать клиентов в творческой среде. Возможно, кто-то из молодежи, художник или дизайнер мог бы оценить такую оригинальность и с удовольствием здесь поселился бы, — вспоминает руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева. — Однако даже людей данной категории найти было очень сложно, и время экспозиции данной квартиры растянулось на длительный срок».

«Меховая» квартира без натяжки тянет на звание самой яркой из числа «несдаваемых» квартир. Вообще в экономклассе квартиры крайне редко по-

падают в разряд «несдаваемых» в силу особенностей интерьера — как правило, причиной являются необычные, а порой и совсем не адекватные запросы собственников жилья. Случай из практики приводит эксперт ГРМ, директор по развитию агентства недвижимости «Мэтр Роше Запад» Артем Артюхов: «На первом этаже сдавалась малогабаритка площадью 30 м². До дома — 10 мин на автобусе от станции метро «Царицыно». Состояние — «убита в хлам». Но главное требование к нанимателям — только москвичи без детей и животных».

И вот еще один случай, рассказанный Артемом Артюховым: «Сдавали комнату в «двушке». В соседней проживали собственница с сыном, которому было около 35 лет. Основное условие, которое они выдвинули, — арендатором должна быть незамужняя девушка, строго не москвичка. «Торг при взаимной симпатии».

Подобные требования, по признанию риэлторов, подчас становятся большим препятствием для сдачи квартиры, чем какая-нибудь странность самого жилища. Как говорят

В качестве одного из примеров можно привести «меховую» квартиру, которая потрясла не только риэлторов, но и весь Интернет. Типовая квартира в панельной девятиэтажке от плинтуса до потолка была увешана шкурками животных. На унитазе и стиральной машинке красовались белые заячьи хвостики, ножки стола были оплетены кроличьими шкурками, телевизор, ковер, портьеры, диван — все было отделано меховыми помпонами





В низком ценовом сегменте арендаторы и собственники со странностями встречаются гораздо реже, чем в более дорогих сегментах, где «чужаковатость» трансформируется в более привлекательный «экслюзив»

Люди нередко хотят жить там, где жили писатели, поэты, актеры. Некоторые настаивают на районах, в которых разворачивалось действие литературных произведений (скажем, Патриаршие пруды или Китай-город)



профи, нет такого недостатка квартиры, которое нельзя было нивелировать ценой. Наглядное подтверждение — квартира-погорелец, которую сдавали специалисты агентства недвижимости «Мэтр Роше Запад». В квартире, расположенной в «хрущевке» на пятом этаже, по плану БТИ должно было быть две комнаты. Но в результате пожара не осталось ни одной стенки — только маленькие перегородочки и колонны-подпорки. Несмотря на такое «увечье» квартиры, нанимателей для нее нашли быстро.

Примечательно, что в самом низком ценовом сегменте квартиры, арендаторы и собственники со странностями встречаются гораздо реже, чем в более дорогих сегментах, где «чужаковатость» с легкостью трансформи-

руется в более привлекательный «экслюзив». Например, на Арбате сдается квартира премиум-класса с существенной особенностью — хрустальной ванной. Элемент интересный, но на любителя. «В Скарятинском переулке есть дом, в котором во всех «трешках» туалет сделан прямо на кухне. Уникальный и в то же время глупейший проект, — рассказывает руководитель портала по аренде квартир Bazanda.ru Марина Шекера. — А на Большой Полянке сдается квартира, которая отделана в темных тонах, а все аксессуары выполнены из металла. Когда там находишься, кажется, что апартаменты сделаны из бетона и металла. Довольно странный и пугающий эффект».

В список необычных квартир, предлагаемых в аренду, Марина Шекера

**ОРГАНИЗАТОРЫ
КОНГРЕССА:**

РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

**20
ЛЕТ!**

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

FIABCI

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР:
ЭКСПЕРТ

СПОНСОР СЕКЦИИ ИПОТЕКИ:
DeltaCredit
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. ИТ

*Эффективный рынок недвижимости —
как основа комфортной среды обитания*

**ЮБИЛЕЙНЫЙ
XV**

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**

17-19 мая 2012, г. Санкт-Петербург
Отель «Парк Инн Прибалтийская»

- ◆ Секции
- ◆ Мастер-классы
- ◆ Круглые столы по самым актуальным темам рынка недвижимости
- ◆ Бизнес-туры на объекты ведущих компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- ◆ Пленарное заседание
- ◆ Пресс-конференция
- ◆ Церемония награждения победителей Конкурса «Профессиональное признание 2012»
- ◆ Торжественный Гала-ужин с Инаугурацией Президента Российской Гильдии Риэлторов в Константиновском дворце

КОНТАКТЫ: +7 (495) 632-11-79; +7 (499) 261-96-80
e-mail: congressrgr@rgr.ru www.congressrgr.ru

включила апартаменты на Большой Филевской улице, в которых ванная отделана не плиткой, а тиком, покрытым лаком, за счет чего возникает ассоциация с каютой на яхте, а также апартаменты в Плотниковом переулке, полностью оформленные как корабль. Стены там закругленные, тоже обиты тиком. В квартире имеется декоративный штурвал, различные морские сувениры, ракушки. Настенные часы с часовыми поясами и мачта дополняют интерьер «корабля».

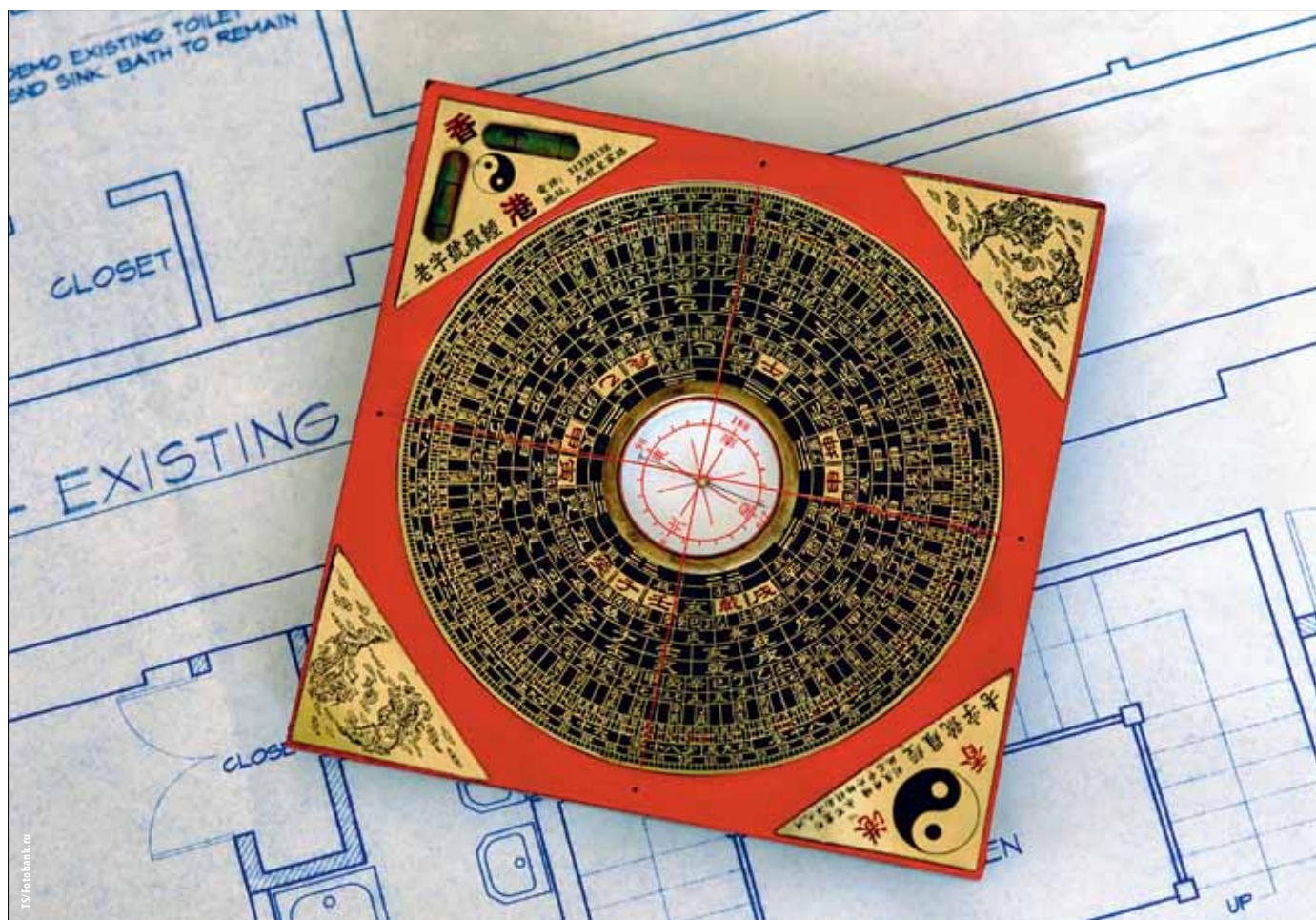
Из самых дорогих квартир, которые можно снять в Москве, эксперт считает необычным пентхаус на Звенигородском шоссе. Апартаменты уникальны тем, что абсолютно все предметы мебели и интерьера выполнены на заказ в единственном экземпляре. Стены в квартире расписаны профессиональными художниками. В остальном апартаменты отвечают всем стандартным требованиям арендаторов элитного жилья. Стоимость месячного проживания в пентхаусе — \$35 тыс.

В целом примечательных квартир на московском рынке гораздо меньше, чем арендаторов с определенными

пунктиками. К наиболее часто встречающимся у арендаторов «тараканам» Галина Киселева относит суеверность: «Довольно часто мы сталкиваемся с суеверными клиентами, которые категорически отказываются жить в домах под номером 13, на 13-м этаже или в 13-й квартире. По их мнению, наиболее благоприятны для жизни квартиры под номерами 3, 5 или 7, а также объекты, расположенные на соответствующих этажах или в домах с номерами, где присутствуют такие цифры».

Весомы и доля клиентов, которые подбирают себе жилье по правилам фэн-шуй. Удачными для проживания они считают квартиры в домах, удаленных от оживленных магистралей, промышленных зон, свалок, помоек и болот. Перед домом обязательно должен быть палисадник, чтобы положительная энергия втекала в дом, а неподалеку — речка или пруд. Некоторые приходят на просмотр квартиры с персональным специалистом по фэн-шуй, который с помощью специального компаса и иных хитроумных приспособлений определяет, подходит ли она для проживания.

Непростыми заказчиками являются люди, серьезно увлеченные йогой и астрологией. Они предъявляют массу требований к съемному жилью: комнаты должны быть сориентированы по сторонам света, номер квартиры и этаж – содержать определенные цифры или их сумму, цвет стен – соответствовать определенным жизненным целям и гармонизировать духовное состояние проживающего. Крайне важно, чтобы звезды в момент подписания договора правильно располагались



Некоторые приходят на просмотр квартиры с персональным специалистом по фэн-шуй, который с помощью специального компаса определяет, подходит ли она для проживания

Марина Шекера вспомнила случай, когда женщина долго и придирчиво выбирала себе съемную квартиру по всем правилам восточного учения. Но перед подписанием договора аренды она пригласила стороннего консультанта по фэн-шуй. Тот заявил, что «женская» зона в данной квартире находится в туалете, а значит, ее личная жизнь будет находиться под угрозой. В итоге сделка не состоялась, а клиентка еще полгода пыталась найти себе квартиру.

Довольно непростыми заказчиками, по словам специалистов, являются и арендаторы, серьезно занимающиеся йогой и астрологией. Они предъявляют массу требований к съемному жилью: комнаты должны быть сориентированы по нужным сторонам света, номер квартиры и этаж — содержать «правильные» цифры или их сумму, цвет стен — соответствовать определенным жизненным целям и гармонизировать духовное состояние проживающего.

И даже когда подходящий вариант наконец-то найден, сделка все же может сорваться. Дело в том, что для таких клиентов крайне важно, чтобы звезды в момент подписания договора правильно располагались. Так что, если в гороскопе сказано, что день неудачен для просмотра жилья, заключения сделки, переезда, то клиент переносит все дела. Увы, зачастую это чревато не только сложностями с собственниками, которым непонятна подобная дотошность, но и потерей варианта — ведь срок экспозиции хороших квартир исчисляется иногда часами.

«С чересчур мнительными арендаторами проблемы возникают даже после заселения, — рассказывает Марина Шекера. — Наши агенты столкнулись с клиентом, который решил съехать из квартиры через две недели. В качестве причины такого решения он сослался на то, что на него якобы кто-то смотрит через окно. Жилье находилось на десятом этаже, окна соседей располагались в отдалении, поэтому физически заглянуть в квартиру с улицы было невозможно. Тем не менее клиенту пришлось подбирать другой вариант».



УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ

РМ Телеком



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

Консультант по фэн-шуй заявил, что «женская» зона в квартире находится в туалете, а значит, личная жизнь будет под угрозой. Сделка не состоялась, а клиентка еще полгода пыталась найти себе квартиру

К категории необычных следует отнести и арендаторов-фанатов – тех, кто ищет квартиры или дома, в которых снимались какие-нибудь фильмы или музыкальные клипы

К категории необычных следует отнести и арендаторов-фанатов. По словам Галины Киселевой, в их агентство нередко обращаются люди, которые хотят жить в «исторических» местах Москвы — там, где ранее жили деятели искусства: писатели, поэты, актеры. Некоторые настаивают на районах, в которых разворачивались действие литературных произведений (Патриаршие пруды, улица Спиридоновка, Китай-город и т. д.). Есть и такие, кто ищет квартиры или дома, в которых снимались какие-нибудь фильмы или музыкальные клипы. Большинство таких арендаторов оказываются фанатами актера, музыканта или режиссера.

И все же эти разнокалиберные «тараканы», по мнению Галины Киселевой,

меркнут по сравнению с самым безумным требованием арендаторов — подобрать большую меблированную квартиру с хорошим свежим ремонтом и всей бытовой техникой, поближе к центру, в районе с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью стоимостью не выше 25 тыс. руб. в месяц. Такое пожелание, по словам эксперта, удовлетворить практически невозможно. Безусловно, каждый хочет для себя лучший вариант, но вышеперечисленные требования соответствуют скорее предложению бизнес-класса, средняя цена аренды которого начинается от 45 тыс. руб. в месяц. Перед подобными запросами, не вписывающимися ни в какие рамки, бессильно мастерство даже самого опытного доки. 