

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 10 июля 2008 №118 (№3935 с момента возобновления издания)

Разрешительная
сила

ПАМЯТНИКИ
В самом ближайшем будущем Петербург может потерять «дом Ирэн Адлер» — единственной женщины, которую любил Шерлок Холмс. Кстати, в известном сериале «Приключения Шерлока Холмса и доктора Ватсона» его уже безуспешно пытался сжечь сам доктор Джон Ватсон. Нынешние владельцы, похоже, будут более успешны, чем соратник и друг великого сыщика.

Первый из современных
Дом на Каменном острове известен не только по съемкам кинофильмов. В миру это дача Гаусвальд на Каменном острове, одно из первых зданий петербургского модерна. Его построили в 1898 году архитекторы Владимир Чагин и Василий Шене. Первой владелицей была жена булочного мастера Е. К. Гаусвальд, только по этой причине и оставшаяся в памяти петербуржцев.
Двухэтажный дом на пересечении 2-й Безрезовой и Большой аллей обращает внимание с любой стороны. Каждый квадратный метр фасада таит в себе что-то новое: различной формы мелко расстеклованные окна, балконы и террасы со всех сторон, декоративно выполненные дымовые трубы над черепичной крышей. А к 11-му Каменноостровскому мосту, что переброшен через Большой канал, обращена круглая белокирпичная башня с полуциркулярными окнами. Поскольку здание возведено в конце XIX века, его можно с уверенностью отнести к одному из первых в Петербурге частных строений в стиле модерн. Дом отличается свободным планом и многоуровневым расположением помещений. Угол, выходящий на пересечение аллей, выделен характерным для французского направления модерна закругленным порталом входа.
Черты «нового стиля» — модерна — проявились в даче Гаусвальд по всем трем позициям «витрувианской триады». Забота об удобстве и комфорте отразилась в свободной, живописной компоновке плана и объема. Этот новый метод проектирования как бы «изнутри наружу», определяемый отчетливым «приматом функции» (т. е. критерием пользы), начал формироваться в петербургской архитектуре еще в период кризиса классицизма — в 1830-х годах.
(Окончание на стр. 33)

Слово «атриум» москвичи выучили после появления одноименного торгового комплекса у Курского вокзала и гигантского по площади остекленного восстановленного Гостиного Двора. А между тем изначально атриумы появлялись в жилых домах, а не в торговых и выставочных центрах. Московские архитекторы и застройщики, похоже, начали возвращаться к подзабытой традиции.

Под колпаком

ИНСОЛЯЦИЯ

Крытый дворик
В Древнем Риме атриумом назывался внутренний дворик с очагом. Позднее — дворик с квадратным бассейном для дождевой воды. А первые атриумы в современном понимании стали делать в итальянских доходных домах на рубеже XIX и XX веков. Если пассажи — это прямые потомки остекленных торговых рядов, то атриум ведет свое происхождение от дворика жилого дома.
Но так уж получилось, что в коммерческой недвижимости атриумы теперь попадают гораздо чаще. Например, в торговом центре «Европейский» их аж пять штук. Для объекта торговли атриум — это способ как-то организовать внутреннее пространство: разместить кафе и привлечь, таким образом, еще больше покупателей, а вокруг сконцентрировать торговые точки с максимальной арендной платой. То есть выгода застройщику очевидная.
С жильем все не так. Дополнительных посетителей в многоквартирный дом привлекать не надо, много ресторанов не нужно, хватает одного, ну от силы двух. Но и для них атриум не очень подходит. Например, в доме «Коперник», никакого атриума нет, зато есть внутренний дворик, в этом дворике изначально планировали устроить летнюю веранду местного ресторана. Затем не удалась: выяснилось, что достаточно ранним утром внизу уронить вилку, чтобы разбудить весь дом.
Прачечную и фитнес-центр в атриуме тоже не разместишь, не говоря уже о бассейне. Зато полезной площади на него уходит очень много. А разбазаривание квадратных метров определенно идет вразрез с идеологией московских застройщиков. Посему те немногие жилые дома, где атриумы все-таки есть, заслуживают особого внимания.
Поликарбонат вместо стекла
Самый старый из таких домов — «Парк-Плейс», объект в некотором роде легендарный. Построенный в далеком 1992 году, это был, по существу, первый в Москве действительно элитный дом со всевозможной инфраструктурой: фит-



нес-центром, рестораном, теннисным кортом и подземным паркингом. Все это было тогда внове. Впрочем, в строившем «Парк-Плейс» управлении по делам дипломатического корпуса знали, каким должно быть элитное жилье. Кстати, здесь до сих пор живет немало дипломатов.
В плане архитектуры проект тоже был новаторским. После десятилетий довольно убогого типового жилищного строительства вдруг появился действительно интересный дом, с явной отсылкой к конструктивизму, можно сказать, прямой потомок знаменитого дома Наркомфина.
«Парк-Плейс» состоит из нескольких корпусов, один из которых и венчает атриум. Если посмотреть с перекрестка Ленинского проспекта и улицы Миклухо-Маклая, в просвете между жилыми корпусами можно увидеть его стеклянный свод. Даже такой относительно невысокий купол уже создает немалые трудности в эксплуатации. Например, чтобы поменять одну лампочку в расположенном под самым потолком светильнике, нужно как минимум два человека. Один вкручивает лампочку, другой управляет подъемником. Еще более сложная процедура — мойка стекол.
«Поскольку остекление всегда на виду, его помывка — весьма сложная задача, для этой цели создается специальный сервис-план. Стеклянные поверхности и поверхности из прозрачного пластика моются с различной периодичностью, а некоторые — до пяти раз в год, — рассказывает представитель управляющей компании «УПДК-Хайнс» Владимир Земцов. — За 15 лет, которые наша фирма обслуживает этот объект, мы только сейчас будем впервые перекрашивать металлические конструкции. Также в этом году впервые были заменены несколько стекол. Основную часть работ мы стараемся делать по ночам, ведь атриум — это самое проходное место в здании, там всегда много людей».
Стекла — это, конечно, условное название. Обычное стекло таких нагрузок не выдержит, а то, которое выдержит, слишком дорого стоит. К тому же стекло — материал тяжелый. Так что фонари атриумов обычно собирают из листов поликарбоната, как теплицы или автобусные остановки.
(Окончание на стр. 29)

20
страница
Продажа по переуступке: как это делается
27
страница
Чистые пруды: оазис вторичного рынка
32
страница
Стародачные поселки на балтийском берегу
34
страница
Крым: бум элитных новостроек
35
страница
Нашли виновных в американском кризисе

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

500·00·20

НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК ГРУППА

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Застойный июнь

Москва

За июнь цены на московскую недвижимость выросли, по различным данным, на 2–3%. При этом произошло значительное снижение как спроса со стороны потенциальных покупателей, так и предложения.

Основной спрос в сфере элитной недвижимости был переориентирован на рынок загородной недвижимости, а также рынки различных приморских курортов. Потенциальные покупатели квартир эконом-класса снизили свой интерес к покупкам во время майских праздников, продолжили отдыхать на июньские, после чего уехали в отпуска и отложили решение квартирного вопроса до осени. Тем не менее некоторый рост цен продолжился. Локомотивом под-

рожания в июне выступил вторичный рынок, который подорожал значительное первичного (более чем на 3%). Цены на новостройки продавцы сильно не увеличивали: покупать их все равно некому. Изменения ситуации, что обычно, участники рынка в ближайшее время не предвидят. Скорее, обещают дальнейшую стабилизацию роста цен, снижение темпов увеличения стоимости 1 кв. м до 1–1,5% в месяц. А активный наплыв покупателей ожидается ближе к

сентябрю; до этого же времени девелоперы придерживают новые интересные объекты, предпочитая пока приложить максимум усилий к их возведению в «строительный» теплый сезон.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Дмитрий Деметьев, заместитель коммерческого директора по новостройкам инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»: — Стабильный уровень инфляции и опережающий его рост себестоимости строительства провоцируют постоянный рост цен на квартиры в новостройках, особенно учитывая снижение количества предложений. Вторичный рынок всегда тяготеет к максимально высоким ценам на квартиры и

учитывает рост стоимости новостроек. Развитие и широкое распространение ипотеки тоже отчасти поддерживает рост стоимости жилья. Снижение или стагнация возможны на отдельных сегментах вторичного жилья, которое было переоценено в период интенсивного роста цен. По нашим объектам рост цен за июнь составил около 2–4%. В дальнейшем можно прогнозировать инфляционный рост в среднем по рынку — от 1,0 до 1,5% в месяц, и дополнительно возможен рост по объектам, где существенно выросла готовность дома.

Юрий Синяев,

директор по маркетингу ГК «Конти»: — В течение июня стоимость московской недвижимости выросла на 2,5–3% в зависимости от проекта. Однако в основном такой рост произошел за счет

увеличения стоимости квартир на вторичном рынке, новостройки растут в цене более медленными темпами. На рынке продолжается период стабилизации, вызванный спадом сезонной активности. Причем снижение активности наблюдается как со стороны покупателей, так и со стороны продавцов. Каких-либо существенных изменений на рынке стоит ожидать лишь осенью, когда рост стоимости недвижимости начнется более быстрыми темпами. Снижения цен мы не ожидаем, поскольку объем предложения на рынке практически не растет, а спрос вместе с тем стабилен или увеличивается.

Сергей Салнис,

управляющий директор Vesco Realty: — В июне на рынке жилой недвижимости Москвы наб-

людалось заметное снижение покупательской активности, вызванное во многом окончанием делового сезона и приходом сезона летних отпусков. Данная тенденция во многом и объясняет сложившуюся ценовую динамику на московском рынке жилья. Так, на конец месяца в сегменте жилья эконом-класса было зафиксировано увеличение стоимости 1 кв. м на уровне 3–3,5%. Средняя цена на жилье в этом сегменте составила около \$5,5–6 тыс. за 1 кв. м. А в категории городской недвижимости бизнес- и элит-класса наблюдалось чуть менее активное подорожание. Так, ценовая динамика на конец июня составила около 2,5–3%. Средняя стоимость 1 кв. м в сегменте бизнес-класса зафиксировалась на уровне \$7,5–8 тыс., в элитной категории жилья — примерно \$14,5 тыс. за 1 кв. м.

Можно прогнозировать, что данная ценовая динамика сохранится в ближайшей перспективе. В начале июля можно ожидать сохранения незначительного роста стоимости 1 кв. м, тем не менее не исключено, что в скором времени на рынке наступит некоторая стабилизация.

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty:

— Рынок элитной недвижимости по-прежнему стабилен: спрос в разы превышает предложение. К середине июня на рынке началось традиционное летнее затишье, однако это практически не повлияло на ценовую ситуацию. Темп роста цен на элитную недвижимость за июнь незначительно замедлился и составил в среднем 2–3%, но многие объекты неизменно продолжают де-

монстрировать активный рост цен. Владельцы квартир на вторичном рынке, застройщики и риэлтеры понимают, что все покупатели, отложившие приобретение квартиры на время летних отпусков, вернуться на рынок уже во второй половине сентября. По нашим прогнозам, в этот период можно будет ожидать увеличения стоимости квадратного метра на 2–5% в месяц, в зависимости от степени готовности объекта. Цены на наиболее востребованные предложения продолжают расти несмотря на летнее затишье. Оно не повлияет на цены элитной недвижимости, и к концу года, когда участники рынка вернутся из отпусков, темп роста стоимости элитных квартир вернется к прежним показателям: 5–12% в квартал, в зависимости от степени готовности объекта.

Строящиеся жилые комплексы Москвы									
Адрес	Название	Стадия готовности	Изменение цены (% к маю 2008 года)	Цена (руб./кв. м)	Адрес	Название	Стадия готовности	Изменение цены (% к маю 2008 года)	Цена (руб./кв. м)
4-я Парковая ул., вл. 16	«Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	0	82 965	Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	10	127 950
Адмирала Лазарева ул., мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	0	90 039	Молодцова ул., вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	100 340
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдан ГК	-1	375 316	Новый Арбат ул., вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	0	371 719
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	0	226 200	Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	1	91 025
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	-1	154 818	Островитянова ул., 6	—	Сдан ГК	0	124 323
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	2	131 018	Отрадная ул., 18б	—	Сдача ГК — 2007 год	0	111 687
Вернадского просп., 90, к. 4	—	Сдан ГК	0	169 622	Маршала Жукова просп., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	4	117 000
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	0%	175 000	Старолименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	-2	276 796
Гиляровского ул., 55	—	Сдача ГК — 2008 год	0	221 000	М. Каховинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	445 000
3-я Гражданская ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	0	115 000	Треуховский Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	0	234 000
Давыдовская ул., вл. 19	—	Сдан ГК	0	196 075	Трубликовский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	0	1 291 482
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	-1	586 432	1-й Тружеников пер., вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	0	640 000
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	2	128 000	3-я Песчаная ул., вл. 2а	«Приват сквер»	Сдан ГК	0	139 000
Днепропетровская ул., 25а	—	Сдан ГК	5%	117 520	Академика Волгина ул., вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	0	117 390
Кировоградская ул., вл. 27б	—	Сдача ГК — 2008 год	0	101 400	Б. Никитская ул., 45	—	Сдан ГК	0	814 040
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	0	115 000	Б. Пироговская ул., 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	0	369 600
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк палас»	Сдача ГК — 2008 год	0	398 774	Б. Очаковская ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	0	82000
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	0	118 130	Б. Академическая ул., вл. 67	—	Дом сдан	0	92 800
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	0	472 500	Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	0	150 000
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	0	100 000	Петрозаводская ул., 28а	—	Сдан ГК	2%	135 000
Минская ул., 1	—	Сдан ГК	0	259 768	Пырьева ул., вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	0	302 945
Митино, мкр. 1а	—	Сдан ГК	0%	84 000	Академика Анохина ул., 11а	—	Сдача ГК — 2008 год	0	105 380
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	5	175 500	Сиреневый бул., д. 44а	—	Сдача ГК — 2007 год	0	123 169
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	5	145 000	Хорошевское ш., 38а	«Гранд-парк», 3-я очередь	Сдача ГК — II квартал 2008 года	Не предлагался	160 000
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	0	134 000					
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	-1	187 658					
Нахимовский просп., 4а	«Примавера»	2008	1	133 900					

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 намек 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, улуповое 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 природной 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



lifestyle



architecture



inside



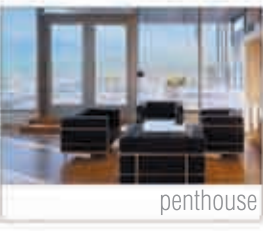
design



details



apartments



penthouse

ДОМ ЦЕНЫ

Свежий спрос

Подмосковье

По сравнению с маем спрос на загородные поселки, как ни странно, вырос. Если в мае покупатели отдыхали, то теперь, по-видимому, снова занялись обустройством своей загородной жизни. Продажи перешли на стабильный уровень.

Впрочем, по сравнению с началом весны нынешняя активность рынка все-таки меньше. Начало летнего сезона отпусков большинство покупателей предпочитают встречать уже обладателями собственного загородного дома. Поэтому в ию-

не продавцы не спешили поднимать цены, и они выросли в среднем не более чем на 2%. Средняя цена 1 кв. м в сегменте загородных коттеджных поселков эконом-класса, наиболее востребованных на сегодняшний день, составляет

около \$1,8 тыс. В категории загородной недвижимости бизнес-класса средняя цена составляет около \$2,7 тыс. за 1 кв. м, а в элитном сегменте цена 1 кв. м доходит до \$5 тыс.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Алексей Коротких,
руководитель отдела продаж Villagio Estate:
Цены на загородную недвижимость за июнь выросли на 3,1%. Если говорить о ценах на поселки компании Villagio Estate, то они остались на прежнем уровне. Причина в том, что компания намеренно решила

не повышать их в этом месяце и дать возможность клиентам, которые находятся в отпусках, успеть подготовиться к покупке. В целом в июне спрос наблюдался хороший, но, разумеется, не пиковый, что обусловлено началом летнего сезона. В эти дни в Подмосковье довольно спокойно.

Из новых интересных тенденций на рынке загородной недвижимости можно отметить появление поселка «Покровское-Рубцово», расположенного на Новорижском шоссе в 40–50 км от Москвы. Он примыкает к старинной усадьбе Покровское-Рубцово. Место хорошее, но находится довольно далеко от МКАД. Цена от 50 млн

до 100 млн руб. за дом площадью 500–700 кв. м на 20–30 сотках вполне приемлемая, хотя по той же цене можно найти предложения ближе к Москве.

Юрий Синяев,
директор по маркетингу ГК «Конти»:
— На загородном рынке продолжается период стабилизации, рост цен на загородные проекты не превысил 2%. Кроме того, отмечается снижение покупательской активности, поскольку к началу летнего сезона люди предпочитают уже являться собственниками загородного дома. Вместе с тем все большее количество покупателей приобретают загородные дома для

собственного проживания, а не для инвестиций. На рынке продолжает активно развиваться формат дальних дач, наибольший ценовой прирост отмечен на объекты этой категории. Также наблюдается тенденция появления все большего количества многоформатных поселков, в которых наряду с коттеджами появляются таунхаусы и малоэтажные жилые комплексы.

Сергей Салнис,
управляющий директор Vesco Realty:
— Наличие спроса провоцирует девелоперов и собственников на коррекцию цен в сторону повышения. Так, в июле наблюдалось увеличение стои-

мости предложения загородного жилья на уровне 1–2% в зависимости от направления. Более ощутимое подорожание коснулось тех объектов, в которые собственники вкладывали денежные средства на ремонт, а также на самостоятельное подведение коммуникаций — там увеличение цен составило примерно 10%. Если сравнить с показателями прошлого года, то в настоящее время наблюдается более плавная активность покупателей, на рынке не было зафиксировано ажиотажа в начале сезона отпусков, который сохранялся на протяжении последних лет. Тем не менее стоит отметить, что спрос является более устойчивым и

продолжительным и сохраняется на достаточном высоком уровне. Данная тенденция во многом характеризует сложившуюся ценовую динамику.

Виктор Смоленский,
руководитель проекта «Русская усадьба» Penny Lane Realty:
— Июнь можно охарактеризовать как окончание периода майских праздников и вхождение в спокойные летние продажи. Продолжается неравномерный рост стоимости объектов в зависимости от качества проектов и местоположения. В среднем цена выросла на 1,5%, хочется отметить наибольший рост цен на Калужском (2%) и Новорижском (1,8%) направлениях.

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	41818	0%	“Новые Вешки”	Аптуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0%
“Барселона”	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	46560	0%	“Опущино-1”	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56476	Не предлагался
“Белый берег”	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42519	0%	“Павлово-2”	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи - 2009 год	87500	0%
“Бельгийская деревня”	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи - 2009 год	199000	0%	“Пестово”	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи - 2008 год	121575	0%
“Величье”	Ново-рижское ш., 39 км.	Построен	88043	0%	“Промениад”	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98437	3%
“Графские пруды”	Киевское шоссе, 20-й км.	Срок сдачи - 2009 год	119385	0%	“Раздолье”	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	120000	0%
“Грибово-Де-Люкс”	Минское ш., 10-й км	Сдан ГК	61000	0%	“Сверчково”	Пятницкое ш., 55-й км.	Срок сдачи - 2008 год	48461	0%
“Гринфилд”	Новорижское ш., 28-й км.	Срок сдачи - конец 2007	96560	2%	“Светлогорье”	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45794	0%
“Домик в лесу”	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	34705	0%	“Серебряный бор”	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0%
“Домик в лесу-3”	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи - 2007 год	42500	0%	“Сосновые берега”	Минское ш., 96-й км.	Срок сдачи - 2008 год	37500	0%
“Европа”	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	67924	0%	“Сосновый бор”	Калужское ш., 30-й км.	Начало строительства	85700	3%
“Екатерининская слобода”	Калужское ш., 66-й км	Срок сдачи — 2009 год	14000	Не предлагался	“Спаское Семеновское”	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0%
“Елинская Слобода”	Ленинградское ш., 16-1 км.	Срок сдачи -2008 год	44270	3%	“Старая Пахра”	Калужское ш., 25-й км	Построен	55181	0%
“Жилино”	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0%	“Старая Рига”	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0%
“Зайцево”	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0%	“Тарасково”	Каширское ш., 91-й км.	Срок сдачи - 2009 год	30909	0%
“Зайцево-2”	Минское ш., 18-й км.	Срок сдачи - 2008 год	70909	0%	“Усадьба Духанино-2”	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи - 2008 год	53932	0%
“Зеленый оазис”	Дмировское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0%	“Фортуна”	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112686	0%
“Идиллия”	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи - 2009 год	59139	-1%	“Чистые ключи”	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	39200	1%
“Истринская слобода”	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	0%	“Шульгино”	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0%
“Калужские дачи”	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи - 2008 год	38000	0%	“Янтариный”	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	0%
“Карповы Вары”	Новорижское ш., 42-й км.	Начало строительства	45062	0%	“Яхромские горки-2”	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи - 2009 год	57411	0%
“Кедры”	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	76097	0%	“Дмитровка Village”	Дмировское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	31111	0%
“Киселево”	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53333	0%	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км.	Срок сдачи - 2007 год	119500	0%
“Крона”	Новорижское шоссе, 27-й км.	Срок сдачи - 2008 год	62400	0%	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи - 2008 год	36494	0%
“Лазурный берег”	Дмитровское ш., 29-й км.	Срок сдачи - 2008 год	100420	2%	7 мияя	Ново-рижское ш., 12 км.	Срок сдачи - 2008 год	102500	0%
“Лама-лама”	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	60000	0%	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	59600	0%
“Лесные просторы”	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	140779	5%	ForRestvo	Симферопольское ш., 32-й км.	Срок сдачи - 2008 год	69696	0
“Машкинские холмы”	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0%	Millenium Park	Новорижское шоссе, 24-й км.	Срок сдачи - 2009 год	112625	2%
“Мецерское полевье”	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34196	0%	Monteville	Калужское шоссе, 12-й км.	Начало строительства	107640	Не предлагался
“Монастырское озеро”	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи - 2009 год	70656	0%	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи - 2008 год	63732	0%
“Морозово Хаус”	Дмитровское ш., 40-й км.	Срок сдачи - 2008 год	49000	0%	Зеленый мыс	Дмитровское шоссе, 20-й км.	Срок сдачи - 2008 год	116100	0%
“Новохаово”	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	0%	Источники: Villagio Estate, „Мэль“				
“Ново-Луговая”	Дмитровское ш., 17-й км.	Срок сдачи — 2009 год	53571	Не предлагался					

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 ДЕНЬГИ

Уступной маневр

технологии

Чтобы продать квартиру в новостройке, придется подождать года полтора с момента завершения строительства — примерно через такой промежуток времени покупатель получит на руки свидетельство о праве собственности на недвижимость. До этого момента поменять уже физически имеющуюся, но в юридическом плане не существующую квартиру на деньги можно только одним способом — оформив договор переуступки прав.

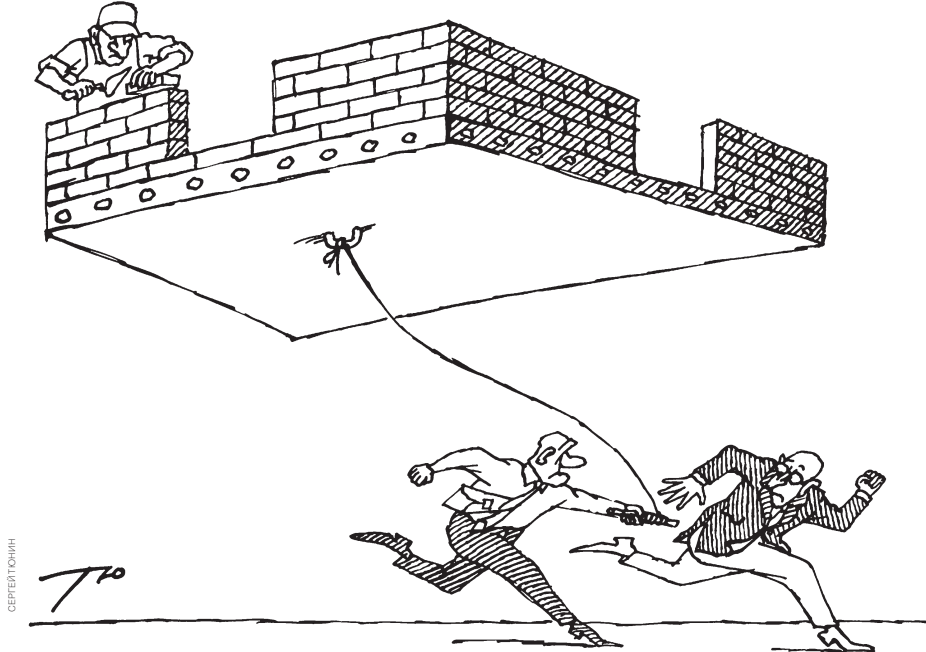
Порядок действий

С точки зрения технологии продать виртуальные квадратные метры (то есть квартиру либо в еще не достроенном доме, либо в достроенном, но в котором пока не оформлено право собственности) так же легко, как и купить у застройщика. В простой письменной форме между продавцом и покупателем (корректнее сказать, между правообладателем и правопреемником) оформляется договор, как правило, нотариально заверяемый. «Технология переуступки прав зависит от того, какой тип договора изначально был оформлен с застройщиком», — рассказывает руководитель отдела городской недвижимости компании Vesco Realty Евгений Алтеки. — Как правило, речь идет о двух вариантах договоров. Либо это договор инвестирования, либо договор долевого участия. И в том и в другом случае должна делаться смена записи в реестре договоров у застройщика, а переуступка прав по договору долевого участия, кроме всего прочего, подлежит регистрации в регистрационной палате».

Примерно такой же порядок действий и при покупке будущей квартиры на первичном рынке у застройщика. «По сути, обе эти сделки мало чем отличаются друг от друга: и в том и в другом случае речь идет о передаче прав на будущую квартиру», — говорит начальник отдела по работе с корпоративными клиентами департамента новостроек корпорации «Инком» Ирина Павлова. Однако отношение покупателей к таким сделкам разное.

Второсортная переуступка

Недавно мой знакомый подыскивал себе квартиру площадью примерно 120–140 кв. м в ЖК MiGax Park. На тот момент основная часть корпусов жилого комплекса была уже достроена, однако право собственности еще не оформлялось. По заданным параметрам риэлтер, в роли которого выступал представитель компании-застройщика, предложил пять квартир. Четыре «первичных», а одну по переуступке прав. Причем последняя в переводе на цену квадратного метра оказалась чуть дешевле остальных. Более низкая цена явно привлекала, однако то, что квартира продается по переуступке, сму-



шло. Несмотря на то что риски при приобретении квартиры в строящемся доме и из первых рук застройщика, и по переуступке прав со инвестора по большей части одинаковы (риск недостроя, риск банкротства компании), в памяти еще свежи случаи двойных и тройных продаж, связанные с не вовремя внесенной (или вообще не внесенной) сменой записи в реестре договоров, заключенных застройщиком с покупателями. Интуитивно эти ситуации кажутся более вероятными именно в случае переуступки прав. Заметив, что мой знакомый колеблется, и, видимо, из желания не упустить потенциального покупателя на одну из четырех «первичных» квартир, представитель застройщика назвал новую цену, равную примерно цене квартиры, продаваемой по переуступке. Свой шаг он объяснил рекламной акцией, которая вдруг начала действовать на данную квартиру.

Этот случай в полной мере свидетельствует о технологиях, распространенных на рынке продаж квартир в недостроенных домах. Во-первых, действительно, при наличии такой возможности продавцы — физические лица стараются продать квартиру (вернее, переуступить права) че-

рез застройщика или ту риэлтерскую компанию, с которой они в свое время сами оформляли договор. Логика понятна: именно там максимален приток потенциальных покупателей, интересующихся этим объектом. Во-вторых, к квартирам, предлагаемым по переуступке, относятся как к товару второго сорта. Поэтому, скорее всего, придется искать покупателя довольно долго или же предлагать более интересные финансовые условия. И наконец, по приведенному примеру видна пропорция между имеющимися в любой новостройке первичными и вторичными предложениями. «Одинаковое количество выставленных на продажу „первичных“ и „вторичных“ квартир существовать не может», — рассказывает Ирина Павлова. — Между ними всегда существует диспропорция. Застройщик, прежде всего, заинтересован в том, чтобы реализовать все свои квартиры, и лишь когда их практически не осталось, заниматься передачей прав на ранее проданные».

Возможности регулировать этот процесс у застройщика есть. Например, как в случае с MiGax Park, — держать руку на пульсе ценовой ситуации, корректируя условия первичных продаж в зависимо-

сти от выставленной цены переуступки прав. Кроме того, в первичном договоре часто заранее прописывают условия переуступки прав. Например, дополнительные расходы, которые в этом случае понесет продавец. «Поскольку при переуступке прав застройщика в любом случае требуется ставить в известность, то у него есть возможность проводить такие операции возмездно», — рассказывает руководитель департамента городской недвижимости HomeHunter Татьяна Вакуленко. — В среднем подобные услуги стоят \$1 тыс., хотя известны случаи, когда за внесение изменений в реестр взимали до \$50 тыс. В юридическом плане это обычно оформляется как договор на оказание услуг».

Задняя передача

Иногда в договоре указывают и штрафные санкции за переуступку прав, а как крайний вариант — переуступка прав запрещена в любом виде. Как вспоминают в корпорации «Инком», одно время такое условие выставляла компания СУ-155. Поэтому в построенных ею домах квартиры появлялись на вторичном рынке не ранее, чем у покупателя появлялось на руках свидетельство о праве собственности. Сегодня ситуация выглядит иначе. Как корректно поясняет ведущий специалист группы по оформлению прав на недвижимое имущество командитного товарищества «СУ-155 и компания» Юлия Козырева, переуступить права на договор соинвестирования до момента подписания акта госкомиссии можно, но возможность совершения такой сделки в каждом конкретном случае должен проверить специалист группы оформления прав на недвижимое имущество. В некоторых случаях возможно продать-купить по переуступке квартиру в доме, уже прошедшем госкомиссию, однако общей схемы проведения такой сделки не существует. Иногда такая сделка невозможна в принципе, в каждом случае возможность и детали подобной сделки зависят от подробностей договора, заключенного с покупателем квартиры, участия в этом договоре третьей стороны (например, банка, кредитовавшего покупку), этапа, на котором

находится оформление собственности по объекту и множества других факторов. Госкомиссия как некий психологический рубеж выделена неслучайно. Дело в том, что определенные ограничения на возможность переуступки прав может наложить не только застройщик. «Вообще-то, по закону оформление уступки возможно до тех пор, пока существует право требования, то есть до того момента, пока договор не исполнен и квартира не передана в собственность», — говорит руководитель юридической службы экспертного риэлтбюро „Тактик & Практик“ Николай Грачев. — Однако на практике регистрирующие органы требуют, чтобы уступка проводилась до госкомиссии». Иными словами, на довольно значительный срок (а между сдачей дома и оформлением права собственности проходит от шести месяцев до полутора лет, а то и больше) наложен своеобразный мораторий на возможность продавать квартиру по переуступке. Впрочем, по словам Николая Грачева, существует и практика обхода этого препятствия: сделка, попросту говоря, оформляется задним числом — с указанием даты, предшествующей сдаче дома. Правда, это возможно лишь при переуступке прав по договорам долевого участия: как мы уже напомнили, лишь они подлежат регистрации в регистрирующих органах.

Есть способ обойти ограничения, накладываемые как застройщиком, как и регистрирующими органами. «Квартиру можно продать по доверенности», — поясняет руководитель отдела городской недвижимости компании Vesco Realty Евгений Алтеки. — То есть продавец — физическое лицо никаких действий по переоформлению имеющегося у него на руках договора с застройщиком не производит, однако, как только у него на руках окажутся документы на право собственности на недвижимость, обязуется переоформить их на покупателя. Впрочем, на практике такие сделки почти не встречаются: слишком уж велики риски у покупателя, а у продавца слишком велик соблазн оставить у себя и полученные при оформлении доверенности денежные средства, и квартиру».

Наталья Павлова-Каткова

Александр
Маловицин

Юриисконсульт
УК «Независимые
директора»



Как сэкономить на налогах при уступке права

Согласно российскому законодательству все доходы, полученные при продаже имущества, облагаются налогом по ставке 13%. При этом для тех налогоплательщиков, кто являлся собственником квартиры и владел ею менее трех лет до момента продажи, оговорено особое условие уменьшения суммы доходов на сумму расходов. Для них размер имущественного вычета ограничен суммой 1 млн руб., а с суммы, превышающей 1 млн руб., необходимо уплатить налог по ставке 13%.

В случае же продажи квартиры в еще не достроенном доме ситуация несколько иная. Ведь квартиры еще нет, значит, и предмета договора купли-продажи тоже нет. До оформления права собственности на квартиры инвесторы обладают лишь правом требования исполнения застройщиком своих обязательств. В соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса РФ это право может быть передано другому лицу и оформляется договором уступки права требования. Прибыль, полученная от такой сделки, также облагается налогом, но имущественный вычет до недавнего времени не мог быть применен к доходам, полученным от его продажи.

Но с 1 января 2008 года вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ. В частности, изменился порядок налогообложения доходов физических лиц, и коснулся он тех, кто на основании договора участвовал в долевом строительстве. Эти изменения предоставляют налогоплательщику право уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов от уступки права требования на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов (это расходы, связанные с приобретением права требования; расходы на погашение процентов по кредиту, привлеченному с целью приобретения права требования, на оплату услуг нотариуса, на оплату услуг по поиску потенциального покупателя). Более того, в этом случае в отличие от продажи недвижимости, принадлежавшей налогоплательщику по праву собственности, ограничений по сумме нет. Таким образом, этот путь может оказаться для налогоплательщика даже более выгодным.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

MILLENNIUM PARK
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ
Новорижское шоссе, 19 км.

Ландшафт в элитном загородном поселке Millennium Park поистине достоин кисти художника. Изящные мостики, тенистые беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка.

Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с приватным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ.
ГРИНФИЛД | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | РИВЕРСАЙД

Реклама



CAPITAL GROUP

Лицензия: ГО-1-99-02-27-0-7710360850-004780-2

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 goot-service 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,



Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4

организация процесса строительства, контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ на площадке, 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



Жилой комплекс «ЭКО», жск

Мироновская улица, владение 27

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.

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

ДОМ проекты

Квартетный ряд

Москва

В Москве есть такие районы, где новый дом бизнес-класса почти автоматически становится лучшим зданием округа. К таким проектам можно отнести жилой комплекс «Балтийский квартал», строящийся в Южном Тушине.

Инородное тело
Жилой комплекс «Балтийский квартал» включает четыре башни — две 22-этажные и две 16-этажные, имеющие общее дворовое пространство. Главным, наиболее высоким фасадом комплекс ориентирован на восток и после завершения строительства будет виден с центральной части бульвара Яна Райниса. «Балтийский квартал» — довольно неожиданное для Южного Тушина здание. Архитектурный облик окрестностей нового комплекса определяется в основном чуть потемневшими от времени белыми панельными домами брежневской эпохи. На фоне этих коробок новостройка в проезде Донелайтиса будет инородным, если не сказать инопланетным вкраплением.

Отличаться от своих соседей комплекс будет не только внешним видом, но и квартирами. Здесь принципиально не предусмотрено малых площадей. Самые скромные варианты — двухкомнатные квартиры площадью около 68 и 80–93 кв. м, предлагающиеся в настоящее время по одной и той же цене — 8,8 млн руб. Основная же часть квартир в комплексе имеет площадь более 100 кв. м.

В домах бизнес-класса часто устраивают апартаменты наибольшей площади в самых верхних этажах. В данном случае это не совсем так. Самые большие площади размещены в 16-этажных корпусах, квартира площадью 158 кв. м на последнем этаже стоит примерно 17,4 млн руб. На 22-м этаже максимальная площадь квартир составляет 138 кв. м, такое жилье обойдется сейчас примерно в 16,7 млн руб.

Для проектов бизнес-класса в начальной фазе реализации подобные цены можно считать вполне приемлемыми. При этом существенно, что «Балтийский квартал» уже фактически строится, в то время как ряд рекламируемых адресов до сих пор существует только на бумаге.

Ограниченная свобода планировки
В настоящее время на площадке идут работы нулевого цикла. На дне котлована, где впоследствии разместится двухуровневый паркинг, заканчиваются земляные работы, большая часть территории уже покрыта плитой основания. Окончание строительства запланировано на последний квартал следующего года. Не исключено, что работы по монтажу к этому времени действительно будут близки к завершению, однако вряд ли покупатели получат ключи раньше весны 2010 года.

Квартиры будут сдаваться со свободной планировкой (высота потолков между плитами перекрытий — 3 м), однако с выложенными высотой в один кирпич линиями будущих стен. Это делается для удобства обмеров БТИ. Так что устроить квартиру по своему усмотрению просто так не получится. Кроме того, владельцы будут ограничены таким простым фактором, как оконные проемы. Треккомнатные квартиры имеют площадь 102–158 кв. м, четырехкомнатные — от 141



до 158 кв. м. Разница между ними, по сути, сводится к одному дополнительному окну. Иначе говоря, при больших площадях покупатели фактически приобретают квартиры с комнатами достаточно большой величины. Для сравнения: в сталинских домах средняя площадь трехкомнатной квартиры (четыре окна) — от 85 до 88 кв. м, здесь это уже двухкомнатная квартира (три окна).

К положительным сторонам «Балтийского квартета» можно отнести его подземную часть, где предусмотрено весьма большое количество машино-мест.

На 360 квартир их будет более 500. Подразумевается, что жители комплекса — люди, имеющие, как правило, более одной машины на семью. Любопытно, но в паркинге, как и в случае с величиной апартаментов, есть своя иерархия недвижимости. Здесь предусмотрены места разных типов, как обычные, так и улучшенные, с возможностью использования пневмоподъемника для выезда из паркинга (этим объясняется, в частности, значительная высота подземной части комплекса). В настоящее время продажа машино-

ЖК «БАЛТИЙСКИЙ КВАРТЕТ»	
Местоположение:	Северо-Западный административный округ, станция метро «Сходненская»
Адрес:	Донелайтиса проезд, вл. 39
Этажность:	16–22
Общее количество квартир:	360
Площадь квартир:	68–158, 1 кв. м
Цена метра (тыс. руб.):	110–130 тыс. руб.
Цена квартиры (млн руб.):	8,8–17,4 млн руб.
Количество машино-мест:	553
Окончание строительства:	IV квартал 2009 года
Тип договора:	предварительный договор купли-продажи квартиры и договор покупки векселя
Девелопер и продавец:	ОАО ТРОС

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: хорошая транспортная доступность; наличие инфраструктуры в шаговой доступности; экологически благополучное соседство

Отрицательные: отсутствие квартир небольших площадей; безликий архитектурный облик района; ограниченные видовые возможности комплекса

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

мест не открыта, а каковы будут цены, пока неизвестно.

Что касается собственной инфраструктуры дома, общей стиловатной части для ее размещения не предусмотрено, под разного рода службы будут отведены первые этажи корпусов. Каким именно будет набор торговли и услуг, пока неизвестно, однако существенно, что объекты инфраструктуры есть в шаговой доступности от комплекса.

Характер района, где строится «Балтийский квартал», неоднозначен. С одной стороны, социальный уровень в целом достаточно скромен, о чем говорят хотя бы скопления отечественных автомобилей у подъездов соседних домов. С другой — в районе есть весьма развитая инфраструктура, включающая современные сетевые магазины и сферу обслуживания, причем фактически в шаговой доступности.

Характер района, где строится «Балтийский квартал», неоднозначен. С одной стороны, социальный уровень в целом достаточно скромен, о чем говорят хотя бы скопления отечественных автомобилей у подъездов соседних домов. С другой — в районе есть весьма развитая инфраструктура, включающая современные сетевые магазины и сферу обслуживания, причем фактически в шаговой доступности.

Редкие виды
Однако помимо этого местоположение «Балтийского квартета» дает его жителям еще один существенный бонус — природное окружение. Это так называемый Сходненский ковш — территория, ограниченная бульваром Яна Райниса, проездом Донелайтиса, а также Светлогорским и Фабричным проездами. Она представляет собой, по сути, естественный котлован — низинную лесопарковую зону, в середине которой протекает река Сходня. К ней, впрочем, подойти можно далеко не везде: местность кое-где заболочена.

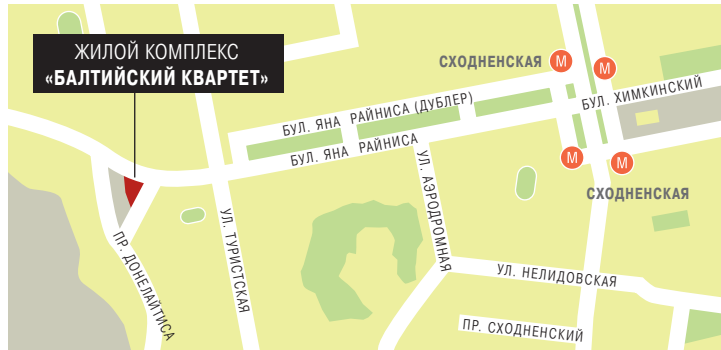
Естественно, что при таком соседстве привлекательно приобретение квартиры с видом на этот природный комплекс. Однако возможностей такой покупки как раз немного, что является одним из недостатков «Балтийского квартета». Застройка между комплексом и «ковшом» представлена в основном 17-этажными домами, как старыми, так и строящимися в настоящее время. Соответственно, возможность любо-

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Флексер, руководитель исследовательского центра компании «Мизь-новостройки»:
Безусловно, проект «Балтийский квартал», девелопером которого выступает компания ТРОС, заслуживает внимания. В первую очередь хотелось бы отметить интересное архитектурное решение здания. Новый комплекс будет значительно выделяться на фоне старой застройки. Также заслуживают внимания и хорошие видовые характеристики. С последних этажей комплекса открывается панорамный вид на столицу.

Что касается площадей квартир, то они несколько выше принятых для бизнес-класса стандартов, что может отрицательно отразиться на темпах реализации проекта. Но есть и свои положительные стороны — размеры квартир позволяют жильцам воплотить свои самые смелые дизайнерские задумки.

Приятно радует просторный паркинг в ЖК «Балтийский квартал». Владельцам квартир не придется ломать голову, где же оставить свою автомобиль, они просто-напросто смогут приобрести дополнительное место на парковке. Проблем с реализацией машино-мест возникнуть не должно, особенно если продажи не будут закрытыми.



ваться природой из окон будет только у жителей верхних этажей 22-этажных корпусов, а точнее, только одного из них, северного. Зато все жители комплекса смогут пользоваться шаговой доступностью «Сходненского ковша».

Наконец, еще одна особенность местоположения «Балтийского квартета» — приемлемая транспортная доступность. От Волоколамского шоссе можно добраться тремя маршрутами — через улицу Свободы, Походный проезд и проезд Донелайтиса, а также окружным путем через Фабричный проезд. Конечно, все эти пути ведут в Волоколамское шоссе, далеко не всегда удобного для передвижения, но это издержки уже не конкретного жилого комплекса, а всего района Тушино.

Вокруг — долгострои
Комплекс «Балтийский квартал» создается в весьма благоприятной конкурентной среде. Самая известная новостройка района — 11-й микрорайон Южного Тушина, квартал, расположенный между Сходненской, Фабричной, Лодочной и Новопоселковой улицами. Здесь уже много лет можно наблюдать одну и ту же картину: из девяти корпусов построен только один серийный проекта ГМС, на соседних площадках, уже освобожденных для нового строительства, работы почти не идут, а на месте большинства будущих новостроек благополучно стоят обитаемые дома 1940–50-х годов — ими, в частности, занята территория,

где должны появиться три лучших корпуса всего проекта, выходящих на Лодочную улицу. При этом квартиры во многих корпусах проданы, а город уже выпустил постановление о реконструкции соседнего квартала к северу от 11-го микрорайона через улицу Фабричную. Там в настоящее время завершается еще одна новостройка — жилой комплекс «Звезда Фабричной». Однако строится он медленно и не первый год, притом что большинство квартир в этом доме распродано.

В непосредственном соседстве с «Балтийским кварталом» строятся два монолитно-кирпичных 17-этажных жилых корпусов (проезд Донелайтиса, вл. 27). По одному из них строительные работы уже завершаются, другой еще не вышел из земли. Однако по уровню недвижимости квартиры в этих домах практически не конкурируют с площадями «Балтийского квартета» — у них просто разный круг покупателей, обладающих различной мотивацией при выборе недвижимости.

Пожалуй, единственный недостаток может быть связан с репутацией района как места, где есть критически долго строящиеся дома. Однако застройщик «Балтийского квартета», компания ТРОС (Тушинское объединение по ремонту, отделке и строительству), есть что показать. В частности, такие завершённые проекты, как жилой дом по Сходненской улице, 35 с пристроенным торговым центром, жилой комплекс перенормированной этажности на улице Маршала Тимошенко, 17, жилая башня во Врачебном проезде, 10, а также еще ряд объектов, в том числе реконструированные дома советского времени. Конечно, «Балтийский квартал», как можно предположить, объект для застройщика более крупный, чем предыдущие, однако в планах есть еще более масштабные новостройки.

Валентин Корнев

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736

Where is WELLTON time:

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	5
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 50	53 - 89	87 - 114	125 - 145	188 - 195

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСЛ 047620
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомьтесь с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

(495)795 0888

www.krost-realty.ru

дом проекты

Приокское царство

Подмосковье

То, что застройка коттеджных поселков, рассчитанных на московского покупателя, вплотную придвинулась к границам области и даже вышла за ее пределы, не секрет. Как правило, это поселки низшей или средней ценовой группы. Однако теперь в значительном отдалении от Москвы появляются проекты, которые позиционируются девелоперами как класс премиум. Таким является поселок «Царьград», расположенный в 75 км от МКАД на не самом престижном Симферопольском шоссе.



Не столь отдаленный
С некоторых пор расстояние в 30 км от Москвы воспринимается примерно так же, как 70 или даже 100. Существенная с математической точки зрения разница на практике нивелируется до минимума. Действительно, почти по всем отходящим от столицы автотрассам основные затруднения испытываешь в зоне ближнего Подмосковья, где поток машин перемещается с черепашей скоростью. Разогнаться же в свое удовольствие обычно удается, отъехав на десяток-другой километров от первого бетонного колыда. Как следствие, на поездку из центра Москвы, скажем, до Пущино потребуется лишь на четверть больше времени, чем, например, до Климовска.

Если к этому добавить, что по мере удаления от Москвы экологическая обстановка, как правило, улучшается, становится очевидным, что в глазах покупателей «дальние земли» становятся все более привлекательными. Девелоперы уже

давно отреагировали на возросшую популярность прибрежных поселков к границе московской области территорий, однако до сих пор большинство активно реализуемых на «пограничных» территориях коттеджных поселков редко перешагивают через рубеж экономкласса, достаясь в лучшем случае до бизнес-уровня. С поселком «Царьград», возведение которого в июле этого года начинается в 75 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, ситуация иная. Он изначально позиционируется как проект премиум-класса.

Причин, по которым планка задана так высоко, немало. Прежде всего, это обусловлено самой территорией. Место, где будет строиться поселок, расположено около реки Оки, и хотя между рекой и будущим поселком находится дорога, это, скорее, плюс, чем минус. Благодаря тому, что участок будущего строительства находится на значительном возвышении, здесь не должно быть проблем с подтоплением террито-

рии. Проходящая внизу дорога (к слову, транспорт по ней ездит весьма редко, поэтому тишину ничто не нарушает) из будущего «Царьграда» вообще не просматривается, а река, напротив, отлично видна. При этом, как обещает девелопер проекта (а это компания с одноименным поселку названием «Царьград», основными акционерами которой являются фонды прямых инвестиций под управлением Marshall Capital Partners), территория спланирована так, что любоваться водной гладью можно будет из большинства домов. Непосредственно к границе поселка примыкает Приокско-Террасный заповедник, а его знаменитый зубровый питомник располагается ровно напротив «Царьграда», на другом берегу Оки.

Преимущества окружения будущего поселка этим не ограничиваются. Дело в том, что освоением прилегающих к нему территорий занимается уже названная компания «Царьград», и все проекты, которые

она тут реализует, имеют довольно высокий статус. Так, на части примыкающей к поселку территории, расположенной ближе к городу Пущино, уже построен курорт «Царьград Спас-Тешилово». Друг от друга оба этих проекта отделены лесной полосой с протекающей по ней речушкой, когда-то глубоководной, а сейчас обмелевшей. В процессе строительства поселка русло речки приведут в порядок, организуют на ее берегах зону отдыха, а между поселком и курортом перекинут мостик. Не менее статусный и еще один будущий сосед «Царьграда» — здесь планирует построить свою киностудию Никита Михалков. Впрочем, суета съемочной площадки мешать жителям не будет: между поселком и киностудией также находится лесной массив.

строительная технология и единая линейка стройматериалов — деревянный сруб, возведенный на облитом фундаменте.

Впрочем, это будущее. Сегодня на месте поселка открытое поле. Собственно, земля раньше имела статус сельхозназначения, сейчас она оформлена под дачное строительство. Как объясняют девелоперы, это наиболее оптимальная для налогообложения форма, и в данном случае не было необходимости идти по более сложному пути, меняя ее статус под индивидуальное жилищное строительство. Сейчас идет процесс межевания земли, и как только он завершится (а произойдет это примерно через месяц),

начнутся открытые продажи, а на территории будущего «Царьграда» появится строительная техника. Пока же здесь в основном хозяйничают только коны. Поскольку строительство еще не началось, часть территории поселка отведена под выпас лошадей, а рядом находится старая конюшня — это часть развлекений, которые предлагаются гостям курорта «Царьград Спас-Тешилово». Чуть позднее лошадей вместе с их недвижимостью переместят на другую территорию.

На этой самой другой территории (а именно территории все того же курорта) располагается и вся основная инфраструктура (преимущественно спортивно-развлекательного характера).

В самом поселке пока планируют ограничиться объектами первой необходимости: магазином, аптекой, спортивными и детскими площадками. Те же, кто планирует использовать «Царьград» для постоянного проживания (а, как уверяют девелоперы, таких будет немало), более серьезные инфраструктурные комплексы найдут в расположенном по соседству наукограде Пущино, славящимся своей медицинской и уровнем образования.

Возведение первой очереди (а под нее выделен максимально приближенный к Оке участок площадью примерно 40 га) завершится в конце следующего года, а срок полного

окончания строительства пока вообще не называется. Зато продажа домов первой очереди застройки начнется в ближайшее время. С покупателями будет оформляться инвестиционный договор на возведение объекта недвижимости (в зависимости от размера домовладения строительство займет от семи месяцев до года). На этот же период будет действовать предварительный договор на приобретение придомового земельного участка, который по завершении строительства будет переоформлен и будет зарегистрировано право собственности покупателя на землю.

Наталья Павлова-Каткова



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЦАРЬГРАД»	
Местоположение:	Симферопольское шоссе, 75 км от МКАД
Площадь поселка:	99 га
Общее количество участков:	200
Площадь участков (соток):	25–50
Площадь коттеджей (кв. м):	338–900
Стоимость коттеджей (млн \$):	0,7–2 (в цену включена стоимость земельного участка)
Тип договора:	инвестиционный договор
Порядок оформления земельного участка:	предварительный договор купли-продажи, который переоформляется и регистрируется после завершения строительства дома
Сроки окончания строительства первой очереди:	IV квартал 2009 года
Девелопер:	«Царьград»
Продавец:	ООО «Заокское» (дочерняя фирма компании «Царьград»)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА	
Положительные:	экологически благоприятный район, соседство с рекой и заповедником; хорошая транспортная доступность; высокая степень изолированности от соседней застройки; экологическая чистота строительных материалов; широкая линейка выбора коттеджей по площади и габаритам придомовых участков
Отрицательные:	значительная удаленность от Москвы; небольшая доля внутренней инфраструктуры; начальная стадия реализации проекта
Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б+Дом».	

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ	
Дмитрий Панкратов, менеджер проекта «Приволье. Усадьбы на Оке» компании «Велес капитал девелопмент»: Уникальность коттеджного поселка «Царьград» заключается прежде всего в том, что это один из немногих проектов премиум-класса, который появится в радиусе 100 км от МКАД — местности, где на сегодняшний день основное предложение жилой недвижимости сосредоточено в сегменте эконом. К подобным «Царьграду» проектам можно отнести коттеджный поселок «Приволье. Усадьбы на Оке» компании «Велес капитал девелопмент», проект «Мая» компании Rodex Group, а также ряд проектов на реке Волге.	С другой стороны, несколько смущает размер территории «Царьграда» — 100 га. Это не позволяет говорить о «клубности» проекта. Подобная площадь застройки характерна, скорее, для проектов бизнес-класса. Таким образом, мы считаем, что существует некое деление участков по принципу бюджетности. К тому же концепция «Царьграда» предполагает использование клееного бруса в качестве строительного материала, что несколько ограничивает покупателей класса премиум, бюджет которых обычно выше \$1 млн за готовый объект. Для сравнения: в коттеджном поселке «Приволье. Усадьбы на Оке» компания «Велес капитал девелопмент» предлагает лесные участки от 40 соток до 1,5 га с индивидуальным проектом застройки и возможностью выбора строительного материала.
Проект «Царьград» обладает рядом достоинств, в числе которых хорошая транспортная доступность, пятизвездный гостиничный комплекс с развитой собственной инфраструктурой, расположенный на территории поселка, и качественная концепция.	Разумеется, поскольку «Царьград» на настоящий момент находится на стадии проекта, впереди у девелоперов много трудной, но интересной работы.



Уникальное сочетание доступности и комфорта городского жилья в окружении природы.
Инфраструктура элитного поселка – торгово-развлекательный центр «Павлово Подворье», школа и детский сад.
1,4-й км Новорижского шоссе.



777-88-99
www.pavlovo.info

ДОМ

проекты

Последняя новостройка Антиба

зарубежье

Новый многоквартирный объект класса люкс на Лазурном берегу — явление крайне редкое. А на плотно застроенном мысе Антиб, казалось бы, просто невозможное. Однако фактом является то, что именно здесь и сейчас начинается строительство нового 56-квартирного жилого комплекса Le Provencal. Точнее, начинается реконструкция под жилье здания, в котором ранее располагался один из самых известных на Ривьере отелей.



Обитатели Le Provencal будут обеспечены полным набором рекреационной инфраструктуры



Входная группа: только для дорогих гостей

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС LE PROVENCAL	
Местоположение	Франция, Лазурный берег, мыс Антиб
Этажность	10
Количество апартаментов	56
Площадь апартаментов (кв. м)	80–700
Цена апартаментов (млн €)	2–40
Количество машино-мест	112
Начало продаж	сентябрь 2008 года
Окончание строительства	2010 год
Тип договора	оформление в собственность (апартаменты) и в долевую собственность (общественные зоны)
Девелопер и правообладатель	Le Provencal (компания, принадлежащая семье Дэннис)
Эксклюзивный продавец	Savills (в России — IntermarkSavills)

Гений места
Конечно, отыскать без малого гектар на западном берегу мыса Антиб под строительство десятиэтажного дома — вещь абсолютно немислимая. И в данном случае никакого чуда не произошло: этот гектар купил еще в 1925 году американский миллионер Фрэнк Пуллд для строительства отеля Le Provencal. Несмотря на название, каннский архитектор Люсьен Стабль спроектировал здание в стиле ар-деко как настоящий вызов провансальской традиции. Десятиэтажное здание и сейчас флагманом возвышается над соседними виллами и отелями, а в те времена было безусловной доминантой. Да и сам отель в течение полувека считался одним из самых популярных на Ривьере. Список его знаменитых постояльцев, среди которых сэр Уинстон Черчилль, Элла Фитцджеральд, Мэрилин Монро, Джон Ф. Кеннеди, займет не одну страницу.
А в 1976 году со знаменитым отелем произошла малообъяснимая вещь: он закрылся на реконструкцию и... так и не открылся. Более 30 лет здание простояло без дела, служа пристанищем подросткам—любителям граффити, и превратилось, по крайней мере внутри, в совершеннейшие руины. Другого подобного примера на Лазурном берегу нет. Год назад владельцы здания наконец продали Le Provencal.
Новые хозяева — семья Дэннис из Великобритании (известные лондонские девелоперы)—решили сменить профиль здания и сделать из бывшего отеля жилой дом класса люкс. Это решение не может не удивить любого человека, хоть немного знакомого с рынком недвижимости Французской Ривьеры: гостиницы здесь переполнены, а в собственности предпочитают покупать виллы, а не апартаменты. И все же стоит присмотреться к будущему жилому комплексу.
Продажи по-нашему
В настоящий момент Le Provencal — это остов здания с пустыми глазницами окон (некоторые заложены кирпичом) и пол-

ностью снесенными внутренними перегородками. Продажи резиденций начнутся в сентябре, но уже сейчас принимаются заявки от желающих приобрести апартаменты. Думаю, российскому покупателю легче представить себе будущий облик люксового комплекса, чем иностранцам: мы ведь привыкли оценивать (и покупать) жилую недвижимость по макетам и рисункам.
Архитектурный облик Le Provencal после окончания строительства почти не изменится. Единственные внешние «вольности», которые позволили девелоперу местные власти,—пристроить балконы и приподнять последний, мансардный этаж, чтобы высота потолков в нем была такой же, как и в остальных. Кстати, высота потолков — один из явных минусов проекта. Сейчас, в «разобранном» состоянии здания, они не превышают 3 м, а после завершения отделки будут в среднем 2,8 м. Что делать, застройщик обязан сохранить в неприкос-



Пляж и теннисный сквер — тоже часть Le Provencal

новенности фасада, соответственно, и ту высоту потолков, которая была в отеле Le Provencal. Понятно, что отель проектировался в расчете не на владельцев, а на постояльцев, для которых высота потолков не столь уж и важна.
Входная группа даже сейчас, с оголенными деревянными перекрытиями и ободранными стенами, производит впечатление благородной роскоши. Легко представить себе этот холл

неправильной геометрической формы после отделки. Его относительно небольшие размеры компенсируются прекрасным естественным освещением. Благодаря тому, что здание расположено на холме, уже первый этаж имеет морские виды. Кстати, несколько резиденций будут расположены даже на первом (то есть по-европейски — на левом этаже).
Восхождение вверх по лестнице — это одновременно увеличение площади предлагаемых резиденций и все более впечатляющие виды на залив. На первых этажах квартиры самой малой площади — от 80 кв. м. Предпоследний этаж разделен на два владения — 450 и 600 кв. м, причём в каждой квартире есть просторная терраса. Фактически это эксплуатируемая часть кровли, на которой, естественно, расположится бассейн. Плещась в нем, можно любоваться морскими видами по обе стороны мыса Антиб. И наконец, пентхаус площадью 700 кв. м, с мансардами и также с частью эксплуатируемой кровли, продаётся целиком. Кроме того, на ранней стадии продаж покупатель получит возможность объединить несколько апартаментов или выкупить целый этаж.
Естественно, комплекс будет сдаваться с полной отделкой, оборудованием кухни и ванных комнат, и компьютеризованной системой «умного дома». Собственно говоря, в Европе дома по-другому и не сдаются. Другое дело, что, как правило, даже на начальном эта-

пе строительства покупатель не имеет возможности внести свои коррективы в будущую отделку. Так вот, в Le Provencal все по-другому, я бы даже сказал — по-нашему. Сирил Дэннис, управляющий проектом, заверил меня, что покупатель до начала отделочных работ может полностью изменить планировку и интерьеры в соответствии со своими вкусами.

Куршевель в придачу
Человек, купивший резиденцию в Le Provencal, получает не только площадь своей квартиры, но и всю богатую инфраструктуру комплекса. А она включает в себя частный пляж, SPA-и фитнес-центр, теннисное и гольф-поле. В распоряжении жильцов будет яхта Le Provencal, на которой можно путешествовать по всему побережью,

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: эксклюзивное местоположение; большой выбор апартаментов по площади; прекрасные видовые характеристики; богатый набор социальной инфраструктуры; возможность внесения корректировок в отделку.
Отрицательные: расположение на второй линии от моря; небольшая площадь пляжа; низкие потолки..

Характеристики составлены на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ».Дома».

а на горнолыжном курорте в Куршевеле специально для владельцев Le Provencal, пожалуй, он вполне вместителен. Да и, кроме того, хозяева апартаментов будут чаще выходить в море на собственных или, в крайнем случае, арендованных яхтах.
Сколько стоит «провансальский» образ жизни? «Входная билет» («односпальная» квартира площадью 80 кв. м) — €2 млн. За эти деньги не удастся купить даже небольшую виллу в не самом престижном местечке Ривьеры. Пентхаус — €40 млн (ориентировочно). Да это цена хорошей виллы здесь же, на Антибе! Ну, во-первых, по площади он не меньше виллы. Во-вторых, виды с высоты десятого этажа лучше, чем из лобного окошечка. В-третьих, просторная эксплуатируемая кровля создаст полное ощущение приватности.
Но самое главное не в этом. Купив виллу, вы только приступаете к созданию своего образа жизни, который, кстати, включает в себя и непростой вопрос обеспечения безопасности (нападения на частные дома не редкость на Лазурном берегу). В Le Provencal все эти вопросы решены изначально.

Андрей Воскресенский

ПРОДАЖА КВАРТИР

РУССКИЙ АВАНГАРД

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС класса De Luxe

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

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

BEST CONSULTING

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

реклама ООО «БЕСТ Консалтинг»

ДОМ проекты

Многофункциональное Черноморье

курорты

В Анапе строится многофункциональный элитный комплекс «Золотая бухта», который обещает стать уникальным объектом на всем Черноморском побережье. Агентством по продаже квартир выступает Bescar Realty Group.

Строительство «Золотой бухты» началось в 2007 году в исторической части Анапы. Концепция застройки была разработана словенским архитектурным бюро ADAL (AdvancedDesignArchitecturalLanguage). Ключевая идея проекта — создание комфортной среды для круглогодичного проживания и отдыха с высоким уровнем сервиса. Объем инвестиций в строительство — около 4 млрд руб.

В состав комплекса войдут жилой комплекс премиум-класса, апарт-отель, гостиница,

крытый аквапарк, дельфинарий, рестораны, гавань для яхт, пляж и парковая зона с искусственными озерами и музыкальными фонтанами. Общая площадь объекта — около 110 тыс. кв. м. Юридическим владельцем и продавцом является ЗАО «Агентство „Бекар“». Покупатель получает на руки договор долевого участия, зарегистрированный в Федеральной регистрационной службе Краснодарского края.

«Золотую бухту» предполагается возвести за четыре года — поэтапно в три очереди. Завершение строительных работ намечено на 2011 год.

Первая очередь объекта — ЖК «Панорама» — запланирована к сдаче в эксплуатацию в четвертом квартале 2009 года. Жилой комплекс представляет собой многофункциональный объект площадью 52 тыс. кв. м и состоит из трех высотных па-



норманных корпусов с жилыми и коммерческими помещениями и парковкой. В жилой зоне планируется разместить 226 апартаментов и шесть пентхаусов. Проектом предусмотрены лобби-бар, служба охраны, детская игровая комната, аптека, мини-маркет и крытый бассейн с фитнес-центром. На территории для посетителей «Золотой бухты» будут предоставлены киноконцертный зал, SPA-центр с открытым бассейном, рестораны и бары, салон красоты, турагентство с авиационными кассами, банк и магазины. Подземный паркинг рассчитан на 270 мест. Вокруг жилого комплекса планируется разбить парк с элементами ландшафтного дизайна.

Вторая очередь строительства — апарт-отель с гаванью для парковки яхт, яхт-клуб и крытый аквапарк. Сдача его в эксплуатацию запланирована

на четвертый квартал 2010 года. На третьем этапе, который завершится во втором квартале 2011 года, будут построены амфитеатральный дельфинарий и крупный ресторанный комплекс.

«Многофункциональный элитный комплекс „Золотая бухта“ в Анапе — это уникальный проект, не имеющий аналогов даже на территории Сочи, — уверена Ирина Гудкина, директор департамента элитной недвижимости Bescar Realty Group SPb. — Развитию черноморских курортов сегодня уделяется особое внимание, но среди возводимой курортной недвижимости доминируют единичные элитные объекты. Масштабы строительства комплекса „Золотая бухта“ в Анапе небывалые, площадь разрабатываемой территории составляет около 4 га».

Клавдия Шур

Покровские ворота

бизнес-класс

На Новорижском шоссе началось строительство малоэтажного жилого комплекса «Покровский». К концу 2010 года объем жилого фонда превысит 80 тыс. кв. м, что сделает «Покровский» одним из наиболее масштабных проектов бизнес-класса, реализуемых в Подмосковье. Продавцом домовладений в «Покровском» выступит корпорация «Инком».

Новый жилой комплекс расположится в Истринском районе Московской области на 23 км Новорижского шоссе. Согласно проекту, на территории в 40 га будет построен современный поселок бизнес-класса, состоящий из 257 таунхаусов и 70 индивидуальных домов. Суммарный объем инвестиций в проект составит более 3,5 млрд руб.

Архитектурная концепция загородного комплекса разработана специалистами собственного архитектурного бюро



«Инком» и выдержана в современном стиле: дома возводятся из кирпича и облицовываются деревом и декоративным камнем. Таунхаусы в «Покровском» представляют собой двухуровневые секции площадью от 217 до 247 кв. м с земельными участками до шести соток. Во всех домовладениях предусмотрены гараж, лоджия и балкон.

Территория комплекса «Покровский» находится на границе лесного массива, поэтому при его проектировании

особое внимание было уделено ландшафтному дизайну. Значительная часть поселка будет отдана под зоны отдыха, здесь будет создано искусственное озеро площадью 6 га с набережной, смотровой площадкой, беседками и цветниками. Инфраструктура поселка включает в себя торговую-развлекательный комплекс, спортивный и медицинский центры, рестораны и другие объекты, расположенные в инфраструктурном комплексе NovaRiga.

Жилой комплекс «Покровский» — третий проект таунхаусов корпорации «Инком» (еще два реализуются в Красноярске и Солнечногорском районе Московской области). По словам председателя совета директоров «Инком» Константина Попова, «Покровский» относится к числу крупных малоэтажных комплексов (предполагается, что в нем будут проживать более 1,5 тыс. человек) и станет частью комплексного освоения компанией земель на Новорижском направлении. На начальном этапе строительства стоимость домовладений в поселке составляет от 11,5 млн руб., покупателям предоставляется беспроцентная рассрочка сроком на шесть месяцев.

Земля оформляется в собственность покупателя, на строительство дома заключается договор подряда с компанией «Инком», после завершения строительства домовладение также оформляется в собственность.

Никита Рыблев

Малоэтажные Химки

таунхаусы

В Химках реализуется проект малоэтажного жилого комплекса «Ивакино-Покровское». Он будет построен в квартале Ивакино-2 микрорайона Клязьма-Старбеево, в непосредственной близости от МКАД.

На территории 9,08 га расположатся 278 таунхаусов с квартирами площадью от 156 до 195,4 кв. м. Таунхаусы будут сдаваться под чистовую отделку с установленной входной металлической дверью, лестницами и пластиковыми стеклопакетами с двухкамерным остеклением.

Новый жилой комплекс отличается удобной транспортной доступностью: он расположен между двумя крупными транспортными магистралями, в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе и в 18 км — по Дмитровскому. Кроме того, к нему ведут две дороги через город Химки.

Развитая инфраструктура «Ивакина-Покровского» включает в себя детский сад, супермаркет, кафе, медицинский и аптечный пункты, пункты бытового обслуживания (химчистку, прачечную, пункт ремонта обуви). Рядом расположен спортивный комплекс «Олимпийский». На территории ЖК обустроена гостевая автостоянка, детские и спортивные площадки, с двух сто-



рон к нему примыкает Химкинский лесопарк. Заявленный срок окончания строительных работ — второй квартал 2009 года. Стоимость 1 кв. м в таунхаусах нового комплекса начинается с 50,2 тыс. руб. Инвестор-застройщик и продавец объекта —

ООО «Ивастрой». Продажа квартир оформляется путем заключения предварительных договоров долевого участия. Риэлтерские услуги в ЖК «Ивакино-Покровское» оказывает компания «Домострой».

Софья Милованова

РЕКЛАМА

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

классика фahверка

ДОМ проекты

Терпение резидентов

ГОСКОМИССИЯ

В феврале 2007 года «Ъ-Дом» впервые рассказал о строительстве усадьбы премиум-класса Agalarov Estate. Проект уже успел взбудоражить воображение многих известных и состоятельных людей. В настоящее время финальной отделки ждет первая очередь именных вилл. Официальные продажи еще не начались — потенциальные резиденты ждут их с нетерпением.

На ровном месте

Если театр начинается с вешалки, то строительство закрытого элитного поместья — со сторожайшего секрета. Минувшей зимой в усадьбу на Новорижском шоссе в 22 км от МКАД корреспондентам «Ъ-Дом» удалось пробраться только инкогнито. На это раз повезло больше: мы удостоились официальной экскурсии по поселку в именном Land Rover Agalarov Estate, которую провел сам Арас Агаларов. Отрезок от шоссе до центрального въезда в поселок проскочили незаметно. Свежий и ровный асфальт, уложенный на агаларовские деньги, тянется вдоль полей и других коттеджных поселков (по внешнему виду, скорее, эконом-класса).

На этот раз нас встретила практически законченная въездная группа, которую предваряют красивые кованые ворота. За ними — широкая дорога, вдоль которой с двух сторон стоят 15-метровые сосны. Сразу же в голове рождается ассоциация с Майами-Бич или Лос-Анджелесом с их огромными пальмами. Между тем господин Агаларов указал на небольшой и довольно скромный дом у самых ворот. «Это поместье, в котором отдыхает личная охрана и водители резидентов. Красотами усадьбы они смогут любоваться лишь издали. А на въезд будут иметь право только резиденты, члены наших клубов и их гости», — рассказал он. Столь жесткий пропускной режим Арас Агаларов объяснил двумя причинами: сохранением приватности будущих жильцов, что является одной из самых важных задач, а также первоклассным уровнем секюрити, который планируется обеспечить в поселке.

Обратим внимание на главный элемент усадьбы — гольф-поле. Его девелопментом, а также последующим управлением и обслуживанием занимается международная сеть гольф-клубов класса luxury, которую развивает американская компания Troon Golf. В России компания оказалась благодаря агаларовскому проекту. «Разработку проекта мы заказали Кэлу Олсону, это признанный во всем мире архитектор гольф-полей, который по ним учебники пишет. И когда он меня спросил, из какого бюджета я собираюсь исходить, я ему ответил, что бюджет не должен его волновать. Таким образом, родился уникальный проект на два участка по девять лунок с 17 водоемами, соединяющими «девятки»», — рассказал господин Агаларов, добавив, что первые девять лунок, которые расположились слева от центрального въезда, удалось подготовить уже к сентябрю нынешнего года.

Следы упорной работы видны повсюду. Сейчас команда девелоперов решает самую важную для гольф-поля задачу — налаживание ирригационной системы, поэтому в разных концах поселка лежат горы шпорок, фонтанов с подсветкой, живописных овражков, усыпанных огромными валунами. И повсюду растут великолетние сосны, березы, кустарники. «Мы уже высадили 8 тыс. деревьев, и это только начало. Известная американская дизайнерская компания Forsite сейчас вовсю трудится над озеленением. Я даже купил в Канаде дорожные машины для пересадки взрослых деревьев», — пояснил владелец поместья. И правда, по дороге нам встретились большие грузовики со специальными захватами под ствол и корневую систему деревьев. «Изменение рельефа и озеленение нужны не только для гольфа», — продолжает экскурсию Арас Агаларов. — Видите, вдоль забора насыпь, на которой местами также посажены деревья? Это для того, чтобы полностью оградить нашу территорию от соседних поселков и близлежащих деревень. Таким образом мы поднимаем ли-



Фасады вилл решены в единой цветовой гамме, при этом каждая является репликой мирового архитектурного шедевра. Фото Валерия Мельникова

нию горизонта, поэтому видно будет только небо, да и звукоизоляция станет лучше». Действительно, лишь в одном месте усадьбы из-за забора виднелись крыши коттеджей соседнего ООО «Монолит». Но господин Агаларов говорит, что в дальнейшем они будут скрыты деревьями. Пожалуй, за работу над изоляцией поселка от соседей создателям Agalarov Estate можно поставить зачет.

Русская концепция

Объехав развлекательную зону, мы также увидели гостиницу, здания пляжного, спортивного и гольф-клубов.

Работа над отделкой зданий продвигается медленнее всего: они были построены еще в прошлом году. Как объясняет хозяин поместья, основное внимание сейчас сосредоточено на создании рельефа поля и строительстве вилл, к которым мы как раз и направлялись.

У самого большого пруда, длиною 3 км, отделяющего развлекательную зону от жилой, практически завершена работа над пляжем, на котором разместился в том числе и один из трех бассейнов с морской водой (второй расположится в гостинице и еще один — в здании спортклуба). «Эта зона будет хорошо просматриваться со всех сторон, чтобы все видели вас, ваш красивый купальник и вашу красивую фигуру», — поясняет Арас Агаларов.

Спортклуб включает в себя три закрытых и три открытых теннисных корта, площадки для игры в футбол, волейбол, кафе, сауну, боулинг. А вот от устройства конюшни господин Агаларов отказался. «Если делать конюшню, то надо организовывать и все для поло, а это, на мой взгляд, уже перебор для такого поселка. К тому же я насмотрелся телепередач о том, как в таких конюшнях обращаются с лошадьми, повторения такого у себя не хотелось бы. Лошадям нужно создавать хороший выгул», — говорит он.

В гостинице будет 50 номеров, а также бильярдная, SPA-салон и ресторан. Ресторанов в поселке будет также три: кроме гостиницы, в гольф-клубе с упором на гриль и мясную кухню и в пляжном клубе. Отель построен в публичной зоне, чтобы гости не нарушали уединения резидентов. Лидя на множество чудесных мест для отдыха и развлечений, забываешь, что усадьба создается для постоянного проживания. Поэтому из социальной инфраструктуры в комплексе планируется включить медицинский центр и пункт скорой помощи с вертолетной площадкой, чтобы была возможность быстрого транспортирования пациентов, школа и продовольственный магазин. Последний уже почти построен — это здание с башенкой, на которой разместятся большие часы. Но бить они не будут. В усадьбе собираются очень строго соблюдать режим тишины, даже по озеру кататься разрешат только на лодках с бесшумными моторами.

Приватная зона

Подъезжаем к виллам. По пути открывается вид на озеро, красивый уже сейчас, несмотря на то что повсюду ведутся строительные работы. «Для того чтобы с дороги была видна вода, приходится снимать со всего побережья слой земли глубиной 2 м. Занятие не из дешевых. Один такой квадратный метр обходится нам в \$20 — цена укладки паркета!» — отмечает Арас Агаларов. И вот, наконец, 14 вилл первой очереди. Квартал смотрится единым целым — виллы отгорожены друг от друга кованой решеткой. Из-за этого отчасти утрачивается приватность жилой зоны, но глухие заборы закрывали бы дома. Часть из них уже окружена идеальным газоном, украшенным живописными валунами, деревьями и кустарником. Между некоторыми домами устраиваются площадки под водопад. Фасады вилл решены в единой цветовой гамме, зато архитектура поражает разнообразием. Здесь и дворцовый стиль, и модерн, и шале. «Каждая ви́лла имеет собственное имя и является репликой мирового архитектурного шедевра. Тут есть и замок Лаль-Ренн-Шатобриан, и ви́лла „Сорина“, — рассказывает Арас Агаларов.

В усадьбе будет дом и для самого господина Агаларова, но во второй очереди. Она отделена от первой высоким забором, чтобы уже вселившимся жильцам не мешал шум отделочных работ. Там еще около 20 вилл и таунхаусов разной степени готовности. Впрочем, таунхаусы Агаларова очень отличаются от привычных. Мы подъехали к первому из построенных. Это здание в дворцовом стиле, рассчитанное на четыре семьи. Для каждой квартиры предусмотрено по два гаража, площадь квартиры — от 700 до 800 кв. м.

«Я решил строить таунхаусы, когда мои друзья признались, что с удовольствием поселили бы в такие квартиры своих родителей или коллег», — пояснил Арас Агаларов. Квартира в таунхаусе может стоить \$4–5 млн, а ви́лла площадью 1 тыс. кв. м с участком 1,5–2 га — от \$6 млн до \$8 млн. Запланирована и третья очередь поселка — виллы и вторая «девятка» гольф-поля.



Все до единого деревья на территории поселка высажены после начала строительства. Прежде это было голое поле. Фото Валерия Мельникова

Впрочем, господин Агаларов пока не спешит показывать усадьбу потенциальным резидентам. Официальная продажа вилл еще не начиналась, хотя намечалась еще весной прошлого года. Объект до сих пор нигде не рекламируется, им не занимаются риэлтеры. «В усадьбу приезжают пока только мои друзья и близкие. Я вообще не тороплюсь с продажей домов, жалко: сюда столько души вложено. К тому же вид у поселка еще не очень эстетичный. Честно говоря, для меня это игрушка, которую очень хочется довести до совершенства. И с каждым клиентом я беседую лично, чтобы понять, что за человек желает приобрести здесь дом», — подчеркнул владельца поселка.

Резидентом Agalarov Estate стать не просто, даже имея достаточно денег. Арас Агаларов уже отказал довольно известным людям только потому, что у них есть бойцовая собака и она тоже жила бы на вилле. «Это не значит, что сюда нельзя ехать

с животными, просто они не должны быть опасными. Мне важно, чтобы ничто не нарушало покоя резидентов поселка», — резюмировал владелец Agalarov Estate. Что же касается сроков сдачи, то ори-

ентир на сентябрь 2009 года достаточно условен. «Если потребуется больше времени, мы сдвинем сроки», — пояснил господин Агаларов.

Александра Пшеничная

РЕЗУЛЬТАТ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали. На нынешний год было намечено приступить к возведению второй очереди, что и было сделано. В разной степени готовности находятся около 20 вилл и таунхаусов. Также вторую очередь, как и обещали, изолировали от первой, а под первую подвели всю инфраструктуру, чтобы можно было одновременно вселять резидентов в первую и вести работы во второй. Кроме того, заасфальтировали подъездную дорогу от Новорижского шоссе к центральному въезду. Решили проблему с изоляцией поселка от окружающих соседних деревень.

Обещали и не сделали. Проект лишился конюшни с зимним и отдельным детским манежами. Не предусматривается даже содержание лошадей резидентов. В процессе работы над поселком Арас Агаларов решил, что конюшня стала бы слишком большой нагрузкой для усадьбы. Кроме того, планировали начать продажи домовладений около года назад, но пока не начали.

Не обещали, но сделали. Привели в проект мирового лидера среди сетей гольф-клубов в сегменте luxury — Troon Golf. Кроме того, заранее не говорилось о том, что первые девять лунок будут готовы к сентябрю 2008 года.

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



Кованые ворота — непременный атрибут барской усадьбы. Фото Валерия Мельникова

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пруды праведные

ОАЗИСЫ

Чистые пруды — очень небольшой природный объект, получивший некогда имя в честь одной из первых в истории Москвы акций очистки городского водоема, которой до этого носил имя Поганой Лужи. Однако в наше время название «Чистые пруды» является своего рода брендом дорогой недвижимости, а сам район успешно конкурирует с Замоскворечьем, Арбатом или Пресней.

Клубный формат

Переулки в окрестностях Чистопрудного бульвара являются своего рода локальным рынком недвижимости, особой территорией внутри центра Москвы. На первый взгляд, этот район ничем особенным не выделяется. Понятно, что жилье в окрестностях Чистых прудов, как и в других районах центра, бывает дорогое и очень дорогое. Как и повсюду, наряду с дореволюционными здесь есть дома советского времени, причем практически всех периодов, можно найти даже кирпичные пятиэтажки. Правда, если в Замоскворечье можно купить квартиру в таком доме за 7 млн руб., в окрестностях Чистых прудов цена начинается от 9 млн руб. Что же касается верха цены, то здесь Чистые пруды практически не уступают Остоженке. И там и здесь средняя цена предложения в сегменте люкс — около \$7 млн за квартиру.

Однако определяющим для района в отношении недвижимости являются не предельные значения цен на квартиры и даже не превосходная социальная инфраструктура, а именно то, что основная часть застройки представлена историческими зданиями. Это доходные дома клубного формата, а также старинные особняки и городские усадьбы. И эта среда, как выясняется, для формирования локального рынка недвижимости значила не меньше, чем близость Москвы-реки и вид на храм Христа Спасителя для остоженских переулков. Характерно, что при строительстве новых домов в советское время картина значительно не изменилась: новые дома ставились так, что по этажности и масштабу на фоне более старых соседней не выделялись.

Кроме того, в минувшем веке были застроены почти все свободные участки, что в наше время является еще одним значимым для локального рынка недвижимости фактором. Иногда район Чистых прудов уподобляют Остоженке, но это не совсем корректное сравнение. Дело в том, что в остоженских переулках ценных исторических зданий было мало (кстати, почти весь этот район в свое время готовился под снос для будущей прокладки проспекта от Дворца Советов), поэтому ближе к нашему времени образовалась территория, пригодная для новой застройки. В результате за последнее десятилетие там появилось более полусотни новых домов.

В окрестностях Чистых прудов это невозможно: новостройки появляются, но общее количество новых жилых объектов не превышает одного десятка. Возможно, именно поэтому такое новое предложение здесь оказывается востребованным.

Вторичная территория

Оживленной жизни новостроек в районе Чистых прудов нет. Это территория вторичного рынка, к которому относятся в том числе и недавно появившиеся жилые дома.

При этом их конкуренты, как правило, не другие новостройки, а реконструированные (или хотя бы капитально отремонтированные) здания дореволюционного времени, самым известным из которых считается дом страхового общества «Россия». Требования к объекту публички как дореволюционной, так и современной России были схожи — большие и очень большие квартиры с высокими потолками. Разница только в том, что в наше время к дорогой недвижимости предъявляются иные требования по инженерному оборудованию. Довольно характерная картина наших дней: respectable дом начала XX века, у которого к декору фасада добавлены ящики кондиционеров.

Тем не менее по стоимости такое антикварное жилье находится на весьма достойном уровне. Например, в настоящее время в доме по Чистопрудному бульвару, 14 (он известен своими фасадами с рельефами, подражающими древнерусской



Клубная резиденция «Чистые пруды»: соседство с храмом повышает капитализацию недвижимости



Чистопрудный, 14: антиквариат в камне



Особняк в Потаповском переулке, 8/12: предлагался к продаже за €3,4 млн

владимирской пластике) пятикомнатная квартира площадью 150 кв. м предлагается к продаже за 51,8 млн руб. (примерно \$13,8 тыс. за 1 кв. м). Характерно, что имидж престижной недвижимости бывших времен влияет и на стоимость жилья в советских домах. Например, не так давно 66-метровая квартира в кирпичном доме 1970-х годов в Большом Харитоньевском переулке предлагалась по цене около \$12,5 за 1 кв. м.

Понятно, что при высоком уровне цен и дефиците площадок под застройку каждый новый объект вызывает повышенный интерес потенциальных покупателей, ориентированных именно на этот район центра.

Чистопрудные новоделы

Самым масштабным в районе прудов новым объектом стал, пожалуй, комплекс «Дом на Покровском бульваре», строительство которого в настоящее время завершается в Казарменном переулке, 3. Он представляет собой здание переменной этажности (7–10), состоящее из корпуса, вытянутого вдоль Покровского бульвара, и еще четырех приставленных к нему корпусов. На рынке этот объект известен уже не первый год, и к настоящему времени почти все квартиры в доме проданы (всего их 209). Впрочем, по отдельным

апартаментам можно найти предложения. Так, недавно квартира площадью 137 кв. м в этом комплексе предлагалась за 57,8 млн руб.

Стоит заметить, что у апартаментов этого комплекса очень хорошие видовые возможности. Северная часть выходит на тихий центр и церковь в Барахах, из южных окон открывается панорама центра Москвы, дающая особенно эффектные виды за счет естественного понижения линии бульваров к Москве-реке.

Кудачным завершением проектам можно отнести такие постройки, как рассчитанная всего на 15 квартир «Добрая слобода» (Машкова, 6) или 39-квартирный дом по Фурманному переулку, 8. Это здания современной архитектуры, однако стоит заметить, что к таким здесь относятся далеко не все новостройки. Значительная часть новых домов — реконструированные здания с историческими или близкими к ним фасадами, причем среди них есть весьма небольшие по масштабу проекты.

Один из самых интересных новых объектов в этом районе — клубная резиденция «Чистые пруды», расположенная у пересечения Подсосенского и Барашевского переулков напротив старинной Введенской церкви в Барахах. Это комплекс, в кото-

рый входят и семизэтажный дом на 12 квартир, и четырехэтажный дом на 11 квартир, а также два особняка площадью 882 и 2 тыс. кв. м. Новостройка оказалась весьма успешной, и к настоящему времени недвижимость здесь почти вся продана.

Особняки, а не дома

В «Чистых прудах» предусмотрены апартаменты от 60 до 280 кв. м, но самая интересная часть комплекса — особняки. На рынке недвижимости топ-класса подобного рода предложения встречаются. Можно вспомнить, например, виллу в Молочном переулке или особняк, ставший составной частью дома по Большой Никитской, 45. В случае с «Чистыми прудами» отдельно стоящие здания, выходящие на красную линию переулков, являются не просто неким дополнением к квартирам, но альтернативным объектом для жилья. Понятно, что продажи такой недвижимости, как городские особняки, проходят не в открытом режиме. Однако если раньше владельцы таких объектов не афишировали свою состоятельность, то сегодня, кажется, наступит иное время. Любопытный штрих: на одном из особняков «Чистых прудов» висит плакат с надписью «продаю» и указанием ниже городского и сотового телефонов владельца.

В какой-то мере окрестности Чистых прудов можно считать местом, где предложение жилых особняков постепенно перестает быть исключительным явлением. Наряду с резиденцией «Чистые пруды» можно найти, например, информацию о другом объекте — особняке в Потаповском переулке, 8/12, который относительно недавно предлагался к продаже за €3,4 млн (в настоящее время временно не продается). Это небольшое здание, общая площадь которого составляет около 298 кв. м, расположено во дворе городской усадьбы Голвиных, возникшей на рубеже XVIII–XIX веков. Фактически это отдельно стоящая пятиуровневая (три этажа, цоколь и мансарда) квартира с высокими потолками, ближайшими соседями которой являются барский дом с портиком и традиционными проездными воротами и стоящие по другую сторону палаты XVII века. Последние пока не продаются (здесь размещается Государственный российский дом народного творчества), как, впрочем, и усадьба, но ценностный уровень места близлежащие постройки указывают достаточно четко.

Таким образом, если для других районов Москвы даже один особняк — явление в своем роде исключительное, то в окрестностях Чистых прудов только в открытом режиме можно получить информацию о нескольких объектах, вышедших на рынок за последнее время. Логично предположить, что по крайней мере не меньшее количество объектов рассматривается покупателями и владельцами, только информация по ним не публикуется в рекламных объявлениях. По некоторым данным, актуальных предложений особняков даже больше, а при таком объеме можно говорить о сложившемся сегменте локального рынка. Причем характерно, что речь идет не об особняках для размещения, например, репрезентативного офиса, а именно о жилых резиденциях.

Потенциал появления подобных предложений в районе Чистых прудов достаточно велик. Здесь так привыкли жить издавна. В частности, можно вспомнить, что в упоминавшемся уже Харитоньевском переулке жила московская тетка Татьяны Лариной. И не исключено, что наряду с квартирами в окрестных переулках со временем станут распространенными предложения покупки индивидуальных жилых домов, а жилой особняк прекратит быть исключительным явлением на рынке и войдет в один ряд с квартирами и пентхаусами.

Валентин Корнев

TWEED

Недвижимость



1-й Зачатьевский пер., «Палаты Муравьевых»

Предлагается четырехуровневый трехсторонний таунхаус без отделки свободной планировки площадью 440 м² в тихом центре Москвы. Индивидуальный лифт, зимний сад, терраса, балконы, камин на каждом этаже. Два машиноместа в подземном паркинге.



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.



«Фьюжн Парк»

В новом жилом комплексе предлагаются две квартиры без отделки свободной планировки площадью 103 и 138 м². (возможно объединение). Красивые виды на парк Мандельштама. По одному машиноместу в подземном паркинге на квартиру. Современная инфраструктура. Музей ретроавтомобилей.



Норвегия

Уникальное предложение в Норвегии! Загородное имение знаменитого биатлониста ОЛЕ ЭЙНАРА БЬЕРНДАЛЕНА. Двухэтажный дом в норвежском стиле общей площадью 458 м², расположен в 3,5 часах езды от Осло. 9 спален, 8 ванных, гостиная-столовая с камином залом. Наземная парковка на 10 автомобилей.



Новая Рига, 24 км

В коттеджном поселке предлагается дом «под ключ» в классическом стиле общей площадью 345 м². На лесном участке площадью 19 соток выполнен ландшафтный дизайн. Гараж на две автомобиля. Дом полностью готов для проживания. В поселке: детский сад, школа, ресторан, торгово-развлекательный комплекс.



Горки-7

В камерном поселке предлагается дом площадью 1000 м². На живописном лесном участке площадью 1 га выполнены ландшафтные работы. Качественная отделка, бассейн, кинотеатр, бильярдная. Гараж на 3 автомобиля. Круглосуточная охрана.

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

221-77-71

www.tweed.ru

РЕКЛАМА

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пятиэтажки навывнос

административный ресурс

В Москве будут сноситься все пятиэтажки (а не только так называемые сносимые), в том числе и кирпичные. Соответствующую программу разработал градостроительный департамент столицы. По мнению экспертов, это может привести к росту инвестиционных покупок в этом сегменте. Однако в любом случае такие инвестиции будут долгосрочными: на снос пятиэтажек уйдет не меньше десяти лет.

Опыт инвестиций
Программа сноса хрущевок действует в Москве давно, и сегмент желающих заработать на всем, что идет под снос, уже сформировался. «Например, частный инвестор приобретает двухкомнатную квартиру площадью 45 кв. м, а через несколько лет получает современный вариант площадью 60 кв. м в старом и престижном районе столицы. Если у покупателей есть деньги для инвестиционных вложений, то они идут на подобные варианты», — рассуждает генеральный директор компании «Пересвет-недвижимость» Николай Андреев. По его словам, если первая квартира может стоить около \$200 тыс., то ее замена, предложенная городскими властями, вполне может «уйти» на рынке за \$350 тыс.

Участники рынка затрудняются точно оценить количество инвестиционных сделок в сегменте пятиэтажек, предназначенных к сносу. «Оценить объем этого рынка невозможно, никто не скажет, что покупает квартиру в инвестиционных целях, чаще всего покупатели говорят, что покупают квартиру для себя или для ближайших родственников», — говорит Николай Андреев. По данным Нины Кузнецовой, генерального директора «МИАН — Агентство недвижимости», на хрущевки приходится не более 5% инвестиционных сделок, заключаемых на рынке.

Впрочем, некоторые аналитики считают этот сегмент инвестиционно насыщенным. «На сегодняшний день панельные пятиэтажки составляют около 3,6% предложения, и практически все они выкупаются с инвестиционными целями», — утверждает директор аналитического консалтингового центра холдинга «Мизаль» Владислав Луцков. На наличие большого числа инвестиционных покупателей указывает и слишком высокая для этого сегмента стоимость квадратного метра.

По данным Владислава Луцкова, средняя цена 1 кв. м в панельной хрущевке по Москве составляет около \$5966. «Однако если судить по полной цене квартиры, с учетом малых площадей квартир в хрущевках, цена такого объекта получается ниже аналогов в более современных домах с квартирами большей площади. Это и привлекает покупателей, которые осуществляют первую сделку с жильем, так как в этом случае цена входа на рынок жилой недвижимости по стоимости объекта оказывается ниже», — объясняет эксперт.

Другие участники рынка оценивают стоимость 1 кв. м не так высоко, но в любом случае она оказывается выше среднерыночных показателей. По данным аналитического центра компании «Домострой», сегодня средняя стоимость 1 кв. м в хрущевке составляет около \$5 тыс., при этом, как отмечают в ком-



Даже кирпичные пятиэтажки не устоят перед натиском новостроек ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

пании, они продают более комфортные квартиры в московских новостройках от 100 тыс. руб. за 1 кв. м, что соответствует примерно \$4250 за 1 кв. м. «В связи с этим инвестиции в хрущевки становятся неактуальными, ведь можно сразу приобрести жилье, обладающее более высокими потребительскими характеристиками и сопоставимой ценой», — отмечает директор по маркетингу компании «Домострой» Татьяна Шамрай. По ее словам, стоимость хрущевки, как и любого другого объекта недвижимости, зависит от уровня платежеспособного спроса, объема предложений и общей ситуации на рынке недвижимости. Она указывает на то, что «на растущем рынке, как правило, наиболее активно дорожает самое дешевое жилье, но в период стагнации эта категория недвижимости наиболее быстро теряет вес».

Данные, касающиеся роста цен на хрущевки, оказываются действительно поразительными, особенно на фоне коррекции цен в других сегментах рынка. Как отмечает директор по продажам бюро недвижимости «Агент 002» Валерий Барнинцев, те, кто приобрел квартиры в хрущевках в начале года, уже заработали около 30–50%.

Такой рост, по мнению некоторых экспертов, является во многом спекулятивным, а следовательно, непостоянным. «Если сравнивать различные сегменты рынка жилой многоэтажной недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то первое место занимают качественные дома эконом-класса в Московской области, а своеобразным антиподом им являются московские хрущевки», — говорит Нина Кузнецова. Она считает,

что это жилье переоценено и в ожидании прогнозируемой корректировки цен наиболее уязвимо.

Плюсы и минусы

Если новая программа по расширению числа сносимых домов вступит в силу, то заработать на сносе пятиэтажек смогут владельцы не только хрущевки, но и любых квартир в пятиэтажках. Однако, по мнению участников рынка, такие инвестиции могут быть высокорискованными. «Теоретически, конечно, выгодно купить некачественное жилье, а потом в результате программы реконструкции района получить те же метры, но в современном современном доме, однако на практике есть множество нюансов», — говорит исполнительный директор компании «РДР-холдинг» Георгий Кузин.

Во-первых, московская программа реконструкции ветхого жилья выполняется с большим опозданием и пробуксовками. Во-вторых, как отмечает эксперт, желающие заработать на сносе кирпичных пятиэтажек не смогут так успешно сыграть на разнице ветхого и нового жилья, как владельцы хрущевки. Стоимость 1 кв. м в кирпичной пятиэтажке и доме нового строительства не будет различаться столь существенно, а следовательно, это мероприятие не принесет желаемой выгоды. В-третьих, возможна корректировка цен, и в этом случае доходность вложений окажется отрицательной.

«Сегодня стоимость жилья в Москве настолько высока, что в дальнейшем цены не будут удваиваться и утраиваться. Рост цен будет составлять десятки процентов, но не больше. Потому инвестиции не будут такими доходными, как в период с 1999 по 2006 год, любые манипуляции с московской недвижимостью несут в себе риски и не имеют адекватной доходности», — предупреждает Георгий Кузин. — Я бы советовал обратить внимание на другие инструменты инвестирования». Кроме того, по его мнению, не стоит забывать, что «можно просто не дожидаться до того времени, когда дом снесут».

Директор по маркетингу и продажам компании «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин отмечает, что не стоит надеяться на низкую осведомленность продавцов квартир. «Продавая квартиру, собственник сносимого дома прекрасно понимает, что он расстается не просто со старой маленькой неудобной квартирой, а с перспекти-

вой получения нового комфортного жилья. Это учитывается при определении цены такой недвижимости», — говорит он. В результате такие квартиры могут предлагаться с большой премией по отношению к рынку.

При этом нельзя заработать на умножении жилплощади. «Приобретение хрущевки в инвестиционных целях, в надежде получения в дальнейшем новой, более дорогой квартиры, малопривлекательно. Во-первых, это длительные инвестиции с сомнительным доходом. Во-вторых, времена, когда за «однушку», прописав в ней целый аул, можно было получить несколько квартир, ушли безвозвратно», — говорит Татьяна Шамрай. По ее словам, сегодня за квартиру в сносимом доме собственник жилья может получить только равноценную квартиру или денежную компенсацию. Стоимость квартиры при этом оценивает комиссия. Более того, напоминает эксперт, для переселенцев обычно строят стартовые дома, квартиры в которых не отличаются большими площадями, имеют простую отделку и соответствуют домам эконом-класса. Таким образом, делает вывод эксперт, попытаться заработать на городской программе можно, только зная точные сроки сноса дома, уговорив продавца сделать скидку и имея надежду на дальнейший рост цен. В противном случае покупка квартиры в сносимой пятиэтажке может обернуться бесмысленным замораживанием средств.

Алексей Лоссан, обозреватель журнала «Компания» — специально для «Ъ-Дом»

Андрей Воскресенский

Выпускающий редактор «Ъ-Дом»



Квартальный незачет

Подготовленная в недрах департамента градостроительства программа полного сноса пятиэтажек имеет еще один, не менее важный раздел. Он в большей мере касается застройщиков, чем потенциальных покупателей жилья, но значительно повлияет и на рынок в целом, и на облик города, и на ценовые коллизии ближайших нескольких лет. А значит, коснется всех без исключения москвичей.

Итак, что задумали наши градостроители? А задумали они львиную долю городского строительства осуществлять исключительно силами и средствами бюджета, обходясь без участия инвестиционно-строительных компаний. «Львиная доля» — это все проекты реконструкции кварталов, то есть самая большая часть будущих строительных площадок.

Поясно. Сейчас у инвестиционно-строительных компаний есть три возможности получения площадки. Первая — это купить ее на вторичном рынке. Вторая — освоить каким-то образом федеральные земли. Например, вывести за пределы города крупное предприятие или воинскую часть. И наконец, третья — поучаствовать в инвестиционном конкурсе на реконструкцию квартала (это может быть и находящаяся в ведении города промзона). И это все.

Точечная застройка в городе запрещена, районов массовой застройки не осталось. Чтобы строить, нужно сносить, а именно это и называется реконструкцией кварталов. Так вот, в новой московской программе (предположительно, она будет принята столичным правительством в начале августа) прописано, что инвестиционные конкурсы на реконструкцию кварталов прекратятся, а вся эта деятельность будет осуществляться городскими структурами за счет бюджета.

Впрочем, инвесторам оставлена одна маленькая возможность поучаствовать в конкурсе — только в тех случаях, когда выход новых площадей относительно снесенных запланирован с коэффициентом менее чем 1,7. То есть если на каждые 100 кв. м снесенных площадей планируется построить хотя бы 170 новых, то за дело берется город. Если меньше — может поучаствовать инвестиционная компания. Как же, разбежались! 1,7 — это нижний предел рентабельности. Только для того, чтобы расселить типовую пятиэтажку, надо построить как минимум 150 кв. м на 100 снесенных. Иными словами, только 10% (или менее) построенных площадей пойдет в продажу. Вменяемый инвестор на это никогда не согласится.

Снос пятиэтажного и ветхого фонда (а в будущем также и девятиэтажных, и даже 12-этажных «панелек») полностью перейдет в ведение города. Это, по самым скромным подсчетам, не менее половины всех потенциальных городских стройплощадок. Чем это обернется для покупателей? Во-первых, увеличением количества типовых домов и, соответственно, уменьшением элитного и бизнес-сектора. Строить элитные дома, да и качественный бизнес-класс город никогда толком не умел (хотя пытался, прецеденты были). А «панельки», во-первых, строятся быстрее, во-вторых, надо же обеспечивать объемами крупные домостроительные комбинаты с десятками тысяч рабочих.

Таким образом, доля качественного жилья в общем объеме снизится, а цены на него, естественно, в очередной раз взлетят. Правда, довольными останутся застройщики эконом-класса, а также очередники и переселенцы из пятиэтажек.

реклама

СИСТЕМА ГААС

развивающаяся компания

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЛЕСА

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 ПОДВЕДЕНЫ.

Больше удовольствий

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

Посёлок Аврора

www.kp-avrora.ru

Участки у воды без подряда

Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

(495) 785-7735

(495) 785-4222

на правах рекламы

Перво-классные дома

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606

www.dsk1.ru

“ДСК-1 и Ко”

реализация квартир

ДОМ архитектура

Под колпаком

ИНСОЛЯЦИЯ



«Дом-Фонарь» в Хлебном переулке: не светит, а поглощает свет ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 17)
Конечно, в годы перестройки для атриума «Парк-Плейс» поликарбонат заказывали за рубежом. Поэтому те несколько листов, которые меняли в этом году, тоже выписывали из-за границы и ждали доставки пять месяцев. Отечественный материал немного отличается по цвету — пришлось бы всю крышу целиком перекрывать.

Сходства с парником у стеклянного купола не только внешние. Даже когда погода не такая уж жаркая, температура под стеклом резко повышается благодаря парниковому эффекту, что ложится дополнительной нагрузкой на кондиционеры. Затраты энергии на охлаждение здания ничуть не меньше той, что экономится благодаря использованию естественного света. Поэтому в теплых странах, в той же Италии, атриумы обычно не остекляют полностью, чтобы сохранить ток воздуха.

Невидимый миру

Со времен строительства «Парк-Плейс» прошло 15 лет. В Москве построили множество пассажей, торговых центров с атриумами и даже вращающийся стеклянный купол на Манежной площади, но ни одного жилого дома с остекленным внутренним двориком.

Наконец, еще один дом с атриумом появился в 2007 году в Брюсовом переулке. Пожалуй, больше всего это здание известно своими древовидными колоннами, которые архитектор Алексей Бавыкин увенчал вместо капителей живыми деревьями в кадках.

Но не менее интересен план строения: центральное место в композиции дома занимает атриум, высокий и узкий, как двор-колодец. Ощущение колодца подкрепляет и плещущий вниз фонтан. Венчает атриум стеклянный купол, сбоку больше всего похожий на рыбий плавник. Хотя зачем именно понадобилась экстравагантная форма фонаря, не до конца ясно: с улицы его все равно не видно.

«Купол атриума — деталь, которая никак не читается снаружи», — считает Вера Лобанова из архитектурного бюро «Слобода». — В отличие, например, от пассажа, у которого отчетливо видны остекленные фасады. А атриум — это такое сугубо внутреннее дело дома».

Принцип организации внутреннего пространства дома в Брюсовом переулке очень напоминает гостиницу. И неслучайно. С самого начала его проектировали как будущий отель. И атриум достался зданию в наследство от гостиничного проекта. В результате оказалось, что такое планировочное решение вполне подходит и для многоквартирного дома.

Атриум для одного

Атриумы зачастую остаются для застройщиков резервной роскошью, потому что вместо стеклянного купола почти всегда можно прилепить на крышу дома пентхаус. Пентхаусы эти подчас сплошь покрыты стеклом, так что по незнанию их даже можно иногда спутать со стеклянными куполами каких-ни-

будь больших помещений общего пользования. Но это иллюзия — весь свет достается только одному жильцу, хозяину эксклюзивных апартаментов.

В отличие от одного скромного и невидного с улицы фонаря атриума, застекленные со всех сторон ряды пентхаусов могут сыграть большую роль в формировании облика дома. Например, при взгляде на четыре башни ЖК «Соколиное гнездо» сразу видно, что квартиры здесь разного сорта. Если нижним жильцам достался обычный дом, то обитателям верхних этажей выпала честь проживать в пронизанных светом стеклянных кубах.

В «Золотых ключах-2» отдельного стеклянного этажа нет, зато на крыше тут и там торчат прозрачные колпачки пентхаусов. В этом жилом комплексе вообще стекла довольно много: во дворе есть даже торговый центр с кафе, накрытый прозрачной полусферой.

Интересно смотрятся стеклянные конструкции, добавленные к дому при реконструкции. Пожалуй, самый интересный пример — здание в Хлебном переулке, где в его историческую часть встроен этакий прозрачный стакан со стеклянным же куполом.

Море света

Сейчас о строительстве жилых комплексов с атриумами заявляют сразу два застройщика: «ДОН-строй» и «Сити-XXI век». При ближайшем рассмотрении застекленных внутренних двориков ни в одном из этих проектов

обнаружить не удалось, но определенные черты атриумов действительно проглядываются.

То, чем располагает донстроевский «Дом на Мосфильмовской», уместнее было бы назвать портиком или крытой галереей. Два корпуса — 51-этажную башню и здание пониже — соединяет восьмизатяжная перемычка, стоящая на наклонных бетонных ногах. По всей длине этой перемычки ее разрезает вытянутый стеклянный купол. Надо отдать должное застройщикам: ради архитектурной концепции они с готовностью пожертвовали многими квадратными метрами полезной площади, а такое нечасто случается.

Другой нетрадиционный подход представлен в строящемся ЖК «Янтарный город». Атриумов здесь запланировано ни много, ни мало по семь штук на каждую из двух 30-этажных башен. Вообще говоря, это цифра, да еще и в сочетании со словом «башня», вызывает некое недоумение: что же они их одно на другое что ли поставили? Так оно и есть, эти помещения расположены одно над другим. Стеклянных куполов у них нет, зато есть окна во всю стену, дающие достаточно света.

Представители «Сити-XXI век» уверяют, что и опытные дизайнеры, не побывав в строящемся здании, даже примерно не понимали, чего от них хотят, настолько необычный замысел здесь реализуется. Каждый из этих «как бы атриумов» — зал площадью 90 кв. м и высотой в три-четыре этажа. Вместо одной из стен — огромное окно.

Сейчас все залы одинаковые, с толстыми бетонными стенами, но вскоре все изменится. Каждый из них обретет свой стиль и свое назначение. Нижние, трехэтажные, оставлены на усмотрение жильцов. По два атриума в каждом доме планируются отвести под детские площадки. Остальные залы будут просто местами для прогулок, но каждый со своим собственным лицом. Дизайнеры разработали итальянский, греческий, японский, английский, немецкий и арабский дворики. В каждом корпусе, как в Пушкинском музее, вскоре будет свой итальянский и греческий дворик, остальные четыре варианта распределят между двумя зданиями случайным образом. И хотя, по всем канонам эти помещения ни дворами, ни атриумами не являются, по своему назначению они вполне соответствуют настоящим дворикам.



«Соколиное гнездо» на Ленинградском проспекте: полный обзор на все стороны света ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО



«Парк-Плейс»: остекление спортзала повторяет формы атриума...



...атриум над входной группой делает небо ближе ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

ли почти 5 тыс. кв. м жилья. Атриум заметно уменьшает выход полезной площади, зато работает на имидж. Вопрос в том, дос-

таточно ли сильно, чтобы компенсировать застройщику потери от недостающих квадратных метров. Если да, то Дом на Мос-

фильмовской» и «Сити-XXI век» могут оказаться пионерами новой градостроительной моды.

Никита Аронов



Прозрачный колпак во дворе «Золотых Ключей 2» позволяет осветить кафе и торговый центр ФОТО НИКОЛАЯ ЦЫГАНОВА

компания «дон-строй» представляет

Лучшее в бизнес-классе

ПАРК У ПОРОГА

Измайловский

Жилой комплекс «Измайловский» расположен рядом со знаменитым лесопарком. Прекрасная экология района

- ★ вид на Измайловский парк
- ★ квартиры от 55 до 190 кв. м, потолки – 3,15 м, свободная планировка
- ★ торгово-развлекательный комплекс – 12,3 тыс. кв. м
- ★ подземный паркинг с автостоянкой
- ★ охраняемая благоустроенная территория – 26 тыс. кв. м

ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ

Дом на Беговой

«Дом на Беговой» – лидер продаж в бизнес-классе. Расположен в непосредственной близости к центру города и «Сити». Дом сдан Госкомиссии

- ★ удобство транспортных коммуникаций: третье транспортное кольцо, метро «Беговая» в 1 минуте
- ★ торговый центр с отдельным входом
- ★ квартиры площадью от 90 до 130 кв. м
- ★ лоджии, эркеры, стеклопакеты по технологии Rehau и Schuco

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Экопарк «Лосиный Остров»

Концептуально новый жилой комплекс в самом зеленом районе города – на границе национального парка «Лосиный остров»

- ★ панорамные окна, эркеры
- ★ квартиры от 44 до 134 кв. м
- ★ инновационные экотехнологии
- ★ трехуровневый подземный паркинг с автостоянкой
- ★ спортивно-оздоровительный комплекс, экаофе, детский клуб

ИПОТЕКА

БТ524

ЗАО «БТ524»

ДОН-СТРОЙ 925 47 47 WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

С ПРЕДЪЕЗДИМЫМИ МОЖНО ОБЩАТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

ДОМ интерьеры

Качели для взрослых



Гамак для пляжного отдыха

сезоны

Пора дачной жизни, каникул и отпусков в самом разгаре, и предаваясь прекрасному ничегонеделанию, искусство которого доступно каждому, нельзя не вспомнить о гамаке. Этот предмет домашней обстановки считается воплощением летней праздности, покоя и отдыха. На самом деле, гамак ассоциируется вовсе не с каким-то там скучным бездельем — от него веет романтикой, путешествиями, приключениями и морем.

История с географией Французское слово hamas происходит от испанского hamasa, которое, в свою очередь, заимствовано из языка карибских индейцев и означает подвесное, плетенное в виде сети ложе. Это изобретение индейцев исключительно полезно: хотя чисто утилитарные функции походной кровати, спасающей от сырости, змей и насекомых, незаменимы в путешествиях

по тропическим лесам, в домашней обстановке неактуальны, у гамака остается немало привлекательных черт, благодаря которым он не теряет своей популярности в цивилизованном мире уже пятую сотню лет.

К странам, которые могут оспорить друг у друга историческое первенство в изготовлении гамаков, относятся Мексика, Колумбия, Никарагуа, Бразилия и Китай. Индейцы племени майя



Гамак Amanda от Unopiu

переняли идею и способ изготовления гамака у южных соседей более чем за два века до прихода испанских конкистадоров, и, возможно, именно гамак позволил им выжить, когда они спасались в лесах от завоевателей. Племя майя свои «походные кровати», служившие им заодно и домом, и рыболовной сетью, из волокнистой коры дерева, которое так и называлось — гамак. Традиция пле-

тения жива до сих пор. Сегодня это семейный бизнес. В Мериде, столице мексиканского штата Юкатан, магазинчики, продающие гамаки, встречаются на каждом шагу. Изготавливают их все так же вручную, вот только материал другой — теперь это хлопковые или нейлоновые нити, окрашенные в яркие цвета. В нерабочем состоянии такой гамак кажется сделанным из цельного куска материи,

а под тяжестью тела растягивается и превращается в сетку. Мексиканские гамаки не имеют поперечных деревянных планок-распорок, что позволяет им свободно растягиваться и сжиматься, поэтому главное правило при покупке такого гамака — выбрать максимально большой, что обеспечит большую степень свободы при смене положения тела. Никарагуанские гамаки, как и мексиканские, плетутся в виде эластичной сетки. Они могут быть как с распорками, так и без распорок.

Колумбийские и бразильские гамаки изготавливаются на ткацких станках способом перекрестного плетения. Оно достаточно плотное и образует уже не сетку, а ткань. Когда-то полотна ткали из нитей, сделанных из бразильского ореха, теперь основное сырье для гамаков — хлопок, но декоративная бахрома до сих пор плетется вручную из расщепленной древесины. Рисунок плетения бывает очень сложным, на создание нескольких метров бахромы уходят недели. Из бразильского ореха делаются и стропы — канаты с петлей на конце, на которых гамак подвешивается к опоре.

Настоящим бразильским гамаком можно обзавестись, заказав его на сайте gamak.ru. Здесь есть модели всевозможных расцветок и размеров, от маленького «Аналуиза» до многоместного «Фамилия», гамаки-кресла на перекладинах из очень долговечной древесины массива дуба, а также стойки и аксессуары для гамаков.

Китайские гамаки тоже относятся к тканевым, но отличаются текстурой, поскольку ткнутся из сенили — махровой, скрученной из нескольких нитей пряжи.

Помимо плетеных сетчатых и тканых гамаков есть еще веревочные гамаки, которые называют американскими, поскольку они широко распространены в США. В недавнем прошлом это был единственный вид гамака, который можно было купить в нашей стране. И хотя такие гамаки не самые удобные, детям они все равно нравились.



Гамак Kokoon, Neuhaus



Гамак Amazonas



Гамак Petunia (Новая студия) для бренда Ipe Cavalli, коллекция Visionnaire

Широкий стандарт

Современные модели, представляющие собой модернизированные и дополненные варианты национальных гамаков, очень разнообразны. Они могут быть с распорками и без, с установочным каркасом и без, походные и такие, которые не свернешь и с собой не потащишь. Есть гамаки для малышей и для взрослых, гамаки-кресла и гамаки-кровати. В ассортименте многих производителей загородной мебели представлены гамаки различных видов.

Очень простые и практичные модели тканевых гамаков с распорками и разборным каркасом (металлическим и деревянным) есть в ассортименте шведского бренда уличной мебели Ato Fritid. А если нужен гамак подешевле, стоит обратить внимание на Dyrning Hammock от IKEA. Он треугольной формы, сделан из чрезвычайно прочной ткани на основе полиэстера и выдерживает нагрузку в 300 кг.

Существуют фирмы, которые занимаются исключительно производством гамаков. Самая крупная и известная из них — немецкая компания Jobek. В перечне ее продукции практически все популярные стандартные модели. Кроме того, фабрика финансирует небольшую мануфактуру на Антигуа, откуда получают настоящие бразильские гамаки, сотканые по старинным технологиям. Но тем, кто ищет оригинальные современные дизайнерские разработки, стоит обратить внимание на другие бренды.

Свой взгляд

Интересную модель гамака EZ придумали для бренда Royal Botania дизайнеры Заки Могаард и Бу Ларсен. Вообще-то он больше похож на гамак, а на лежак-качалку, потому что раскачивается вся конструкция целиком, и в направлении вверх-вниз, а не из стороны в сторону, как в обычном гамаке. К тому же пока гамак пуст, его ткань натянута и не имеет ха-

рактерного провисающего силуэта. Тем не менее авторы относят свое творение к гамакам, поскольку он служит тем же целям — отдыхать в расслабленной позе, повиснув над землей и слегка покачиваясь.

В ассортименте бельгийской фабрики Royal Botania, специализирующейся на загородных светильниках и мебели, есть и другие варианты дизайнерских гамаков. Например, модель Kokoon (Neuhaus), у которой больше сходства с традиционными гамаками, чем у модели EZ. Тем не менее это тоже необычная конструкция. Деревянный каркас с крестовиной в основании имеет четыре опоры, к которым на петлях крепятся зачехленный матрас и тент над ним. Получается что-то вроде парящей в воздухе кровати, на которой можно расположиться в теничке в приятной компании или в одиночестве. При желании модель комплектуется подушками и балдахин (текстиль фирмы Jab), и гамак превращается в комнату под открытым небом.

Свежий взгляд на гамаки недавно продемонстрировал еще один авторский дуэт — турецкие дизайнеры Пинар Яр и Тугрул Говса. Их гамак Leaf состоит из пластикового обода овальной формы, на котором крепится сетка. В отличие от обычных веревочно-сетчатых гамаков, забраться в которые можно только очень изловчившись, модель Leaf не требует от пользователя специальных навыков — тело само соскальзывает внутрь по гладкому пластику. Попавшему в сеть уютно, потому что она не давит, а расслабляет, поскольку выпадает из этого гамака нет ни малейшей возможности. К тому же Leaf весьма недурен собой и может быть использован как в доме, так и вне его.

Свою версию гамака предложили специалисты фабрики Unopiu. Разработанный ими гамак Amanda закреплен на деревянной опоре полукруглой формы, так что искать два стоящих рядом дерева не придется. Собственно, именно конструкция опоры отличает эту модель, поскольку подвесить

ЗВЕЗДЫ МИРОВОЙ АРХИТЕКТУРЫ

ПРЕДСТАВЛЯЮТ



КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ

Грюнвальд

Заречье. Берег реки Сетунь

(495) 661-71-71



ЗАО "Мосстройреконструкция" Информация о проектной декларации на сайте www.msr-lsr.ru

ППМ НЕДВИЖИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	www.ppm-r.ru (495) 741-29-01	Все операции на рынке недвижимости
	МОНОЛИТ+КИРПИЧ	УНИВЕРСИТЕТ
	Мичуринский проспект, кварта 5-6, корпуса 18Б и 20Б Новые четырехсекционные дома переменной этажности (12-23 эт.) с подземной автостоянкой и первыми нежилыми этажами. Комплексное благоустройство. Прекрасно развитая инфраструктура.	
	1,2,3-комн.кв-ры от 54,2 до 114,8 кв.м Ориентировочный срок сдачи IV квартал 2008 г.	
от 109 000 р./кв. м с проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании		

ДОМ интерьеры



Колумбийский гамак



Диван-качели, Roland Vlaemynck



Гамак модели EZ для Royal Botania



Диван-качели, Vaggegyd



Американский гамак



Гамак из сизаля

к ней можно любой гамак. Тем не менее поставляется Amanda с веревочным (американским) гамаком с деревянными распорками. Такой вариант гамака лучше всего сочетается с формой каркаса и придает изделию сходство с арфой или парусником. Благодаря элегантному дизайну, модель быстро завоевала популярность и тиражируется по всему миру. Заказать гамак в Москве можно

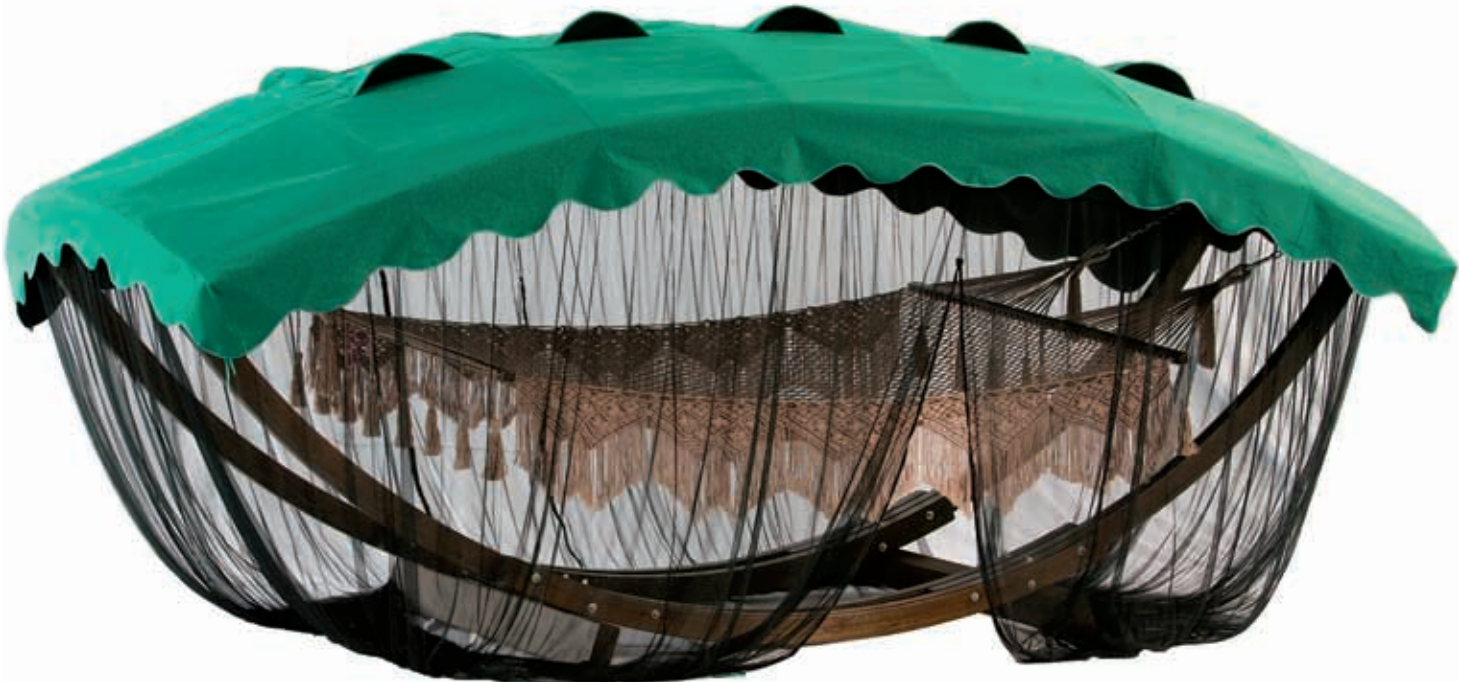
в представительстве фирмы Utopia или салоне света и мебели Modul.

В последнем есть также диван-качели французской фирмы Roland Vlaemynck. Не гамак, конечно, но тоже можно полежать и покачаться. Roland Vlaemynck — один из наиболее известных мировых производителей загородной мебели, и применяемый в изделиях этого бренда текстиль отли-

Гамак с сеткой

чается высоким качеством. Качели комплектуются тремя съемными сиденьями-подушками и двумя подушками поменьше, используемыми в качестве подлокотников. Спинку дивана можно откинуть, превратив его в кровать, причем довольно внушительных размеров (2,53х1,44 м), не зря качели называются maxi-bed. Похожие модели качелей со стальным каркасом (Belfry) есть в коллекции шведского бренда дачной мебели KWA. Есть и варианты на деревянном каркасе — модели Vaggegyd и Rosendal.

Традиционно гамак вешается между двумя деревьями, но сегодня это вовсе не обязательно. Для него можно приспособить фактически любое место — как в саду, так в доме или квартире. Достаточно, например, укрепить два кольца или крюка (в зависимости от типа гамака) в потолке лоджии — и заготовка для ночевки гостя готова.



Гамак Koala

Итальянский мебельный люксов-бренд PPE Cavalli предложил оборудовать гамаком специальную комнату отдыха в доме. Гамак Petunia («Новая студия») входит в коллекцию Visionnaire, созданную дизайнерами Алессандро ла Спада и Самуэль Мацца. Интерьер в черно-белой гамме является современным переложением барочного дворцового убранства, и идея поместить сюда такой демократичный предмет, как гамак, весьма неожиданна. Тем не менее авторы вполне справились с ее реализацией.

Наше все

Гамаки делают и в России, причем наши производители не ограничиваются изготовлением только веревочных гамаков, как это было в советские времена. Большой перечень мебели для сада представлен, например, на сайте фирмы-производителя «Элитные га-



Гамак-кресло

маки и качели». Гамаки плетутся по технологии макраме из полиамидной нити повышенной прочности. Для крепления используются красивые деревянные каркасы в виде лодочки из массива сибирской лиственницы.

«Гамак семейный» комплектуется крышей из маркизной ткани с водостойкой тефлоновой пропиткой и москитной сеткой.

Гамаки, предназначенные для отдыха сидя, сплетены из сизаля — волокна из листьев агавы. Гамак комплектуется мягким жаккардовым матрасом. Для его установки можно приобрести трехреберный деревянный каркас пирамидальной формы или целый домик с крышей, полом и полочкой для фруктов, тем самым обеспечив себе маленький рай в шалаше.

Марина Шония

КУТУЗОВСКАЯ
РИВЬЕРА
жилой комплекс

КВАРТИРЫ ДЛЯ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ

Mirax Design

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

строительство

Расселение старых дач

тенденции

Петербургские пригороды Репино (Куоккала) и Комарово (Келломяки), Солнечное (Оллила) и Зеленогорск (Терийоки) стали популярны еще во второй половине XIX века. Но потом по Карелии и побережью залива прокатились три войны, три раза менялась власть, так что никакой особой преемственности не получилось. Сейчас идет новая волна — стихийное превращение стародачных мест в коттеджные поселки.



Старые дачи на берегу Финского залива трансформируются в новомодные коттеджи... (фото Ильи Выдревича)

Штучный рынок

Яна Долотова, ведущий аналитик компании «Итака», считает, что рынок стародачных мест под Петербургом — штучный: «Этот класс объектов не выделяется как самостоятельный сегмент спроса, — говорит Яна Долотова. — Дома в известных садоводствах, коттеджи на Черной речке могут стоить довольно дорого, но в открытую продажу они поступают редко. У каждого такого объекта свои особенности. Инфраструктуры, как правило, нет. Два-три дома

среди сотен могут быть хорошими. Их главное преимущество — место».

В 1950-е, конечно, был заложен и комаровский «академгородок», и дачи Литфонда, но основная часть «культурно-исторических» домиков оставалась в государственной собственности. Основной же дачно-садоводческий пояс вокруг города складывался на других принципах и для других задач: одним махом, очертив примерно 100-километровый радиус, городские власти обеспечили

«зону рассредоточения населения» на случай ядерной угрозы и отчасти сняли остроту продовольственной проблемы. И теперь, для подавляющего большинства петербуржцев дача — это не столько «комаровская будка» Ахматовой, сколько шесть соток в Радиофиниково (более 1 тыс. га, 10 тыс. участков), или в Пупышево (1,9 га, 14,8 тыс. участков), или, не дай бог, и вовсе в Мшинской (2,2 тыс. га, 25 тыс. участков). Тоже вполне себе «стародачные» места...

Всего сейчас в Ленинградской области и Петербурге около 2,8 тыс. садоводств, количество же дачных кооперативов и разнообразных ДНП корректному учету не поддается. Параллельно своими базами, лагерями и садоводствами обзаводились предприятия и НИИ, причем половина из них оформила земельные участки уже в новой экономической реальности — после 1996 года. Результат налицо: огромная часть этого обширного хозяйства пребывает в запустении, великолепные ландшафты сочетаются с гибельным воздействием инженерии и социалки. Сформированием прав на землю — полный завал.

В этих условиях цивилизованный пригород начал реагировать: прежние бренды. К исторически известным персонажам добавлялись герои нового времени, к свежим проектам «пришиваются» финские корни.

Финский акцент

Слоеная структура комаровского «академгородка» сложи-

лась еще при Сталине. Ученые (от Орбели до Алферова) жили поближе к заливу, писатели — за железной дорогой. В Репине обосновались кинематографисты (Олег Басилашвили, Алексей Герман) и художники. В Гужине — уже при Брежнев — возникло садоводство Союза театральных деятелей (дачи Людмилы Сенчиной, Михаила Боярского, Сергея Захарова). В Разливе обосновались тележурналист и экс-депутат Александр Невзоров — вместе с лошадьми. В Лисьем Носу масштабно отстроился Александр Розенбаум...

И во все времена асфальтовые дорожки (с обязательным «кирпичом» на въезде) вели к резиденциям представителей власти. Неподдалеку от Репина расположены загородные дома экс-губернатора Яковлева и главы Госнаркоконтроля Черкесова, здесь же дом Людмилы Нарусовой... В Комарове — загородная резиденция Валентины Матвиенко (ей, впрочем, приписывают домовладения и в Вырице, и в Репине — не ис-

ключено, что застройщики таким образом просто поднимают статус места).

В Ленинском капитально обосновался высший финансовый менеджмент. Крупные бизнесмены, банкиры строят не только для себя, но и бронируют места для компаньонов, помощников — сохраняют привычное окружение. Кстати, озеро Комсомольское новым брендом так и не стало, хотя состав учредителей дачного кооператива со скромным названием «Озеро» впечатляет: Владимир Путин, Владимир Юкин, Юрий Ковальчук, Сергей Фурсенко...

(Впрочем, вряд ли пай в этом кооперативе так уж легко купить.) Любопытно, что застройщики все чаще в названиях используют старые финские варианты: поселок Вартемяги, «Усадьба Муталахти», комплекс «Кивенна-ла». Мотив-то понятен: бывшая деревня Кивеннапа теперь называется Первомайское и ассоциируется скорее с птицефабрикой, чем с комфортным загородным жильем. А тут и загадочно, и с намеком на историю...

Девелопмент большой и малый

Одновременно с укреплением загородных позиций прежней и новой элиты идет активное наступление девелоперов на раскрученные места. Московский промышленно-строительный альянс покупает на торгах участок (с незавершенной) в Репине и строит — в полном соответствии с исходным назначением участка — коттеджный комплекс «Обкомовские дачи».

В Солнечном компания «Грантика» возводит комплекс таунхаусов «Оллила»; секцию в таунхаусе застройщик готов продать по цене от 13,7 млн руб.

В четырех километрах от Репина компания «Олимп-2000» достраивает «Репинскую усадьбу»: 29 домов в первой очереди, 23 — во второй, площадь участков от 22 соток до 1,5 га. Минимальная стоимость домовладения в «Репинской усадьбе» — 38 млн руб. Специфика проекта в том, что по месту это практически Репино (то есть Курортный район Петербурга), но административно — Выборгский район Ленинградской области. А все потому, замечает Игорь Жданов, директор компании «Росса Ракенне» (эксклюзивный дистрибьютор домов Hovka), что городские власти к новой жилой застройке относятся безо всякого энтузиазма, предпочитают сохранять на перешейке рекреационную функцию. И новых садоводств в Курортном районе практически не создают. А в области на сельхозземлях зарегистрировать дачный поселок гораздо проще.

Процесс создания новых коттеджных комплексов вблизи сложившихся поселений на виду — эти объекты есть в открытой рекламе, их легко посчитать. В Репине, Комарове и Сестрорецке последние два-три года не прекращаются споры вокруг возможной новой застройки, жители опасаются за свои владения, как могут портить кровь инвесторам...

Но параллельно идут процессы и менее заметные. По мнению аналитика «Петербургской недвижимости» Ольги Трошовой, сейчас старые садоводства все активнее используются как плацдарм для малого девелопмента. Инвестор выкупает несколько участков, облагораживает их, строит несколько домов. Потом еще. «Примерно по той же схеме расселение нескольких коммуналок ведет к расселению подъезда, затем может измениться и социальный статус целого дома», — проводит аналогию Ольга Трошева.

Еще несколько лет назад эксперты прогнозировали скорое снижение цен на коттеджи в зонах «стихийной» застройки. Предполагалось, что желающие потянутся в организованные коттеджные комплексы.

Действительно, проблем, с которыми сталкиваются владельцы отдельных коттеджей в зоне сложившейся застройки, немало: ограничения по инженерным мощностям, сложные отношения с соседями (если рядом, например, живут люди другого социального статуса), проблемы согласования проекта коттеджа с правлением поселка.

Однако спрос на коттеджи в стихийно сложившихся поселках есть. Особенно хорошо видно это на примере «старых», престижных садоводств, где любой

участок, выставленный на продажу, в течение двух-трех месяцев находит покупателя. Причем каждое домовладение представляет огромный интерес не только для желающих построить загородный дом для собственного проживания, но и для потенциальных инвесторов: на рынке уже нередки случаи, когда советского типа дачу покупают под снос, на ее месте строят новый коттедж из газобетона или других сравнительно недорогих материалов и затем продают. Желающие купить объект находятся нередко еще на стадии строительства.

Неплохо уходят и готовые дома — например, в садоводствах Белоострова стоимость дома постройки последних трех-пяти лет с котлом и проведенной в дом канализацией — от 8 млн руб., в Токсове — от 12 млн руб. Причина такого спроса проста: общая тенденция покупать новострой затронула все слои населения, однако приобретение дорогого дома в закрытом коттеджном поселке не каждому по карману. Поэтому многие сторонники загородного образа жизни выбирают участки в садовых товариществах, расположенных нередко ничуть не хуже, чем коттеджные комплексы: достаточно вспомнить садоводства на Карельском перешейке.

В зонах же, где поселок возник на выделенном участке со статусом ИЖС и удачным местоположением, цены на домовладения гораздо выше: в Ушково — от 18 до 20 млн руб., в Рошине — от 9 до 18 млн руб., в Песочном (Курортный район) — от 15 до 17 млн руб.

Совместное решение

Почти все «стихийные» поселки страдают от дефицита объектов инфраструктуры. Эта проблема была присуща даже самым хорошим садоводствам и по наследству достается хозяевам новых домов на территории садовых товариществ. По словам Ольги Котек, заместителя директора по маркетингу и региональному развитию GVA Sawyer, коммуникации в старых поселках в большинстве случаев также требуют модернизации. При этом начинать нужно с дорог, после чего браться за обновление систем водоснабжения и канализации. В одних поселениях сильно изношены инженерные коммуникации, в других — отсутствуют централизованное газоснабжение и канализация, в третьих — случаются проблемы с электричеством и водой. И буквально во всех местах серьезным недостатком является низкий уровень безопасности.

Неудивительно, что жители коттеджного «самостроя» все чаще начинают сотрудничать друг с другом. Например, объединяя несколько домовладений за одним забором. Смысл совместного сосуществования понятен: совместно легче, нежели поодиночке, решать вопросы с подключением света, газа, заменой инженерных сетей или вывозом мусора, что для загородных жителей всегда актуально. По осторожному мнению специалистов, уже в самом ближайшем будущем они могут начать и «юридическую» жизнь — например, организовать ТСЖ.

Анфиса Денисова, Екатерина Голубева, журнал «Пригород», специально для «Б-Дом»



...а стародачные поселки постепенно становятся площадками для нового строительства (фото Ильи Выдревича)

поселок построен!





геленджик ·
дома и квартиры у моря

44 ДОМА У МОРЯ

Комфортные, красивые и надежные 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



ВЫБЕРИ СВОЮ ЗВЕЗДУ



ЖИЛОЙ ДОМ В РАЙОНЕ КУТУЗОВСКОГО ПРОСПЕКТА



232-08-08
www.magistrat.ru

ЗАО «Итака»

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

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Разрешительная сила

ПАМЯТНИКИ

(Окончание. Начало на стр. 17)

К концу XIX века такие приемы объемно-пространственной композиции зданий (особенно дач и коттеджей) стали не только общепринятыми, но и превратились в своего рода «знак» удобства и комфорта. В этом отношении модерн выступил продолжателем рационалистических традиций архитектуры периода эклектики.

С точки зрения «прочности» — в смысле использования материалов и конструкций и их архитектурно-художественного осмысления — дача Гаусвальд также весьма характерна. В частности, та часть здания, где стены выложены из кирпича, облицована снаружи светлой керамической плиткой (тогда она называлась «кабанчиком»). А фасады деревянных частей постройки решены иначе — но при этом так, что в них отчетливо выявляется специфика дерева.

Впрочем, и в этом аспекте модерн продолжал и развивал принципы концепции «рациональной архитектуры», сформулированной в середине XIX века А. К. Красовским: «техника или конструкция есть главный источник архитектурных форм». Но если в аспектах «пользы» и «прочности» дача Гаусвальд может рассматриваться как диалектическое развитие рационалистических предосторогов модерна, то в аспекте «красоты» это здание уже всецело принадлежит модерну. Дача Гаусвальд настолько популярна, что ее архитектурное решение копируется современными строителями частных домов (один такой особняк есть даже на Таганке в Москве).

Воссоздание путем сноса

В 1918 году в особняке Гаусвальд разместили 3-ю детскую колонию имени товарища Луначарского. Потом долгие годы тут был санаторий-профилакторий Ленинградского метал-



Даже в полуразрушенном состоянии дача Гаусвальд сохраняет обаяние, присущее раннему модерну. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

лического завода. В 90-х годах он был продан частной компании, в настоящее время им владеет ООО «Импульс».

Внешне памятник деревянной архитектуры, несмотря на обветшалый вид, не вызывает опасений. Однако на самом деле одно из красивейших зда-

ний Петербурга эпохи модерна съедено грибком и насекомыми. По мнению экспертов, блестящий образец дачной архитектуры придется сносить, повреждения глубокие и дачу не спасти.

Если белый домовый гриб проникает в материал, можно

считать, что здание обречено. От разрушений не спасут даже современные способы консервации. Гриб появляется там, где для него есть подходящие условия: сырость и отсутствие свежего воздуха. Отсутствие эксплуатации создали микроорганизмам невероятно бла-

гоприятную почву для размножения. Не один год текла кровля, не было отопления, а вентиляционные окна в подвале в свое время заложили кирпичом. «К сожалению, из сильного поражения конструкций вывод неутешительный. Чтобы полноценно эксплуатировать этот интереснейший памятник, его нужно разобрать. Я противник каких-либо воссозданий, но этот случай — исключение. Нужно зафиксировать то, что имеем, и создать копию, сохранив в ней какие-то подлинные моменты», — считает представитель Совета по сохранению культурного наследия Петербурга Михаил Милячик.

В ООО «Импульс», которое сейчас является владельцем дачи, корреспонденту «Ъ-Дома» заявили, что сейчас документы на снос и дальнейшее воссоздание дачи Гаусвальд находятся на последних стадиях согласования в КГИОП. «Надеюсь, что в ближайшее время все согласования мы получим и приступим к работе», — заявил сотрудник компании. — Сейчас же пройти внутрь строения не представляется возможным из-за его ветхости».

Рыночный аспект

Каменный остров — один из самых закрытых и охраняемых точек зрения памятников архитектуры зон Санкт-Петербурга. Здесь запрещено вести любое новое строительство, разрешена лишь реставрация и восстановление существующих домов. Надо ли говорить, что это делает Каменный остров самым дорогим местом города.

Правда, дать рыночную оценку земле и жилью там практически невозможно, сделки если и проходят, но на рынок не попадает даже информация о них. Сам Каменный остров сложился как жилая территория в конце XIX века. Остров был собственностью императорской фамилии и носил название парк «Тихий отдых». Контингент владельцев местных дач был отобран особо. На заре советской власти дачи велюмж решили отдать трудящимся. В фешенебельных зданиях разместились санатории для строителей социализма, позже большинство зданий отдали дипломатическим и государственным учреждениям. Остальные дачи к концу XX века превратились в руины, да и резиденции обветшали. Именно такая судьба постигла дачу Гаусвальд.

«Для того чтобы успешно использовать это здание и чтобы оно приносило прибыль, его надо реконструировать или полностью перестроить», — говорит Владимир Гаврильчук генеральный директор корпорации «Адвекс. Недвижи-

мость», крупнейшей риэлтерской компании Петербурга. — Стоимость реконструкции и реставрации с сохранением исторических интерьеров стоит от £5 тыс. до £7 тыс. за 1 кв. м. Кроме того, проект придется вести под постоянным надзором КГИОП. Гораздо проще снести здание и на его месте сделать нововел, внешне воссоздав старую архитектуру. Так и дешевле и удобней в последующей эксплуатации».

Нечасто случается, что коммерческие интересы так «удач-

но» сочетаются с разрушительным действием домового гриба и разрешительными вердиктами комитета охраны памятников. Однако факт есть факт: в результате трех этих разнонаправленных векторов Петербург утратит один из самых интересных памятников раннего модерна. Никто же не будет спорить с тем, что новые стены, пусть и не подверженные разрушению, никогда не заменят дух настоящей старины.

Павел Никифоров

прямая речь

А вам дом Шерлока Холмса жалко?

Игорь Масленников,
режиссер сериала
о Шерлоке Холмсе:

— Жалко — не жалко... не знаю. Основные съемки фильмов о Холмсе проходили в Риге, а в этом доме на Каменном острове мы снимали лишь несколько эпизодов. Подобных домов в наших пяти фильмах мелькает очень много. Двадцать пять лет назад питерский дом казался новеньким, а несколько лет назад я проезжал мимо него и очень расстроился. Дом очень обветшал, он сейчас в плохом состоянии. Если его не будет, для меня это не станет исторической потерей. Каменный остров раньше был местом аристократических домов и дач, и теперь там селится так называемая новая аристократия, включая судей Конституционного суда. Там красивые строения, не ветхие. И если там что-то строить, то такие же красивые дома.

Михаил Боярский,
актер:

— Когда у меня будет столько денег, сколько у того, кто сейчас сносит этот дом и строит свой, я снесу тот, что сейчас построят, и поставлю свой. И так будет до бесконечности. Сносят же ведь не по воле божьей. Я помню этот дом, мы там снимали «Дон Сезар де Базан».

Тогда он был вполне крепкий и выглядел очень современным, поэтому нам приходилось каждый раз что-то придумывать, чтобы его «состарить», сделать более ветхим. Закрывали водосточные трубы, провода... Снимали крышу, окно и подъезд и почти всегда вечером или ночью, чтобы не было видно ни ближайших построек, ни того, что он недостаточно старый. Это же не детский дом, не дом для престарелых, и он не принадлежит «Ленфильму»... В кино порой мы строили целые города, например, для «Человека с бульвара Капуцинов» в Коктебеле мы построили целый деревянный город, и потом его пришлось снести. Жалко, конечно, а куда деваться...

Джон Айдинянц,
заместитель куратора

Музея Шерлока Холмса
на Бейкер-стрит, Лондон:

— Я уверен, что этот дом имеет огромную нематериальную ценность. Просто беда, что его сносят. Еще печальнее будет, если новые площади будут использованы для строительства нового паба или клуба. Было бы более или менее понятно, если бы на месте снесенного дома появилось жилье, поскольку это все-таки необходимо в связи с ростом населения. Тем не менее печально, что такие осколки популярного культурного наследия могут вот так легко быть уничтожены компанией, которая заботится только о получении денег, а не о будущих поколениях. То же самое случилось с домом Конан Дойла в Уиндлсхеме, в котором он жил до своей смерти в 1930 году. Он долгое время стоял без присмотра, при том что был объектом культурного наследия. А теперь его сносят, чтобы построить на его месте гостиницу.



МАРТЕМ'ЯНОВО

К продаже предлагаются земельные участки и готовые дома в коттеджном поселке «Мартемьяново». Поселок расположен в живописном экологически благоприятном месте в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Дорога от Москвы до «Мартемьяново» занимает не более 20–25 минут. Сегодня Киевское шоссе является одним из лучших направлений в соотношении удобства подъезда и временных затрат.

Все дома в «Мартемьяново» построены, часть коттеджей продается с внутренней отделкой. Ко всем земельным участкам подведены коммуникации.



ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА

(495) 788-7778

www.martemianovo.ru

ДОМ зарубежная недвижимость

Бум на Крым

зона отдыха

По уровню спроса на недвижимость Южный берег Крыма обогнал Сочи и самые популярные среди россиян зарубежные курорты. Предложений на первый взгляд тоже хватает — сегодня многие крымские города и поселки переживают строительный бум, и возводится там главным образом элитное жилье. Но, увы, лишь единичные объекты соответствуют заявленному классу. Неверный выбор может обернуться денежными потерями и испорченным отдыхом.

Привычные места

По данным крымских риэлтеров, почти половина сделок с недвижимостью на Южном берегу Крыма приходится на долю российских граждан. По статистике посещений интернет-портала «Дом на море», крымская недвижимость занимает второе место после Геленджика, опережая курорты Болгарии. «В основном жилье в Крыму покупают россияне, которые привыкли здесь отдыхать», — отмечает менеджер портала Наталья Сергеева. — Основные требования, которые предъявляют покупатели, — расположение дома недалеко от моря, в городской черте, но в тихом районе. Такие объекты сейчас строятся по всему побережью, наиболее активно застраиваются Большая Ялта и Алушта.

Наибольший интерес у россиян, намеренных приобрести элитное жилье, по словам Натальи Сергеевой, сегодня вызывает жилой комплекс «Лагуна» и клубный «Дом композитора» в Ялте, а также жилой комплекс в парке Чаир, в 30 минутах езды от Ялты, на территории знаменитого в свое время санатория «Сосновая роща». Если «Лагуна» привлекает прежде всего спокойствием, уединенностью и архитектурной схожестью с Французской Ривьерой (комплекс расположен на окраине Гурзуфа, в 10 км от Ялты и примерно в 3 км от «Артека» и горы Аю-Даг, в 10–20 м от крошки воды), то другие два объекта вызывают у россиян ностальгические чувства.

«Дом композитора» находится в историческом центре Ялты в 100 м от городской набережной. Комплекс состоит из трех корпусов: нового элитного клубного дома и двух зданий старинного особняка 1881 года, бывшей усадьбы композитора Александра Афанасьевича Спендиарова. В старинных корпусах особняка сейчас идет реконструкция и реставрация внутренних помещений, восстанавливаются многочисленные камины и печи, построенные в конце XIX века. В корпусах расположатся зоны отдыха для жителей комплекса, ресторан, музыкальный салон, бутики, goom-service, сигарная комната. Также в старинном корпусе будет построено пять апартаментов. В новом восьмизэтажном корпусе с подземным паркингом и эксплуатируемой кровлей, площадью около 6 тыс. кв. м, расположатся 22 апартаменты площадью от 40 до 270 кв. м. Продажи начнутся в сентябре, и, по данным застройщика (Московская инвестиционная группа), цена на квадратного метра составит \$10 тыс. Полное завершение строительных работ запланировано на осень 2009 года.

Еще более теплые музыкальные и литературные ассоциации вызывает у россиян жилой комплекс в парке Чаир — где распускаются розы и расцветает миндаль и где поэту Павлу Арскому снились «твои золотистые косы» и другие приятные сны. Когда-то на месте санатория, в сосновом бору, был охотничий домик князя Юсупова, а рядом — дача «Чаир», построенная в 1903 году по заказу великого князя Николая Николаевича. В 20-е годы прошлого века на прибрежной территории бывших владений великого князя Романова и князя Юсупова появились санаторная дача «Чаир» и дом отдыха Центросоюза «Сосновая роща», по аллеям которого любил разгуливать Маяковский. Впрочем, помимо литературных, музыкальных и исторических это место имеет и другие достоинства — сосны здесь растут у самого берега моря, что создает неповторимый микроклимат, благотворно действующий на организм.

Ближе к морю

Понятно, что такие уникальные места редкость. Но элитные объекты строятся по всему крымскому побережью. По каким же критериям выбирают их покупатели из России?



Апартаменты в новом комплексе «Золотой пляж» будут продаваться за \$1–4 млн



Комплекс «Лагуна» расположен в 10–20 м от крошки воды ФОТО ГК АРТЕКС

«Во-первых, это месторасположение, — говорит Лилия Сафронова, менеджер по маркетингу ГК «Артекс». — Элитный объект обязан находиться на первой береговой линии, в пляжной зоне. Причем пляжная зона должна быть новой и современной — шириной не 7 м, а как минимум 20, иметь качественные берегоукрепительные сооружения и защитную гидротехническую стену семиметровой высоты. Это необходимо, чтобы недвижимость не заливало водой во время зимних штормов. Еще один критерий — высокое качество строительства, включая противопожарную защиту».

Как и на других курортах, цены на крымское жилье зависят в первую очередь от близости к морю. В домах на первой линии жилье продается за \$2,5–4 тыс. за 1 кв. м. В элитных новостройках квадратный метр может стоить в несколько раз дороже.

Самый дорогой жилой комплекс в Крыму — «Черноморский», возводящийся в Ялте, в районе Никитского ботанического сада компанией «Антал-сервис». Жилой комплекс должен быть введен в эксплуатацию к 2010 году, сейчас жилье в нем стоит от \$18 тыс. за 1 кв. м. На участке площадью 9 га, из которых на 5 га разбит парк с можжевельниками и сосновыми рощами, согласно проекту, расположатся 4 корпуса апартаментов, 13 коттеджей, 4 виллы, а также гостиничные и административные здания. Высокие цены обусловлены богатой историей объекта, которая начинается с 1968 года. Правительственный санаторий «Черноморский» появился по инициативе первого секретаря ЦК КПУ Петра Шелеста. Здесь отдыхали только члены или кандидаты в члены Политбюро КПУ, члены правительства УССР, академики. Уже в то время в «Черноморском» сложились традиции раз-

меренного, спокойного семейного отдыха. Если к историческому прошлому, партийно-правительственному статусу прибавить современную инфраструктуру и технологии, включая систему «умный дом», получится действительно элитный объект.

Второе место занимает «Апарт-отель» в Приморском парке Ялты. Застройщик «Триумвират» обещает сдать объект к декабрю 2008 года, цены здесь достигают \$7,25–20,72 тыс. за 1 кв. м. 14-этажное здание, которое будет оснащено самыми современными инженерно-техническими коммуникациями, архитектурно вписано в ландшафт парка. Уже с первого жилого этажа открывается панорамный вид на ялтинскую бухту, море и парк. Площадь апартаментов от 66,94 до 155,19 кв. м, высота потолка 3,3 м. На любом этаже соседние секции могут быть объединены в блоки. В составе инфраструктуры — рестораны, спа-центр, бассейны с подогреваемой морской водой, гостиничный комплекс, выход на собственный благоустроенный пляж, бильярдный клуб, боулинг-клуб, винный погреб, детская комната и проч.

На третьем месте — комплекс «Прибрежный» в поселке Никита в составе курортной зоны Большая Ялта. Крымский прибрежный альянс намеревается завершить строительство уже к концу этого лета. Цена — \$7709 за 1 кв. м.

При этом, как утверждает Лилия Сафонова, цены растут на \$300–400 в месяц.

Апартаменты класса «люкс»

Хорошая альтернатива квартире в элитном жилом комплексе — апартаменты в отеле. Сейчас девелоперы начали осваивать luxury-сегмент гостиничной недвижимости Крыма. Например, компания «Глобус Эссет Менеджмент» инвестиру-

ет \$300 млн в строительство апартаментов и спа-отеля в Большой Ялте. Апартаменты в новом комплексе «Золотой пляж» будут продаваться за \$1–4 млн (площадь — от 100 до 400 кв. м, цена — от \$10 тыс. за 1 кв. м.). Комплекс появится в 7 км от Ялты между Ореандой и Курпатами. На 15 га будут построены 220 апартаментов класса de luxe (70 тыс. кв. м) и пятизвездный спа-отель на 70 номеров. Первую очередь «Золотого пляжа» планируется сдать в конце 2009 года, а весь проект — в 2010 году. Управлять отелем будет швейцарская Luxury Hotel & Spa Management (управляет киевским отелем «Премьер Палас»).

Для сравнения: сейчас средняя стоимость апартаментов в Большой Ялте составляет \$4–5 тыс. за 1 кв. м. Апартаменты предлагаются в Гурзуфе («Резиденция солнца», «Лагуна»), Ялте («Апарт», «Крымский дворик»), Гаспре («Лазурный»), Алуште («Дача доктора Шнейнгольца») и проч.

Этот формат выгоден прежде всего девелоперам — дело в том, что подобные проекты оформляются как рекреационные и могут возводиться в непосредственной близости от береговой зоны, где жилищное строительство запрещено. Поэтому и позиционируются они не просто как жилье, а как рекреационные комплексы, пансионаты с апартаментами, клубные резиденции. Во всех таких проектах предусматривается полный комплекс обслуживания, причем круглый год, для чего создается управляющая компания, которая в перспективе возьмет на себя заботу об апартаментах, включая их сдачу в аренду на период отсутствия хозяев.

Доходные метры

Элитные новостройки Крыма могут принести инвесторам неплохой доход, поскольку цены на недвижимость южного берега стабильно растут. Годовой рост составил в среднем 30%, курортная недвижимость с апреля прошлого года по апрель 2008 года подорожала в среднем на 42%.

По данным агентства недвижимости «Фирма СТД-центр», наибольший рост показал Корез (61,9%), на втором месте Сименз (54,5%), на третьем — Алупка и Форос (50%). В Гаспре жилье подорожало за год на 45,4%, в Гурзуфе — на 42,8%, в Мисхоре — на 41,6%, в Никите — на 38,4%.

По информации Главного управления статистики АРК, по итогам первого квартала 2008 года на полуострове Крым

более половины освоенных объемов инвестиций (примерно \$89,7 млн) пришлось на строительство в целом, а около трети этих средств — на возведение жилья. Вложения в строительство жилья по сравнению с первым кварталом 2006 года возросли на 73%. Наиболее ак-



Жилой комплекс в парке Чаир вызывает у россиян теплые музыкальные и литературные ассоциации

Строящиеся жилые комплексы Крыма

Название	Местоположение	Цена (\$/кв. м)
«Черноморский»	Ялта	От 18000
«Апарт-отель»	Ялта	7250–20720
«Прибрежный»	пос. Никита (Большая Ялта)	7709
«Жилой комплекс»	Ялта	6150–8800
«Актер»	Ялта	5800–15000
Respect Hall	Корез	5580
«Виллы Галата»	Гурзуф	5400–6700
«Ясная поляна»	Гаспра	От 5000
«Резиденция солнца»	Гурзуф	4200–7800
«Аристократ»	Массандра	4145–14860
«Гранд Палас»	Алушта	4100–5350
«Исламская деревня»	Алупка	4000–7000
«Океан»	Ялта	3850
«Дача доктора Штейнгольца»	Алушта	От 3500
«Вилла роз»	Гурзуф	3250–4000
«Эдельвейс House»	Гурзуф	3200–4000
«Лагуна»	Гурзуф	3100–5200
«Консоли»	Никита	3000–10000
«Дарсан Палас»	Ялта	3000–7000

тивны в этом отношении Ялта, Евпатория, Алушта, Феодосия и Судак.

По данным крымских операторов рынка новостроек, доходность инвестиций в недвижимость жилья по сравнению с первым кварталом 2006 года возросли на 73%. Наиболее ак-

— как выбрать объект, чтобы получить максимальную доходность?

По мнению Лилии Сафроновой, объект нужно выбирать не в самом центре города (например, в центре Ялты качество морской воды заметно хуже, чем на расстоянии 10–15 км от

центра города, что при достаточном выборе может снизить ликвидность), лучше всего — на побережье от Алушты до Фороса. «В этом регионе особенный целебный микроклимат, а самый полезный для здоровья воздух — в Гурзуфе, Алушке и Мисхоре», — говорит она. — Поэтому курортная недвижимость в этих местах всегда будет пользоваться высоким спросом, а цены уже сейчас здесь в три раза выше, чем в Судак или Евпатории. Самый доходный объект — тот, что находится на первой линии. По расположению такие проекты уникальны, и что бы ни случилось на рынке, они не упадут в цене».

Однако найти действительно качественный проект, да еще на первой линии, в Крыму довольно сложно. По данным директора по развитию Swiss Realty Group Ильи Шершнева, 80% проектов крымских элитных новостроек по качеству не соответствует требованиям элитного сегмента, и в этом несоответствии — основной риск инвестора.

Наталья Капустина



Комфорт современного загородного жилья у «большой воды» в гармонии с природой создают неповторимый образ коттеджного поселка «Пестово».

Поселок расположен в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в окружении лесного массива с собственной бухтой на берегу Пестовского водохранилища.

На территории — причал для яхт и лодок, набережная с пляжами и прогулочный экопарк. Поселок соседствует с гольф-клубом. Неподалеку находятся спортивные парки и горнолыжные курорты.



ОПИН

**ИНВЕСТИЦИОННО
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА**

788-77-77

www.pestovo.com

ДОМ зарубежная недвижимость

Как украсть миллион

разбор полетов

В отечественной юриспруденции пока не было случаев уголовного преследования недобросовестных риэлтеров (если не считать прямого мошенничества). А вот в США уже предъявлены обвинения предпринимателям, которые сыграли на ипотечном кризисе в ущерб покупателям. Как-то бы, какое нам до этого дело, если у нас ничего подобного нет? Но у нас и ипотечного кризиса еще не было, так что стоит поучиться на чужом опыте, пока есть время.

Удар по штабам

Почти год продолжался кредитный кризис в Америке, повлекший за собой глубокий спад в экономике страны. Как это принято в моменты кризисов, всем хочется найти виноватого, чтобы сделать выводы на будущее или просто чтобы было на кого показать пальцем. После широко рекламируемых судебных процессов над высшим руководством компаний Enron, MCI, Tyco (Worldcom) и других в США все больше внимания уделяется так называемым беловоротничковым преступлениям, и ипотечный рынок, похоже, станет новой игровой площадкой для государственных обвинителей.

В середине июня 2008 года произошло сразу два крупных события, привлечших внимание финансового сообщества. Сначала два бывших менеджера одного из хеджевых фондов под крышей Bear Stearns Ральф Сиоффи (Ralph Cioffi) и Мэтью Тэннин (Matthew Tannin) были арестованы по обвинению в обмане инвесторов и финансовых махинациях. Финансовый телеканал CNBC, традиционно защищающий большой бизнес, сразу объявил это началом кампании «охоты на ведьм», в то время как другие смотрят на это как на подтверждение принципа, что перед законом все равны: и бедные, и богатые.

Сиоффи и Тэннин руководили одним из хеджевых фондов в Bear Stearns, играющим на акциях ипотечных портфелей (mortgage backed securities). Обвинения, предъявленные двум менеджерам фонда, потерпевшего в результате кризиса более \$2 млрд, заключаются в том, что они знали о плачевном состоянии дел в фонде, особенно в связи с ипотечной неблагонадежным заемщикам, но не только не предупредили своих клиентов о надвигающейся проблеме, но и продолжали привлекать капитал в уже обреченный фонд. Это дело не о плохом управлении хеджевого фонда

Это дело о преднамеренном обмане инвесторов и кредиторов», — заявил директор Нью-Йоркского отделения ФБР Марк Мершон.

Согласно обвинению, уже в марте 2007 года Сноффи и Тэннин знали, что их фонд находится на грани дефолта. В апреле 2007 года Тэннин написал в электронном письме Сноффи: «Саб-прайм-рынок (sub-prime) — рынок ипотеки для заемополучателей с плохой или несуществующей кредитной историей. — «В Дом»» выглядит попросту отвратительно». Если внутренние аналитические отчеты Bear Stearns правильные, «мы должны закрыть эти фонды прямо сейчас», далее размышляет Тэннин, и «всему саб-прайм-рынку конец». Ситуация становится настолько тревожной, что Сноффи вытаскивает свои собственные \$2 млн из фонда, уводя их от очевидного риска, однако оба управленца продолжали успокаивать инвесторов, информируя их о нормальном состоянии дел в фонде и на рынке в целом.

Многие эксперты считают, что это только начало и что впереди еще более громкие обвинения и аресты на Wall Street, связанные с ипотечным кризисом. По заявлению бывшего прокурора из Колорадо Билла Леона, правительство будет искать виновных по всей иерархии рынка, вплоть до финансовой элиты: «Каждый раз, когда потери исчисляются миллиардами, наверняка решения принимались на самом высоком уровне управления».

Злонамеренная ипотека

В то время как государственные обвинители ищут виновных в рядах финансовой элиты Америки, еще больше расследований происходит в нижних эшелонах ипотечного рынка. В конце июня департамент юстиции США и ФБР в Вашингтоне объявили о результатах «операции „Злонамеренная ипотека“» и предъявлении



Менеджеры хеджевого фонда Ральф Сноффи (слева) и Мэтью Тэннин собирались заработать на ипотечном кризисе, но оказались его жертвами ФОТО REUTERS

обвинений более 400 участникам ипотечного рынка за период с марта 2008 года.

Мошенничество в ипотечном бизнесе дело не новое. Сам ипотечный рынок в США исчисляется триллионами долларов (по последним оценкам Ассоциации ипотечных банков США, объем ипотечного долга в США на сегодняшний день составляет более \$14 трлн), и любой рынок такого размера неизменно привлекает участников с сомнительной репутацией.

Ипотечное мошенничество определяется как любая форма мошенничества, целью которой являлось получение ипотечного займа от кредитора. Оно, как правило, сводится к двум основным категориям: мошенничество с целью прибыли и мошенничество с целью завладения недвижимостью.

Мошенничество с целью завладения недвижимостью совершается заempo-

чателем путем фальсификации документов о доходах. Это достаточно широкая и «серая» категория, под которую попадают и многие легитимные заявители, чей доход достаточен для покрытия оплат, но не удовлетворяет внутрибанковским правилам исчисления дохода для людей, работающих на самих себя. Как правило, такие заемполучатели пытаются получить заем, который они действительно будут выплачивать, и покупают дом, в котором они реально будут жить.

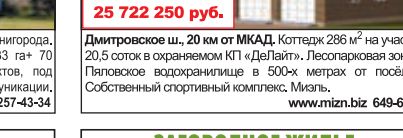
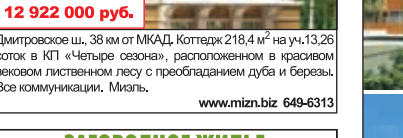
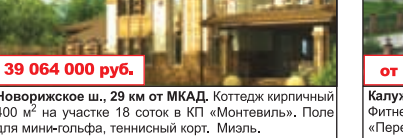
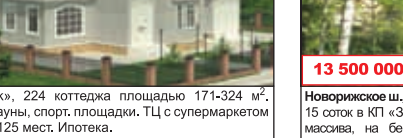
Мошенничество с целью прибыли, с другой стороны, совершается, как правило, профессиональными участниками рынка путем сложных схем частой перепродажи и рефинансирования недвижимости с целью извлечения незаконной прибыли. Именно эта категория привлекает наибольшее внимание следственных органов.

КОРОЛЬ ИПОТЕЧНЫХ МОШЕННИКОВ

Одним из самых известных дел об ипотечном мошенничестве было дело Мэтью Кокс, получившего «почетное» звание «короля мошенников». Кокс, бывший ипотечный брокер из Тампы, штат Флорида, находился в бегах от ФБР и Секретной службы США с 2003 года. По данным ФБР, Кокс придумал изощренные схемы фальсифицирования документов и использования подставных лиц для получения ипотечных займов под залог полуразрушенных и пустующих домов в шести разных штатах, обогатившись на сумму более \$15 млн. При обыске его офиса в 2004 году агенты ФБР обнаружили рукописи неуполучиванной книги «Партнеры», написанной Коксом, которая описывала жизни и невероятные приключения антиягера Кристиана Лока, ипотечного брокера, борющегося против коррумпированного правительства, возвращающего деньги у захвативших банков и в конце концов начинающего новую красивую жизнь в другой стране с красивой подругой и чемоданчиком с \$4 млн. В конце концов Кокс был пойман в ноябре 2006 года, ему были предъявлены 42 обвинения с потенциальным совокупным сроком до 400 лет, и в апреле 2007 года он был осужден на 54 года тюрьмы. Теперь у него достаточно времени, чтобы закончить рукопись.

книги «Партнеры», написанной Коксом, которая описывала жизнь и невероятные приложения антигера Кристiana Лока, ипотечного брокера, борющегося против коррумпированного правительства, возвращающего деньги из застрявших банков и в конце концов начинающего новую красивую жизнь в другой стране с красивой подругой и медамодчаником с \$4 млн. В конце концов Кокс был пойман в ноябре 2006 года, ему были предъявлены 42 обвинения с потенциальными совокупными сроками до 400 лет, и в апреле 2007 года он был осужден на 54 года тюрьмы. Теперь у него достаточно времени, чтобы закончить рукопись.

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 55 км. д. Ильяньюв. 8 км от Зеленограда, Ильяньюв. комплекс (бывший пансионат): зем. уч. -33 га+70 зданий, собственность. Земли населенных пунктов, под комплексное жил. строительство. Все коммуникации. 780-72-42, 8-499-257-43-24	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 20 км от МКАД. Коттедж 296 м² на участке 20,5 сотки в охраняемом КП «Дельта». Лесопарковая зона, в Платоновском водохранилище в 500 м метрах от поселка. Собственный спортивный комплекс. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 25 км от МКАД. Коттедж 430 м² на участке 18 соток в клубном коттеджном поселке «Лазурный Берег» в окружении lush хвойной и смешанных лесов, на берегу Пестовского водохранилища. Береговая линия с причалами протяженностью 1,5 км. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 26 км от МКАД. Коттедж 358 м² на уч. 20 сот. в клубном коттеджном поселке «Лазурный Берег» в окружении lush хвойной и смешанных лесов, на берегу Пестовского водохранилища. Береговая линия с причалами протяженностью 1,5 км. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 38 км от МКАД. Коттедж 218,4 м² на уч.13,26 сотки в КП «Чаше озер», расположенном в красивом живописном месте с преобладанием дуба и березы. Все коммуникации. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ватутинское, 15 км. Калужское ш. 3-ур. дом, 400 м², уч. 21 сота. 5 спален, парадный, каминный зал, кухня с выходом на веранду и участок, мансарда – студия, гараж на 2 авто. Пол 2007 www.usadba.ru 777-07-70
 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Пеннинградское ш., 7 км от МКАД. Коттедж 468 м² на участке 12 соток в охраняемом КП «Терехово» в благоприятно-экологическом живописном месте, с двух сторон вплотную примыкает лесной массив. Ильяньюв. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 9 км от МКАД. Таунхаус 290 м² на участке 1,5 сотки в КП «Дворянский двор». Единый архитектурный стиль. Просторная зона с фонтаном. Хвойные деревья. Торгово-развлекательный центр. Все коммуникации. Ильяньюв. Мглы. www.usadba.ru 777-07-70	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 14 км. КП «Павловское». Шикарный коттедж, S-5880 м², 3 уровня, мансардный этаж, система вентиляции, теплые полы, гараж на 2 авто, парковка на 2 авто, ландшафт дизайн, круглые лесные дорожки, Охрана, инф-фра. Собственность. 792-66-63, 920-39-19	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 19 км от МКАД. Таунхаус 345,5 м² на уч. 2 сотки в КП «Новинки». Великолепный парк, дачное хозяйство, зона отдыха на озере. Спортивно-оздоровительный и торгово-развлекательный комплекс. Ильяньюв. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 23 км от МКАД. Коттедж кирпичный 400 м² на участке 18 соток в КП «Мотвилы». Поле для мини-гольфа, теннисный корт, Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 25 км от МКАД. Английский поселок «Нуде Парк». 224 коттеджа площадью 171-324 м². Фитнес-центр с бассейном (25 м на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, спорт. площадки. ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Ильяньюв. Мглы. www.hydepark25.ru 58-55-999
 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 16 км от МКАД. Таунхаус 314 м² на участке 4,5 сотки в живописном коттеджном поселке «Белый Берег» на берегу Мозырьского. Все коммуникации. Ресторан, спортплощадка, тренажерный зал. Ильяньюв. Мглы. www.mtzn.biz 649-6313	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новосельское, 21 км. Калужское ш. 3-ур. дом 250 м² с уч. 15 соток. 3 спальни, каминный зал, кухня, дачная, мансарда, гараж на 2 авто. Отдельно на участке: бассейн с барбекю. Пол 1783 www.usadba.ru 777-07-70	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Пятницкое ш., 55 км. Дачный комплекс на земельном участке 25 соток. Истрическое вилла. Два дома 500 м², сауна, закрытый бассейн, теннисный корт, дачная площадка, сад. 741-95-32 Александр	 Аренда - Загородное Жилье Пятницкое ш., 48 км. Элитный поселок клубного типа. Береговая линия поселка Истрического водохранилища. Охраняемая территория 7 га без заборов. Дачи 190 м² в дачно-туристической аренде. Центральные коммуникации, телефон, ТВ+В. Инф. Причаль, аэропорт для парусных яхт, Полная готовность. 8-403-153-53-26 Татьяна	 Аренда в Москве Пушкинская, 4-комн. квартира в стиле «классический» в элитном доме в центре столицы. Общ. пл. 130 м². Меблирована и полностью технически оборудована. Охрана, Мглы. www.vectorplus7.ru 545-69-45, 504-18-64, 629-73-14	 Недвижимость в Москве Б. Каменный пер. 4-комнатная квартира площадью 107 м² в тихом первичном в районе Чистый Пруд. Европроект. 2 ау, полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Интернет, кабельное телевидение. ID 41022 www.ivans.ru 232-6703
 Недвижимость в Москве м. ВДНХ, ул. Баковская, д. 8. ЖК бизнес-класса «Каминный двор» находится в экологически чистой зоне, вблизи парка «Плюсовый остров». Благоустроенная территория, детская площадка, подземный паркинг. Для сдачи. ООО «ПТМ Недвижимость». www.prtm.ru (495) 741-29-01	 Недвижимость в Москве м. ВДНХ, ул. Баковская, д. 8. Пентхаус в ЖК «Каминный двор». Зорский, пансионат, каминный зал, кухня, дачная, мансарда, гараж на 2 авто. Отдельно на участке: бассейн с барбекю. Пол 1783 www.usadba.ru 777-07-70	 Недвижимость в Москве Гоголевский Б-р. 3-комнатная квартира площадью 96 м² под сдачу в элитном доме после полной реконструкции. Охраняемая территория. Мотогараж, система охраны. ID 5121 www.usadba.ru 777			

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

Слух под парусом

легенды

У каждого известного дома есть свои собственные мифы. Мрачные (Дом на набережной) или романтические (булгаковский на Большой Садовой), имеющие исторические, литературные, кинематографические истоки. Как правило, дом должен простоять не одно десятилетие, чтобы области легендами. Но есть как минимум одно исключение: жилой комплекс «Алые паруса», первый корпус которого появился семь лет назад, а последний еще достраивается. Один из первых московских небоскребов за это время успел обрасти целым ворохом мифов.



Пентхаусы «Алых парусов» пользуются большим спросом у кинематографистов ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



Свои рыцари здесь уже есть. Наверняка со временем появятся и привидения ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Плачущий архитектор

У канадского архитектора Браутмана была мечта: высотный жилой комплекс у реки с собственной набережной и причалом. Однако понимания у соотечественников Браутман и не находил. Канадские девелоперы слушали его, обещали подумать и перезвонить, но на этом их сотрудничество заканчивалось. Девелоперы думали, но не звонили Браутману. Однажды на международном архитектурном форуме канадец познакомился с топ-менеджерами российской компании «ДОН-строй» и рассказал им о своей беде. Через несколько лет здание по проекту Браутмана появилось в Москве. Когда архитектор приехал в Россию и увидел воплощенную в камне мечту, он встал на колени перед зданием, поцеловал землю и заплакал...

«Мечта архитектора Браутмана» — лишь одна из многочисленных легенд, окутавших жилой комплекс «Алые паруса». Вряд ли какой-нибудь жилой проект в Москве может сравниться с ним по количеству слухов, сплетен и скандалов. В реальности ни Браутмана, ни тем более его мечты не существовало, а комплекс был построен по проекту известного московского архитектора Сергея Скуратова.

Большому кораблю...

Трудно представить себе, что еще десять лет назад на этом месте была автомобильная свалка, а чуть дальше — ряды пятиэтажек», — говорит руководитель пресс-службы корпорации «ДОН-строй» Екатерина Куканова. Мы стоим на уютной набережной, защищенной от города с одной стороны «большой водой», с другой — скалами зданий жилого комплекса.

Первый из корпусов был сдан в сентябре 2001 года. Тогда же появились первые легенды. По одной из версий, наиболее известная легенда — о том, что комплекс постепенно сползает в воду, — родилась в недрах самой компании «ДОН-строй». Правда, в первоначальном виде это была легенда о том, что «Алые паруса» — это на самом деле не дом, а корабль. В ближайшее время он, мол, спустится на воду и отправится в плавание.

Однако вскоре желтая пресса подхватила идею о сползании здания в воду, добавила к ней неустойчивые грунты и плавучины. С одной стороны, эта история сыграла на руку «ДОН-строю»: через считанные месяцы название комплекса — «Алые паруса» — знали даже школьники, с другой — подобная известность только отпугивала потенциальных покупателей. Хотя большинство из них понимало, что с технической и гео-

дезической точек зрения подобное «сползание» — полный абсурд. В результате нам пришлось судиться с распространителями ложных слухов, — рассказывает Екатерина Куканова. — Тяжбу «ДОН-строй» выиграл: суд обязал газету выплатить 1 млн рублей. Стой поры говорить о том, что комплекс ползет в воду, стали гораздо меньше.

Зато на место этому слуху пришел другой. «Рассказывали недавно по телевизору, что все богатые мужчины покупают своим любовницам квартиры именно в «Алых парусах», так как там атмосфера романтическая! Умеют же люди!» — подобные реплики можно было услышать летом 2005 года. «ДОН-строй» не опровергал слухи. Более того, в то время он начал давать рекламу в Playboy, что дало лишний довод для разnochиков «романтической сплетни». Проект известный, на слуху, поэтому и рождается столько сплетен, — объясняет Екатерина Куканова. — Кстати, согласно еще одному слуху, пентхаус «Цезарь», расположенный в четвертом корпусе, был приобретен Михаилом Ходорковским, но и это неправда». Шестиуровневый пентхаус «Цезарь» площадью 1,5 тыс. кв. м с бассейном, вертолетной площадкой и отдельным лифтом, расположен в четвертом корпусе жилого комплекса. Кстати, «Цезарь» продан относительно недавно. Сегодня там ведется ремонт, но имя покупателя в компании не раскрывают.

Будем снимать кино?

Отдельная тема в «Алых парусах» — кино. Комплекс — своеобразный рекордсмен среди московских домов по количеству снимаемых кинолент. Здесь производились съемки фильмов «Ночной дозор», «У черты», «Дорогая Маша Березина», «Дети Ванюшина», «Побег». В пентхаусе третьего корпуса снимались сериалы «Next-2» и «Next-3», а когда оттуда «выселился» Лавр, которого играл Александр Абдулов, это же жилье облюбовал режиссер Алексей Сидоров для съемок фильма «Бой с тенью», — вспоминает Екатерина Куканова.

Правда, на этот раз киношники столкнулись с серьезной проблемой. Между предварительной договоренностью и непосредственно съемками фильма прошло больше месяца, и за этот срок пентхаус был продан. «Однако Сидоров нигде не хотел больше снимать картину, и нам пришлось договариваться с хозяином», — продолжает госпожа Куканова. Впрочем, закончилось все благополучно. Покупатель апартаментов оказался большим поклонником картины Алексея Сидорова «Бригада» и с удовольствием предоставил собственное жилье для съемок. Оплачивают аренду съемочные группы, как правило, упоминанием в виде благодарности в титрах фильма.

Снимаются здесь и музыкальные клипы «Иванушек International», «Алиби» и некоторых других музыкантов. «Клип Андрея Губина «Солнышко» снимался в одном из пентхаусов «Алых парусов», — рассказывает Екатерина Куканова. — А на следующий день многие желтые издания написали, что для съемок клипа певец предоставил собственную квартиру».

Ценовые рекорды

Похоже, кинокарьера «Алых парусов» пошла к концу. Для съемок фильмов и клипов предоставлялось непроданное жилье, а сегодня такого уже нет. Во всех корпусах квартиры распроданы. Последние, в корпусе №5, были реализованы в феврале текущего года. Впрочем, на вторичном рынке

предложений в «Алых парусах» вполне достаточно. В июне было выставлено 38 квартир с отделкой по цене от \$11,6–17,8 тыс. за 1 кв. м и около 100 квартир без отделки в среднем по цене \$7,45 тыс. за 1 кв. м. Кстати, первые квартиры «Алых парусов», в 2001 году, продавались по \$1,25 тыс. за 1 кв. м.

Больше 30 квартир в «Алых парусах» предлагаются в аренду. Самая «скромная» из них — «двушка» площадью 100 кв. м, месячная аренда которой обойдется в

\$6 тыс. Самая дорогая из «съемных» квартир комплекса сдается за \$35 тыс. в месяц. Это апартаменты площадью 560 кв. м, которые занимают целый этаж.

Впрочем, с продажей квартир слухи вокруг «Алых парусов» не закончились. «Построили дом на средней пойме, которая по определению раз в десять лет должна затопливаться. Я бы не стал здесь жить, какие бы ни были дренажные сооружения, река — это все-таки активная гидро-

логическая система», — пишет на одном из форумов блогер. Конечно, «Алые паруса» стоят на своем месте менее десяти лет, но и в предыдущие годы стоявшие здесь пятиэтажки ни разу не были затоплены.

Хотя «Алые паруса» уже не в эпицентре внимания, подобные страшилки еще долго будут беспокоить его жильцов. Такова уж цена известности», — подытоживает Екатерина Куканова.

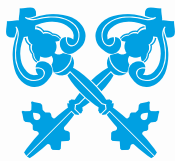
Петр Яклашкин

1783 год

Английский садовый мастер Тульд

разбил территорию и нагнал высадку саженцев

для Вашего будущего вида из окна



Резиденция на Суворовском

Статусный жилой дом у Смольного

- прекрасные виды на Смольный собор и Певригский сад
- тихое место в самом центре города
- архитектура в стиле модернизма
- бутики на первом этаже
- благоустроенный двор



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

(812) 688 8888

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36

www.kvartira-lux.ru

С проектной разработкой можно ознакомиться на сайте компании www.kvartira-lux.ru

Реклама ОАО «Строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга»



За семь лет жизни дом успел обрасти мифами, слухами и легендами ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА