

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 июня 2008 №103 (№3920 с момента возобновления издания)

Земля по всей форме

правила игры

От того, какой объект загородной недвижимости вы собираетесь покупать, будут зависеть и особенности оформления прав собственности на него. Готовый дом, незарегистрированная постройка, участок с подрядом в коттеджном поселке — каждый из них имеет свои особенности.

Не стать землепашцем

Об оформлении прав собственности на разные виды загородной недвижимости, а также о возможных подводных камнях нам рассказали Виталий Можаровский, партнер юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры», и Максим Бородин, главный операционный юрист компании «Бергер и Партнеры».

«Основным моментом для получения прав собственности на земельный участок и постройки (жилой дом и все прочее, что может быть построено на вашей земле) является определение и понимание статуса самого поселка или загородного дома в целом, — объясняет Максим Бородин. — То есть, какие документы имеются у собственника или продавца и возможно ли по ним совершить сделку купли-продажи с последующей регистрацией в регистрационной палате и получением статуса собственника в ближайшее время, и придется ли ждать какое-то неопределенное количество времени».

Для начала стоит разобраться с категориями земли. Почти все предложения на рынке загородной недвижимости относятся либо к землям поселений, либо к землям сельскохозяйственного назначения.

Самый простой с точки зрения дальнейшего оформления в собственность вариант — дом в каком-нибудь населенном пункте. Как правило, категория земли в этом случае — «земли поселений», а значит, со строительством или перестройкой дома проблем не будет. Помимо категории у каждого участка есть такая характеристика, как вид разрешенного использования. Соответственно, земли поселения бывают двух видов: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и под личное подсобное хозяйство (ЛПХ). С практической точки зрения особой разницы между ними нет. После недавнего постановления Конституционного суда РФ в дачных домах, расположенных в черте поселений, даже прописываться можно. Однако постановление КС нормой прямого действия не является — в случае необходимости, регистрироваться в дачном доме придется через суд. На дачи вне населенных пунктов это решение не распространяется.

Земли сельхозназначения тоже бывают разными: для дачного строительства (без каких-либо ограничений на возводимые постройки), для садоводства (в некоторых районах ограничены габариты домов, которые можно построить на садовых участках) и для огородничества (на них иногда вообще запрещено строительство). Во многих садовых товариществах земля не размежевана, и члены товарищества владеют не своими участками земли, а некими «долями общей земли». Продаются такие участки следующим образом: старый хозяин товарищество покидает, новый вступает вместо него.

(Окончание на стр. 20)

По мере уменьшения темпов роста цен на рынке загородной недвижимости все заметнее становится смена покупательских целевых предпочтений. Доля инвестиционных покупок постепенно снижается, все больше коттеджей приобретается собственно для проживания. В связи с этим все более актуальным становится западный подход к продаже загородной недвижимости, когда застройщик сам доводит коттеджи до максимальной степени готовности к проживанию, в идеале — до стадии «под ключ».

Ключевой вопрос

технологии

Сделка с отделкой

В конце мая начались открытые продажи в довольно необычном поселке «Экоэстейт Павловская слобода». Расположен он на выитрышном направлении (Новорижском), недалеко от очень популярного у покупателей поселка «Княжье озеро». Впрочем, интересна «Павловская слобода» не этим. Это камерный поселок на шесть домов, каждый из которых не только отделан внутри, но и обставлен. «Каждый коттедж оформлен в уникальном стиле, который создавался группой дизайнеров с известнейшими мировыми именами, — рассказывает Дмитрий Котляренко, генеральный директор компании RIGroup, девелопера проекта. — Один из домов оформлен известным британским декоратором и дизайнером Ниной Кэмпбелл. Декорируя дом, она ориентировалась на мировые тенденции дизайна интерьеров, уделяя особое внимание теме экодевелопмента».

Поскольку все коттеджи в поселке деревянные (генеральный подрядчик — известная компания Vuokatti), то собственно внутренних отделочных работ требовалось минимум, зато гораздо сложнее было вписать в дома мебель и прочие предметы интерьера. Концептуально дома получились очень разные, от теплых и по-домашнему уютных, до



почти агрессивных, напоминающих скорее музей. Впрочем, покупателей никто не обязывает приобретать дома с готовой обстановкой: если интерьер не понравится, дом можно купить и без мебели. Но на данном этапе продаж именно наличие дизайнерской обстановки вызвало немалый интерес к поселку. К слову, по данным компании

Blackwood, цены на коттеджи довольно высоки — \$4–6 млн. «Экоэстейт Павловская слобода» — далеко не первый случай такого подхода к реализации загородной недвижимости. Из самых ярких проектов Рублево-Успенского шоссе можно назвать поселок «Николино», где дома были выведены на продажу с от-

делкой под ключ и полностью меблированными», — напоминает исполнительный директор салона элитной недвижимости «Рублевка Immo-biliage» Наталья Петшик. Есть и другие примеры. В поселке «Серебряный век» изначально предполагалась отделка коттеджей «под ключ» (правда, без мебелировки), — вспоминает

директор по развитию загородных проектов компании Ostogenka Real Estate Алексей Артемьев. — В этом проекте гармонично сочетаются внешняя и внутренняя отделка домов, а также отделка общественных зон без мебели, использовались высококачественные отделочные материалы.

(Окончание на стр. 38)

22
страница
Что там у нас по Генплану
32
страница
Топ-10 сочинской элитной недвижимости
41
страница
ТСЖ против застройщиков
42
страница
Как торговаться с американскими банками
44
страница
«Агаларов Хаус»: пионеры фейс-контроля

Лето на пике спорта!

Акция действует до 31 августа

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ В МОСКВЕ

Жилой комплекс Рублевские Огни

М «Молодежная»

Рублевское ш., вл. 107

Жилой комплекс Дом на Пресне

М «Улица 1905 года»

Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс Теплый Край

М «Теплый Стан»

ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 7

Жилой дом на Ленинском пр-те

М «Калужская»

ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс на пр-те Буденного

М «Семеновская», пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

500.000.20

НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:

Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК ГРУППА

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

ДОМ СДАН!

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМЦЕНЫ

Эхо падения

Москва

За май—июнь московская недвижимость подорожала на 2–4%. Но это подорожание сопровождалось еще и значительным снижением активности как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей.

Майские праздники и приближающийся период отпусков явились, что неудивительно, дополнительными факторами снижения покупательской активности на рынке жилья — спрос на столичные квартиры и комнаты уменьшился еще на 10–15%. Вместе с потенциальными покупателями довольно низкую активность продемонстрировали и продавцы квартир: количество предлагаемых для продажи объектов по сравнению с апрелем сократилось почти на 12%. И, хотя цены продолжали расти, этот рост, по признанию ризлтеров, является скорее следствием инерционности, свойственной рынку недвижимости в целом, нежели реальному подорожанию жилья. В мае средняя цена 1 кв. м московских квартир составила \$6278 (148 914 руб.).

Наиболее интересно повели себя в прошлом месяце элитные квартиры, которые, по данным отдельных игроков рынка, подешевели на 6–8% на фоне общего роста цен. В мае стало известно и о рекордном снижении цен на элитные жилье в Лондоне; но там оно происходило на фоне падения рынка недвижимости в целом и явилось его наиболее весомым доказательством. В Москве же оно может быть вызвано совокупностью сезонного фактора и осознания переоцененности элитного жилья, которое на протяжении долгих лет считалось наиболее надежным вложением средств и дорожало вслед за рынком.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Нина Кузнецова,
генеральный директор «МИАН — Агентство недвижимости»: — События, происшедшие на рынке жилой недвижимости Московского региона (Москва и Московская обл.) в мае, подтверждают прогнозы об окончании волны подорожания жилья с началом летнего сезона и о приближении периода стабилизации. Цены на квартиры по инерции проде-

монстрировали прирост на уровне 2–4%, что почти в два раза ниже темпов, наблюдавшихся в предыдущие месяцы. В мае покупательская активность на рынке столичной жилой недвижимости, как и в предыдущие месяцы, продолжала снижаться. Причем эта тенденция отмечается только в отношении столичных квартир — в Подмоскovie спрос на покупку жилья начал уверенно набирать обороты (+20% к апрельским значениям). Цены на рынке новостроек в мае продолжали расти, но не так быстро, как в предыдущие месяцы. Средняя стоимость на первичном рынке Москвы по итогам мая 2008 года увеличилась на 1,9% в долларовом эквиваленте (3,4% в рублевом исчислении) и составила \$4862 (115 333 руб.) за 1 кв. м. Наибольшее увеличение цен отмечается в наиболее востребованном сегменте типового жилья — на 3,1% в долларовом эквиваленте и на 4,6% в рублях.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического центра корпорации ИНКОМ: — За последний весенний месяц средние цены предложения в долларах выросли на 2,9%. Наиболее очевидной тенденцией последнего месяца стала незначительная ценовая коррекция в сегменте элитного жилья (средней стоимостью \$15–17 тыс. за 1 кв. м). На протяжении всего мая средние цены предложения здесь падали в среднем на 1,7% в неделю, но к концу месяца эти темпы снизились, и сейчас эту ценовую коррекцию можно считать завершенной. Суммарные потери владельцев сверхдорогой недвижимости составили за май около 6% в долларах.

В дешевом сегменте «хрущевок» (как и в двух соседних по ценам сегментах типовых панельных домов и современного панельного домостроения), напротив, со времени окончания новогодних праздников

ни одна неделя не показала отрицательного прироста цен. За май квадратный метр в «хрущевках» подорожал на 2,6% в долларах, что лишь незначительно отличается от суммарного (общезвешенного) прироста цен за месяц.

Общий среднесрочный прогноз остается неизменным: плавный и умеренный рост рынка с показателями ценовой динамики на уровне инфляции.

Владимир Кудрявцев,
ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard: — Цены на первичную недвижимость элитного сектора в мае — начале июня выросли на 3,5–4%. Это обычный рост. На сегодняшний день рынок дорогих квартир неактивен, наблюдается и некоторое падение спроса, связанное прежде всего с началом периода отпусков и отсутствием новых объектов.

Борис Флексер,
руководитель исследовательского центра компании «МИЭЛЬ-Новостройки»: — Рост цен за такой короткий период времени был незначителен и составил не более 1% по сравнению с показателями первого квартала текущего года. Спрос остался на прежнем уровне, не продемонстрировав заметного роста в преддверии летнего сезона, обычно характеризующегося некоторым затишьем на рынке. Поэтому повлиять на рост стоимости жилья этим летом может инфляция, темпы которой, согласно ожиданиям, увеличатся в начале лета. Таким образом, рост цен на лето составит 1–3% в сегменте экономкласса и 1–1,5% в сегментах бизнес- и элитного жилья.

Каких-либо существенных изменений стоит ожидать лишь осенью нынешнего года — специалиты рынка жилой недвижимости полагают, что цены повысятся. Важно заметить, что ди-

намичней будут расти цены на жилье экономкласса, поскольку новостроек этого класса из-за дороговизны земли в Москве становится все меньше. Активно ведется строительство социального жилья, доля которого составляет сейчас порядка 50%.

Дмитрий Халин,
руководитель департамента стратегического консалтинга компании IntermarkSavills: — Анализ локального местоположения комплексов, представленных на рынке, свидетельствует о том, что первенство по объему строящегося жилья высшей ценовой категории по-прежнему принадлежит административному району Хамовники (сейчас здесь реализуется десять проектов суммарной площадью квартир около 186 тыс. кв. м). Ключевыми проектами в районе являются жилые комплексы «Жилой квартал на Плющихе» (Погодинская ул., вл. 4), «Смоленская застава» (Земле-

дельческий пер., вл. 20), «Дом на Саввинской набережной» (Б. Саввинский пер., вл. 2–4–6), «Парк Палас» (Коробейников пер., вл. 1/2, стр. 7–14, 16).

Основным критерием для покупателей элитной недвижимости при выборе объекта для проживания или инвестирования средств чаще всего является местоположение комплекса. Между тем в последнее время покупатели все чаще обращают внимание на соотношение цена/качество, анализируя совокупность факторов, определяющих уровень «элитности» объекта. Все большую важность приобретают качество строительства, репутация застройщика, планировочные решения квартир.

Анализируя объектную структуру предложения за первый квартал 2008 года, специалисты IntermarkSavills отмечают, что структура спроса и предложения в целом почти совпадает. Это объясняется тем, что, во-первых, рынок элитного жилья в меньшей степени, чем другие сегменты жилой недвижимости, подвержен колебаниям спроса и, во-вторых, в элитном сегменте застройщики достаточно хорошо изучили предпочтения потребителей.

Наталья Проничева,
начальник управления маркетингового анализа ОАО «Система-Галс»: — Итоги развития рынка жилой недвижимости Москвы за период с января по июнь 2008 года демонстрируют сохранение основных тенденций, наметившихся еще в конце 2007 года: активность покупателей (вне зависимости от сезона, праздников, каникул и т. п.) во всех сегментах рынка, рост цен. Быстрее других дорожают наиболее ликвидные квартиры вторичного рынка (небольшой площади, жилой фонд постройки до 1980 года) — примерно до 4% в месяц. В ближайшее время мы не ожидаем стагнации рынка или падения цен. Ситуация 2006 года также представляется нам маловероятной.

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 11,2 га под коттеджный поселок. Поляны в окружении леса. Согласован генплан на 47 участков (в том числе лесные и прилесные), проведено размежевание. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 150 000 руб. (16 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

38 га

ПРОДАЕТСЯ СОСНОВЫЙ ЛЕС В ГОРКАХ-2

Уникальный сосновый лес в Горках-2. 14 км от МКАД. Площадь 38 га. Выходит фасадом на Рублево-Успенское ш. Аренда 49 лет.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловка. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 125 000 руб. (15 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

ПРОДАЖА КВАРТИР

1 км от МКАД по Сколковскому ш., МО, Одинцовский р-н, пос. «Заречье», Кунцево-2

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от инвестиционной компании «БЭСТ Консалтинг»

• Развитая инфраструктура
• Спортивно-рекреационный комплекс с ресторанами, магазинами и фитнес-центром
• Парковая зона с ландшафтным дизайном
• Квартиры от 125 до 246 кв. м
• Подземный паркинг

BEST CONSULTING

727 27 88
www.bestcon.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.bestcon.ru

реклама ООО «БЭСТ Консалтинг»

ДОМ

ЦЕНЫ

Холодное лето

Подмосковье

В мае цены на загородные дома практически перестали расти, оставаясь в рамках повышения стоимости объектов по мере увеличения их готовности. В этом году сезонная остановка спроса произошла раньше обычного. Но эксперты уверены, что повышательный тренд за городом сохранится.

Пик спроса на загородную недвижимость в этом году уже пройден — весной инвесторы и покупатели начали интересоваться ею раньше обычного, но уже к маю, который традиционно является активным месяцем на рынке загородного жилья, интерес себя исчерпал. В итоге спрос на подмосковные коттеджи уменьшился точно так же, как и на столичные квартиры.

Но в целом участники рынка пока не видят предпосылок для снижения темпов роста цен на рынке загородной недвижимости. Во-первых, поддерживают спрос на высоком уровне помогает динамичное развитие ипотечного кредитования: многие банки расширяют линейку услуг и выдают ипотечные кредиты на покупку загородных домов. Многие покупатели, которые не могли оплатить загородный дом сразу и полностью, теперь могут купить его с помощью ипотеки. Во-вторых, несмотря на то, что рост цен на загородные дома существенно превышает рост арендных ставок, примерно 10–15% сделок по-прежнему составляют инвестиционные покупки. С инвестиционными целями загородные дома покупают как москвичи, так и представители северных «нефтяных» и «газовых» регионов.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Нина Кузнецова,
генеральный директор
МИАН-Агентства недвижимости:
— В мае 2008 года общий объем предложения объектов загородной недвижимости увеличился более чем на 20% по сравнению с прошлым месяцем и составил около 21,8 тыс. объектов. В первую очередь рост обусловлен значительным увеличением объема предложения на вторичном рынке (в основном земельных участков). В сегменте новых коттеджных поселков рост предложений значительно ниже — не более 1–3% по сравнению с апрелем. Несмотря на то, что ассортимент предложений растет, спрос на загородную недвижимость продолжает снижаться (–22% по сравнению с апрельскими данными). Вероятнее всего, это связано с тем, что потенциальные покупатели начали прояв-

лять повышенный интерес к загородной недвижимости в этом году гораздо раньше обычного, а также тем, что к началу летнего периода желающие приобрести загородную недвижимость, как правило, в большинстве своем стараются уже реализовать свои планы.

Средняя цена предложения в мае увеличилась на 1,5–2% по сравнению с прошлым месяцем и достигла \$3269 (77 540 руб.) за кв. м. Основную часть прироста стоимости обеспечили новые предложения коттеджей и таунхаусов, стоимость земли в это же время подорожала лишь на 0,8%.

Анастасия Кротова,
ведущий эксперт департамента
загородной недвижимости компании
Paul's Yard:
— Заметного роста цен в этот период не произошло. Рынок остается достаточно спокойным. Начало строительного сезона прошло, сейчас намечается небольшое летнее затишье. Никаких новых, интересных загородных проектов в этом месяце не появилось.

Таганов Дмитрий,
руководитель аналитического центра
Корпорации «Инком»:

— На рынке загородной недвижимости в течение мая продолжался уверенный рост цен на уровне 2,5–3,5% в месяц. В мае динамика цен повела себя не совсем обычно: наибольший рост цен был отмечен в практически насыщенном сегменте бизнес-класса: коттеджи в данном сегменте подорожали на 2,5–6%. А вот наиболее востребованные недорогие коттеджи эконом-класса продемонстрировали средний рост: от 2% до 4,5%. Сolidную стабильность сохраняет элитная загородная недвижимость: рост цен в сегменте составил 2–4%.

Несмотря на активность многих крупных девелоперов в сегменте экономклас-

са, переломить сложившуюся тенденцию пока не удалось: в структуре строящихся загородных проектов большую часть по-прежнему занимают поселки бизнес-класса. Хотя распространено мнение, что рынок уже насыщен предложением загородной недвижимости бизнес-класса, данный сегмент по-прежнему успешно развивается и реализуется, это означает, что его потенциал еще далеко не исчерпан. Что касается спроса, то наиболее востребованной остается загородная недвижимость низшего ценового сегмента: на нее приходится две трети спроса. Можно отметить такую тенденцию как все боль-

шее размывание границ между форматами загородной недвижимости. Раньше коттеджные поселки четко делились на экономкласс, бизнес-класс и элитные. Теперь же в рамках одного поселка можно встретить дома практически всех ценовых категорий. Вот пример: в коттеджном поселке «Истра Кантри Клаб» (Новорижское шоссе, 40 км) можно найти как небольшой коттедж, так и роскошную усадьбу: диапазон цен здесь составляет от \$200 700 до \$ 3 065 800. По соседству, в коттеджном поселке «Киселево» (Новорижское шоссе, 39 км) амплитуда еще шире — \$330 000–3 800 000.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен (% к апрелю 2008 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен (% к апрелю 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41 818	0%	«Новохово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120 253	0%
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	46 560	–1%	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46 325	0%
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42 519	0%	«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84 250	0%
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	199 000	Не предлагалась	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25 238	0%
«Дмитровка Village»	Дмировское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	31 111	Не предлагалась	«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87 500	0%
«Величье»	Новорижское ш., 39 км	Построен	88 043	0%	«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 575	0%
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	119 385	0%	«Променада»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	93 750	0%
«Грибово Де Люкс»	Минское ш., 10-й км	Сдан ГК	61 000	–2%	«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120 000	0%
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	96 560	0%	«Палушево»	Рублево-успенское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	116 891	0%
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	35 000	0%	«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	48 461	0%
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	42 500	0%	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	47 663	0%
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	67 924	0%	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46 785	0%
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58 333	0%	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37 500	0%
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41 145	0%	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70 305	0%
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40 180	0%	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	57 772	0%
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35 135	0%	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80 500	0%
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	70 909	–2%	«Тарасково»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	30 909	0%
«Зеленый оазис»	Дмировское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72 352	0%	«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 932	0%
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	62 500	0%	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112 686	0%
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49 000	0%	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	39 200	–1%
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36 602	0%	«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87 500	0%
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	38 000	7%	«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73 850	1%
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45 062	0%	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	119 500	20%
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	76 097	0%	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36 494	0%
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 333	0%	«7 Милл»	Новорижское ш., 12 км	Срок сдачи — 2008 год	102 500	0%
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62 400	0%	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	59 600	13%
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 000	15%	ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	69 696	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100 420	0%	Millenium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	112 625	0%
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	140 779	5%	Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	77 500	0%
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Начало строительства	85 700	3%	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	63 732	0%
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34 196	0%	«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	116 100	0%
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58 695	0%					
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	70 656	0%					

на правах рекламы

Ильинка

поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.

Лауреат V Всероссийской независимой Премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства в номинации «Лучший поселок малоэтажной застройки» (Московская область).

+7 (495) 933-35-35, www.ilynka.ru
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru

ДОМ законодательство

Земля по всей форме

правила игры

(Окончание. Начало на стр. 17)

Оформить участок в собственность в таком случае будет проблематично: придется сначала мобилизовать соседей, чтобы совместно оплатить аэрофотосъемку и межевание. Раз они не сделали этого до сих пор, то уговорить их будет нелегко.

Довольно распространено строительство капитальных домов на бывших полях, но юридически это некорректно, и дом на основании судебного решения могут предложить снести. Насколько угроза реальна? У разных юристов мнение разное.

«На практике это „бедствие“ приобрело такие масштабы, что попытки государства пойти легальным путем, то есть снести жилье, построенное на сельскохозяйственных землях, скорее всего, вызовут социальный взрыв», — уверен Виталий Можаровский. — И текущее бездействие государства стимулирует дальнейшее строительство жилья на землях».

Максим Бородиня, напротив, считает, что пересмотр отношения государства к домам, построенным на полях, вполне возможен. А если углубиться в историю сделок, связанных с перепродажей сельскохозяйственных земель, почти всегда можно отыскать какие-то нарушения. Например, очень распространена такая ситуация: некое юридическое лицо одновременно получило десятки земельных паев бывших колхозников по договорам дарения. При желании признать такую сделку ничтожной проще простого. Так что реституция земли вполне возможна.

Дом с землей

Что касается вторичного рынка, то если и дом, и участок, на

котором он находится, принадлежат одному продавцу на праве собственности, то по закону, нельзя купить дом, одновременно не приобретя участок, или, наоборот — купить участок, не приобретя дом.

Чтобы начать строительство на пустом участке, надо обладать каким-то правом на эту землю — либо аренды, либо собственности. Как только у вас появляется зарегистрированное право, вы можете получить разрешение на строительство. На этой стадии с практической точки зрения никаких проблем возникнуть не должно, и право на землю необходимо, чтобы потом зарегистрировать право собственности на новую постройку. И так, сначала получается разрешение на строительство, потом ведутся строительномонтажные работы, приемка в эксплуатацию — сейчас нормы довольно щадящие, они сильно упрощены. Затем надо получить разрешение на эксплуатацию и зарегистрировать права собственности уже на новый объект недвижимости. То есть, если разбирать по пунктам, при строительстве сначала оформляют права на участок, потом — на дом.

Возможна еще и такая ситуация: строение на участке есть, но оно не зарегистрировано. Вам предлагают оформить договор на покупку участка и наверняка пообещают помочь потом в оформлении дома, но, на самом деле, зарегистрировать не

законную постройку нелегко, а иногда и вовсе невозможно.

«В принципе, проблемы при самом оформлении дома в собственность могут быть, но только в том случае, если что-то не в порядке с документами. Например, категория земли: построили на пашне. Или если нет разрешения на строительство, — объясняет Виталий Можаровский. — Вот тут, скорее всего, откажут. Могут быть также какие-то технические ошибки, опечатки или отсутствие каких-то бумаг. Но, в общем, нет ничего сложного в том, чтобы подыхать к регистраторам и пообщаться, узнать, какие надо собрать бумаги».

Если участок, на котором расположено незарегистрированное строение, дачный, дело сильно упрощается благодаря пресловутой дачной амнистии. Часто достаточно только составить план постройки и написать заявление в органы местного самоуправления. В противном случае, скорее всего, придется пройти все инстанции: заказать проектную документацию для уже имеющегося здания, предоставить ее в местное архитектурно-градостроительное управление, согласовать с пожарными, санитарно-эпидемиологической службой. Или, что тоже возможно, оформлять право собственности через суд. Кстати, такие суды обычно проходят довольно просто. В любом случае, участок с незарегистрированным домом лучше не покупать.

Очень организованные поселки

Когда дело касается организованных поселков, возможно два варианта развития событий. Первый — продаются готовые дома, уже с «нарезкой» участков, второй — участки с подрядом. Может быть и так, что продавец еще не размежевал землю или даже еще не

оформил ее в собственность. Тогда вам предлагают заключить агентский договор на подбор участка. На практике это значит, что вы можете получить совсем не тот участок, который выбрали: не у реки, например, а у дороги. А если у продавца еще нет права собственности на участок, то можно и вовсе без земли остаться.

Девелопмент — дело выгодное, и просто продавать землю экономически неинтересно, когда можно заработать еще и на строительстве. Когда поселок «очень организованный», покупателям предлагаются несколько вариантов проектов, из которых можно выбирать. Однако еще один нюанс «очень организованных» поселков в

том, что там может регламентироваться все, вплоть до цвета штор в окнах.

Специфика организованных поселков заключается в том, что помимо участков, на которых построены дома, есть еще и общая территория — дороги, проезды и т. д., инженерные коммуникации, очистные сооружения, бассейны, магазины и пр. То есть, такой поселок всегда состоит из совокупности частных владений и территорий общего пользования. Так, в хорошо организованных поселках общие земли находятся в собственности управляющей компании. В менее организованных поселках оформляется общая долевая собственность владельцев домов:

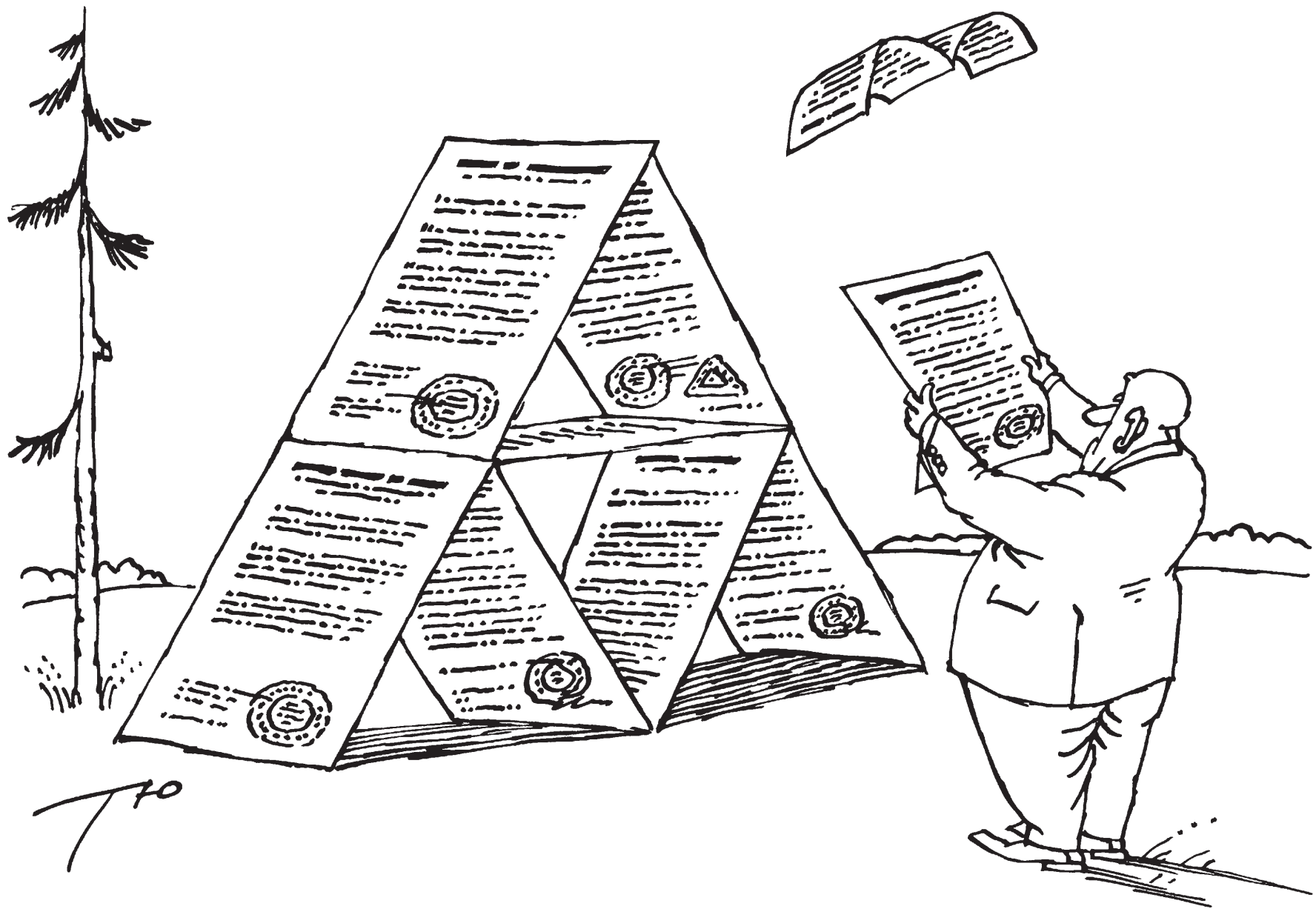
никто не знает, где находится чья-то доля, но при покупке дома вы в любом случае покупаете долю в праве общей собственности на общие земли и коммуникации. Она включается в цену дома, и продать дом отдельно от доли нельзя, так же как нельзя продать долю в праве общей собственности отдельно от дома.

«В неорганизованных поселках часто наблюдается смешанный подход. Как правило, земля продается с подрядом, плюс — общие территории либо оформляются в общую собственность, либо остаются в собственности управляющей компании», — рассказывает Виталий Можаровский. — В данном случае, правда, это скорее

„условно управляющая“ компания. Такие компании занимаются не управлением поселком, а фактически — сбором ренты. В маленьких неорганизованных поселках, особенно экономкласса, на управлении много не заработаешь».

Практически всегда застройщик поселка обязуется самостоятельно подготовить все элементы для передачи участка и дома покупателю в собственность. На деле застройщики иногда очень затягивают процесс оформления собственности. В таких случаях юристы рекомендуют брать ситуацию в свои руки и оформлять право собственности на участок и дом через суд.

Никита Аронов



СЕРГЕЙ ТЮНН

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MONTEVILLE
СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK

реклама



CAPITAL GROUP

Лиц.: ГС-1-99-02-27-0-7710300800-003984-1

WWW.CAPITALGROUP.RU

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Групп» устанавливает новые стандарты комфортного жилья. Роскошные апартаменты расположены в многофункциональном комплексе «Город Столиц» на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити» всего в 4 км от Кремля. Проект многофункционального комплекса «Город Столиц» включает в себя две башни, названные в честь двух столиц – Москвы и Санкт-Петербурга, высотой 73 и 62 этажа соответственно, а также отдельно стоящий офисный комплекс класса «А» и торговые галереи.

Основные преимущества «Города Столиц»

- Расположение на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», на Краснопресненской набережной, благодаря чему открываются великолепные панорамные виды на центр Москвы и Москву-реку
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются под чистовую отделку с уже проработанными вариантами дизайна интерьеров. Над созданием интерьеров специалисты компании ООО «Капитал Групп Дизайн» работают совместно с легендарными западными архитекторами
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры
- Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города,
- скоростная трасса до аэропорта Шереметьево
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартамент и 1 м/место на 90 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный гоут-сервис и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО

СБЕРБАНК РОССИИ

Основан в 1841 году

Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

WWW.CAPITALCITY.RU



Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского шоссе, поселок Барвиха

«Барвиха Хиллс» – престижные загородные резиденции с абсолютно новым взглядом на устройство загородной жизни. Это современный поселок западного типа в экологически чистом месте, на территории легендарной Барвихи, с уникальной системой подземных дорог.

Необычная для загородного строительства архитектура, органично вписывающаяся в местный ландшафт, изолированность и абсолютная безопасность, новейшие технологии делают этот проект одним из самых привлекательных мест обитания в районе Рублево-Успенского шоссе.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ»



Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

- Индивидуальный архитектурный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Скоростные лифты от ведущих производителей
- Оптико-волоконная связь
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория



Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

- Авторский архитектурный проект
- Прекрасное расположение в ЦАО на улице Тихвинская
- Современные технологии строительства
- Ощущение приватности и спокойствия
- Комфорт просторных апартаментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А

Приоритетное направление деятельности ООО «Капитал Групп» – комплексное развитие проектов в сфере недвижимости. Основные направления – начальный анализ потенциального земельного участка, исследование рынка недвижимости для определения продукта, который может быть востребован рынком на конкретном земельном участке. Также это детальное бизнес-планирование, организация процесса строительства, контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ на площадке,



Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4

определение маркетинговой и рекламной политики, а также политики продаж, управление финансами и рисками, дальнейшее управление и эксплуатационное обслуживание построенных объектов недвижимости.

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 70 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 7 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.



Жилой комплекс «ЭКО», жск

Мироновская улица, владение 27



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42

ДОМ ПОСТРОЕН

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

Московские власти готовятся обновить «основной закон» города — Генеральный план, принятый всего три года назад (эта процедура называется мудреным словом «актуализация»). Способен ли простой смертный продрасть через градостроительный жаргон и найти в этом документе некие «точки роста», которые помогут выбрать наиболее перспективный район для покупки недвижимости?

Обычно для жителей города очередная новость о застройке той или иной территории подобна грому среди ясного неба — что-то типа «От советского информбюро...» Между тем очень многое можно узнать заранее, еще до принятия соответствующего постановления правительства по конкретному проекту. А это немаловажно для частного инвестора. Невольно вспоминается пример Бутова, где до появления метро были едва ли не самые дешевые квартиры в Москве. Метро появилось, и цены тут же «выстрелили».

Помимо схем развития общественного транспорта и дорожного строительства нелишним познакомиться с так называемым «функциональным зонированием» территории. Соответствующие схемы с разной степенью детализации принимаются на трех уровнях: города (в составе Генплана), округа и районной управы. Нехитрый эксперимент показывает, что уровень информационной открытости на уровне районов и округов весьма низок, поэтому поиск «страля» знаний и градостроительных задумках властей имеет смысл начинать именно с Генплана.

Найти сам Генеральный план несложно: достаточно зайти на сайт Москомархитектуры (www.mka.mos.ru) и открыть ссылку «Генплан». Особого интереса заслуживает раздел «Карты». Там же имеются

материалы проекта актуализации Генплана. Еще лучше посетить «Дом на Брестской» (2-я Брестская, 6). Там на постоянно действующей выставке Генплана можно не только увидеть графические схемы различных срезов градостроительного планирования, но и весьма познавательный макет центра города с показом каждого здания в пределах Садового кольца, а также детальные схемы развития отдельных административных округов.

Наибольшее влияние на цену недвижимости, помимо расстояния от Кремля, оказывает транспортная доступность и экология. Именно планы по развитию транспорта меняются наиболее динамично, так что проект актуализации Генплана — поистине незаменимый инструмент грамотного инвестора. Знаете ли вы, что изначально Третье транспортное кольцо не должно было идти по существующим улицам в районе Беговой и Суховского вала? А после его существования планировалось, что дорожстопящий Краснопереенский проспект будет строить после завершения Четвертого транспортного кольца. Затем

очередность изменили. Так что планы меняются очень быстро. В проекте актуализации Генплана можно увидеть несколько весьма перспективных зон с точки зрения кардинального улучшения транспорт-

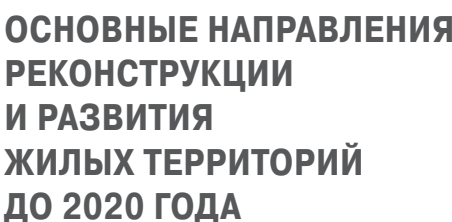
ной доступности. На карте красным цветом изображены магистрали и развязки, которые планируется построить до 2011 года, а сиреневым — до 2015 года. Районы, прилегающие к этим красным линиям, могут быть весьма интересны для инвестиций. На западе города, помимо трассы Звенигородского шоссе, которая скоро будет завершена, особое внимание стоит уделить дублеру Кутузовского проспекта. На Юге — должностное соединение Варшавского и Каширского шоссе, которые до сих пор не имеют транзитных связей от МКАД до Коломенского проезда (единственная готовая часть будущего Четвертого транспортного кольца).

Но самые масштабные планы дорожного строительства в ближайшие три года — на севере и востоке города. Они включают первоочередные участки Четвертого кольца и новые «вылетные» трассы-дублеры на востоке и северо-западе. Разумеется, наибольший интерес представляют дома, которые находятся или будут построены не вдоль самих будущих трасс, а в глубине прилегающих кварталов. Опыт Третьего кольца показывает, что квартиры, окна которых выходят на оживленную магистраль, стоят на 25–30% дешевле.

Изучая Генплан, важно не ограничиваться одной схемой. Отыскав интересный район на

транспортной карте, надо выяснить детали функционального зонирования этой территории, а затем — планировочной структуры (сначала в масштабе города, а затем — округа). Например, на карте планировочной структуры города бросаются в глаза два желтых пятна на внешних границах будущего Четвертого кольца — это зоны реорганизации, где будет вестись преимущественное строительство жилых и общественных комплексов. Оба «пятна» интересны еще и тем, что прилегают к природоохранным зонам. Совсем недавно московский НИИПИ «Институт экологии города» вышел с законодательной инициативой создать на 20% территории природного комплекса парки с ограниченным доступом (за плату или только для прилегающих жилых комплексов). Можно предположить, что если такие частные парки появятся, то именно в этих зонах.

Узнать более детальные планы застройки на ближайшие годы можно, «опустившись» на окружной уровень. Для каждого округа разработана схема, которая называется «Основные направления реконструкции и развития жилых территорий». Там можно увидеть границы районов строительства и реконструкции и узнать объемы сносимого и вводимого жилья. Проблема в том, что до начала застройки этих территорий покупать там особо нечего, разве что можно вложить свободные



Источник: НИиПИ Генплана.

средства в жилье, которое пойдет под снос — в этом случае можно получить новую квартиру в том же районе. Горизонт таких инвестиций составляет 5–10 лет. Помимо пятиэтажек (в том числе, «несносимых» серий — их все равно в скором времени будут сносить), интерес может представлять «белая панель» — девяти- и двенадцатиэтажки. Кстати, в Гентланде можно найти кварталы, где та же дома будут сносить в первую очередь.

Что касается выбора квартиры «для жизни», то здесь главное — это выбор конкретного проекта, который соответствует бюджету и пристрастиям покупателя.

Итак, в Гентланде можно найти очень многое. Но какое это все имеет практическое значение для инвестора? Если он планирует купить квартиру в новостройке, то к моменту строительства перспективы развития данного района уже всем известны и встроены в цену. Для того чтобы купить вторичку и затем «попасть под нос» Гентланда недостаточно — нужен адресный перечень, который на уровне постановления правительства Москвы определяет очередность сноса. Так что в реальной жизни Гентланд дает потенциальному покупателю жилья ориентиры при поиске

на карте города перспективных районов, но он едва ли может служить неким средоточием сокровенных знаний об инвестиционных «сокровищах» Москвы.

В НИИПИ Генплана предупреждают от того, чтобы рассматривать этот документ как детальный проект застройки и реконструкции города. Кстати, до принятия нынешнего Генплана именно так и было. Прежние Генпланы строились на административно-ведомственном подходе и были жестко детализированы. Так, в «брежневском» Генплане 1971 года было 22 увесистых тома, и все было расписано буквально «до гвоздя» — численность

населения, объемы ввода жилья, характеристики застройки отдельных районов. Но в условиях рынка многие процессы можно только прогнозировать. Именно поэтому был отклонен проект Генплана, который разрабатывался на старых принципах в 1984–1989 годах. Новый Генплан по-прежнему не носит не директивный, а регулятивный характер. Там, например, бесполезно искать информацию о том, какие дома будут снесены, а какие построены. Сегодняшний Генплан — это скорее декларация о намерениях и список приоритетов развития города.

Петр Чернов



ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Небесный пролетарий

Москва

Жилой комплекс Sky House — один из немногих проектов, которые реализуются на месте выведенного предприятия. Завод «Красный пролетарий» вряд ли можно было назвать украшением центра города. В итоге появился проект сноса промышленных зданий, расположенных на улице Мытной, вл. 41–44 и строительства на этом месте современных объектов недвижимости.

Комплекс, который строит компания «Капитал Групп», представляет собой четыре жилых башни, поставленных на общем стилобате. Проектировщиком выступило архитектурное бюро «Остоженка».

Архитектурный замысел и ряд особенностей устройства Sky House делают его весьма привлекательным объектом на рынке новой недвижимости бизнес-класса. В жилой части двух из башен — по 29 этажей, в паре других — по 22. Это самый высокий дом в данном районе, и не исключено, что и на территории Центрального административного округа тоже. Соответственно, владельцы многих квартир получают недвижимость практически с уникальными видовыми возможностями. Это панорама всей Москвы. И, что любопытно, весьма востребованными окажутся квартиры с окнами, выходящие на северную сторону — из них открывается вид на Кремль и излучину Москвы-реки. При этом речь идет не только о самых верхних этажах, хорошие виды будут и у владельцев квартир даже средних этажей — окружающая застройка существенно ниже новых корпусов.

Другая важная особенность проекта — площади квартир. Часто бывает так, что при строительстве башен девелоперы оставляют в верхней части только большие площади. Например, ближе к 40-му и последнему этажу башни «Северного парка» вместо относительно небольших появляются

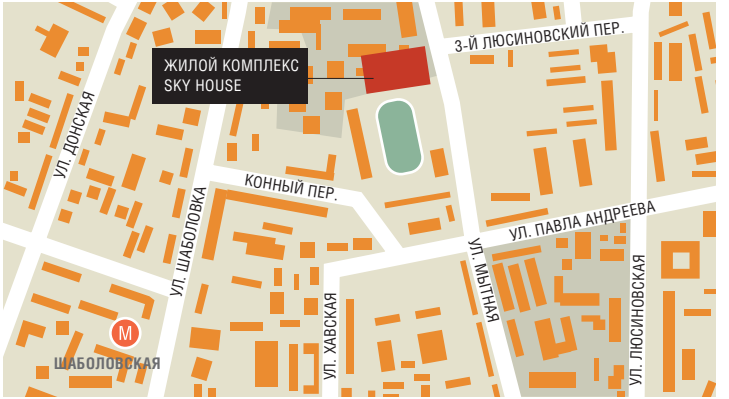
многосторонние 6-комнатные квартиры площадью более 180 кв. м. Sky House устроен иным образом. Здесь как в нижней части, так и в самой верхней есть маленькие квартиры площадью от 57 кв. м.

Справедливости ради стоит заметить, что как раз такие квартиры окнами смотрят на юг — солнца будет больше, но вместо Кремля в качестве вида предлагается башня Шухова и ансамбли Данилова и Донского монастырей. Но существенно, что небольшие квартиры на большой высоте есть. Правда, за это придется заплатить. Если в настоящее время самая маленькая квартира в нижних этажах обойдется примерно в 10,5 млн руб., то на самом верху такая же продается практически вдвое дороже — за 20,784 млн руб.

В проекте учтены запросы и тех, кто предпочитает приобретать достаточно крупные апартаменты — что вкупе с наличием панорамного вида из окон является хорошим тоном для современного рынка недвижимости бизнес-класса. Для таких покупателей удачным качеством нового проекта будет то, что, если маленькие квартиры не меняют от этажа к этажу, то большие как раз подрастают в размере. Дело в том, что корпуса устроены так, что по мере роста высоты верхние этажи начинают понемногу выступать над нижними. В результате получается, что площадь 4-комнатной квартиры, составляющая в нижней части 140–145 кв. м, на самом верху достигает до 174 с небольшим

кв.м. Это самые дорогие апартаменты во всем комплексе — покупка в настоящее время обойдется в 52 млн руб. Поскольку о какой-либо стадии возведения дома говорить пока не придется, приобрести метры с привлечением ипотечных средств не получится — хотя не исключено, что впоследствии такая возможность появится.

В основании Sky House расположатся объекты социальной инфраструктуры, которая здесь довольно обширна. В значительной мере она рассчитана на людей, любящих здоровый образ жизни. Здесь будут спорткомплекс с размещением детско-юношеской спортивной школы (это один из выводимых объектов, который будет включен в новый комплекс), бассейн, сауны, тренажерные залы, массажные кабинеты и пр. Будут и детская игровая площадка и свой двор, обустроенный ландшафтными дизайнерами. Стоит заметить,



что в этом районе мало магазинов и предприятий сферы услуг шаговой доступности — они сосредоточены уже ближе к Октябрьской площади. Видимо, учитывая это, в Sky House предусмотрено открыть собственную торговую галерею. Дополнением к инфраструктуре является парковка, рассчитанная на 1330 машиномест.

Около комплекса будет в качестве его составной части построен небольшой бизнес-центр. Так что в принципе есть возможность обустроить офис в шаговой доступности.

Однако все это в будущем. Квартиры продаются по предварительным договорам, а на месте будущей стройплощадки пока стоят живописные корпуса завода «Красный пролетарий». В службе продаж компании «Капитал Групп» говорят, что какие-либо работы на этом месте начнутся только осенью, в настоящее время идет подготовка к освоению участка.

Собственно главный недостаток проекта — то, что города-сада с потрясающими видами из окон придется подождать, примерно как в известном стихотворении, если не больше. По календарным меркам — почти четыре года. Сейчас срок завершения строительства, о котором говорят представители службы продаж, — конец 2011 года. Однако они добавляют, что это только плановый показатель, который может еще поменяться. С учетом непредсказуемости возникновения промедлений в строительстве, особенно крупномасштабных комплексов — а общая площадь Sky House составляет около 145 тыс. кв. м — сроки реализации могут поменяться даже не раз, и не всегда в лучшую сторону. Трудно сказать, есть ли финансо-



вый смысл покупать квартиру в Sky House сейчас. С одной стороны, цены продаж со временем будут подниматься, а кроме того может вырасти и сама стоимость квадратного метра в московских домах бизнес-класса. Но хотя готовые квартиры в этом комплексе будут явно дороже, чем в ста-

дии до начала строительства, прогнозировать поведение рынка на несколько лет вперед невозможно.

Что касается окружения Sky House, оно весьма разнородно. Рядовая застройка включает дома и дореволюционного, и советского времени, и новостройки последних десятилетий, облепленные по фасаду наружными блоками кондиционеров. Однако среди этой массы жилых и административных зданий некоторые объекты выделяются.

Один из них — корпуса соседнего жилого комплекса «Созвездие капитала-1». Этот проект не является конкурентом Sky House — все квартиры проданы, комплекс заселен, права собственности уже оформлены, а качество недвижимости таково, что потока вторичных продаж можно не ждать.

Другой — известный на московском рынке проект «Английский квартал» группы ПИК. Как раз эта недвижимость может составить конкуренцию комплексу Sky House.

Проект этот очень крупный, причем в буквальном смысле — кварталом он называется вполне заслуженно. В настоящее время на территории «Английского квартала» имеется единый на все корпуса котлован, внутри которого достаточно активно ведется монтаж подземных уровней.

Кроме того, в этом районе в ближайшей перспективе могут появиться свежие проекты новостроек. Так, еще в 2006 году появилась информация о планах строительства крупного (около 190 тыс. кв. м) жилого комплекса на месте трамвайного депо имени Апакова, расположенного по улице Шаболовка, 9. Территория, которую занимает депо, вполне сопоставима с площадью земли под заводом «Красный пролетарий», так что для творчества проектировщиков места будет достаточно. И пока никто не знает, будут ли они по каким-то параметрам хуже или лучше того, что предлагается в этих местах в настоящее время.

Валентин Корнев

Элитный квартал «Кутузовская Миля»: две первые звезды уже зажглись



НАЧАЛО ПРОДАЖ

«Строение 1» - это высотный жилой комплекс, состоящий из 6 секций переменной этажности: 20 этажей (1 и 2 секции), 17 этажей (3, 4 и 5 секции), 13 этажей (6 секция). Интересным проектным решением является двухуровневый подземный паркинг, кровля которого представляет собой благоустроенную площадку для отдыха и прогулок.



Кутузовская Миля
жилой квартал

КРУГЛОСУТОЧНО
721-8000
www.mirax.ru



ИПОТЕКА **ВТБ24** (ЗАО)
на все объекты MIRAX GROUP

Телефоны менеджеров на объектах: +7 (985) 991-8179, +7 (985) 774-4132



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

В жилом комплексе «Форт Кутузов» представлены квартиры с готовым проектным дизайном. Удобные планировочные решения в сочетании с комфортабельным интерьером, индивидуальным подбором цвета, мебели и декора - это воплощение функциональности, эргономики и стиля.



С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.mirax.ru

Поселок нашего тысячелетия

Подмосковье

Самый громкий проект компании Villagio Estate — поселок Millennium Park («Миллениум Парк») — готовится перейти во вторую очередь строительства. Первая близка к завершению, но по-прежнему взгляд наблюдателя теряется в просторах огромного, не застроенного еще поля. Впрочем, уже наметились контуры парковых зон и системы искусственных каналов.

«Миллениум» — один из самых близких к Москве коттеджных поселков класса Deluxe. Проезжаем по Новорижскому шоссе менее двух десятков километров — и уходим под эстакаду налево как раз в том месте, где трехполосная магистраль сужается до двух полос. Чуть дальше, после известной «пирамиды Голода», в часы пик, как правило, начинается пробка, но нас она уже не волнует. Мы едем по маленькой дорожке мимо «Резиденции Бенилюкс» — и через пять минут уже перед нами ограждение «Миллениума». С этого ограждения и начинается знакомство с поселком. Как известно, беда Подмоскovie, даже самого элитного — трехметровые зеленые заборы, иногда и с колючей проволокой. С другой стороны, и совсем без ограждения нельзя. Архитекторы Villa-gio Estate эту дилемму разрешили таким образом: поселок обнесен кованым ограждением с каменными панелями.

Здесь на машине — и за ограждением мелькают фасады уже готовых домов первой линии, останавливаешься — и вроде бы ничего там, за ограждением, и не видно. В общем, достаточно изысканное решение.

Когда въезжаешь на территорию будущего посёлка, хочется набрать в грудь побольше воздуха: дышанье перехватывает от открывшихся просторов. Пока довольно густо застроена только первая линия. Поистине, покупателю загородной недвижимости в ее современном подмосковном варианте надо иметь богатое воображение. Одно дело — представить себе, взглянув на макет, будущий дом в уже существующей городской среде и совсем другое — «вписать» собственное загородное владение в несуществующий пока ландшафт...

Впрочем, ландшафт «Миллениума» правильнее назвать формирующимся. Уже отчасти высажены деревья, в том чис-

не и экзотические для Подмосковья: рядом с березками — туя, липовники. Уже заложены каналы, и вырисовываются очертания набережной. Парки и набережные — это две главные «фишки» поселка. Конечно, можно было бы помечтать о лесных участках, о домах, спрятавшихся за стеной хвойного леса — как это принято в стародавних поселках. Увы, в современных проектах это практически невозможно: лесные участки под жилищное строительство уже не отводят. Кстати, самый первый проект Village Estate — поселок «Шервуд» — как раз лесной, последующие расположены на границе леса или в поле. В Millennium Park из этого поля будут делать парко-

вые и водные зоны. Для этих целей отведено более 10% территории — около 40 га: пять парков, искусственные каналы общей протяженностью 5 км. По некоторым участкам набережной уже можно прогу-



ляться, хотя ландшафтный дизайн еще не завершен. Но основа есть: дно выложено камнем, вода чистейшая. К сожалению, для купания или лодочных прогулок каналы не предназначены, а только для созерцания водной глади.

Впрочем, все эти ландшафтные прелести имеют и чисто практическое значение для компании: дома с видом на волу и парки стоят дороже.

Кстати, в этом поселке Village Estate продает дома исключительно за наличные, любые архитектурные вольности, которые иногда допускались в первых проектах, здесь исключены. Правда, на выбор покупателя 150 проектов домов площадью от 400 кв. м, да еще он может заказать архитектурному бюро доработку проекта в соответствии со своими вкусами, выбрать цвета стен и крыши, заказать интерьер.

Главная проблема «Миллениума» — совмещение элитного уровня поселка (цены на домовладения начинаются от \$2 млн) и масштабов, которые позволяют считать его мегап-

проектом: всего здесь 670 земельных участков. Легко посчитать: к моменту завершения строительства здесь будет не меньше полутора тысяч жителей — в иных городах население меньше. Понятно, что «загородным» образ жизни в подобных контингентах можно считать еще условно, скорее это часть элитного малозатяжного пригорода. «Некоторые потенциальных покупателей, действительно, смущают масштабы проекта», — говорит директор департамента реализации Villagio Estate Павел Трейбас. — В таком случае они выбирают участок в строящемся неподалеку поселке Monteville — он более камерный. Но, с другой стороны, есть много потенциальных клиентов, которых привлекает именно размах «Миллениума». Кроме того, они видят, что стройка действительно идет быстро: первый колышек в этом поле был забит меньше полутора лет назад, а уже сделано очень много, построено около 100 домов».

Самый большой из проектов Villagio Estate благодаря

своей масштабности находится в несколько привилегированном положении. Дело в том, что все поселки, расположенные по соседству (Шервуд, «Риверсайд», «Гринфилд», «Монтевилли») в плане социальной инфраструктуры «завязаны» на строящийся рядом комплекс NovaRiga. Собственная инфраструктура в них будет минимальной: ресторан, спортивные площадки, магазин, в котором можно купить самое необходимое. Таков замысел разработчиков, которые считают, что основная инфраструктура должна быть вынесена за пределы жилых зон, чтобы не мешать спокойной жизни поселка. А вот в «Миллениум» планируется расширить этот набор: здесь будет собственный фитнес-центр, несколько ресторанов. Все такие размер и количество жителей имеют значение. Но вот отдельного образовательного центра не будет — юные обитатели поселка будут ездить в школу, расположенную в том же комплексе NovaRiga.

Андрей Воскресенский

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК MILLENNIUM PARK

Направление	Новороссийское шоссе
Расстояние от МКАД (км)	19
Количество участков	670
Общая площадь (га)	285
Площадь участков (га)	0,2–2
Площадь домовладений (кв. м)	от 450
Начало строительства	2007 год
Сдача в эксплуатацию	2010 год
Цена домовладения (\$)	от 2 млн

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: близость к Москве; хорошая транспортная доступность; большая площадь общественных зон; продуманный ландшафтный дизайн; архитектурный контроль.

Отрицательные: высокая плотность застройки; длительные сроки реализации проекта; отсутствие альтернативного общественного транспорта.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Владимир Яхонтов,
заместитель директора
компании «Миэль-Загородная
недвижимость»:

Самый большой плюс и самый большой минус данного проекта — это его размер. С одной стороны, проект предполагает вывод на рынок около 600 домовладений, с другой, поселок будет долгое время находиться в стадии строительства, и люди, которые уже приобрели дома, не смогут жить там до тех пор, пока не будут возведены все 600 коттеджей.

Девелоперы «Миллениум Парка» очень внимательно подошли к концепции проекта и предусмотрели около 30 га земли под рекреационную зону. Отсутствие естественного водоема компенсировали искусственными каналами. Большая зона рекреации и двенадцатиметровые каналы — это две основные отличительные черты «Миллениум Парка».

Рядом с поселком нет леса. В этом месте отсутствует альтернативный железнодорожный транспорт, который хоть и не имеет решающего значения для сегмента, в котором представлен поселок в настоящее время, уже через десять лет бу-

дет достаточно актуален. Также существенным минусом поселка является его высокая цена (от \$2 до 6 млн за домовладение).

Геннадий Левин,
руководитель отдела продаж
поселка «Величье»:

«Миллениум Парк» и другие привлекающие к нему проекты («Риверсайд», «Гринфилд», «Монтевилль», NovaRiga) — это огромная территория застройки. Девелоперам подстерегала опасность, что этот участок превратится в бескрайнее кладбище унылых домов на шахматной доске. На наш взгляд, застройщик весьма успешно справился с этой проблемой, создав яркую, жизнеспособную концепцию. Более того, он имеет смелость позиционировать свои поселки как элитное жилье, вкладывая в их продвижение огромные деньги.

Единственная сложность, на наш взгляд, состоит в том, что вся эта земля не имеет статуса ИЖС. Это означает, что могут возникнуть проблемы с выделением технических условий на коммуникации. У нас, как у коллег, вызывает восхищение, что застройщик берется обеспечить мощностями такие объемы жилья.

Природа вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности...

Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома. Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.



Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363; факс: (495) 234-8373, www.domwerk.ru, www.arm-wood.ru



Звезда Черногории

зарубежье

Покупатели курортной недвижимости часто делают выбор в пользу Краснодарского побережья или Крыма по одной причине: там своя (или почти своя) земля, там понятные правила игры, а если что-то непонятно — так на то и русский язык, чтобы получить объяснения. Европа, может быть, и лучше, но психологически проще играть на своем поле. Новый проект Mirax Group в Черногории снимает это противоречие: земля европейская, правила игры — наши.

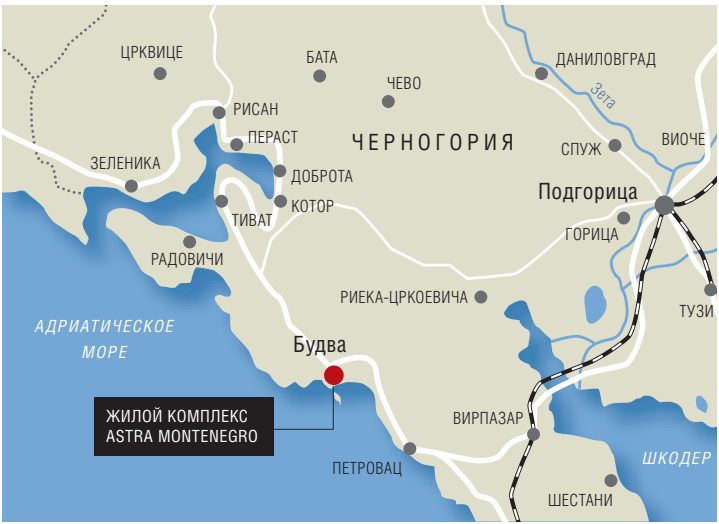
Если меня с завязанными глазами телепортировать на городскую улицу незнакомой страны, я сразу смогу определить, оказался ли я на юге или на севере, в столице или в курортном городке. Дело не в температуре воздуха (в Финляндии тоже бывает жарко). Дело в том, что в южных курортных городках водители постоянно жмут на клаксон. Они библикают всегда: когда обгоняют, когда стоят в пробке, когда трогаются на светофоре, когда замечают знакомого и когда по тротуару идет симпатичная девушка.

В этом смысле Будва — типичный южный курортный городок. Население — всего 12 тысяч, то есть практически все друг с другом знакомы, симпатичные девушки попадают на каждом шагу, пробок хватает, но и в пробках все друг друга обгоняют. Улица Будвы (там одна большая улица, которая тянется вдоль побережья) — это сплошное библиканье.

Будва расположена на берегах одной бухты. Сзади — стена гор, над которыми клубятся облака, но почему-то там и остаются, не заходя на пляжи. На правом мысу — старый город,

камни которого успели состариться уже во времена Римской империи (заложен 2500 лет назад). А на левом до недавнего времени ничего не было. Сейчас там строится гостинично-жилой комплекс Astra Montenegro.

От старого города до стройки на противоположном мысу — полчаса ходьбы неспешным шагом вдоль побережья. Пляжи песчаные вперемешку с мелкой каменной крошкой. В общем, специальная пляжная обувь здесь не потребует. Забегая, в прямом смысле, вперед, скажем, что у Astra Montenegro будет собственный пляж, вынесенный в море на опорах — таким образом застройщики увеличат его площадь. Насчет «собственного» пляжа необходимо дать пояснение. В соответствии с международными законами, отгородить береговую линию застройщик не имеет права. То есть приплыть на пляж гостиничного комплекса или причалить на лодке сможет, теоретически, любой желающий. Но именно теоретически. Дорожка, ведущая к комплексу, перекрыта метром за двести от стройки — здесь уже начинается территория Astra Montenegro. Это было бы



заметно, даже если бы на входе не было охраны. Дорожка недавно заасфальтирована, в скалы «вписаны» деревянные скамейки и фонари. Правда, почему-то далеко не везде скальные породы забраны в сетку: возможно, застройщик собирается сделать это позднее, а пока раскидываться на скамейках под фонарями небезопасно.

Пройдя тенистой аллеей, попадаем на стройку. Astra Montenegro в будущем — это 40 элитных вилл, 30-этажная башня и многоквартирный комплекс «Волна» (соответственно, волнистой формы). Но пока идет строительство только вилл, проект многоквартирных зданий на последней стадии согласования.

Первая вилла уже построена полностью, даже с внутренней отделкой. Кстати, и все остальные объекты будут сдаваться с высококачественной отделкой, сантехникой и системой «умного дома» — в этом застройщик следует европейской традиции.

На первых двух этажах по две квартиры, третий продается целиком, еще и с эксплуатируемой кровлей. Минимальная площадь — 89 кв. м, а пентхаус — 380 кв. м. Конечно, можно купить и сразу две квартиры на нижнем этаже, и даже всю виллу целиком. Обращает на себя внимание разумная планировка объекта: на каждый этаж ведет отдельная лестница, каждая квартира имеет просторную террасу с обязательным видом на море. Правда, так же обязательен и вид на соседние виллы, которые расположены достаточно близко друг к другу, а на верхней линии виллы вплотную примыкают к шоссе. Приватности в рамках отдельно взятой квартиры (или целой виллы) покупатель не получит. Скорее, можно говорить о приватности комплекса в целом. Покупатели в основном — граждане России и стран СНГ; предполагается, что здесь будет вполне однородная социальная среда. Что обусловлено и высоким уровнем цен — €6–8 тыс. за квадратный метр. Для Москвы это, в принципе, недорого, а вот в

Черногории средняя цена прибрежной недвижимости меньше на треть.

Любой покупатель курортной недвижимости по определению является инвестором. Конечно, никто не мешает

обслуживающего персонала — 2000 человек. Мы думаем, что спрос на аренду будет очень высоким. Предположительные цены — €300–400 в день.

Таким образом, только за один сезон хозяин апартамен-

чить просто. Конечно, получить визу владельцу недвижимости в любой стране несложно. Но если вы хотите пригласить друзей на вечеринку, в безвизовой стране это сделать намного проще. Так что в этом



Первая вилла комплекса Astra Montenegro уже построена и отделана. ФОТО ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

жить здесь постоянно (кстати, проектом предусмотрена англоязычная школа на территории комплекса), но все же большинство обитателей будут сдавать свои апартаменты в сезонную аренду. Самостоятельно искать арендаторов не придется — этим займется управляющая компания от застройщика.

«В Будве, как и во всей Черногории, острый недостаток гостиничных номеров класса люкс», — говорит Вячеслав Лейбман, управляющий партнер компании Mirax Group и руководитель проекта Astra Montenegro. — Именно к такому разряду относятся наши апартаменты. Инфраструктура комплекса включает практически все необходимое для жизни: круглосуточное бытовое обслуживание уровня пяти звезд, единая система обслуживания коммунальных систем, медико-оздоровительный и косметические центры, фитнес- и велнес-центры, SPA-комплекс, детский клуб, широкий спектр развлечений. Запланированное количество

тов получит €20–30 тыс. и при этом сможет сам провести месяц в собственных апартаментах на берегу Адриатики.

Стоит отметить еще один положительный момент: въезд в Черногорию для граждан России и СНГ безвизовый на срок до 30 дней, вид на жительство в этой стране полу-

смысле Черногория ничем не отличается от Сочи. Опять же застройщик хорошо известен российскому покупателю недвижимости. И наконец, добавим практически полное отсутствие языкового барьера: черногорцы хорошо понимают русский язык.

Андрей Воскресенский

ASTRA MONTENEGRO

Местоположение	Черногория, город Будва
Ближайший аэропорт	25 км (город Тиват)
Общая площадь	90 000 кв. м
Площадь апартаментов	89–380 кв. м
Цена	€6–8 тыс. за кв. м
Планируемый срок сдачи	I полугодие 2009 года
Первой очереди объекта	
Генеральный инвестор	корпорация Mirax Group
и заказчик строительства	
Автор проекта	архитектурное бюро NPS Tchoban Voss Architekten BDA (Германия)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: первая линия застройки у моря; продуманная планировка; видовые апартаменты; полный набор социальной инфраструктуры; социальная однородность.

Отрицательные: высокая плотность застройки; близость к шоссе части объектов; цены значительно превышают средний уровень.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Патриция Леденева, директор департамента зарубежной недвижимости Intermark Savills: Среди плюсов проекта необходимо отметить очень удачное местоположение. Проект расположен в центре Будванской ривьеры, на мысе, который разделяет Будву и поселок Бечичи, в самом экологически благоприятном оазисе Европы. Из каждой виллы комплекса открывается вид на море. Хотя полуостров немного обособлен от города, на территории комплекса есть вся необходимая инфраструктура.

Сделана ставка на то, что это проект для русской общины. В центре поселка предусмотрен клуб для резидентов с развлекательными программами и концертами, куда можно приходить пообщаться — русские не будут себя чувствовать обособленно в чужой стране. Это тоже плюс проекта. Минусы проекта: все-таки это достаточно большой комплекс площадью 94 тыс. кв. м, и для людей, которые ищут privacy, уединения, это не совсем подходящее место. Комплекс ориентирован на потребителя, который выбирает полную инфраструктуру, и лю-

бит быть среди своих, в своей тусовке. Это глобальный проект. Можно отметить, что в таком большом проекте непростое обеспечить работу инфраструктуры. Таким комплексом достаточно сложно управлять — чтобы гарантировать круглосуточное обеспечение, охрану и медицинское обслуживание потребуются огромные человеческие ресурсы.

Сергей Буров, директор проектов компании Q-tes:

Рынок отелей 3–4 звезд в Черногории уже сформирован, это подготовило необходимые ус-

ловия для выхода продукта категории Deluxe. Заявленные параметры проекта соответствуют данному классу: архитектура, инфраструктура, декларируемое качество строительства. При адекватной реализации всех компонентов проекта Mirax Group снимет первые сливки с luxury сегмента. Девелопер наверняка предложит рынку довольно высокую цену, потому вряд ли позволит зарабатывать частным инвесторам. Тем более, что активно выхода на международные площадки, девелопер сам очень нуждается в оборотных средствах.

ЛУЧШЕЕ В КЛАССЕ DELUXE

Лучшие Пентхаусы

В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ

ДОМ НА ПОКРОВСКОМ БУЛЬВАРЕ

КВАРТАЛ НА ПЛОЩАДЬХЕ

КЛУБНЫЙ ДОМ SMOLENSKY

панорамный обзор с высоты 130 метров: центр города, набережные Москвы-реки, Ботанический сад МГУ

2-этажные пентхаусы от 270 до 450 кв. м

высокие потолки (3,8 м), панорамные окна

возможность индивидуальной планировки на этапе строительства

виды на памятники архитектуры XVIII-XIX веков, высоту на Котельнической набережной, центр Москвы

пентхаусы от 325 до 620 кв. м с эксплуатируемой кровлей и открытыми террасами

возможность установки камин

панорамные окна «в пол»

великолепные виды на сквер Девичьего поля, храм архангела Михаила и центр столицы

пентхаусы от 200 до 525 кв. м с эксплуатируемой кровлей

большие площади остекления

открытые террасы, застекленные зимние сады

роскошная панорама центра столицы: Смоленская набережная, Белый дом и Новый Арбат

пентхаусы от 286 до 682 кв. м с необычайно высокими потолками — 4,4 м

панорамные окна «в пол»

эксплуатируемая кровля, открытые террасы, остекленные балконы

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ»

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРОЕКТЫ. Тел. +7 495 210-01-01. Менеджер проекта: Добрынина Ольга. E-mail: dobrinina@donstroy.com. Адрес офиса: Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70

Смена деклараций

ГОСКОМИССИЯ

Когда два год назад компания «Баркли» заявляла, что в доме, который она возводит в районе Остоженки, не будет пентхаусов, это казалось странным. Слишком уж нетипично для самого элитного района Москвы появление жилья без «домиков на крыше». Однако концепция поменялась, и два пентхауса все-таки построили. Один из них — это единственное, что на сегодняшний день есть в продаже в «Особняке в Хилковом переулке».

Сиреневый акцент
С тех недавних пор, как в «Коммерсантъ-Доме» появилась рубрика «Госкомиссия», мы надеялись обнаружить хоть один объект, уже фигурировавший два года назад в рубрике «Проекты», где за это время строители сумели сделать все, что обещали. Пока ожидания не оправдались, и дома как в городе, так и за городом totally оказывались недостроенными. Приятным исключением стал «Особняк в Хилковом переулке», который, по словам представителей компании «Баркли», как и планировали, сдали в первом квартале нынешнего года. Однако тут следует сделать оговорку. Несмотря на то что дом дан, внутренние отделочные работы в нем только начинаются и будут завершены к моменту ввода особняка в эксплуатацию. Поэтому пока вести речь о реальном окончании строительства, наверное, все-таки рановато.

Напомним, что «Особняк в Хилковом переулке» — это небольшой дом, из-за незначительных размеров отведенной под застройку площадки лишенный огороженной территории, однако с камерным внутренним двориком. Изначально в нем предполагалось пять-шесть этажей в разных крыльях, однако впоследствии здание немного подросло (об этом будет сказано ниже). Стоит особняк в непосредственной близости от Остоженки. По сути, между ним и Остоженкой есть только оно здание — внешне довольно неп-

резентабельный «домик Тургенева», в котором развернулись события, описанные в повести «Му-му». Справа и слева от «Особняка в Хилковом переулке» — небольшие скверики, редкостные для этой части Москвы прослойки давно высаженных деревьев. Правда, довольно неаккуратные и не лишённые мусора. Два года назад застройщик планировал их облагородить, но поскольку строительство несколько затянулось, до сквериков руки пока не дошли. Но, как уверяют в «Баркли», это лишь временное явление, и зеленые посадки непременно приведут в порядок. Хотя по крайней мере с одним из сквериков, который находится ближе к Остоженке, это будет сделать проблематично: сейчас там площадка перегородена «Мосводоканалом» и на ней ведутся строительные работы.



Июнь 2006 г. Вид на стройку с башенного крана ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

В противовес давно существующим посадкам, зеленые насаждения постепенно появляются на территории самого дома: как снаружи, так и во внутреннем дворе высадили кусты сирени. Как объясняют в «Баркли», сирень — это попытка перекинуть мостик в прошлое, создав некую реплику утопающих в сирени старомосковских дворики. Насколько такое желание согласуется с концепцией самого дома, стиль которого характеризуют как «мягкий хай-тек», пока оценить сложно: сирень только приживается. Зато сам дом оценить уже можно в полной мере. Два года назад, когда мы впервые осматривали «Особняк в Хилковом переулке», он только-только начинал подниматься над землей. Сейчас здание почти достроено, все фасадные работы завершены. О том, что это произошло совсем недавно, гово-

рят пока еще не разобранные леса во внутреннем дворике. Сам внутренний дворик «двориком» назвали не случайно: из-за небольших размеров на полноформатный двор он явно не тянет. К тому ж часть пространства «съел» бетонный кубик электроподстанции, которая, безусловно, впоследствии позволит бесперебойно функционировать заложенной в здании системе «умный дом», однако красоты особняку не добавляет. Позднее, как говорят в компании «Баркли», фасад этой постройки постараются задекорировать, хотя из-за ограниченности пространства сделать это будет нелегко.

Бонус на крыше

К слову, в процессе строительства произошли некоторые метаморфозы и с фасадом самого дома. Изначально в нем планировали использовать не только натуральный итальянский камень бежевых расцветок (к слову, именно задержкой с его поставками в компании объясняют продление сроков строительства) и лепные элементы в классическом стиле, но и детали из ценных пород дерева. Впоследствии от деревянных вставок отказались, от чего фасад, возможно, и не проиграл: на фоне значительных площадей остекления (а окна в доме почти от пола до потолка) мелкие элементы декора все равно бы визуальнo потерялись. Метаморфозы особняка на этом не закончились. Еще два года назад в нем не предполагалось



Июнь 2008 г. Дом почти закончен ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

ни одного пентхауса, однако впоследствии появилось целых два, с классической для такого вида жилья собственной эксплуатируемой кровлей. С них открываются классические для Остоженки виды: на храм Христа Спасителя и перетелиевского Петра, не говоря уже обо всех соседствующих с «Особняком в Хилковом переулке» строениях, хорошо заметных сверху.

Из-за пестроты и хаотичности окружающей застройки, среди которой много обветшалых или морально устаревших зданий, открывающуюся взору картинку так и хочется подкорректировать, ввести в нее какой-нибудь объединяющий элемент. Например, разбить на крышах всех соседних домов сады. Но это только мечты, которым по понятным причинам в ближайшее время не дано осуществиться. Но вернемся в пентхаусам. Один из них продали около полутора назад, второй только-только выставили на про-

дажу. На сегодняшний день это вообще единственная в доме квартира, имеющаяся в продаже. Пентхаус, к слову, довольно невелик, его площадь составляет 300 кв. м. Небольшие квартиры — вообще общая концепция, использованная проектировщиками при зонировании жилого пространства. Изначально

их площади варьировали от 70 до 300 кв. м, из-за чего застройщик долго не мог назвать общее число квартир. По задумке архитектора, их должно было быть 26. Однако было очевидно, что из-за небольших размеров жилплощади часть покупателей захотят объединить соседствующие помещения, а внести коррек-

тировки в проект дома в процессе строительства было довольно легко. Что на практике и произошло. Сейчас общее число квартир в доме — 21, и это количество едва ли уже изменится.

Нелишне упомянуть, что, по словам риэлтеров, на вторичном рынке жилые площади «Особняка в Хилковом переулке» не мелькали. То ли изначально задали очень высокую планку цен (напомним, что два года назад они составляли \$20 тыс. за 1 кв. м; с ценой \$70 тыс. за 1 кв. м, за которую сейчас реализуется единственный имеющийся в продаже пентхаус, цены двухгодичной давности сравнивать некорректно, поскольку подобного предложения ближе к истине не существовало), что вложения в него в инвестиционных целях могли оказаться на грани рентабельности, то ли дом продуман настолько удачным, что действительно идеально подходит для жизни. Как уверяют в «Баркли», второе предположение ближе к истине. Так ли оно на самом деле, станет ясно в недалеком будущем, когда особняк введут в эксплуатацию, а покупатели, завершив ремонтные работы в своих квартирах, начнут обживать свои приобретения.

Наталья Павлова-Каткова

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Возведение коробки «Особняка в Хилковом переулке», включая отделку фасадов, уже завершено. Внутреннее пространство полностью спланировано, под домом появилась подземная парковка. Как и планировалось, дом оснащен современными инженерными коммуникациями, объединенными в систему «умный дом». Она включает в себя систему увлажнения и очистки воздуха, систему кондиционирования, наружные блоки которой будут спрятаны на крыше здания, собственный тепловой пункт, дополненный резервным центральным электронагревателем, а также охранные системы.

Обещали и не сделали

«Особняк в Хилковом переулке» планировали сдать в I квартале 2008 года, что, по словам застройщика, и выполнили, однако внутренние строительные работы продолжаются.

Сейчас в доме закончены фасадные работы и начинается внутренняя отделка. Самая сложная и затратная по времени часть из них — отделка холла, где планируют использовать разнообразные декораторские приемы.

Застройщик обещал привести в порядок прилегающие к дому скверики, однако пока руки до этой работы не дошли. Зато на территории самого дома, а также во внутреннем дворе высадили кусты сирени.

Не обещали, но сделали

Изначально концепцией «Особняка в Хилковом переулке» не предусматривалось ни одного пентхауса, а вариант использования эксплуатируемой кровли оставался под вопросом. Однако впоследствии в доме появилось два пентхауса с собственным выходом на огороженную часть крыши. Один из них — единственная квартира в доме, которая на сегодняшний день имеется в продаже.



АКТЕР ГЭЛАКСИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СОЧИ

ЖИЗНЬ КАК В КИНО



EXCLUSIVE

Девелопер:

MR Group
Real Estate Development
(495) 797-55-22

Агенты по продажам:

ВИНСЕНТ
недвижимость
(495) 741-89-25
(8622) 397-077

BLACKWOOD
real estate
(495) 796-30-45
(9882) 330-338

- ★ Эксклюзивный жилой комплекс на первой линии Черного моря
- ★ Апартаменты свободной планировки площадью от 60 до 280 кв. м
- ★ Бассейны, SPA-центр, фитнес-центр, рестораны
- ★ Собственная парковая территория и пляж

РЕКЛАМА

www.actorgalaxy.ru

С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ ЗАО «МР ГРУПП» WWW.MR-GROUP.RU

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Квартал в зеленом лесу

Элита
В конце 2008 года на Сколковском шоссе в районе Заречья завершится строительство элитного жилого квартала «Грюнвальд» (застройщик — ЗАО «Мосстройреконструкция»). В основе концепции проекта — сочетание форматов полноценной городской квартиры и загородного коттеджа.

Элитный жилой квартал «Грюнвальд» построен по проекту известных архитектурных бюро NPS Tchoban Voss, «Проект-Меганом», «Остоженка» и Assman Salomon в экологически благополучном за-

падном направлении Подмосковья. Одно из ключевых преимуществ проекта — хорошая транспортная доступность, обусловленная удобными выездами на крупные автомагистрали. Квартал расположен в 1,5 км от МКАД, в районе Заречья, и соединяется со столичным центром относительно свободным Сколковским шоссе. В этом районе области расположены знаменитые Мещерские пруды, Баковский лесопарк и живописная долина реки Сетунь.

В квартале 13 шестизэтажных корпусов, выполненных по принципу клубных домов: в каждом из них от десяти до

двадцати элитных квартир с панорамным остеклением, оборудованных зимним садом и каминным залом. Свободные планировки квартир и высота потолков до 3,35 м дают возможность рационально использовать пространство и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские идеи.

В «Грюнвальде» предусмотрены все необходимые для комфортного проживания элементы инфраструктуры. Подземный паркинг (спуститься в него можно на лифте) на 374 машиноместа оснащен современной системой вентиляции с датчиками контроля состояния воздушной среды. Вдоль

границ комплекса расположена прогулочная аллея. На территории квартала обустроены детские площадки с аттракционами и собственный пляж, строится фитнес-центр, включающий в себя тренажерный зал, солярий, фитнес-бар, теннисный корт, детский клуб, бассейн с гидромассажной зоной, уникальный банный комплекс, сауну, центр косметологии и SPA. В непосредственной близости от «Грюнвальда» находятся детский сад, элитные гимназии «Сократ» и «Росинка», Международный университет, конноспортивный комплекс.

Софья Милованова

Крымское золото



курорты
Начинаются продажи апартаментов в новом комплексе «Золотой пляж» в семи километрах от Ялты. Компания «Глобус Эссет Менеджмент», входящая в российско-украинскую Energy Standard Group инвестирует в проект \$300 млн. Генпдрядчиком и управляющей компанией выступает Q-tec.

На крымском побережье вырастет комплекс из 11 башен в 6–15 этажей и гостиницы, спроектированный известным архи-

тектором-экспериментатором Юрием Григориевым. По форме башни должны напоминать вылепленные ребенком куличики — интересное решение для курортной архитектуры.

«Золотой пляж» будет построен в живописном черноморском заливе на месте развалин одноименного санатория. С самого начала было решено сохранить старый парк с вековыми деревьями. По признанию архитектора, с этой задачей удалось справиться на 99%. Машин на территории комплекса не будет — для

этого предусмотрен разветвленный подземный паркинг. Проектом предусмотрено строительство 200 апартаментов и 11 двухуровневых пентхаусов. Предполагается, что это будут именно апартаменты — то есть те, кто выкупит квадратные метры в новом комплексе, будут наведываться туда лишь на время. В дополнение к замечательной крымской природе на «Золотом пляже» будет все, что необходимо для роскошного отдыха: SPA-отель, несколько бассейнов, рестораны и разнообразная спортивная инфраструктура.

Каждые апартаменты занимают один этаж башни, хотя предусмотрена возможность объединения нескольких этажей. Из всех комнат будет открываться морской вид — на скалы будут выходить только окна помещений общего пользования.

Уже в июне начнутся продажи апартаментов по цене \$10 тыс. за квадратный метр. Первая очередь «Золотого Пляжа» будет построена в конце 2009 года. Проект должен быть завершен в 2010 году.

Никита Аронов



Престижная Салтыковка

малоэтажка
Строящийся жилой квартал «Салтыковка-Prestige» расположится в северо-восточной части микрорайона Салтыковка города Балашиха, между Горьковским и Носовихинским шоссе, в 5 км от МКАД. Эта территория входит в лесопарковый пояс Москвы и граничит на юге с городом Железнодорожным, на западе — с поселком Никольско-Архангельское.

Общая площадь застройки составляет 8 га. В квартале планируется возвести 54 дома с 444 квартирами площадью от 50,5 до 107,6 кв. м. На территории квартала, окруженной смешанным березово-сосновым лесом, предусмотрена комплексная зона досуга, в том числе спортивные и детские игровые площадки, подземный гаражный комплекс, а также открытый паркинг с системой круглосуточного видеонаблюдения и гостевые автостоянки общей вместимостью 61 машиноместо. Территория жилого квартала огорожена и находится под многоуровневой охраной.



Инфраструктура «Салтыковки» включает в себя детский сад (он расположится на первом этаже жилого дома), супермаркет, кафе, медицинский и аптечный центры, фитнес-клуб и небольшой бизнес-центр. Кроме того, в шаговой доступности расположены инфраструктурные объекты микрорайона Салтыковка — школа, детский

сад, отделение связи, сберкасса, поликлиника, гастроном и др. Окончание строительных работ запланировано на II квартал 2011 года. Стартовая стоимость квадратного метра в домах ЖК «Салтыковка-Prestige» составляет 68 тыс. руб. Продавцом объекта выступает компания «Домострой».

Никита Рылеев



В чем секрет роскоши?

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС voskres@kommersant.ru СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

«Ира» из Химок



бизнес-класс

Компания «Мизель — Новостройки» начала продажи квартир в новом жилом комплексе бизнес-класса «Ира», расположенном на улице 8 Марта в городе Химки. Застройщиком и инвестором проекта выступает греческая компания «Миханики Русия», реализующая проекты в Греции, Болгарии, Украине, Белоруссии, России и Египте.

ЖК «Ира» возводится в районе со сложившейся социальной инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Комплекс находится в экологически благополучной природоохранной зоне и включает в себя монолитно-кирпичный 9-этажный дом, лечебно-оздоровительный центр, магазин и двухуровневую охраняемую подземную парковку с системой видеонаблюдения, рассчитанную на 125 машиномест.

В жилом доме будет 89 квартир (одно-, двух- и трехкомнатных) площадью от 46,4 до 116,6 кв. м и высотой потолков 3 м. В каждом из двух подъездов дома предусмотрены пассажирский и грузовой лифты, а также парадные лестницы к входам и пандусы для маломобильных групп населения. Дом оснащен современными техническими инженерными системами — пожаротушения и сигнализации, дымоудаления, водоснабжения, приточно-вытяжной

вентиляции и кондиционирования. На придомовой территории планируется обустроить детскую и спортивную площадки и прогулочную зону. «Учитывая отсутствие на рынке новостроек города Химки аналогичных предложений, можно с уверенностью сказать, что проект вызовет большой интерес у покупателей, — не сомневается Сергей Туляков, руководитель подразделения «Подмосковье-риэлти» компании «Мизель — Новостройки». —

Отдельного внимания заслуживает качество строительства, отвечающее международным стандартам. При возведении дома будут использованы современные материалы и новейшие технологии. Строительство ЖК «Ира» началось в апреле 2008 года, ввод объекта в эксплуатацию намечен на март 2010 года. На начальном этапе строительства квартиры предлагаются по цене от 75 тыс. руб. за кв. м.

Софья Милованова

Береговая линия

предмесье

В Химках строится новый жилой комплекс «Берег». Он расположится в микрорайоне Клязьма-Сторбеево, в квартале Ивакино в 11 км от МКАД по Ленинградскому направлению. В составе комплекса 11 кирпичных домов (общей площадью 126 тыс. кв. м) с 892 квартирами метражом от 53 до 148 кв. м и высотой потолков 3,3 м. Проектом предусмотрено также строительство крытых автостоянок на 800 машиномест. Общая площадь застройки составит 10,6 га. Несмотря на близость



к мегаполису, в этом районе Подмосквья сохранились большие зеленые массивы с нетронутыми уголками природы. К северу от комплекса протекает река Клязьма, на востоке находятся канал имени Москвы и Клязьминское водохранилище с благоустроенными пляжами.

В распоряжении жителей «Берега» спортивная и развлекательная инфраструктура расположенного поблизости спорткомплекса «Олимпиец», которая включает в себя бассейн, фитнес-клуб и ресторан. В 10 минутах езды по Ленинградскому шоссе расположены известные торговые комплексы «Гранд», «Мега-2», «Ашан», «Икеа», «ОВИ». Окончание строительства ЖК «Берег» намечено на IV квартал 2009 года. Начальная стоимость квадратного метра составляет 65 800 рублей, руководителем продаж выступает компания «Домострой».

Клавдия Шур

Водные процедуры

апартаменты

4–6 июля состоится открытие нового комфортабельного апарт-отеля в яхт-клубе Royal Yacht Club. Он расположен в акватории Химкинского водохранилища, на территории водного стадиона «Динамо» — памятника советского конструктивизма. Авторы проекта уверены в том, что апарт-отель обозначит новые стандарты комфортного проживания и отдыха в Москве. Royal Yacht Club находится в десяти минутах езды от центра столицы, расстояние до ближайшего шлюза — 50 км в сторону области. Апарт-отель откроет свои двери для членов клуба и их гостей в июле этого

года. В нем предусмотрены апартаменты площадью от 130 до 240 кв. м, оборудованные всеми необходимыми коммуникациями (телефонная связь, выход в интернет, спутниковое телевидение). Ожидается, что апартаменты отеля будут пользоваться спросом как у любителей водного спорта, так и у желающих поселиться на длительное время возле единственного водохранилища в черте города. Развитая инфраструктура яхт-клуба включает бизнес-центр площадью 3,3 тыс. кв. м, в котором уже разместились крупные яхтенные компании, а также ресторан, современный пляжный комплекс, спортивные площадки, парковку

зону, паркинг, марину класса люкс, предназначенную для обслуживания яхт премиум-класса. Проект апарт-отеля Royal Yacht Club реализует компания Penny Lane Realty. По словам Андрея Садо, директора департамента аренды квартир Penny Lane Realty, аналогичных объектов на столичном рынке недвижимости пока единицы: «В качестве примера уже существующих апартаментов можно назвать Pokrovka, Golden Apple и Volga. Возможно, в скором времени объем предложения вырастет за счет таких проектов, как MaMaison Pokrovka, «Кремлин сайт», «Кремлевский», «Москва»».

Клавдия Шур



Where is WELLTON time:

Wellton Park – квартал, в котором помещается целый город: здесь есть все для того, чтобы жить полноценной, интересной и разнообразной жизнью, наслаждаясь при этом высочайшим комфортом и красотой городской среды. Жилые комплексы соседствуют с магазинами, кафе и ресторанами, офисами, детскими садами и школами. Более того – здесь, как в настоящем городе, есть центр – бульвар Семи эпох, пешеходные зоны и даже парк с набережной. Жить в Wellton Park – значит жить с удовольствием!

Квартал делится на взаимосвязанные части, продуманные и воплощенные с учетом новейших тенденций градостроительства и мирового опыта. Wellton Central – это жилые дома, индивидуальные проекты которых созданы при участии ведущих архитектурных бюро России и Европы. Wellton Plaza – деловая сфера квартала, включающая бизнес-центры и офисные площади, что позволяет жителям Wellton Park развивать собственный бизнес недалеко от дома. Wellton Campus – «владения» самых юных жителей: детские сады и школы, которые запомнятся веселыми годами, проведенными вместе с друзьями детства и соседями. Wellton Boulevard – пешеходная часть квартала, предназначенная для прогулок, шопинга, отдыха в кафе и ресторанах. Wellton Riverside – прибрежная зона отдыха рядом с Москвой-рекой и парком, живописным в любое время года.

Квартиры (кол-во комнат.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА
НА ОБЪЕКТЕ: **991-4736**

Жилые кварталы Wellton Park и Union Park на Северо-Западе столицы – это воплощение Ваших желаний, наших представлений о комфортном жилье и последних достижений в области строительства!

Wellton Park и Union Park стали олицетворением мечты человечества об идеальном жилом пространстве, где внедрены новейшие достижения архитектурной мысли и высокие технологии, направленные на создание уникальной среды обитания.

UNION PARK

ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ

СМЕЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ИДЕИ, ЯРКИЙ КОЛОРИТ ФАСАДОВ, ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ИНТЕРЬЕРЫ, А ТАКЖЕ ТВОРЧЕСКИЙ ГЕНИЙ ЛУЧШИХ АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ И ЕВРОПЫ СПОСОБСТВОВАЛИ СОЗДАНИЮ В UNION PARK АТМОСФЕРЫ МОЛОДОСТИ И ОПТИМИЗМА. ЗДЕСЬ ЦАРИТ ЭНЕРГЕТИКА УВЕРЕННОСТИ, ОТКРЫТОСТИ, УСПЕХА И СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ В ОКРУЖЕНИИ СЕМЬИ И ДРУЗЕЙ.

КВАРТАЛ ЯРКИХ ИДЕЙ

Ул. Маршала Тухачевского, 49/26

В UNION PARK ЕСТЬ ВСЕ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ЖИТЬ ПОЛНОЙ И НАСЫЩЕННОЙ ЖИЗНЬЮ: ЖИЛЫЕ ДОМА ЕВРОПЕЙСКОГО УРОВНЯ, УДОБНЫЕ ПЛОЩАДИ ПОД МАГАЗИНЫ И ОФИСЫ, ШКОЛЫ, ДЕТСКИЕ САДЫ, РЕСТОРАН НЕМЕЦКОЙ КУХНИ BIERSCHLOSSE, ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ САЛОН КРАСОТЫ СЕТИ ELSE, А ТАКЖЕ ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ И ЗЕЛЕННЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА.

Квартиры (кол-во комнат.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	42 - 46	63 - 77	75 - 102	121

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА
НА ОБЪЕКТЕ: **991-4736**

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КВАРТАЛОВ:

Лучшая русская архитектура

награды

Курорт Пирогово получил специальный приз престижной итальянской премии Dedalo + Minosse. Эта премия вручается одновременно заказчику и архитектору (и названа в честь Дедала, легендарного строителя лабиринта на Крите, и царя Миноса). В роли Дедала выступил в этот раз архитектор Тотан Кузембаев. По его словам, премия явилась для него полной неожиданностью. О курорте — **Григорий Ревзин**.



Карта курорта «Пирогово»

Не меньшей неожиданностью премия является для русской архитектуры в целом — впервые международное жюри по собственной инициативе выбирает проект из России и его премирует. Курорт Пирогово соревновался с 567 номинантами со всего мира и оказался среди восьми других построек, удостоенных специальных призов жюри.

А дело было так. В 2006 году в Москве в рамках фестиваля «Зодчество» представлялась выставка победителей этой премии. На фестивале «Зодчество» у нас вручается приз «Хрустальный Дедал», названный так в честь того же самого Дедала, и Союз архитекторов России, обнаружив, что есть итальянская премия-побратим, пригласил ее устроителей в гости. Нельзя сказать, что появление этой премии в Москве произвело фурор — ее как-то не заметили. Возможно, дело было в плохом пиаре — премия весьма достойная, номинанты там — все топовые постройки Европы за два года, и в принципе она могла бы стать сюжетом большого события в Москве. Но по ней практически не случилось публикаций.

Впрочем, это с нашей точки зрения особого успеха в презентации премии не было. С итальянской — все наоборот. Во-первых, они сочили выставку в Москве очень успешной и после выставки у нас открыли программу путешествия премии — в этом году она поедет в Бостон. Во-вторых, это мы их не очень заметили, а вот, как выясняется, они нас очень внимательно изучали.

2006 год — это был год победного шествия Тотана Кузембаева, который последовательно получал награды всех ведущих российских фестивалей и премий — и «Арх-Москвы» (весенней выставки в Центральном доме художника), и АРХИП (премия «частной архитектуры»), и фестиваля «Зодчество». Правда, следует заметить, что русские премии очень щедры на победите-

лей, их бывает человек по 50. Но вот как выяснилось, итальянцы заметили именно Тотана Кузембаева и включили его в число претендентов на свой «Дедал-Минос» (тут действует система не самовыдвижения, а отборщиков номинантов). Не то чтобы это решило все проблемы — таких номинан-

тов больше пятисот, а жюри премии независимо от ее устроителей. Но это дало жюри шанс заметить работу Тотана, и они этот шанс, как выяснилось, не упустили.

Церемония награждения проходила в театре Олимпико в Виченце. Это место культовое, это первый ренессанс-

ный театр, построенный архитектором Андреа Палладио. Мало того что все театры мира вышли из этого театра, еще и придуманные там Палладио системы декораций определили систему европейского градостроительства на три века. Там у него выстроены три улицы, сходящиеся в одну

точку, в зрительный зал. Если кто помнит, как устроен Петербург — с тремя проспектами, сходящимися на иглу Адмиралтейства, — тот поймет, насколько это был определяющий для европейской архитектуры эксперимент. Трудно представить себе более пафосное для архитектурной пре-

мии место. Это все равно, как если бы литературную премию вручал лично Гомер.

Тотан Кузембаев победил в следующей компании. Ричард Майер получил премию за жилой район Джезола Лидо Вилледж (заказчик — компания Nobag SpA). Марио Ботта — за церковь Санто Вольто в Турин-

е (заказчик — кардинал Северино Полетто). Заха Хадид — за центр BMW в Лейпциге. Все это — лауреаты Притцкерской премии (архитектурной Нобелевки), самые известные в мире архитекторы. Вообще-то в это даже не вполне верится — не потому, что Тотан Кузембаев им принципиально

уступает в качестве, а потому, что они просто несопоставимы по известности. Нельзя сказать, что имя Тотана Кузембаева совсем неизвестно на Западе — он один из так называемых бумажных архитекторов, которые в 80-е годы выигрывали концептуальные молодежные конкурсы в Японии, — но по сравнению с сотнями публикаций в месяц, в которых по всему миру рассказывают про Заху Хадид, это известность практически нулевая. Вообще, интерес к русским архитекторам в мире в последние десять лет весьма невысокий. Так что премия определяется исключительно качеством проекта.

И это не менее поразительно. Курорт Пирогово — это действительно событие в нашей архитектуре, но у этого события весьма специфический формат. У нас достаточно много девелоперов, для которых основным критерием оценки качества проекта является сходство с зарубежными аналогами, и довольно много архитекторов, которые ориентируются на тот же критерий. Это известные архитекторы и качественные вещи, и, казалось бы, именно они, в силу сходства с европейскими постройками, должны привлечь внимание итальянского жюри. Что касается Пирогово, то здесь все с точностью до наоборот.

Это был советский, хрущевский санаторий, который полностью пришел в упадок. Его корпуса превратились в руины, его парк превратился в загаженный прибрежный лесок, где много лет подряд останавливались палаточники, оставляя за собой по русскому обычаю горы целлофана, гниющих объедков и пустых водочных бутылок. По логике простого девелопмента сюда следовало запускать экскаваторы, сравнивать все с землей, а потом строить на чистом месте новый, «зарубежно» выглядящий поселок. Надо сказать, что поселков, выстроенных по этой логике, сегодня на берегу Клязьминского водохранилища



Вид на гольф-поле и клубный дом

DOMreview



уже порядка полусотни — это отработанный бизнес-план с хорошо предсказуемыми цифрами.

Идеологи проекта Пирогово применили прямо противоположную стратегию. Они сочли, что место уникально, что у него есть история, своя выразительность и что главная задача девелопмента — этот потенциал проявить. Лес был тщательно вычищен, вылечен, доведен до идеального состояния. Загаженные лужайки превращены в гольф-поля. Сегодня, когда гуляешь по парку Пирогово, понимаешь, насколько тщательно советские архитекторы, выучившиеся в сталинское время, изучали парки резиденций под Петербургом — Павловск, Царское Село, Гатчину. Парк, спроектированный в Пирогово, кажется созданным в XVIII веке по проекту Пьетро Гонзаго — с тщательно выверенными эффектами перспектив, открытых пространств, таинственных лесных рощ вдаль, кулис деревьев. Такое ощущение, что гуляешь по Павловску, с той разницей, что, увы, русские императорские парки сегодня находятся в гораздо худшем состоянии.

Советские панельные корпуса были снесены, а дальше была реализована уникальная для сегодняшней России стратегия. Здесь придумали собрать архитектурную коллекцию. В Пирогово пригласили русских архитектурных звезд, большинство из которых и входило в число «бумажников» 80-х годов. Генеральный план курорта (и въездную группу) делал Евгений Асс, ряд парковых инсталляций — Юрий Аввакумов, Александр Бродский сделал там ресторан «95 градусов», обошедший все журналы, и еще несколько домов, там есть дома Владимира Плоткина, Николая Лызлова, Алексея Козыря, там даже есть домик Бориса Бернаскони, который в этом году победил Заху Хадид в конкурсе на Пермский музей, а в тот момент был никому не известным молодым человеком. Так что девелоперу принадлежит еще и честь открытия будущей звезды.

Тотану Кузембаеву, с одной стороны, просто случайно повезло — на фестивале «Зодчество», куда приехал «Делал-Минос», выставлялись именно его работы, а не весь курорт в целом, и итальянцы просто не смогли оценить всю звездную команду. С другой стороны, в



Гольф-клуб «Пирогово». 9-я лунка

этом везении есть своя правда — все же в Пирогово он, несомненно, главный. Он спроектировал большие частные дома постоянных жителей курорта, здание яхт-клуба, только что построенное здание гольф-клуба, ресторан «Кот д'Азур» и несколько маленьких домиков яхтсменов. Последние особенно артистичны, и именно они получали все призы в 2006 году.

Тут важно вот что. Те архитекторы, которых собрали в Пирогово, как раз никогда не ставили своей целью быть «зарубежными». Они выстраивают в архитектуре собственную логику, именно из них на 90% состоит сегодняшняя оригинальная русская школа.

Тотан Кузембаев продолжает русский конструктивизм. Это вообще-то не фокус, рус-

ский конструктивизм продолжают десятки людей, он вошел в число обязательных сюжетов, которые изучают в институтах и русские, и западные архитекторы, и следы проектов Леонидова, Мельникова, Гинзбурга, братьев Весниных легко обнаруживаются в творчестве большинства западных звезд. Русский конструктивизм скорее стал интер-

национальным трендом, и проблема не в том, чтобы его вспомнить, а в том, чтобы заставить его вновь звучать порусски. Именно это Тотану Кузембаеву и удается.

Он строит из дерева, строит изысканные домики, которые больше всего напоминают павильоны Всесоюзной хозяйственной выставки 1922 года, на которой Константин Мельни-

ков поразил современников деревянным павильоном «Махорка». Там было странное сочетание, с одной стороны, невероятного пафоса здания, которое должно было выглядеть как взлетающий космический корабль, а с другой — материала, это все были просто доски и рейки. Талант Мельникова в том, что это выглядело очень убедительно. Вот на словах —

анекдот, космолет из фанеры, а в натуре ощущение, что сейчас полетишь.

Тотан Кузембаев ухитрился подхватить именно эту тему. Его пироговские домики — пример невероятно тонкой и точной работы с материалом. Конечно, это не космолеты, это роскошные виллы и маленькие домики яхтсменов, которые стоят как иная рос-

кошная вилла. Но в самом словосочетании «роскошная вилла русского конструктивизма» скрыта на самом деле парадоксальность не меньшая, чем в «космолете из фанеры». Конструктивизм — это архитектура революции, жилище для рабочих, фабрики-кухни, рабочие клубы, там не было вилл.

Тут возникает сложная задача. Сторонники коммунистической идеологии, вероятно, сочтут ее профанацией, но она реально стоит перед Россией. Понимаете, с одной стороны, конструктивизм — это «мир хижинам, война дворцам», с другой — это русский бренд, благодаря которому мы известны в мире. Как, скажем, Франция известна королевскими мануфактурами или хрусталем Baccarat. То есть вопрос в том, каким образом перевести русский конструктивизм в статус luxury, не потеряв при этом его русской идентичности. Именно эту задачу и решил в Пирогово Тотан Кузембаев. Я не могу сказать как, в этом есть парадоксальность художественного жеста. Но когда смотришь на его пироговские дома, то, с одной стороны, четко понимаешь, что перед тобой виллы топ-уровня, а с другой — что это произведение русского конструктивизма. Так, будто никакой революции не было, и конструктивизм как художественное явление развивался сам собой, из нормального течения русского капитализма. Просто в XVIII веке императоры жили во дворцах барокко, а их прапрадеды — во дворцах конструктивизма.

И вот объект — русский парк XVIII века, в котором стоят дворцовые постройки конструктивизма. Достаточно парадоксальный, но дело даже не в этом. Это объект никак не возникает из сегодняшней западной архитектуры. Вся его проблематика, все решения, все художественные находки целиком следуют из развития тех традиций, которые важны для России. И именно этот путь оказывается интересен западному жюри. Именно этот объект встраивается в ряд из работ Захи Хадид, Марио Ботти и Ричарда Майера. И вот думаешь — может быть, именно это правильный путь для русской архитектуры? Может, именно так, не через следование за Европой, а через следование себе она перестает быть провинциальной?



Яхт-клуб «Пирогово», ресторан «Кот д'Азур»

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Попасть в десятку

курорты

Сочи становится одним из самых привлекательных городов для инвестиций в недвижимость. Цены на элитное жилье в этом курортном городе, по данным экспертов, в течение ближайшего года вырастут на 30%. Лето — самое удобное время для того, чтобы выбрать подходящую квартиру в одной из десяти элитных новостроек и своими глазами увидеть, как меняется город.



ЖК «Премьер», ул. Кубанская



Многофункциональный жилой комплекс «Кристал Тауэр»

Инвестиции растут

Еще несколько лет назад Краснодарский край и в частности Сочи нельзя было назвать привлекательным местом для инвестиций в недвижимость, но в последние годы ситуация стала меняться, а после того как город получил олимпийский статус, инвестиции в Сочи потекли рекой.

Вот, например, какие данные приведены в исследовании инвестиционной привлекательности Краснодарского края и города Сочи, которое недавно провел Аналитический консалтинговый центр холдинга «Мизель» по заказу ООО «Дирекция Сочи — 2014». В 2006 году прирост ввода жилых домов в Краснодарском крае составил 39,5% (2,7 млн. кв. м). Для сравнения — по всей территории Российской Федерации за тот же период прирост составил 16,1%. По Московской области — 22,4%, по Москве — 3,3%.

Только в январе-июне 2007 года было введено 1,6 млн. кв. м жилья, что в 1,9 раза больше, чем за аналогичный период 2006 года. В результате Краснодарский край занял третье место после Москвы и Московской области по объемам строительства.

Существенное влияние на статистику объемов ввода жилья, по данным исследования, имели сочинские показатели. Объем капитальных вложений в экономику города возрос с 5467,9 млн рублей в 2000 году до 9675,0 млн рублей в 2006 году. В первом полугодии 2007 года объем инвестиций составил 10 227,4 млн. рублей. Максимальных показателей, по данным исследования, объем капиталовложений в Сочи достигнет в 2011 году (45 485 млрд. руб.), а потом начнет плавно снижаться (см. диаграмму).

Правда, многие потенциальные покупатели недвижимо-



ЖК «Грас Сити», Хостинский район, санаторий «Заря»

Элитные новостройки Сочи						
Название	Район	Расстояние до моря (м)	Этажность	Площадь квартир (кв. м)	Срок сдачи	Цена (тыс. руб. за 1 кв. м)
«Красная площадь»	Центральный (улица Войкова)	400	26	69–253	Конец 2009 года	140–215
«Новая Александрия»	Хостинский (проспект Пушкина)	200	20–23	Квартиры: 91–209 Пентхаусы: 319–339	3-й квартал 2008 года	139,5–250
«ГРАС Сити»	Хостинский (санаторий «Заря»)	300	19–24	107–335	4-й квартал 2009 года	98–229
«Идеал-Хаус»	Хостинский (улица Бытха)	500	16–22	69–355	Конец 2008 года	90–121
«Королевский парк»	Хостинский (Курортный проспект)	150	18	38–380	4-й квартал 2008 года	197,5–310
«Миллениум Тауэр»	Хостинский (улица Гагаринская)	100	23	59–252	4-й квартал 2008 года	155–320
«Актер Гэласи»	Хостинский (Курортный проспект)	100	32	99–338	1-е полугодие 2011 года	137–270
«Морской дуэт»	Адлерский (улица Ленина)	150	16	67–160	3-й квартал 2008 года	100–130
«Кристалл Тауэр»	Хостинский (Курортный проспект)	200	28	45–175	3-й квартал 2009 года	105–140
ЖК «Премьер»	Центральный (улица Кубанская)	600	24	61,5–291	Сдан	156–260

Источник: Vesco Realty Sochi, «Винсент недвижимость».

сти скептически смотрят на эти цифры: мол, деньги уйдут в песок, а инфраструктура города по-прежнему останется на дотопном уровне.

Однако, как уверяет Борис Лебедев, заместитель по маркетингу генерального директора риэлтерской компании «Винсент недвижимость» (Сочи), государственные вложения в городскую, транспортную и энергетическую инфраструктуру уже начинают давать плоды. «Вливание десятков миллиардов рублей в небольшой приморский город, который по размеру и населению меньше московского района, позволяет делать его все цивилизо-

ванное и привлекательнее для отдыха и проживания», — говорит он. — А через пару лет результаты станут еще нагляднее. И олимпийские стройки, ближайшая из которых удалена от Сочи на 30 км, не смогут помешать курортникам и жителям наслаждаться морем и солнцем. При растущей привлекательности города для жизни и увеличении рабочих мест нами прогнозируется многолетний стабильный спрос на сочинскую недвижимость».

Высоко оценивают инвестиционный потенциал курортного города и другие эксперты. «Инвестиционную привлекательность Сочи трудно

переоценить. В планы многих крупных компаний входит развитие в этом городе своей деятельности», — отмечает Александр Львовский, директор московского представительства компании «Роса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибутора концерна Hupka в России. — Уже сейчас здесь реализуется довольно много объектов коммерческого назначения. После того как Олимпиада закончится, многочисленные спортивные комплексы станут общедоступными, вследствие чего вблизи спортивной инфраструктуры появится недвижимость разного назначения.

КУТУЗОВСКАЯ
РИВЬЕРА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

КВАРТИРЫ
ДЛЯ КРАСИВОЙ
ЖИЗНИ

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ

Впервые на столичном рынке недвижимости у Вас появилась возможность приобрести апартаменты от корпорации MIRAX GROUP, полностью готовые к проживанию. Оригинальные интерьеры, продуманные планировочные решения, высокое качество отделки — все это создано специально для Вас.

Апартаменты с отделкой «под ключ» воплощают в себе самые современные технологические и дизайнерские решения.

MIRAX GROUP гарантирует абсолютный комфорт, максимальную функциональность пространства, безупречный стиль интерьеров.



круглосуточно
721-8000
www.mirax.ru



ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



ЖК «Идеал Хаус»

В планы компании Nonka также входит открытие в Сочи своего представительства».

Покупки откладываются

Рынок элитной недвижимости в Сочи только начинает формироваться. Готовый объект в этом сегменте пока только один — ЖК «Премьер», расположенный в самом центре города, на пересечении Кубанской улицы и Морского переулка. Остальные объекты, которых не более десятка, находятся на разных стадиях строительства (см. таблицу). Другие новостройки не дотягивают до параметров элитного курортного жилья по нескольким критериям, самые важные из которых — близость к морю и расположение в центре города.

Цены на элитные новостройки догоняют московские и составляют, по данным генерального директора Vesco Realty Сочи Станислава Грипаса, 100–350 тыс. руб. за кв. м, а то и выше: «После объявления города олимпийской столицей рост цен на ряд объектов недвижимости составил около 30%. Сейчас цены растут медленнее, поскольку ажиотажный интерес к региону, вызванный признанием Сочи столицей Олимпийских игр 2014 года, не перерос в спрос, чего ожидали многие застройщики. В результате уже сейчас наблюдается завышенное понижение цен на элитное жилье некоторыми девелоперами и собственниками на 10–15%. Одновременно на рынке элитного жилья Сочи наблюдается снижение покупательской активности. Эта тенденция во многом обусловлена наличием большого объема предложения».

Поскольку емкость сочинского рынка элитной недвижимости ограничена, а после объявления Сочи олимпийской столицей многие застройщики начали активно инвестировать в регион, спрос не успевает «переварить» резко выросшее предложение в элитном сегменте. Кроме того, как утверждает Станислав Грипас, конкуренцию региону составляет европейское побережье, где цены сегодня в 3–4 раза ниже, что тоже сдерживает спрос.

Некоторое снижение спроса на квартиры в элитных новостройках Сочи отмечает и Адиля Данилова, вице-президент МФК «ГРАС» (строит в Сочи ЖК «ГРАС Сити» и «Александровский маяк»), однако она уверена, что летом спрос должен вырасти, поскольку он имеет сезонный характер: весной и осенью продажи стоят, а во время новогодних каникул и летних отпусков растут. Кроме того, как объясняет Адиля Данилова, в Сочи сегодня практически нет пятизвездных отелей, и состоятельным людям, которые приезжают сюда отдыхать, проще купить собственное жилье, чем ждать, когда построят достаточное количество фешене-



ЖК «Красная площадь», ул. Войкова

бельных гостиниц, а значит, повышение спроса на элитные новостройки неизбежно. Правда, ближе к Олимпиаде гостиницы появятся — например, в 2011 году в центре города «Группа Мегполис» и компания Starwood Hotels & Resorts планируют открытие пятизвездного отеля Sheraton.

Кроме того, потенциальные покупатели пока не спешат с выбором, они, как отмечает Александр Львовский, «занили выжидательную позицию в преддверии регулирова-

моря застроены. Скоро их не останется вовсе, и цены на такие предложения вырастут еще больше», предупреждает он. — После того как будут реализованы сегодняшние новостройки, покупатели столкнутся с дефицитом предложения. Одной из причин существенного роста цен при уменьшении предложения на первичном рынке станет олимпийское строительство. В связи с огромными потребностями олимпийской стройки в строительных материалах

что цены на элитные новостройки будут расти. По прогнозам Екатерины Гурьевой, директора департамента продаж компании IntermarkSavills, к концу года ожидается повышение цен на 30–35%. По мнению Андрея Уфимцева, директора по продажам компании «Новое Качество», до конца года стоимость недвижимости увеличится не больше чем на 10–15%. «У застройщиков завышены ожидания темпа роста цен», — объясняет он. — Переоценен и уровень спроса. Покупатели не готовы входить в рынок на данном этапе, так как пока нет кардинальных изменений в инфраструктуре, строительстве дорог».

Так что сейчас, когда застройщики уже готовы идти на уступки, а выбор еще есть, покупать элитную недвижимость — самое время.

Московские мерки не подходят

Сочинская элитная недвижимость заметно отличается от столичной. По каким же критериям ее выбирать? Если в Москве основными критериями является местоположение объекта, качество строительных материалов и набор инфраструктуры, то в Сочи это собственный пляж, удобный выход к морю и вид на него. Как объясняет Екатерина Гурьева, определенного набора инфраструктуры для элитного дома в Сочи нет. Не имеет значения и количество квартир в доме. Все зависит от местоположения, так как элитное жилье в Сочи — это жилье для курортного отдыха, которое должно этот отдых сделать максимально комфортным. А так как в Сочи огромные проблемы с транспортной доступностью, расположение объекта в непосредственной близости от моря и инфраструктуры играет ключевую роль. Поэтому вся «элитка» расположена в основном в Хостинском и Центральном районах города. Что касается строительных материалов, то, в отличие от Москвы, все элитное жилье строится из монолита, так как в Сочи нет своих производств и это единственный доступный материал.

Андрей Уфимцев отмечает и другие отличия — напри-



ЖК «Королевский парк», Курортный проспект



Многофункциональный жилой комплекс «Актер галакси», Курортный проспект

ки преодолеть программ и их реализации». Но, пожалуй, самый главный документ, который повлияет на рынок недвижимости — Генеральный план развития города. Он должен быть готов в июне. После его принятия будут точно определены участки под жилую застройку, и усложнится получение разрешений на строительство. Как утверждает Борис Лебедев, результатом этого станет снижение предложения. «Уже сейчас почти все лучшие участки у

прогнозируется их дефицит и существенный рост стоимости. Еще одна помеха жилищному строительству — истощенность транспортной инфраструктуры, нагрузка на которую приведет к затруднениям со своевременным подвозом строительных материалов. Ожидается также значительный дефицит строительной техники и рабочей силы. Вышеуказанные тенденции будут нарастать вплоть до 2014 года».

Но, несмотря на эти обстоятельства, эксперты уверены,



ЖК «Миллениум Тауэр», ул. Гагаринская

мер, более масштабные по сравнению с московскими проекты, обширная придомовая территория и профессиональное управление с отдельным обслуживанием апартаментов.

Среди дополнительных услуг — клубные системы, рецепция на уровне пятизвездного отеля, системы «умный дом».

Пока объекты не готовы говорить о востребованности этих услуг преждевременно, однако специалисты уже сделали некоторые выводы. Так, например, Екатерина Гурьева считает, что услуга ремонта квартир будет пользоваться спросом, потому что людям, приезжающим в Сочи на отдых, некогда заниматься ремонтом. Услуги управляющей компании, которая сможет сдавать квартиру в течение года, следить за ней в отсутствие хозяев, организовывать уборку перед их приез-

дом и т. д. также, по ее мнению, будут востребованы.

А вот такие сервисы, как «умный дом», по наблюдениям Станислава Грипаса, пока не пользуются большим спросом и не рассматриваются как нечто, дающее преимущество перед жильем, где этого нет. Мало того, некоторые услуги порой отпугивают потенциальных покупателей. Например, как рассказывает Андрей Уфимцев, в клубной системе компании «Диал строй инвест» «Идеал-Club» (первый объект, который в нее войдет — «Идеал-House») не все клиенты отнеслись положительно: «Смысл заключается в том, что собственник недвижимости от этого застройщика платит за годовое обслуживание, которое дает право пользоваться всей инфраструктурой. Но от таких обычно носит сезонный характер, и всей инфраструктурой пользуются редко. Са-

мый востребованный сервис — управление и сдача апартаментов в аренду».

Наиболее полный список критериев, которым должен соответствовать элитный объект в Сочи, приводит Станислав Грипас. Это профессиональный менеджмент здания, которое представляет собой уникальный архитектурный проект, имеет неповторимый облик и отделано дорогими материалами, с квартирами свободной планировки и высокими (от 3,5 м) потолками. Это огороженная территория с КПП, круглосуточная профессиональная охрана с видеонаблюдением, спринклерная автоматическая система пожаротушения и оповещения, бесшумные лифты ведущих производителей (KONE, Otis, Tissen, Schindler), самые современные импортные системы вентиляции и центрального кондиционирования, многоуровневая си-

стема очистки воды, автономные системы энергообеспечения здания, центральная бойлерная, возможность регулировки температуры в квартире. Кроме того, дом должен находиться в пределах 500 м от моря и 5 км от центра города, из окон должен открываться панорамный вид. Обязательно наличие подземного паркинга на каждую квартиру и охраняемой гостевой стоянки. На придомовой территории большой площади, облагороженной ландшафтными дизайнерами, должны располагаться зоны отдыха и детская площадка. А внутренняя инфраструктура здания обязана включать сервис-центр, фитнес-центр, спа-центр, бассейн, ресторан, пункты бытового обслуживания и т. д. Обязательны также цифровая телефонная линия, выделенная линия интернета, телевидение НТВ+ или Cosmos TV.

Наталья Капустина



ШЧЕГОВСКИЙ
PRIMA

С ВИДОМ
НА БУДУЩЕЕ...

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

ИНТЕКО

МАГИСТРАТ

232-08-08
www.magistrat.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru



ЖК «Новая Александрия», проспект Пушкина

ДОМ интерьер

На том сидим

выставка достижений

Предмет интерьера, который можно обнаружить практически в каждой комнате любого европейского жилища, — это, безусловно, стул и его различные модификации — от табурета до кресла. Новые дизайнерские разработки этого архиважного предмета обстановки появляются каждый год и демонстрируются на международных мебельных выставках, среди которых наиболее репрезентативна с точки зрения модных тенденций I Saloni Milano. Некоторые миланские новинки уже появились в московских салонах.



Roche Bobois

Calligaris

Как игрушка

Большинство домашних дел и занятий мы привыкли выполнять сидя и, в отличие от японцев или индийцев, нуждаемся для этого в специальном приспособлении. Приспособлении, казалось бы, нехитром, за долгие годы его использования все новые идеи должны были исчерпаться, однако дизайнерская мысль не скудеет и продолжает выдавать «на-гора» оригинальные модели.

Все дизайнерские новинки условно можно разделить на три группы: «формальную», для которой определяющей является архитектура изделия, «материальную», когда форма во многом продиктована характером выбранного материала, и «современную классику» — новое прочтение традиционных моделей. Есть, правда, еще четвертая группа, довольно малочисленная, — вещей, наделенных новыми функциональными возможностями, но при этом и по форме, и по материалу ничем не примечательных.

Например, такой вполне на первый взгляд обычный табурет Sub06 от японских дизайне-

ров Naho Matsuno и Jun Tase, премьерный показ которого состоялся в Милане на последней I Saloni. Необычность табурета можно оценить только когда их несколько, предпочтительно шесть, — тогда из них можно собрать полноценный кубик, упрятав внутрь все 24 ножки. Тому, что такое направление дизайнерской мысли родом из Японии, удивляться не приходится, но остроумное решение наверняка пригодится владельцам малогабаритных квартир и во всех остальных странах мира. По компактности с этим изделием может сравниться разве что знаменитый раскладной стул Джейка Фиппса, который в сложенном состоянии имеет толщину 3 см.

К той же четвертой категории можно отнести «книжное» кресло Oz, придуманное шведско-испанской студией дизайна Cate & Nelson и показанное на выставке ICFF 2008 в Нью-Йорке. К спинке и сиденью этого кресла в месте их пересечения прикреплено несколько слоев разноцветного войлока, которые можно перелистывать как книгу, меняя таким образом



Riva

цвет обивки. Мало того что весело, еще и очень практично. Каркас у кресла прочный, стальной, так что истрепать его до последнего «листочка» смогут разве что следующие поколения владельцев.

Органичность неорганического

Судя по обилию показанных на I Mobile изделий из акрилового полимера, поликарбоната, ПВХ и других синтетиче-

ских материалов, начался новый виток интереса к неорганике и техноэстетике. Это направление было популярно в 70–80-е годы, однако химическая промышленность не стояла на месте, и за прошедшее время появилась масса новых материалов, обладающих новыми свойствами, так что возвращение моды на синтетику не означает повторения пройденного и не свидетельствует о недостатке идей.

Roche Bobois

Первое, что обращает на себя внимание в весенней коллекции фабрики Calligaris, — пластиковые стулья Него. Жизнерадостная цветовая палитра этих изделий иллюстрирует еще одну тенденцию предметного дизайна — примат ярких тонов и смелых цветовых сочетаний. Другая примечательная новинка — кресло Knot итальянского архитектора Марио Маццера. Теоретически свернуть двойной восьмеркой можно было бы и трубы из пластика, но использовать по назначению предмет такой своеобразной формы гораздо удобнее, если бы он был из поролона. Свою 80-летнюю историю фабрика Calligaris начинала когда-то с одного стула, сегодня в каталогах фирмы невероятное количество этих изделий, всегда исключительно стильных и модных.

Кресла и стулья из синтетических материалов широко представлены в коллекции Les Contemporains 2008 парижского бренда Roche Bobois. Кресло Petale, воплощающее идею цветка, от дизайнера Мориса Марти сделано из легкого и прочного акрилового стекла (РММА). Для изготовле-

ния такого полупрозрачного сиденья-лепестка для настоящих дюймовочек ни один натуральный материал не подошел бы. Более мужественная конструкция стула Pli того же дизайнера выполнена из плексигласа и есть в различных цветовых вариантах — желтом, оранжевом, розовом, черном. Элегантное кресло Lak, разработанное в собственной дизайн-студии Roche Bobois, сделано из пластика такой выделки «без сучка, без задоринки», что действительно выглядит лакированным.

Натуральные материалы, конечно, не ушли со сцены полностью, и некоторые фирмы сохраняют им верность без всяких отклонений. Например, итальянская семейная фабрика Riva, специализирую-



Oscar

Из поколения в поколение...

1968 2008

ROCKWOOL — теплоизоляция из камня

Реклама Товар сертифицирован

Теплокровля (495) 230 6907
Уникма (495) 933 0044
Промстройконтракт (495) 247 9091
Максмир (495) 755 7770
ОБИ Теплый Стан (495) 775 7733
ОБИ Варшавское шоссе (495) 788 7300
Теплый дом-СТ (495) 424 1501
Ниско Констракшин (495) 728 4213/16
ТД Ремстройкомплект (495) 105 0470/71
Центр Строительных технологий (495) 980 7596/98

8 800 200 2277
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

www.rockwool.ru

РЕКЛАМА

поселок построен!

геленджик · дома и квартиры у моря

44 ДОМА У МОРЯ

Комфортные, красивые и надёжные дома в окружении пицундских сосен построены прямо у моря на Тонком мысе с внешней стороны Геленджикской бухты. Дома расположены на участках в 5-9 соток каждый. Дома большие и удобные для круглогодичного проживания. Поселок обеспечен самой современной инфраструктурой. Территория поселка огорожена и охраняется круглые сутки. Рядом с поселком будет построен торгово-развлекательный центр с рестораном, супермаркетом, аптекой, детской игровой площадкой. В полном распоряжении жителей поселка Торик будет собственная набережная и пляж длиной 409 метров. На набережной будет расположена галерея с кафе, магазинами, SPA зоной, пунктами проката и пр. Для жителей поселка будут организованы все виды активного отдыха, включая регулярный морской маршрут до Сочи к объектам Олимпийской инфраструктуры.

Офис продаж: Москва, Кутузовский проспект, д. 13, тел.: 8 800 555 00 15, www.torik-dom.ru

Перво-классные дома

на правах рекламы

→ **быстрые сроки строительства**
→ **минимальные затраты на отделку**
→ **нормативный срок эксплуатации – 100 лет**

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 · “ДСК-1 и Ко”
www.dsk1.ru реализация квартир

ДОМ интерьер



Gervasoni

щаяся на мебели из дерева. При этом нынешние владельцы бренда — активные участники движения по восстановлению лесов и уверяют, что срубленные дикорастущие деревья на своем производстве не используют. Совпадение названия фирмы со всемирно известным яхтенным брендом в общем-то случайно, но мебель для яхт составляет существенную долю продукции фабрики.

Новая коллекция Riva, показанная на I Mobile, — стулья и кресла, выполненные из цельного куска кедрового дерева, похожие поэтому на скульптурные изваяния. Авторы этой интересной идеи — дизайнер Terry Dwan и студия Pininfarina. Модель Giulia — отесанное и хорошо отшли-



Oscar

фованное полено, снабженное металлической ручкой в кожаном чехле. Сделано изделие для детей, так что богатое детское воображение без труда узнает в нем лошадку. В коллекцию входят также кресла Taitu, Maui, Bora Bora и эргономичный шезлонг Slonghe', для которого пришлось все-таки использовать два отрезка ствола — на спинку и сиденье. Все предметы выполнены без применения клея, красок и какой-либо другой химической обработки древесины, способной причинить вред здоровью. Акцент на выявлении природной красоты материалов и их экологических достоинствах характерен и для изделий мебельной фабрики Gervasoni. Новая коллекция Gray — стулья и кресла из окрашенного в серый цвет дуба и из натурального американского орехового дерева.

Форма и проформа

Конструкция стула вовсе не так проста, как кажется, и для предметного дизайнера, занимающегося проектированием мебели, создание новой модели стула считается вершиной мастерства. Придумать нес-

колько пользующихся спросом моделей удавалось не многим, среди которых абсолютный чемпион — французский дизайнер Филипп Старк, сумевший запустить в жизнь целую армию стульев. Одна из его моделей нынешнего года — кресло Mooge, созданное для компании Driade. Предназначенное для открытых помещений, кресло стоит на шарнирной основе. Его конструктивная часть сделана из полированной стали, подушка с кожаной обивкой — из стекловолокна. Но главное в нем — это, конечно, форма, напоминающая перевернутую шляпу Карандаша. Кресел такой глубины, пожалуй, еще не было. Оценить на глаз удобство модели довольно трудно, но представляется, что пятая точка будет утопать в кресле настолько, что колени окажутся где-то на уровне головы. Впрочем, Старк всегда славился тем, что создавал «красоту ради красоты». Если вещь восхищает и радует, то функциональность уже и не столь важна.

Как всегда много «формальных» находок в коллекциях одного из наиболее авангард-



Giovannetti

ных итальянских мебельных брендов — Giovannetti. Кресло Love дизайнера Sandro Santantonio сделано в форме коньячного бокала с вырезом в виде сердца. Наружная отделка — из пластика металлического цвета и блеска, внутренняя обивка, как и положено сердцу, красная. Модель Circus придумал Giorgio Gurioli. Форма этой радостно-оранжевой загогулины мгновенно ассоциируется с символом

B&B Italia

электронной почты. При ближайшем рассмотрении, правда, оказывается, что спираль закручена в другую сторону, а «собака» еще и стоит на ножках, причем на двух. Похожая конструктивная идея и у кресел Nuage из коллекции Les Contemporains бренда Roche Bobois. Цельный изогнутый дугой каркас кресла буквально одной линией обрисовывает все элементы: спинку, подлокотник и сиденье.

Треугольное кресло Club, которое для компании Zanotta придумал Prospero Rasulo, существует в двух вариантах — для домашних интерьеров и для веранд. Второй вариант является фактически скелетом, обнажающим стальную конструкцию, на который довольно редко натянуты пластиковые струны. В домашнем варианте добавленная полиуретановая обивка позволит расположиться в кресле всерьез и надолго.

Одна из немногочисленных прославленных дам дизайна, Патрисия Уркиола, создала для B&B Italia интересную коллекцию консольных кресел и пуфов Fat. Форма спинки выгораживает личное пространство, в котором можно уединиться, укрывшись от внешних раздражителей.

Перепевы классики

Итальянский бренд Oscar производит исключительно помпезную мебель, в которой барочные мотивы переложены на современный лад, в предельно и завершенно гламурном вариантах. Целевая ауди-



Roche Bobois

тель подписана ее автором дизайнером Alessandro Dubini.

Для людей широких, в прямом по крайней мере смысле слова, созданы модели кожаных стульев bend & rest с протяженными по горизонтали пропорциями. Коллекцию для марки Fasem создал французский дизайнер Patrick Norguet.

Плетенный из кожаных полосок стул, давно уже ставший классикой, приобретает новые черты в современных моделях марки Desire. Контуры шезлонга Eli обыгрывают всего один элемент — полуциркулярную дугу, и такая лаконичность создает очень цельный и законченный образ. Тот же прием повтора в абрисе опоры и сиденья применен и в модели кресла-качалки Kel.

Фабрика Cassina отбирает для производства только лучшие работы всемирно известных авторов, способные украсить любой, самый взыскательный интерьер. Первый шумный успех компании принесла в 1965 году коллекция Maestri, воссоздающая образцы мебельного дизайна Макинтоша, Ле Корбюзье, Райта и других великих архитекторов.

В числе пополнений ассортимента фабрики этого года — кожаные барные стулья Cab дизайнера Марио Беллини. Стулья для бара — изобретение относительно недавнее. Они появились в XX веке и вначале были круглыми и без спинок, но со временем модели стали очень разнообразными и часто используются в домашних интерьерах. Более демократичные модели есть в новой коллекции Icon фабрики Calligaris.

Дизайнерские стулья, даже если в них не упрятаны бриллианты, стоят зачастую не меньше, чем иные ювелирные изделия. Знаменитый бренд сегодня сродни заветному фило-софскому камню — способен превратить любой материал в золото.

Марина Шония



Cassina

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

«Меркурий Сити» — новый проект в деловом центре Москва-Сити. 70-этажная башня, в которой современные офисы удачно сочетаются с элегантными апартаментами. Уникальное место для успешного ведения бизнеса и комфортной жизни.

Тел. +7 (495) 651-651-0
E-mail: mercury@mercury-development.com
www.mercury-city.com

Реклама

ГОРОД ОТДЫХАЕТ!

ОКСКАЯ СЛОБОДА
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Австрийский коттедж с участком 10 соток и всеми коммуникациями с подводкой в дом

5 млн. руб.

• теплые и уютные коттеджи европейского уровня от 150 до 335 м²
• прилегающие участки от 10 до 20 соток
• благоприятная экология и комфорт на живописном берегу Оки — альтернатива жизни в мегаполисе
• отличная транспортная доступность по скоростному Симферопольскому шоссе и железной дороге

ЦАРЬГРАД

785-22-00
www.oka-sloboda.ru

ДОМ ДЕНЬГИ

Дача на сдачу

бизнес-план

На рынке аренды загородной недвижимости наступила горячая пора. В поисках идеального дома потенциальные арендаторы готовы целыми днями разъезжать по коттеджным и дачным поселкам. Чтобы их выбор окончательно и бесповоротно состоялся именно на вашем доме, нужно подготовить его к сдаче так, чтобы клиент захотел немедленно в него вселиться.

Конкуренция во всех сегментах

Несмотря на то что отделка, обстановка и оборудование загородного дома и прилегающего участка имеют далеко не решающее значение при выборе арендатора (главное — расстояние от МКАД и уровень поселка), правильно обустроенный дом сдастся намного быстрее и по более высокой цене. Именно правильно — потому что, как предупреждает Мария Жукова, первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда», «начинка» должна соответствовать метражу и внешнему виду дома, а также престижности поселка.

Чем дальше от МКАД, тем больше внимания требует обустройство домовладения, предназначенного для сдачи в аренду. Как объясняет Сергей Ганусов, руководитель отдела отделения «Центр загородной недвижимости» компании «Бест-Недвижимость», если дом в 20-километровой зоне от МКАД в летний период снимается быстро и без претензий, то чтобы сдать того же уровня дом в 30–60 км, нужно приложить к его обустройству максимум усилий, поскольку конкуренция среди арендодателей довольно высока. И это касается всех сегментов рынка.

Экономкласс: обаяние скромности

Чем дешевле дом, тем более скромные требования к его

«начинке» предъявляют арендаторы. По данным Марии Жуковой, сейчас по цене до \$1000 в месяц предлагаются дачи площадью до 100 кв. м без удобств либо половина такого дома — с хозяевами, проживающими во второй половине. За \$1100–2500 можно арендовать коттедж на расстоянии до 100 км от МКАД общей площадью от 100 до 200 кв. м, с баней, возможно канализацией и центральным отоплением, с более или менее оборудованной кухней.

Чтобы сдать дом экономкласса за \$3000–4000, он должен соответствовать более строгим требованиям. Каким именно, рассказывает Алла Аксенова, ведущий эксперт агентства недвижимости DOKI: «Площадь участка — около 12 соток, на участке — зеленые насаждения, газон, возможно цветник. Площадь дома — от 100 до 180 кв. м. Материал — любые блоки или дерево, возможно кирпич. Кровельный материал — металлочерепица. Полы жилых комнат из паркетной доски или качественного ламината. В отделке стен допустим гипсокартон, обои. Сантехника отечественная, устройство ванной не обязательно, достаточно душевой кабины. Ширина лестниц — не менее 1,2 м. Допустим собственный качественный септик, биотуалет не допускается. Если нет котельной, в доме должна быть уста-



Арендаторы бизнес-класса как правило отдают предпочтение кирпичным домам ФОТО INTERMARKSAVILLS

новлена система подогрева воды. Мебель может быть наборная, в каждой комнате, предназначенной для сна, обязательны кровати. На кухне — кухонный гарнитур выпуска не позднее конца 80-х годов, стол, стулья, полноценная плита, холодильник. Другая техника (телевизор, музыкальные центр и др.) не обязательна».

При обустройстве загородного дома экономкласса главное — не переборщить. «Потратив значительные средства на обстановку такого коттеджа, вы только увеличите срок окупаемости проекта. Если же вы поднимете арендную ставку, чтобы поскорее «отбить» стоимость дорогой новой мебели, то рискуете вообще никому не сдать дом», — предупреждает Ольга Баштанова, начальник отдела аренды отделения «Среднее-Загородное» корпорации «ИНКОМ-Недвижимость». «Недорогой коттедж перед сдачей в аренду можно обставить демократичной мебелью из ИКЕА или отечественного производства».

А Сергей Ганусов советует при сдаче такого дома в аренду летом поставить на участке летнюю садовую мебель, качели и надувной бассейн — это привлекает арендодателя.

Иногда в выборе арендатора решающую роль может сыг-

рать какой-нибудь пустяк.

В практике Ольги Баштановой был случай, когда недорогой дом на лето хотела снять семья с маленьким ребенком. Просмотрев очередной дом, семья была склонна отказаться от него: и сам дом — не дворец, и от Москвы далеко, и инфракрасная структура так себе... Семья уже прощалась с риэлтером и хозяйкой, когда четырехлетняя девочка вдруг воскликнула: «Мама, смотри, какой красивый гномик!» — в траве рядом с дорожкой стоял деревянный гном в ярком колпаке. Ребенок безапелляционно заявил, что будет дружить с гномом, и дом сняли на все лето и сентябрь.

Бывает, эмоциональный порыв клиента благотворно отражается на стоимости аренды. «Был случай, когда коттедж экономкласса арендатор согласился снять по очень высокой для такого дома стоимости \$5 тыс. в месяц», — вспоминает Ольга Баштанова. — Свое решение молодой человек мотивировал тем, что коттедж очень похож на дом его бабушки и вызывает счастливые воспоминания, за которые не жалко и переплатить».

Бизнес-класс со всеми удобствами

Загородный бизнес-класс — это коттеджи в пределах 30 км

от МКАД за \$3–6 тыс. в месяц. Чтобы сдать дом за эту сумму, он должен быть отделан качественными материалами, оборудован канализацией и центральным отоплением, обставлен импортной мебелью, в доме может быть камин, сауна, на участке — баня, гараж, гостевой дом.

Алла Аксенова считает, что для успешной сдачи в аренду дом должен быть каменным либо из сухого высококачественного клееного бруса или бревна, покрыт натуральной черепицей, металлочерепицей либо мягкой кровлей, окна — качественные деревянные рамы с вакуумными стеклопакетами. «Полы жилых комнат должны быть из натурального паркета или доски. Все полы, покрытые плиткой, должны быть теплыми. Стены качественно оштукатурены. Двери — деревянные. Лестницы из ценных пород дерева шириной не менее 1,5 м, — подчеркивает она. — Дом должен быть подключен к центральному коммуникациям, телефонной сети, высокоскоростному интернету и оборудован системами вентиляции, обогрева и кондиционирования воздуха. Обязательно наличие собственной котельной или системы подогрева воды.

Санузел должен быть на каждом этаже. В доме обязательно должна быть ванная, прачечная, гардеробная. Приветствуется сауна в доме, отдельно стоящая баня и гостевой домик. Из мебели — кухонный гарнитур с фасадом из натурального дерева не старше десяти лет, спальные гарнитуры, гарнитур для детской. В гостиной — диван и телевизор. Нужны и гардеробные, а если их нет, то хотя бы шкафы-купе».

Выбирая мебель и бытовую технику, нужно учитывать предпочтения арендаторов. А у них, как уверяет Ольга Баштанова, хорошей репутацией пользуются мебель из Германии, Италии и Великобритании, бытовая техника марок Miele, Bosch, Siemens, Kuppersbursch, Electrolux, AEG, Gorenje.

Обустроив дом дорогой бытовой техникой, расслабляться не стоит. Арендатор может потребовать установить кое-что дополнительно. И это «кое-что» может стать решающим фактором выбора. Например, в агентство недвижимости DOKI недавно обратился клиент, которого живо интересовал вопрос установки джакузи на открытой веранде второго этажа сдавае-

мого дома. А жена другого клиента — итальянка — интересовалась возможностью установки рядом с барбекю печи для пиццы, без которой она жить не может и сама каждый вечер ее готовит.

Элитный коттедж: без лифта не предлагать

Для элитного коттеджа особенно важно месторасположение, но на стоимость аренды качество отделки, оборудования и мебели влияет намного больше, чем в других сегментах.

«Чтобы успешно сдать элитный дом в аренду, отделка должна соответствовать тем же высоким стандартам, что и отделка квартир соответствующего класса: следует предусмотреть несколько санузлов с дорогой сантехникой, использовать плитку и паркет ведущих производителей. Это же относится и к оборудованию дома различными бытовыми приборами, — говорит Ирина Полунина, руководитель департамента аренды компании IntermarkSavills — Для дома с арендной ставкой \$50 тыс. в месяц необходима коллекционная мебель от ведущих мировых производителей, полностью оборудованная кухня с качественной бытовой техникой и т. д. Такой же дом на участке такого же размера с более скромной отделкой и обычным газонным будет сдаваться за \$25–30 тыс. Если же в доме поставить технику средней руки и обычную мебель европейского производства, сдать его можно за \$12–18 тыс.».

По словам Натальи Новиковой, генерального директора Renaissance Realty, дизайн интерьера не должен быть слишком вычурным, поскольку клиенты, как правило, предпочитают мягкий классический стиль, который должен гармонировать с экстерьером самого дома. Для создания атмосферы роскоши дизайнеры прибегают к использованию дорогих натуральных материалов, та-

ких как ценные породы дерева, мрамор, кожа, мех и т. п. Элитарность дома может подчеркиваться наличием авторских картин, gobelенов, предметов антиквариата.

Как уверяет Ольга Баштанова, для обстановки элитного дома при подготовке его к сдаче в аренду приглашаются известные российские или зарубежные дизайнеры, мебель по большей части заказывается индивидуально, поскольку серийные интерьеры в элитном доме не приветствуются, бывает, что полы выкладываются редкими видами мрамора, а ванна инкрустируется кристаллами Svagovski.

Что же конкретно должно составлять «начинку» элитного дома, чтобы он сдался быстро и дорого? Алла Аксенова дает такой рецепт: «Окна — качественные деревянные рамы с вакуумными стеклопакетами, все полы — теплые, стены качественно оштукатурены. Двери — деревянные. Лестницы — безопасные, из ценных пород дерева, шириной не менее 1,8 м. Все коммуникации централизованные. Бассейн в доме, сауна в доме или отдельная баня. Телефон, высокоскоростной интернет. Инженерные системы, обеспечивающие полный контроль над внутренним климатом (вентиляция, обогрев, кондиционирование, влажность воздуха). Система автономного подогрева воды даже при наличии котельной. Наличие автономной системы энергообеспечения приветствуется. Камин обязателен. Отдельный вход для прислуги. Зимний сад».

Впрочем, это не исчерпывающий перечень. Например, в практике компании IntermarkSavills был клиент, который рассматривал предложения об аренде только коттеджей с лифтом, при этом дома выбирались исключительно двухэтажные.

Наталья Капустина



Камин — обязательный элемент интерьера дорогого дома, сдающегося в аренду ФОТО INTERMARKSAVILLS

Инновационная отопительная техника Bosch?

Да. Теперь и в России.

Инновационная отопительная техника от Bosch позаботится о создании комфорта и уюта в Вашем доме. Признанное качество Bosch объединяет в себе современные технологии, опыт и уникальные решения для индивидуальных систем отопления. Компактные размеры отопительного и водонагревательного оборудования, безупречные технические характеристики, надежность, простота и удобство в использовании — это понятия, отражающие девиз компании Bosch «Разработано для жизни». Узнайте больше на www.bosch-tt.ru

Реклама. Товар сертифицирован.

ДОМ архитектура

Закругление квадратного метра

формы

Беспрюглый способ выделить дом на фоне окружающей застройки — сделать его круглым. Домов круглых в плане мало, округлых в сечении — вообще считанные единицы. И на самом деле это очень странно: в природе-то круглого неизмеримо больше, чем квадратного.

Вначале было круглое
Многие психологи в разнообразных проблемах современных горожан винят как раз чересчур угловатую городскую среду. Мол, непривычно человеку, который всего несколько тысяч лет как вышел из африканской саванны, жить среди кубов и параллелепипедов. Отсюда депрессии, суициды и подростковая преступность.

Между прочим, жилье первобытного человека было круглым — начиная с эскимосских иглу и кончая сложенными из камня круглыми домами Большого Зимбабве. Зато потом возобладали рациональность, точнее, рациональное использование основного строительного материала — дерева. Из прямых стволов стену циклической формы построить сложно. Так что долгое время круглыми оставались только культовые сооружения и всякие специальные здания вроде римских цирков.

В общем, квадрат в архитектуре восторжествовал и до сих пор торжествует. А круг стал способом выбиться из общей архитектурной парадигмы, построить что-то совсем необычное. Проектируя круглый дом, архитектор может быть уверен: он создает местную достопримечательность. Круглый дом становится приметным ориентиром, точкой на карте, к которой жители района будут еще долгие годы привязывать маршрут проезда.

Кольца из панелей
Отличным примером этому может служить дом-кольцо в Матвеевском. Построили его в 1973 году, в пору жесткой борьбы с архитектурными излишествами и урезанных строительных бюджетов. В то время для того, чтобы построить что-то действительно интересное, нужна была гениальная идея. И такая идея пришла в голову архитектору Евгению Стамо. Совместно с инженером Александром Маркеловым они разработали проект круглого дома, целиком и полностью состоящего из стандартных деталей.

Авторы проекта воспользовались тем, что при стыковке железобетонных панелей допустим угол в шесть градусов. То есть с технической точки зрения «кольцо» в Матвеевском — обычный панельный дом с самыми что ни на есть стандартными квартирами, коих в 26 подъездах дома насчитывается 936. Единственная положительная особенность для жильцов — обилие того, что сейчас называется социальной инфраструктурой. На обширном первом этаже нестандартного здания разместилось все что нужно — от аптеки до почтового отделения. Ну и, конечно, к услугам обитателей круглого дома в Матвеевском



Все-таки дом на Ходынке больше всего похож на ухо ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

огромный внутренний двор размером со стадион. Есть, впрочем, и минус: с непривычки найти нужный подъезд практически невозможно.

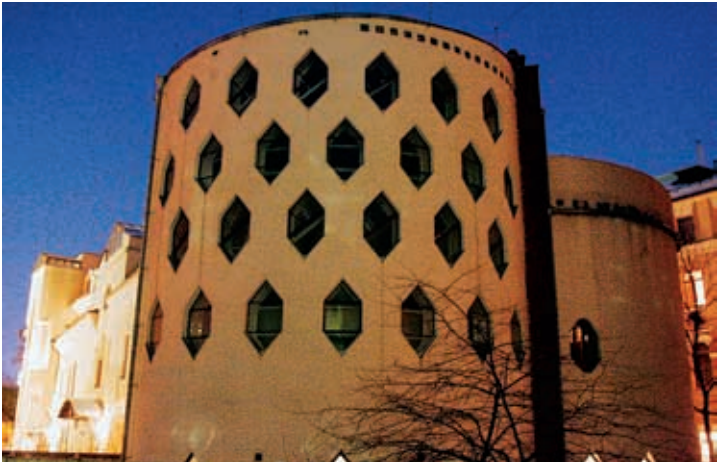
Говорят, «кольцо» так пришлось по вкусу начальству, что одно время столичные власти хотели этот проект максимально растративать. Еще бы, Евгению Стамо удалось невозможное: сделать так, чтобы панельный дом не воспринимался как «коробка». Но потом от масштабных планов отказались, а то, может, и стала бы московская архитектурная среда более округлой.

В результате в столице построили только еще один дом-кольцо, и снова в западной части города. Круглое жилое здание на улице Довженко сдали в 1979 году. Конструктивно второе по счету «кольцо» не отличается от первого, хотя его жильцы порой ворчат: дескать, дом в Матвеевском построен более качественно.

Дом-кольцо в Матвеевском стал в Москве первым зданием циклической формы для простых смертных. До тех пор в круглых домах жили только архитекторы.

Круги и полукружья
В 1929 году великий русский архитектор Константин Мельников построил для себя дом-мастерскую в Кривоарбатском переулке. Здание в форме двух цилиндров стало шедевром русского конструктивизма и главным в Москве объектом паломничества для зарубежных ценителей архитектуры.

Дом долгие годы оставался жилым. После Константина Мельникова в уникальном здании жил его сын Виктор. Недавно он умер, завещав здание государству при условии, что в нем будет создан музей великого архитектора. Потом начались суды между обиденными в завещании наследниками, причем каждый из них вроде бы то-



Дом Мельникова — запущенный шедевр конструктивизма ФОТО ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

же собирается организовать в круглом доме музей. Судьба архитектурного шедевра тем временем повисла в воздухе. Так или иначе, зданию необходима серьезная реставрация. Крыша протекает, и построенные по передовым, но еще в то время не отработанным технологиям стены требуют ремонта.

Следующее округлое здание начали строить в 1930-х годах по проекту знаменитого Алексея Щусева и менее известного Андрея Ростковского. Это один из домов, знаменовавших пе-

реход к сталинскому «большому стилю». Построенный кооперативом «Советский архитектор», он должен был стать и одним из первых кооперативных домов. Но потом большую часть квартир сделали коммунальными: сказали острый дефицит жилья. Причем первые жильцы въехали в еще не достроенное здание.

перед ним возвели довольно невзрачный новострой. В то же время «дом архитекторов» по-прежнему остается одной из самых впечатляющих построек на московских набережных.

Яйцо и Ухо
Постсоветская архитектура столицы — череда постоянных экспериментов. Было бы удивительным, если бы в наше время не построили ни одного круглого дома. И, конечно же, такие здания есть. Более того, на рубеже веков был построен самый что ни на есть круглый дом Москвы, круглый не только в плане, но и в разрезе, — знаменитый «дом-яйцо» в районе Чистых прудов.

Удивительная постройка появилась на улице Машкова в 2001 году. Красное «яйцо» Фаберже с медной крышей, приутившееся рядом с новым жилым комплексом, представляет собой самостоятельный пятикомнатный особнячок с подземной автостоянкой. Спроектированное в известной своим провокациями мастерской Сергея Ткаченко, это здание одно из самых необычных произведений современной московской архитектуры. Авторы проекта признаются, что хозяева участка далеко не сразу согласились на возведение кирпичного «яйца», столько в нем было вызова сложившейся городской среде. В общем-то, в историческом плане как раз такие вызовы и запоминаются. Поэтому круглый дом, скорее всего, останется одним из ярких знаков нашей эпохи.



«Яйцо Фаберже» на улице Машкова уже стало одной из московских достопримечательностей ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Мимо архитектурных особенностей «дом-яйцо» представляет интерес еще и как уникальный жилой объект. В конце прошлого года особнячок общей площадью 400 кв. м был выставлен на продажу. Хотя, конечно, не разглашается, хочет получить за уникальное здание \$10 млн. Похоже, он до сих пор не продан.

По сравнению с камерностью «яйца» на улице Машкова дом «Парус» на Ходынском поле смотрится настоящим гигантом. Впрочем, кроме официального названия за свою округлую форму он получил и другие прозвища: Улитка, Ухо, Волна, Кит. Какое из них приживется, покажет время.

«Дом-ух» получился таким в результате стечения целого ряда обстоятельств. Сначала он вообще должен был выделяться не формой, а размерами —

на Ходынке собрались строить самый длинный дом в Европе. Потом длинный дом разделила на части дорога. Затем рядом появилась школа, и пришлось менять проект в соответствии с нормами по инсоляции, то есть частично снижать этажность. Сначала думали сделать для этого скос в форме лесенки, но потом остановились на плавной дуге.

Архитектор Борис Уборевич-Боровский запланировал прорезать посреди дома высокую и узкую арку, но тут встали в позу застройщики: из-за требований по инсоляции дом и так уже лишился многих квадратных метров полезной площади. От прорези остался только намек — углубление с двух сторон фасада, придающее зданию еще большее сходство с ухом.

Дом «Парус» не только имеет округлый контур, но и в пла-

не выгнут по дуге. Благодаря этому здание выглядит весьма эффектно. По крайней мере москвичам дом нравится. По результатам интернет-голосования, проводившегося архитектурным сайтом «Другая Москва», «Парус» признан домом года. И это еще раз показывает, что среди повсеместно доминирующих параллелепипедов игра с округлыми формами — отличный способ выделиться. Так что «Парус» на Ходынке вряд ли будет последним.

Кстати, в ближнем Подмосковье уже запланировано строительство нового дома-кольца. В городе Долгопрудном по проекту Андрея Черникова (внука великого архитектора Якова Черникова) возведут круглый дом «Коллизей» диаметром 111 м.

Никита Аронов



Евгений Стамо доказал, что и из стандартных панелей можно построить нечто круглое и интересное ФОТО ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ



Полукруглый «дом архитекторов» не похож ни на какую другую «сталинку» ФОТО КСЕНИЯ ОГОНЕЛКОВА

ДОМ архитектура

Ключевой вопрос



В поселке «Экозестей Павловская слобода» дома продаются не только с отделкой, но и с мебелью ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

ТЕХНОЛОГИИ

(Окончание. Начало на стр. 17)

Полностью отделаны и коттеджи в поселке «Ладога», расположенном на Киевском шоссе. Появление полностью готовых к проживанию объектов свидетельствует о постепенном переходе подмосковного рынка к схеме продаж по образцу и подобию той, что принята на Западе.

Продать подчистую

На первый взгляд, массовое появление поселков с уже отделанными домами должно стать главной тенденцией рынка загородной недвижимости: построенные дома с выполненной внутренней отделкой улучшают визуальное восприятие проекта, что может способствовать росту тем-

пов реализации объектов. Так отчасти и происходит. «Если сравнивать с прошлыми годами, то тенденция к увеличению процента строящихся под ключ проектов очевидна, — делится своими наблюдениями Дмитрий Котляренко. — Существует определенный процент клиентов, которые желают приобрести готовые для проживания дома. По разным подсчетам это 30–40%, а в некоторых случаях до 50% обращений. Соответственно застройщики стараются насыщать рынок, и в ближайшем будущем прогнозируется рост данного предложения во всех ценовых сегментах». Есть и еще одна вполне понятная причина, стимулирующая девелоперов к появлению готовых для проживания поселков. «Для застройщика выпол-

нить внутреннюю отделку выгодно, поскольку ее наличие существенно увеличивает стоимость домовладения, — говорит исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвинская. — Например, если у застройщика есть собственное производство отделочных материалов, строительство домов «под ключ» может принести немалую прибыль».

Однако существует чисто российская причина, мешающая полному переходу к западной модели реализации загородной недвижимости. «Реализация коттеджей, как правило, начинается еще на этапе строительства, — говорит заместитель генерального директора компании «Мизель-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Клиенту, который покупает дом на начальной стадии,

выгоднее оплатить отделку позже. Потому что для оплаты отделочных работ необходимо привлечь дополнительные средства, а банки сейчас очень неохотно выдают ипотечные кредиты под загородную недвижимость, и процентные ставки по этим кредитам высоки. Поэтому покупать дом с отделкой нецелесообразно. За рубежом все дома продаются с отделкой, потому что там низкие процентные ставки по кредитам, и клиент сразу может купить дом с отделкой и получить готовое жилье. На Западе никто не станет покупать землю, а потом строить на ней дом — такие сделки совершаются крайне редко. У нас же достаточно распространена покупка земельных участков. Покупатель приобретает земельный участок и впоследствии, когда

у него появляются средства, приступает к строительству дома. Таким образом клиент «дробит» покупку с точки зрения своих финансовых вложений. Стоимость отделки составляет значительный процент от общей стоимости дома, поэтому она не востребована на начальном этапе строительства. Когда поселок сдан в эксплуатацию, а дома в продаже еще есть, застройщику целесообразно осуществлять отделку, чтобы привлечь клиентов, которые ищут готовое жилье. Поэтому можно говорить о том, что количество поселков с домами с готовой отделкой растет в соответствии с динамикой сдачи поселков в эксплуатацию. Также распространено направление дома с отделкой будет увеличиваться по мере развития кредитования в России. Как только

ставка на ипотечный кредит упадет до 5–6%, рынок изменится, и большинство будет покупать дома с отделкой».

Со стеной или на стене

Учитывая эту особенность рынка, девелоперы по-прежнему предпочитают отделывать лишь часть домовладений. «В качестве примера можно привести поселок «Резиденция Бенилюкс», расположенный в 20 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в этом проекте представлено несколько коттеджей «под ключ», площадью от 500 кв. м на участках от 40 соток по цене от \$5 млн, — рассказывает Мария Литвинская. — Также на Новорижском направлении дома «под ключ» представлены в поселке «Истра Кантри Клуб» (39 км от МКАД), стоимость домовла-

дений здесь — от \$550 до 1 000 тыс., в поселке «Княжье озеро» (часть коттеджей продается на стадии готовности «под ключ»), а на Рублево-Успенском шоссе в поселке «Горки-8» в стадии готовности «под ключ» представлены таунхаусы». Причем решить дооформить коттеджи до состояния «под ключ» застройщик может не на начальной стадии развития проекта, а тогда, когда возникает необходимость либо привлечь больше внимания к поселку, либо повысить финансовую отдачу от него. Иногда результат себя оправдывает, иногда нет. «Как пример подобного поселка можно назвать «Новохово», который был выставлен на продажу после сдачи госкомиссии в мае 2004 года, — рассказывает директор департамента инвестиционного консалтинга и

аналитики компании «Усадьба» Иван Шульков. — Позднее в 28 нераспроданных домах была сделана отделка, и с ноября 2006 года они были выставлены на продажу в состоянии «под ключ». После этого динамика продаж значительно снизилась: если в состоянии под отделку скорость реализации была 2–2,5 коттеджа в месяц, то после отделки сократилась до одного коттеджа в месяц. В настоящее время нет тенденции к увеличению количества продаж с домами, предлагающимися в состоянии «под ключ», поскольку у застройщиков появилось понимание, что нет смысла прибегать к отделке заранее, так как у покупателя всегда есть собственное представление об удачном дизайне и планировке. Многие компании предлагают помощь



Деревянный дом требует минимума внутренней отделки ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА



Деревянная скульптура — элемент ландшафтного дизайна ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА



Экопруд, отделанный натуральными материалами ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА



Мансарда — обязательный элемент экоддома ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА



Пуфики кажутся сделанными из камня, а на самом деле — мягкие и пушистые ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

ДОМ

архитектура

Поселки с коттеджами высокой степени готовности к заселению			
Название поселка	Направление	Удаленность от МКАД (км)	Тип отделки
Linden Park	Калужское	26	Под ключ и под чистовую
«Ангелово Residence»	Пятицкое	1	Под ключ
«Барвиха CLUB»	Рублево-Успенское	10	Под ключ
«Березовка» (1-я очередь строительства)	Киевское	120	Под ключ
«Буньково»	Новорикское	39	Под ключ и под чистовую
«Величь»	Новорикское	36	Под ключ и под чистовую
«Витро Кантри»	Новорикское	47	Под ключ и под чистовую
«Гагарини ланд»	Минское	150	Под ключ
«Деревня Озерна»	Новорикское	97	Под ключ
«Дорога домой»	Минское	30	Под ключ
«Дубрава на Оке»	Симферопольское	102	Под ключ
«Духанно-2»	Новорикское	45	Под ключ
«Западный парк»	Минское	35	Под ключ
«Заповедное»	Ярославское	90	Под ключ
«Заречный»	Новорикское	38	Под ключ и под чистовую
«Истра Кантри Клуб»	Новорикское	38	Под ключ или просто каркас
«Истринские холмы»	Новорикское	54	Под ключ
«Калужские дачи»	Калужское	65	Под ключ
«Кленово»	Новорикское (Волоколамское)	10	Под ключ и под чистовую
«Кольцово»	Новорикское	39	Под ключ и под чистовую
«Лапландия»	Дмитровское	37	Под ключ
«Лесная радуга»	Киевское	50	Под ключ
«Лесной ручей-3»	Минское	12	Под ключ и под чистовую
«Маренкино-2»	Ярославское	85	Под ключ
«Наумово»	Ярославское	117	Под ключ
«Новохове»	Новорикское	15	Под ключ
«Новое Лапино»	Рублево-Успенское	18	Танхаусы под ключ
«Павловы озера»	Новорикское	18	Под ключ
«Петровские дали»	Дмитровское	46	Под ключ
«Подлужье»	Новорикское	92	Под ключ
«Раздолье»	Ленинградское	115	Под ключ
«Речная долина»	Ярославское	79	Под ключ
«Ривер клуб»	Новорикское	39	Под ключ и под чистовую
«Садо»	Горьковское (Егорьевское)	37	Под ключ
«Скандинавия»	Каширское	23	Под ключ
«Татьянино»	Ярославское	100	Под ключ
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское	19	Под ключ и под чистовую
«Финская деревня-2»	Новорикское	33	Под ключ
«Фортуна»	Дмитровское	23	Под ключ

Источник: данные компании Vesco Realty.

дизайнера или архитектора в отделке дома в качестве дополнительной услуги, и чем выше сегмент недвижимости, тем больше подобных примеров. В уже названном нами поселке «Новохове» средняя стоимость коттеджа составляет около \$6 млн».

Еще более осторожные застройщики ограничиваются демонстрационными коттеджами с отделкой. «Это производит большое впечатление на покупателей, особенно на женщин, так как им проще представить будущий проект, находясь в show-room, чем глядя на пустой участок, где когда-нибудь вырастет дом,— говорит Анастасия Кротова.— Такой великолепный дом под-

сознательно подталкивает покупателя к принятию решения о покупке, и он даже будет готов на 30–50% увеличить бюджет предполагаемой сделки, если дом ему понравится. На мой взгляд, отличный пример show-room был у коттеджного поселка «Стольное». Тем не менее, реализация коттеджей с отделкой „под ключ“ не очень привлекает застройщиков. Во-первых, это займет больше времени и средств, во-вторых, покупатель все-таки больше интересуется домами „под чистовую отделку“, так как у многих есть свой дизайн-проект. Как я уже говорила, застройщику достаточно иметь show-room, чтобы дать представление о своих возможно-



Кровать-рояль: гармония черного и белого фото ЕВГЕНИЯ ДУДИНА



Экораковины, стилизованные под ушата фото ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

стях. Более того. Покупателям я советую быть вдвойне осторожными при выборе домов с готовой отделкой. Многие элитные поселки оправдывают свои цены высокими затратами на отделку, утверждая, что все материалы везут из Италии, Франции, с последних выставок, от известных

дизайнеров, только натуральные и редкие. Но, к сожалению, зачастую эта информация соответствует правде на 50% в лучшем случае. Многие материалы куплены где-то в Москве и не такие они эксклюзивные, как описывал продавец. Покупатель начинает это понимать, когда видит од-

ну и ту же плитку или мебель в нескольких домах. Поэтому сейчас многие клиенты возят с собой своих доверенных архитекторов, чтобы те определяли реальную стоимость и уникальность дома. В своей практике я встречала только один небольшой камерный поселок, где в доме работали



Если мебель и элементы декора покажутся слишком вызывающими, купить дом можно и без них фото ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

итальянцы и французы, которые вручную расписывали по миллиметру лепнину и столлярку. Такие случаи единичны: дома — настоящее произведение искусства».

Таким образом, рынок еще не определил своего отношения к полностью готовым к проживанию загородным домам.

«На сегодняшний день доля поселков, где присутствуют дома с отделкой, не превышает 10–15% рынка,— говорит руководитель отдела первичного рынка загородной недвижимости Vesco Realty Светлана Ширяева.— Безусловно, у застройщиков появилось понимание, что и поселки с отделкой продаются, так

как в данном сегменте присутствует спрос. Тем не менее, пока риск того, что такие объекты будут плохо продаваться, есть. Поэтому многие застройщики предпочитают строить объекты, которые пользуются стабильным спросом».

Наталья Павлова-Каткова

реклама

MIRAX PARK

на Вернадского



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ.

Впервые на столичном рынке недвижимости у Вас появилась возможность приобрести квартиры от корпорации MIRAX GROUP с отделкой "под ключ". Оригинальные интерьеры, продуманные планировочные решения, высокое качество отделки - все это создано специально для Вас.

Квартиры воплощают в себе самые современные технологические и дизайнерские решения.

MIRAX GROUP гарантирует абсолютный комфорт, максимальную функциональность пространства, безупречный стиль интерьеров.

КВАРТИРЫ
ДЛЯ КРАСИВОЙ
ЖИЗНИ



круглосуточно
721-8000
www.mirax.ru



ДОМ строительство

Усадьбы во сне и наяву

неформат

В последнее время на рынке загородной недвижимости активно появляются новые форматы, в том числе малознакомые российскому потребителю лейнхаусы и квадрохаусы. Однако в давно существующем сегменте усадеб и ранчо никаких подвижек эксперты не наблюдают. Притом что по данным Forbes, в России живет почти сто долларовых миллиардеров и более ста тысяч миллионеров, найти им большой загородный дом с соответствующей территорией по-прежнему проблематично: предложений на этом рынке почти нет.

Сложность дефиниций

Согласно известной присказке, деньги любят тишину. Поэтому, по мнению участников рынка, с ростом числа состоятельных людей в России и их приближением к пенсионному возрасту увеличивается и число потенциальных покупателей эксклюзивных загородных объектов. «Устав от плотной застройки коттеджных поселков, состоятельные люди покупают большие наделы земли, как правило, рядом с лесными массивами и большой водой для строительства усадеб и имений», — говорит пресс-секретарь компании «Домострой» Елена Буравцова. По ее словам, для этих целей могут рассматриваться участки в 100–200 км от Москвы, с хорошей экологией и уникальными природными характеристиками. Немаловажным будет оригинальный проект. «В настоящее время рынок дорогой загородной недвижимости перенасыщен стандартными проектами. Помимо расположения поселка и наличия развитой инфраструктуры, для клиента существенным аргументом для покупки может стать новая интересная концепция», — отмечает генеральный директор Renaissance Realty Наталья Новикова. В результате появляется запрос на эксклюзивные предложения, которые, по словам Елены Буравцовой, нельзя отнести даже к классу люкс.

Парадоксально, но рынок загородной недвижимости еще не выработал адекватного ответа на этот запрос. «Рынка усадеб и ранчо как такового не существует. Отдельные предложения, которые есть на данный момент, говорят о начале формирования рынка, нежели о его наличии. Предложения очень ограничены и не всегда подходят под определение усадеб. Да и устоявшихся определений усадеб и ранчо нет», — говорит исполнительный директор компании ЗАО «РД-холдинг» Георгий Кузин. По его словам, объекты не структурированы, большой разлет по форматам, качеству, месторасположению, площади. «Объем предложения до десяти объектов я бы не стал называть рынком», — соглашается директор департамента развития агентства элитной недвижимости Welhome Александр Дьяченко.

На сегодняшний день у большинства участников рынка выработалось собственное представление о том, что должна представлять собой усадьба. «Это домовладение площадью не менее 700 кв. м, а также участок земли не менее 1 га. Чаше всего усадебные комплексы расположены рядом с лесными массивами или водоемами, что делает подобные объекты еще более прив-



Несмотря на имеющийся спрос, количество предложений усадеб и ранчо в Подмоскovie пока невелико фото RODEX GROUP

лекательными», — говорит директор по маркетингу группы компаний «Контит» Юрий Синяев. По словам Елены Буравцовой, подобные объекты строят в единственном экземпляре, что еще больше подчеркивает их индивидуальность. В результате их отличительной чертой являются неординарные решения в области архитектуры, ландшафтного искусства, дизайна внутренних помещений. Другие эксперты называют такие запросы слишком низкими. «По-хорошему, участок должен быть от 5 га и от нескольких тысяч квадратных метров строений на нем. Другие параметры принадлежности к сегменту, кроме площади, вряд ли можно назвать», — утверждает Георгий Кузин. «Домовладения, стоимость которых исчисляется десятками миллионов долларов, обладают полным комплексом собственной инфраструктуры — это гараж на пять и более машин, вертолетная площадка, гостевой дом, открытый бассейн, помещение охраны, спортивная и детская площадки, ротонды, зоны отдыха и т. п. Не стоит забывать о ландшафтном дизайне — результате кропотливого труда именитых дизайнеров», — добавляет Елена Буравцова.

Понятие «ранчо» в отличие от усадеб гораздо более конкретно для российского загородного рынка. «Ранчо — это земельный участок под фермерское хозяйство. В свое время российское законодательство позволяло иметь фермерское хозяйство на площади не менее 1,33 га. Под эти требования подходила земля сельскохозяйственного назначения. Владельцы таких участков, чтобы не переводить их в статус индивидуального жилищного строительства, но при этом иметь возможность прописаться здесь, строили на этих землях фермерские дома. То есть регистрировались как индивидуальные предприниматели, а сами просто жили в этих домах», — рассказывает заместитель генерального директора компании «Мизль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. По его словам, так происходило в конце 1990-х — начале 2000-х годов. Если сельскохозяйственная земля стоила \$300 за сотку, то под индивидуальное строительство ее стоимость увеличилась в десять раз, и, чтобы не переплачивать за статус ИЖС, владельцы создавали ранчо. Таким образом, ранчо можно охарактеризовать как земельный участок сельскохозяйствен-

ного назначения с фермерским домом и якобы производством.

А есть ли рынок?

Предложение на рынке загородных усадеб и ранчо эксперты делят на несколько типов. Во-первых, это индивидуальные предложения в полном смысле этого слова, аналогами которых на городском рынке Москвы могут служить лишь «квартиры с историей». На такие объекты покупателей ищут всем миром: кто продаст, тот и «срубит» проценты за этот куш. В частности, осенью 2007 года компания «Усадьба» продала усадьбу Ивановское-Козловское на 61-м км Новорижского шоссе за \$10 млн. «Покупателю досталось настоящее поместье площадью 11 га с памятным усадебной культуры XVIII–XIX веков на берегу Истринского водохранилища, в окружении смешанного леса, с современным трехэтажным особняком, вписанным в архитектурный ансамбль. Кроме того, на участке расположена вертолетная площадка, ангар для авиатехники и два пирса», — рассказывает гендиректор «Усадьбы» Евгений Иванов. В настоящий момент на рынке есть другое похожее предложение: на Рублево-Успенском шоссе, в 17 км от МКАД, в по-

селке Горки-2 продается поместье Евразия, попавшее в десятку самых дорогих домов мира. «Площадь дома составляет 10 191,1 кв. м. На лесном участке площадью 5,4 га помимо дома находится озеро, искусственный водоем и ручей. Евразия состоит из частично меблированного хозяйского дома, двух гостевых домов и спортивно-оздоровительного комплекса, соединенного с домом приемов посредством галереи. Цена предложения составляет 2,5 млрд руб., то есть в десять раз выше, чем в Ивановском-Козловском. По мнению экспертов, уникальные предложения от собственников могут и не попадать на рынок, а частично распространяться через так называемые закрытые продажи. «Частные дома с большими участками есть и рядом с Москвой, и даже в Москве. Они практически не попадают на рынок, даже об их существовании мало кто знает. Если информация о них и попадает в прессу, то только в связи с коррупционными скандалами, например, как в случае с дачей Касьянова в Сосновке», — рассказывает Георгий Кузин. По его словам, большинство из участков были приобретены в 1990-е путем приватизации за смешные

деньги, и мало кто хотел бы афишировать это имущество. Происходит наоборот, если такое индивидуальное предложение от девелопера. В таком случае неллишим будет вложиться в продвижение своего продукта. Примером может служить единственный публично объявленный в столичном регионе проект ранчо. Компания Rodex Group на участке в 4 га на берегу Можайского водохранилища построила деревянный дом площадью 500 кв. м, баню, беседку, гостевой дом с гаражом и помещением для прислуги, а также вырыла пруд, запустила в него карпов и установила по соседству охотничий шатер. Ранчо было продано в 2006 году. Причем, по данным участников рынка, покупателем стал сам генеральный директор Rodex Group Евгений Родионов.

Вторым видом усадеб стоит признать типовое предложение от лендлордовой или девелоперской компании крупных участков под застройку или больших домов. «Домовладения подобного рода более распространены на рынке загородной недвижимости, представлены в поселках Усадьбы Усово на 11-м км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе, Истринские Усадьбы на

45-м км от МКАД по Новорижскому шоссе, Усадьба Бергов на 23-м км Киевского шоссе, Усадьба Никольское на 19-м км Рублевки», — рассказывает Мария Литвинская. По ее словам, цены на такие усадьбы — от \$1,2 млн (Истринские Усадьбы, Усадьба Бергов) до \$7 млн (Усадьбы Усово) за объект и зависят от месторасположения. За эти деньги клиент получает крупный земельный участок 30–50 соток и дом, площадью от 400 кв. м, выполненный из кирпича или кирпича-монолита. Просто крупные участки можно купить в рамках проекта «Долина имений», которые реализует Большая земельная компания на 90-м км от МКАД по Киевскому направлению, в 1,5 км от города Боровска на территории в 618 га. Из этой площади 257 га выделено на поселок Солнечная Долина, в рамках которого девелопер продает участки 0,4–5,4 га стоимостью от 51 100 руб. за сотку. При этом покупатель не ограничивается выбором предложенных проектов, а может развивать свою территорию самостоятельно.

Наконец, построить усадьбу или ранчо можно также самому и на участке, купленном также самостоятельно. «Если вы решили делать усадьбу, то

нужно выбрать доступное транспортное направление, например, 50-й км по Новорижскому шоссе. Участки размером 5–10 га продаются здесь за \$5–10 тыс. за сотку. При покупке 5 га земли по средней цене \$7 тыс. за сотку за весь участок придется заплатить \$3,5 млн. Кроме того, на строительство дома площадью от 1 тыс. кв. м придется потратить \$1,5 тыс. за кв. м. Таким образом, себестоимость усадьбы составит как минимум \$5 млн», — рассказывает Георгий Кузин.

Подальше от Москвы

Наибольшей популярностью в последнее время, по словам экспертов, пользуются усадьбы и ранчо, расположенные на значительном удалении от столицы. Именно там можно полноценно реализовать девелоперский проект «под себя» за разумные деньги. «Если участок находится в 250 км от Москвы, то стоит дешевле, соответственно, чем ближе к Москве, тем дороже. Ранчо в основном относятся к эконом-классу, два года назад ранчо в Калужской области стоили около \$300 тыс.», — говорит эксперт. Однако даже в этом случае, по его словам, эксплуатационные расходы на такое имение могут составить не менее \$20 тыс. в месяц. «Если рассматривать поместья, удаленные от МКАД более чем на 70 км, то самые востребованные территории дальнего Подмосковья находятся около больших рек и водохранилищ. Это в первую очередь земли на Оке, на Рузском и Озернинском водохранилищах. Интерес вызывают земли на Можайском водохранилище, в Тверской области на Ивановском водохранилище», — отмечает Елена Буравцова.

В таком случае, несмотря на предусмотренные в проекте каждой усадьбы вертолетные площадки, возникает вопрос транспортной доступности. «Да, использование бизнес-авиации или вертолетных площадок возможно, но спрос со стороны владельцев усадеб — это всего лишь потенциал развития этих видов бизнеса», — говорит Георгий Кузин. В таком случае, по его словам, скорее всего, этой усадьбой будут пользоваться для временного проживания. «Пока человек в деловом костюме в вертолете с маршрутом „усадьба—офисный центр“ не более чем перспектива. Не фантастика, но пока и не реальность», — соглашается управляющий директор Kirsanova Realty Надежда Кот. В итоге миллионерам придется добираться до своих усадеб в лучшем случае два часа.

Алексей Лоссаи,
обозреватель журнала
«Компания», специально
для «Б-Дом»

реклама

СИСТЕМА ГАЛС
девелоперская компания

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ВОДЫ

Клубный поселок в акватории семи водохранилищ и канала им. Москвы. Собственный яхтенный порт с причалом и рестораном.

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосковья.

Больше земли
Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива.

В ПРОДАЖЕ ОСТАЛОСЬ МЕНЕЕ ТРЕТИ УЧАСТКОВ.

Больше свободы
Участки без подряда для реализации любых архитектурных замыслов. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ПОДВЕДЕННЫ.

Больше удовольствия
Лучшие горнолыжные курорты, яхт-клубы и спортивно-развлекательные комплексы в непосредственной близости.

Посёлок
Аврора
www.kp-avropa.ru

Участки у воды без подряда
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД
(495) **785-7735**
(495) **785-4222**

СМОЛЕНСКА ЗАСТАВА
ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

ипотека
проектная декларация на
www.smolenka.info

223-5353

АВГУР
э с т е й т

ДОМ зарубежная недвижимость

Заработать на дефолте

ТАКТИКА

В прошлом выпуске «Ъ-Дома» (от 22.05) мы рассказывали о рынке недвижимости США в условиях кризиса ликвидности и о том, как можно заработать на этом частному инвестору. Сегодня мы продолжаем тему. Автор — президент девелоперской компании Aquila Development Group LLC **Александр Лисневский** — раскрывает тактику торговли при покупке дефолтной недвижимости.

Покупка до аукциона
Переговоры с заемополучателем надо начинать еще до того, как начался процесс подготовки к аукциону. Если суммы займов гораздо меньше, чем рыночная стоимость залоговой недвижимости, инвестор может договориться с владельцем дома о покупке этой недвижимости до аукциона за баланс существующего займа. Предположим, рыночная стоимость дома на сегодняшний день составляет \$600 000, заем на доме — \$400 000. Продавец пытается переехать в другой штат на новую работу, однако в связи с неблагоприятным рынком дом стоит уже четыре месяца и никак не продается. Между тем, продавец уже ушел с прежней работы, ожидая переезда в новый штат, и теперь у него нет возможности платить за ипотеку, заем оказывается в дефолте, и создается идеальная ситуация для покупки дома в кратчайшие сроки с приличной скидкой до того, как банк начал процесс подготовки к аукциону.

Почему продавцы часто готовы на ощутимые скидки? Причин может быть много, однако всегда попробуйте понять мотивацию продавца при проведении переговоров, это позволит вам или существенно скинуть цену, или, наоборот, сохранить время, не теряя его на переговоры с продавцом с низкой мотивацией. Причинами для повышенной мотивации могут быть необходимость переехать в другой город или другой штат, или покупка нового дома еще до продажи старого (в результате чего продавцы платят за две ипотеки), развод, медицинские проблемы, или продажа дома наследника бывшего владельца. Короче говоря, любая ситуация, в которой владение домом становится финансовой обузой, от которой нужно срочно избавляться.

Продажа в убыток
Нередко банк соглашается на погашение своего займа за меньшую сумму, чем та, которую ему должен заемополучатель. Предположим, на дом висит ипотека на \$400 000. Владелец пытается продать дом, чтобы избежать аукционной продажи и многолетней черной метки на своей кредитной истории, однако все предложения от потенциальных покупателей приходят на сумму не больше чем \$350 000. Заемополучатель посылает эти предложения заемодателю — банку, и просит банк согласиться на продажу дома за меньшую сумму. Если банк согласится на такую продажу, то потеряет примерно \$50 000 основного баланса займа, однако, если дело дойдет до аукциона, нет никакой гарантии того, что банк сможет реализовать больше денег от аукционной продажи, чем от рыночной продажи дома самим владельцем.

Сегодня можно найти достаточно неплохие скидки таким способом, тем более что такие «продажи в убыток» происходят на каждом углу и будут происходить еще как минимум год или два. Сговорчивость банков зависит часто от их внутренних финансовых показателей, которыми они



Двухкомнатная квартира в небоскребе в центре Атланты продается по цене московской «однушки» в спальном районе

будут отчитываться перед своими инвесторами и Wall Street. Очень часто в конце квартала банки более сговорчивы, чем в начале, поскольку стремятся снять с себя дефолтные займы, а вместо них записать в актив хоть и меньше, но все-таки наличных резервов.

«Дождать» банк

Достаточно часто банк не может продать дом на аукционе, поскольку установленная им минимальная цена оказалась выше, чем та, которую покупатель готовы были заплатить. Большинство покупателей домов на аукционе должны заплатить за всю покупку наличными или сертифицированными банковскими чеками, т. е. здесь нет возможности получить новый ипотечный заем для покупки дома. Соответственно, все покупатели на аукционах стараются купить дом не больше чем за 75% его рыночной стоимости, в то время как многие банки все еще пытаются получить 90%. В результате, достаточно большое количество домов становится мертвым банковским инвентарем. Многие банки уже имеют налаженные связи с местными брокерами, которые занимаются продажей домов от лица банка. Задача этих брокеров — избавиться от домов как можно скорее, но при этом как можно ближе к максимально возможной рыночной цене.

Если дом пробыл на рынке более 30–60 дней без реальных потенциальных покупателей, значит, цена на него слишком высока, и банки, как правило, начинают прислушиваться к предложениям о покупке по заниженной стоимости. В зависимости от перезагруженности портфеля банка, скидки на покупку домов могут быть от 15% до 40%.

При покупке домов у банка очень важно лично инспекти-

ровать дом до закрытия сделки о покупке. Часто владельцы, теряющие дом на аукционе, в отместку вынимают из дома все, что можно увезти: двери, туалеты, встроенные шкафы, плиты, и т. д., так что необходимо реалистично оценить объем работ по приведению дома в порядок после покупки.

Покупка займа со скидкой

Это, пожалуй, самый эффективный способ покупки недвижимости со скидкой: если вы не можете зайти в дом через парадный вход, всегда есть дыра в заднем заборе. Если не можете купить дом с ипотекой, перекупите сам ипотечный заем, а дом к нему сам приложится. Например, дом стоимостью в \$400 000 имеет на себе заем на \$360 000, т. е. 90% от рыночной стоимости дома. Если заем находится в дефолте, вы можете попытаться договориться с банком о покупке самого ипотечного займа в дефолте и закладной за 80–85% от баланса, и таким образом самому стать заемодателем. Если вы договорились о 20-процентной скидке с банком, ваша себестоимость займа уже \$288 000, т. е. 72% от рыночной стоимости дома, хотя сама закладная продолжает указывать на бумаге сумму задолженности в \$360 000, изменилось только имя получателя по займу.

Если клиент привел заем в порядок до даты аукциона, то вы заработали 15–20% годовых плюс проценты по закладной, скажем, 7% годовых, и у вас теперь есть заем, который уже не в дефолте. Вы его можете снова продать или помочь заемщику рефинансировать его в другой заем с другим банком. Если клиент не может привести заем в порядок, то вы продолжаете про-

цесс юридического отчуждения вплоть до аукциона, где вы можете или продать дом с молотка и выплатить себе всю сумму займа и задолженности, опять-таки заработав приличный процент на вашу инвестицию, или же можете стать владельцем дома как заемодатель, если никто не купил его на аукционе.

Возвратность и риски

Многие иностранцы, покупающие дома в Америке для личного пользования, покупают все за наличные средства без ипотеки. В этом есть своя логика, так как большинство покупателей домов в Америке люди состоятельные, и не хотят обременять себя выплатами по ипотеке.

Однако с точки зрения инвестора, в нестабильном рынке такое решение не самое верное. Гораздо надежнее разбить ваш капитал между несколькими объектами недвижимости, таким образом распределив риски.

Ипотека дает возможность инвестору уменьшить риск и максимизировать прибыльность использования капитала. Ипотечная система вполне доступна иностранным гражданам, даже в сегодняшних условиях кредитного кризиса, однако это связано с некоторыми трудностями, которых не было еще год назад.

Во-первых, количество банков готовых предоставить кредит даже очень состоятельным иностранцам в США резко сократилось. Во-вторых, требование к начальному взносу при покупке увеличилось от 10–20% до 30% и больше. В-третьих, все больше банков стали требовать предоставление информации о легальности происхождения денег, декларации о доходах в стране гражданства или постоянного проживания и, если возможно, о кредитной истории или рекомендации предыдущих кредиторов за рубежом.

При типичном в сегодняшней Америке возврате на капитал в пределах 6–8% годовых, средняя окупаемость жилой недвижимости составляет от 9 до 14 лет. Для многих российских инвесторов, привыкших к стремительному росту цен недвижимости в России и астрономическим прибылям в течение первого года, такая окупаемость может показаться мизерной, однако исторически все астрономические темпы роста непродуктивны и, в конце концов, сопровождаются таким же астрономическим падением. Не зря недвижимость США привлекает иностранных инвесторов своими консервативными, но стабильными долгосрочными отбдачами.

Российские инвесторы пока еще не очень активны на американском рынке, однако, несмотря на последние перипетии американской экономики, США остается самой большой экономической державой мира и этот рынок не стоит игнорировать. Сегодняшнее состояние экономики США и падение доллара предоставляют прекрасные возможности для российских инвесторов на рынке недвижимости США, однако к ним нужно подходить с точки зрения долгосрочного стратегического успеха.

TWEED

Недвижимость



«Три тополя», 2-й Вражский пер.

В тихом центре Москвы, на Плющихе, предлагаются две квартиры без отделки свободной планировки площадью 229, 191 м² (420 м²), под объединение или по отдельности. Два входа, терраса, 2 лоджии, 2 балкона, зимний сад. Красивые виды из окон. Охраняемый зеленый двор. По 2 машиноместа в подземном паркинге на квартиру.



Озерковская наб.

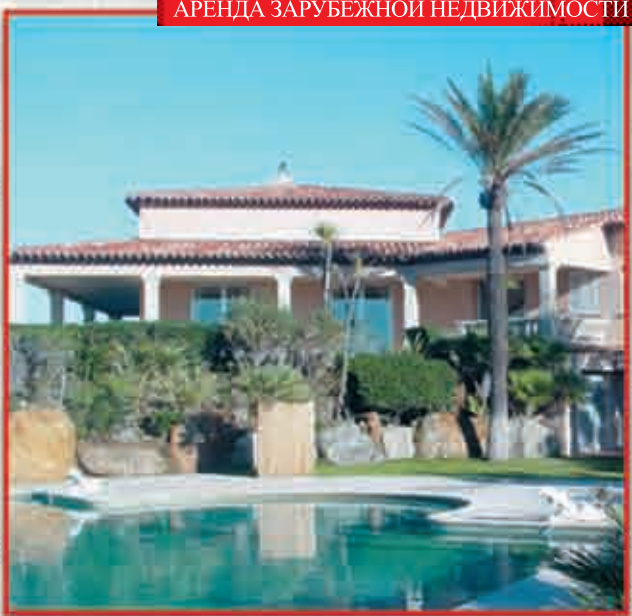
В новом малоэтажном жилом комплексе с подземным паркингом, расположенном в районе Замоскворечья, предлагаются квартиры площадью от 75 до 350 м². Современные инженерные решения. Из окон открываются виды на центр столицы. На огороженной территории: сквер, детская площадка.

АРЕНДА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



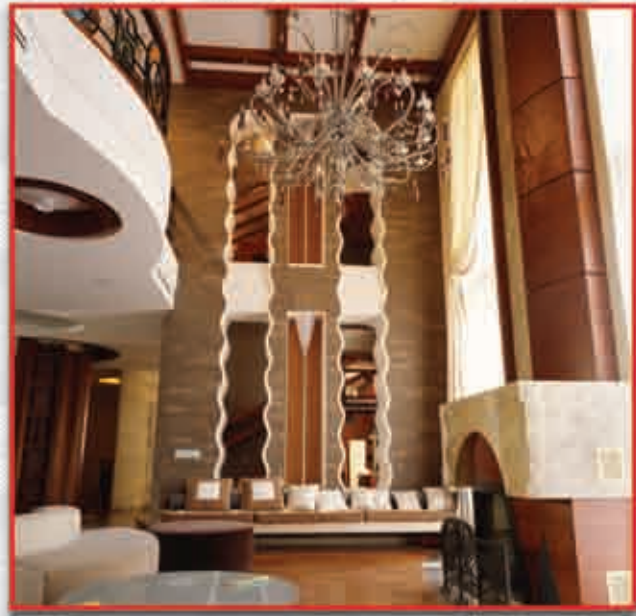
ул. Б. Пироговка

В новом клубном доме с подземным паркингом предлагаются квартиры площадью от 164 до 300 м². Индивидуальная планировка каждого этажа. Дом расположен рядом с архитектурным ансамблем Новодевичьего монастыря, парком и прудами.



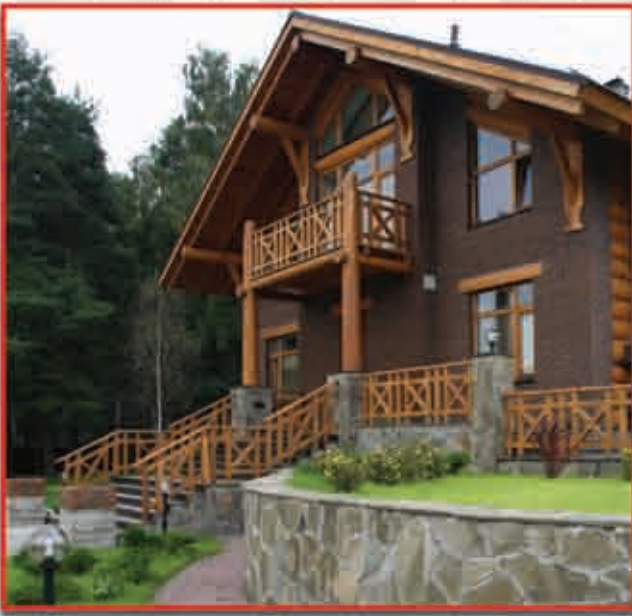
Saint-Tropez, France

Предлагается в аренду вила площадью 500 м², расположенная в великолепном парке площадью 65 соток. 6 спален с ванными комнатами, гостиная с видом на сад и море, кухня. Бассейн, вертолётная площадка. Горничные работают по 3 часа 2 раза в неделю. Также мы готовы предоставить Вам большой выбор вариантов вилл в аренду, расположенных в Cap D'Antibes, Cap Ferrat, Saint-Tropez, Cannes.



Калужское ш., 11 км

В одном из самых экологически чистых районов Подмосковья, в коттеджном поселке, предлагается дом «под ключ» общей площадью 1100 м² на участке 28 соток. Дорогая отделка, эксклюзивная мебель, 4 спальни, бильярд, кинотеатр, каминный зал. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.



Новая Рига, 9 км

В готовом поселке на участке 74 сотки на опушке леса предлагается дом в стиле «Шале» с отделкой и мебелью общей площадью 680 м². В поселке действующая инфраструктура: ресторан, теннисный центр, детский клуб, торговая-бытовая комплекс. На территории - красивое озеро.

КОМАНДА

Для успешного инвестирования в недвижимость США необходимо создать компетентную команду специалистов, которые будут помогать вам с начала до конца. Управление недвижимостью с другого конца земного шара — дело тяжелое и рискованное. Выберите людей, которым можно доверять как специалистам, этот выбор может определить весь ваш успех или провал в этом деле.

Среди специалистов вам могут понадобиться: брокер по недвижимости, ответственный за подбор домов для покупки, анализ соответствия этих домов вашей стратегии, осуществление операций по покупке и продаже и т. д.; брокер по аренде или управляющий по аренде (property manager), если вы собираетесь сдавать свою недвижимость в аренду. Этот специалист бу-

дет заниматься сдачей вашего жилья в аренду, ремонтом и содержанием жилья, а также другими текущими вопросами управления вашей недвижимостью; адвокат по вопросам недвижимости; специалист по вопросам налогообложения недвижимости, специализирующийся на налогообложении нерезидентов.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ОЦЕНКА
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

www.tweed.ru

РЕКЛАМА

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новорижское ш., 35 км. Участки от 15 сот. с лесом в Орд. Коттеджный поселок «Надворьянка», без парадка на территории все центральные коммуникации. www.newiga.ru 152-01-01	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новорижское ш., 55 км. д. Иваново, 8 м от Звенигород. ИЖС, коттедж (бывший пансионат) зем. уч. -33 га 70 зданий, собственность. Земли населенных пунктов, под комплексное жиг, строительство. Все коммуникации. Собственник. 780-72-82, 8-499-257-43-34	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Симферопольское ш., 14 км от МКАД. Участок площадью 15 га, вдоль трассы Москва-Донецк. Собственность. Земли ос. Все коммунары. ЗАО «РесАйти». www.realtain.ru 585-50-00	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Ярославское ш., 34 км от МКАД. Участок пт. 22 га вдоль шоссе, в р-не д. Николаеве. Земли ос. Собственность. Все коммуникации рядом, газ в 1 км. ЗАО «РесАйти». www.realtain.ru 585-50-00	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Ярославское ш., 45 км. Вниминно инвестор! Предлагаются участки от 2 до 15,6 га под застройку. Р-н Арзамасов, Холмово, Ровь, Жаво, поли, прик к реке, оврагу. Команди по гр. Жар, подвоя. Дачны потовы! ПРЕДМЕСТЬЕ. 8-026-719-65-04	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Бариха Club, Рублево-Усл. ш., 7 км. 4-уровневый таунхаус свободной планировки общей площадью 352 м² предлагается в состоянии под чистовую отделку. Высочайшее предложение! По 2775, ЗАО «Компания Усадьбы». www.usadba.ru 777-07-70	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Большое Поворовское, Киевское шоссе, 18 км. 3-уровневый особняк «под ключ», каменный зал, кухня-столовая, 3 спальни, детская, домашний кино-театр. На участке 16,3 соты – живописный лес. Пот 2057 www.usadba.ru 777-07-70	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Горки-2, Рублево-Усл. ш., 17 км. 3-уровневые коттеджи, 3 спальни, каменный зал, терраса, мансарда, бассейн, сауна. На участке 20 соток – парк на 2 км. Пот 2592 www.usadba.ru 777-07-70
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 35 500 000 руб. Горки-10, Рублево-Усл. ш., 23 км. 3-ур. дом, гостиная со ступеньками, 2 спальни, столовая с барбекю, гараж на 2 авто. Дом полностью меблирован дизайнерской мебелью. На участке – русская баня, Пот 1375 www.usadba.ru 777-07-70	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 31 200 000 руб. Дмитровское ш., 5 км от МКАД. Дом из карельской сосны пт. 360 м² на уч. 15 сот. в КП «Пятёрка». 800 м от Киевского входа. Поездок построен. Ипотека, Мглы. www.mielzn.biz 649-63-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 24 км от МКАД. Коттедж от 230 м² в КП «Зелёный оазис». Уч. от 12 сот. По границе пос. лес, в 650 м, «О. Долго». Плоский, удобный приезд, есть всё необходимое для круглогодичного проживания и активного отдыха. www.greenoasis.ru 506-11-33	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 43 км от МКАД. «Мороозо Хауза». Деревянные коттеджи ручной рубки 167 м, 196 м, скандинавский лафет, диаметр бревна 32-45 см, арктическая сосна, уч. 10-15 сот. с лесом, панорамное остекление, 2-ой свет, 2 оу, коммуни. центр, отопление/газ. В клубном пос. на 15 домов, теннисный корт, озера, фонтаны и зоны отдыха. Мглы. www.sut.ru 8-906-782-96-98, 8-906-719-40-31	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 44 км. «Альпийская деревушка». д. Сосновки. Кирп. пт. 300 м² на уч. 15 сот. с пок. двор, 3-ур. 4-сп. 209 кв.м. сад, камин, зал, паркл, бассейн, тепл. пол, парк на 2 км. круп. габарит. Все коммун. «МД» «Недвижимость». www.melstroy.ru 648-14-14, 506-40-30	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Капулюкское ш., Таганрогское ш., С. Быково, 23 км от МКАД. общий пт. от 128 до 350 м², в старинном поместье, собственная инфраструктура, развитая инфраструктура, благоустроенный участок, охраняемая территория, сдача ТК 4 кв.м. 2008 г. ООО «Простор-Видения». 921-48-49	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ От 6,7 млн. руб. Егорьевское ш., Уникальный коттеджный поселок Сады, расположенный в 37 км от МКАД по Егорьевскому ш. Дома 127-202 м², участка 11-13 соток, с домами выполненной полной внутренней отделки. В поселке все центральные коммуникации, асфальтированные дороги, уличное освещение, инфраструктурные объекты. Ипотека, ОСО «Сады-Инвест». www.sady-invest.ru 739-03-22	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 14 км. КП «Палатово». Шикарные особняки, S-580 м², 3 уровня, мраморный этаж, системы вентиляции, теплые полы. Гараж на 2 мма, парковка на 2 мма, ландшафт, дизайн, крутые лесные массивы. Развитая инфраструктура, Ипотека! Мглы. www.mielzn.biz 649-63-03
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 22 100 000 руб. Капулюкское ш., 9 км. от МКАД. Таунхаус 260 м² на уч. в соток в красивом КП «Лето» рядом с Москвой. Все коммуникации. Рядом лес и река. Алгоритм, парковка по Киево-Волынскому ш. ЗАО «Милэ-3Н». www.mielzn.biz 649-63-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 38 400 тыс. руб. Капулюкское ш., 20 км от МКАД. Коттедж в охр. коттедж. пос. «Ново-Троицкое». Удобн, функ. кирп. дом «под ключ» 350 м² на благоуст. уч. 15 соток. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 оу, мансарда, сауна, веранда, гараж. Все коммун. От застр. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 20 400 тыс. руб. Капулюкское ш., 21 км от МКАД. В охр. коттедж. пос. «Ново-Троицкое» уютный дом 362 м² с гаржином на 1 км на уч. 15 соток. Все коммун. гостиная, кухня-столовая, 2 оу, 3 спальни. От застр. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 43 км от МКАД. «Мороозо Хауза». Деревянные коттеджи ручной рубки 167 м, 196 м, скандинавский лафет, диаметр бревна 32-45 см, арктическая сосна, уч. 10-15 сот. с лесом, панорамное остекление, 2-ой свет, 2 оу, коммуни. центр, отопление/газ. В клубном пос. на 15 домов, теннисный корт, озера, фонтаны и зоны отдыха. Мглы. www.sut.ru 8-906-782-96-98, 8-906-719-40-31	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Минское ш., 5 км от МКАД. Коттедж 445 м² на неэксплуатируемой земле на уч. 30 соток в КП «Бабушкин», окруженный высокими лесными массивами, который пересечен ручьем Сушич и Бабушкин. Центральные коммуникации. Мглы. www.mielzn.biz 649-63-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ От 43 800 руб./м² Капулюкское ш., Таганрогское ш., С. Быково, 23 км от МКАД. общий пт. от 128 до 350 м², в старинном поместье, собственная инфраструктура, развитая инфраструктура, благоустроенный участок, охраняемая территория, сдача ТК 4 кв.м. 2008 г. ООО «Простор-Видения». 921-48-49	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ От 6,7 млн. руб. Егорьевское ш., Уникальный коттеджный поселок Сады, расположенный в 37 км от МКАД по Егорьевскому ш. Дома 127-202 м², участка 11-13 соток, с домами выполненной полной внутренней отделки. В поселке все центральные коммуникации, асфальтированные дороги, уличное освещение, инфраструктурные объекты. Ипотека, ОСО «Сады-Инвест». www.sady-invest.ru 739-03-22	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 14 км. КП «Палатово». Шикарные особняки, S-580 м², 3 уровня, мраморный этаж, системы вентиляции, теплые полы. Гараж на 2 мма, парковка на 2 мма, ландшафт, дизайн, крутые лесные массивы. Развитая инфраструктура, Ипотека! Мглы. www.mielzn.biz 649-63-03
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ От 10,30 до 20,20 млн. руб. Капулюкское ш., 25 км от МКАД. Английский поселок «Huge Park», 224 коттеджа площадью 171-324 м², Фитнес-центр с бассейном (25 м на 6 дорожек), спортзал, SPA-центр, сауна, спорт. площадки, ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Ипотека. www.hydepark25.ru 58-55-999	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Киевское ш., 25 км от МКАД. Коттедж 500 м² на уч. 15 сот. КП «Vibron-Village». Удобная, продуманная планировка. Большие веранды. Все коммуникации						

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 219.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ краеведение

Элита высшей пробы

легенды

«Агаларов Хаус» — это один из первых заметных элитных домов в столице. В свое время он был назван «эпохальным проектом» — благодаря уровню здания, а также потому, что стал одним из первых «домов-брендов». В этом доме впервые появилось много новаторских вещей, которые теперь уже стали достаточно привычными для элитного рынка.



Дом для себя

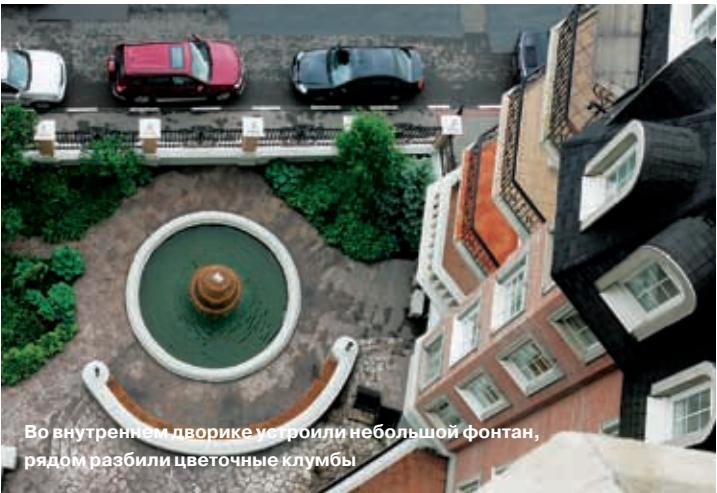
История дома началась с того, что в середине 90-х годов Арас Агаларов, успешный бизнесмен и дальновидный девелопер, не смог найти в Москве полностью подходящей для себя квартиры. Поэтому он решил построить себе дом сам. Разработка проекта была поручена американским архитектором, но Арас Агаларов принимал живейшее участие в проекте с начала до конца его реализации — вплоть до того, что занимался подбором отделочных материалов.

Место для дома было выбрано очень удачно — на пересечении улиц Большой Грузинской и Климашкина. Рядом расположились роскошный сквер и музей скульптур Зураба Церетели под открытым небом. Место тихое и уютное. «Вокруг дома большое свободное пространство, взгляд не упирается в стены других домов, а отдыхает на уютном сквере. Для дома в центре Москвы это важное преимущество», — считает генеральный директор компании Paul's Yard Павел Здрадовский.

Решено было построить многофункциональный жилой комплекс переменной этажности с 34 квартирами, довольно большой по тем временам площади — от 120 до 300 кв. м (при высоте потолка 3,1 м). Отделка квартир выполнена с использованием дерева, что придает интерьеру утонченный и изысканный вид. А окна с тройным остеклением избавляют жильцов от городского шума.

«Архитектурная концепция дома была разработана в соответствии с современными мировыми тенденциями, на самом высоком уровне. Внутреннее пространство организовано максимально удобно и просто: низкие подоконники (40 см от пола), высокие потолки и первые в элитном строительстве французские окна и скрытые батареи», — рассказывает генеральный директор компании «Калинка-Ризлти» Екатерина Румянцева, принимавшая непосредственное участие в продаже квартир этого дома.

Была предусмотрена круглосуточная охрана, видеонаблюдение по всей территории, подземный паркинг с отдельным лифтом, мойкой и пылесосом (все это — редкость по тем временам). Для будущих жильцов Арас Агаларов построил и фитнес-центр с бассейном, турецкой и русской банями, солярием и бильярдом. По вечерам все это подсвечивается фонарями. Позаботился хозяин и о придомовой территории. Во внутреннем дворике устроили небольшой фонтан, рядом разбили цветочные клумбы.



Общественные зоны в доме занимают довольно большую площадь — 60%. Отделка и убранство помещений поражают роскошью: холл площадью 500 кв. м, выложенный бразильским гранитом, который выбирал сам Агаларов, подлинники картин известных художников, люстры с кристаллами Сваровски. Все это демонстрирует превосходный баланс между роскошью и хорошим вкусом.

Фейс-контроль за ваши деньги

Результат превзошел все ожидания. Объектов элитной недвижимости такого уровня в Москве еще не было. Проект получился на редкость удачным, все в нем было гармонично: великолепные виды, атмосфера, пространство, роскошь во всех деталях и абсо-

лютное соответствие сегменту Deluxe. Но и стоило это немало: в течение всего периода реализации квартир в «Агаларов Хаусе» квадратный метр стоил порядка \$5500. Можно сравнить эту цену с ценами на другие популярные в то время элитные объекты. «Следом за «Агаларов Хаусом» шел дом в Толмачевском переулке — \$4000–4500 и только потом Остоженка с своими \$3000–3500», — напоминает президент инвестиционной группы компаний Sese-gar Ирина Жарова-Райт. В целом же на рынке элитного

жилья стоимость квадратного метра тогда не превышала \$2400–2800.

Однако иметь квартиру в таком доме — вопрос статуса и престижа, а потому цена значительна не имеет. «Агаларов Хаус» изначально позиционировался как уникальный продукт. Да это и на самом деле было так. В то время на столичном рынке недвижимости не было аналогичных предложений.

Но далеко не каждый, даже состоятельный человек, мог приобрести квартиру в доме. Именно здесь начались первые «закрытые» продажи квартир, получившие впоследствии широкое распространение.

Для покупателей квартир в самом элитном доме Москвы действовал жесткий фейс-контроль. С каждым желающим купить квартиру Арас Агаларов встречался лично. Такая требо-

вательность была вполне объяснима: ведь все покупатели становились соседями застройщика-инвестора.

Первым покупателем, кандидатуру которого Арас Агаларов одобрил, стал гражданин Индии. Для него была сделана незначительная скидка, и первая квартира была продана по \$4700 за кв. м.

Впоследствии в доме поселились и бизнесмены, и люди искусства, и даже иностранцы, которые преодолели свои опасения — участие в долевого строительстве в то время считалось куда более рискованным делом, чем обычная покупка жилья. «Но случайных людей в доме не было, они просто не могли туда просочиться — слишком уж тщательно отбирал Агаларов соседей», — отмечает управляющий директор компании Kirsanova Realty Надежда Кот, также принимавшая участие в продаже квартир этого дома.

«Один клиент трижды пытался купить квартиру в «Агаларов Хаус», но у него так ничего и не получилось. — вспоминает Ирина Жарова-Райт. — Это был 1995 год. Некий гражданин приехал на просмотр, ему объявили цену, а дальше застройщик, господин Агаларов, по своим каналам проверил клиента. Оказалось, что бизнес клиента мог создать угрозу жизни жильцов всего дома. Ему очень корректно отказали. Проходит несколько дней — и появляется барышня: якобы она приехала из Калифорнии и хочет купить ту же квартиру. Ее начинают проверять, и оказывается, что ни в какой Калифорнии она не была, даже визы не получила. Она тоже получила отказ. Бизнесмен обиделся. Через несколько лет на вторичном рынке появляется квартира в этом доме. Так сложилось, что квартиру этому бизнесмену показывала я. Говорю ему: «Я вас знаю, вы были в этом доме». Он отвечает: «Нет, я здесь впервые». А дом при этом знает лучше, чем я. И опить ему не удалось приобрести квартиру».



И все-таки он продается

Надо сказать, что каждый, кто когда-то хотел, но по какой-то причине не стал покупать квартиру в доме Агаларова, потом очень об этом жалел. Сейчас приобрести квартиру в «Агаларов Хаусе» трудно, люди приобретали квартиры для себя, а не в инвестиционных целях, поэтому вторичных продаж практически нет. «Чаше всего квартиры продают по семейным обстоятельствам, когда семьи просто вырастают из метража, и не хватает жилой площади», — поясняет управляющий партнер компании «КМ Девелопмент» Екатерина Валуева. — Хотя даже в этом случае люди очень неохотно расстаются с недвижимостью в «Агаларов Хаусе». У некоторых жильцов по 2–3 квартиры в этом доме». И все-таки сейчас в Агаларов Хаусе есть предложения о продаже квартир. «По последним данным это две четырехкомнатные квартиры — 200 и 150 кв. м и одна трехкомнатная квартира площадью 150 кв. м, — рассказыва-

ет заместитель генерального директора компании Santa Real Estate Милена Морозова. — Трехкомнатная стоит \$5,4 млн, четырехкомнатные — \$5,75 млн и \$9,45 млн. В пересчете стоимости квадратного метра составляет от \$36 000 до \$47 250».

Такая высокая стоимость подтверждает высокий уровень дома и интерес к нему со стороны покупателей. «Любая информация о начале продажи квартиры в подобном доме уже сама по себе является закрытой и ценной. По данным нашего агентства, в течение года бывает от двух до четырех предложений о продаже», — говорит Милена Морозова.

Построив в 1998 году дом, который вывел рынок элитной недвижимости на качественно новый уровень, Арас Агаларов подтвердил свою репутацию талантливого бизнесмена. Все 10 лет в сегменте элитной недвижимости проект сохраняет статус респектабельного и действительно знакового жилья.

Александра Карпова

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

На Плющихе

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
DE LUXE



Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намека на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами. Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским

игровым городком. Подземный паркинг оборудован автомойкой и мини-сервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности. В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.



Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, неподалеку от Новодевичьего монастыря



Поблизости находится зеленый сквер Девичьего поля — идеальное место для неторопливых прогулок



Особенность квартир — панорамные окна, улупное витражное остекление, зеркала и окна в ванных комнатах



Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом



Классический дизайн входных групп и лифтовых холлов акцентирует внимание на присущей красоте натуральных материалов



На верхних этажах расположены пентхаусы с панорамным остеклением, зимним садом и эксплуатируемой кровлей

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

клубный дом SMOLENSKY De Luxe



Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с натуральным камнем в отделке фасадов делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. П-образная форма дома образует уютный внутренний двор, укрытый от проезжей части. Треугольный под-

земный паркинг оборудован автомойкой и сервисом. В доме расположено всего 70 квартир площадью от 77 до 300 кв.м, а также пентхаусы площадью до 480 кв.м. Большое количество панорамных окон и витражное остекление делает все квартиры светлыми и просторными и открывает великолепные виды на центр Москвы от Кремля до высоты МИД и Дома Правительства.



location

Рядом с домом расположены Церковь Святителя Николая Чудотворца и оригинальное здание посольства Великобритании



lifestyle

Район Смоленский с точки зрения развития инфраструктуры — идеальное место для расположения клубного дома класса De Luxe



architecture

Архитектура дома отражает стиль XIX века: ясная форма здания подчеркнута светлыми натуральными камнем в отделке фасада



inside

На охраняемой территории дома — аккуратные газоны и стриженные кустарники в окружении мощеных дорожек



design

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффективные акценты



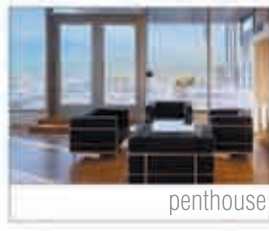
details

Дом оборудован бесшумными лифтами KONE, предусмотрены системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды



apartments

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м



penthouse

Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с покрытием (от 128 до 400 кв. м), камин



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM