

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 18 сентября 2008 №168 (№3985 с момента возобновления издания)

Кредит в аренду

срок окупаемости

Очередное снижение фондового рынка вызвало новую волну интереса инвесторов к вложениям в недвижимость. Развитие ипотеки открыло перед ними новые возможности. Покупка квартиры в кредит и последующая сдача ее в аренду может стать надежным способом вложения денег и не потребует дополнительных затрат, если арендные платежи покроют ежемесячные выплаты по кредиту.

Верный расчет

Сегодня доходность недвижимости от сдачи в аренду невелика и последние несколько лет постоянно снижается, чего не скажешь о количестве квартир, сдаваемых в аренду, которое постоянно растет. Рассчитать доходность аренды довольно просто: нужно определить долю, которую составляет арендная плата за квартиру за год от стоимости самой квартиры. Если в 2002 году средняя доходность составляла 13%, то сейчас не превышает 3,5% — как минимум втрое, а то и вчетверо ниже ставки по банковским депозитам.

По данным компании «Мизель-Аренда», средняя стоимость месячной аренды однокомнатной квартиры в Москве составляет \$1007, двухкомнатной — \$1208, а трехкомнатной — \$1415. При этом средняя стоимость 1 кв. м жилья в однокомнатной квартире, по данным IRN, составляет \$6085, в двухкомнатной — \$5916, а в трехкомнатной — \$5711. По данным Росстата, средняя площадь однокомнатной квартиры в Москве составляет 40 кв. м, двухкомнатной — 65 кв. м, а трехкомнатной — 85 кв. м. Таким образом, максимальную доходность от сдачи жилья внаем показывают сейчас однокомнатные квартиры (5%). Сдача в аренду двухкомнатной квартиры приносит 3,8% годовых, а трехкомнатной — 3,5%. Если учесть налоги, коммунальные платежи, ремонт и месяцы простоя, доходность окажется еще ниже.

Как подметил Евгений Аптекин, директор департамента городской недвижимости Vesco Realty, если рассчитать отношение реальной стоимости квартиры к ее арендной ставке, средняя доходность от сдачи в аренду квартиры составит всего 3,5% в год. (Окончание на стр. 36)

В собственном стиле

личное пространство

Несмотря на обилие коттеджных поселков с единой архитектурной концепцией, желающих построить загородное жилище по индивидуальному проекту становится все больше. Корреспонденты «Ъ-Дома» посетили несколько частных домов, следуя при выборе одному принципу: их архитекторы, известные на рынке загородного строительства, имея собственное представление о границах допустимого, четко уловили пожелания будущих хозяев.

Замок с элементами ар-нуво

В 9 км от Москвы, по соседству с Ильинским шоссе скрывается камерный коттеджный поселок. В нем всего три дома, причем один иначе как замком не назовешь. Его округлые фрагменты, как сторожевые башенки, возвышаются над искусственным прудом, на берегу которого он стоит. Высокая сложной формы крыша — как дополнение арочных окон, а благородный темный камень, которым выложена часть фасада, приятно контрастирует с молочно-кремовыми стенами входной зоны. Занимался этим проектом архитектор Ник Добрев, задумав его как постоянную семейную резиденцию владельцев. И как положено настоящей резиденции, все здесь с размахом — от площади дома (1200 кв. м), до потолков, высота которых около четырех метров, а в каминном зале — и все восемь. Много света и пространства.

«Дом расположен в лесу, вокруг элитные постройки такого же уровня, до города недалеко, и сюда удобно добираться», — рассказывает Ник Добрев. — Здесь нет определенного стиля, скорее это эклектика. В доме разные мотивы и узоры — модернизированная готика, испано-мавританские мотивы и даже элементы ар-нуво, но они между собой не конфлик-



Резиденция на Ильинском шоссе: модернизированная готика, испано-мавританские мотивы и даже элементы ар-нуво

туют. Например, золото и серебро в цвете настенных покрытий — это древние символы Солнца и Луны».

Игры с геометрией

Неподалеку от Барвихи есть очень интересный дом. Сдержанный по цветовой гамме, он, тем не менее, притягивает к себе внимание стилистической разноплановостью, но при этом общей гармоничностью, четкой геометрией линий, явной прорисовкой всех деталей. В нем есть и колоннада, отсылающая к рококо XVIII века, и винтовая лестница, позаимствованная из более древней эпохи, и деревянная скругленная терраса с панорамным остеклением, чем-то перекликающаяся с образом дачи, в то же время — элементы индустриального стиля: четкие простые стены, протяженность которых подчеркнута поперечно идущими стыками отделочных материалов. Спроектировал его архитектор Алексей Иванов, руководитель бюро «Архстройдизайн». А делал дом для семейной пары, у которой в связи с предстоящим рождением третьего ребенка возникло желание поселиться в большом доме. Сам дом — а в нем 1200 кв. м — состоит из двух взаимно перпендикулярных зон. (Окончание на стр. 38)

37
страница

А будет ли кризис?

40
страница

Как Петербург намывает землю

41
страница

Интернет за городом: подключиться любой ценой

42
страница

Рублевка по цене эконома-класса

48
страница

10 самых дорогих улиц мира



www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!



▲ 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



ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500·00·20
ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Осенняя жара

Москва

Начало сентября ознаменовалось увеличением темпа роста цен на московском рынке. Правда, чем это обусловлено в большей степени — реальным увеличением спроса или традицией поднимать цены, пока не понятно.

Сентябрь — это не только начало учебного года, период окончания отпусков и появления пробок на дорогах, но и время повышения цен на жилье. Рассчитывая на возобновление активности покупателей, девелоперы поднимают ценники или просто заканчивают летние скидки. Не стал исключением и этот год: на большинстве объектов цены поднялись в среднем на 3–5%.

А вот на вторичном рынке осень наступила незаметно. Жилье дорожало в начале сентября немного более активно, чем в обычно тихом августе. Кроме того, в начале сентября картину испортил доллар: из-за его резкого подорожания цены на московские квартиры в долларовом эквиваленте не выросли ни на йоту, хотя в рублях подорожали сразу на 1,8%.

Тем не менее особого увеличения спроса в последние полтора месяца продавцы не отмечают. Будущее московского рынка недвижимости по-прежнему туманно. С одной стороны, падение фондового рынка и ожидание кризиса в стране приводят к тому, что потенциальные покупатели очень настороженно относятся к недвижимости. С другой — многие эксперты полагают, что в условиях нестабильности инвесторы снова могут начать вкладывать деньги в «материальные» активы — столичные квадратные метры.

Татьяна Комарова

на роста пошла на спад и осенью-зимой можно ждать окончательной остановки роста, а затем неизбежна коррекция. Вероятно, что снижение цен будет значительным. В первых, спрос сейчас низкий — об этом свидетельствует множество свободных квартир на объектах, которые сданы достаточно давно. Во-вторых, Россия не может вечно оставаться в стороне от мирового кризиса и рано или поздно его волна достигнет и нас. Вопрос в том, насколько будут тяжелы его последствия. Естественно, вряд ли они будут такими же печальными, как в США, но то, что они будут заметны, однозначно.

Ирина Могилатова,
генеральный директор
брокерско-консалтинговой
компании Tweed:

— Покупательская активность на рынке элитной недвижимости является такой же, что и в предыдущие годы. Падения, скорее всего, не произойдет, так как средства вложены и расставаться с прибылью, даже если она виртуальная, никто не собирается.

Также должен оживиться рынок вторичной недвижимости (готовые объекты), так как в существующей ситуации покупатели будут опасаться вкладывать деньги в недостроенные объекты и предпочтут заплатить больше, зато так будет надежнее.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического
центра корпорации «Инком»:

— Ценовой прирост, выраженный в долларах, составил за прошедший месяц всего 2,8%. Это намного ниже прироста предыдущих двух летних месяцев (и в июне, и июле — по

3,9%). В настоящее время средняя цена квадратного метра в столице достигла \$8,4 тыс.

В рублях результат иной. С учетом роста курса доллара и подсчитанной за август инфляции прирост рублевых цен составил 6,1%. Понятно, что сейчас такой динамикой цены обязаны исключительно курсовым колебаниям. Но учитывая, что значительная часть расчетов на рынке сейчас происходит в рублях, говорить, что цены выросли меньше, чем на 3%, было бы неверно. В настоящий момент средняя цена столичного квадратного метра, выраженная в рублях, составляет 201,3 тыс. руб.

Спрос пока также сохраняется на достигнутом к началу лета уровне. По сравнению с аналогичными значениями февраля—марта сейчас его можно назвать «умеренным».

Игорь Лебедев,
начальник отдела анализа
рынка компании «Масштаб»:

— Макроэкономическая ситуация и падение фондового рынка не могут не повлиять на рынок недвижимости. Пока западные инвесторы не возвращаются в нашу страну из-за политических рисков, фондовый рынок падает и держать там деньги невыгодно даже рядовым инвесторам. Деньги, соответственно, либо кладутся в банк, что тоже не является хорошим выбором, либо вкладываются в недвижимость, несмотря на высокие цены.

Именно этот фактор обеспечивает хоть какой-то спрос на квартиры в текущей ситуации, потому что цены все-таки слишком велики. Вложение в недвижимость всегда являлось одним из способов сохранения денег. Это ни в коем слу-

чае не преумножение капитала, особенно на сегодняшнем рынке, но некая гарантия его сохранности.

«Урезанные» спрос и предложение находятся в определенном балансе друг с другом. Цена была бы неоправданной, если бы объем предложения был достаточен. Но объем предложения на рынке многоэтажного жилья настолько невелик, что прогнозы о падении цен в ближайшей перспективе звучат неубедительно.

Нина Кузнецова,
генеральный директор
агентства недвижимости МИАН:

— В преддверии наступления периода деловой активности конец лета ознаменовался ростом интереса потребителей во всех сегментах рынка жилой недвижимости. При этом существующий ограниченный объем предложения преимущественно сохранился на прежнем уровне. Впервые за последние месяцы вследствие заметного укрепления доллара рублевая динамика цен на жилье оказалась выше темпов изменения ценовых показателей, фиксируемых в американской валюте.

В августе увеличение покупательской активности, начавшееся в этом году несколько ранее — в разгар периода летних отпусков, продолжилось, хотя и с менее интенсивными по сравнению с июлем темпами. Минимальное увеличение спроса было зафиксировано в сегменте новостроек (как в Москве, так и в Подмосковье) — 4–7%. Максимальный же потребительский интерес вызвали относительно новые, но готовые областные квартиры (вчерашние новостройки) — увеличение спроса до 25–30%. Вто-

ричное жилье в Москве — единственный сегмент, относительно которого по итогам августа зафиксировано сокращение потребительского интереса почти на 10%.

Наталья Новикова,
генеральный директор
Renaissance Realty:

— Лето не принесло ожидаемого многими затишья: активность на рынке элитной недвижимости оставалась довольно высокой, цены по-прежнему росли. Причем не только в ценах предложения, но и в ценах сделок: торгов после осмотра почти не бывает, в то время как повышения цен после осмотра еще встречаются.

Продолжающаяся инфляция, рост спроса как со стороны инвесторов, так и со стороны людей, покупающих жилье для проживания, на фоне ограниченных возможно-

стей нового элитного строительства в городе — все это факторы, влияющие на продолжение роста цен. Таким образом, можно прогнозировать медленное постепенное увеличение цен с ускорением темпов в самый активный осенний период, что в итоге может привести к 10–15-процентному росту до конца 2008 года.

Евгений Скоморовский,
управляющий директор
«CENTURY 21 Запад»:

— Стоимость квадратного метра жилья в Москве за последний летний месяц возросла не слишком значительно по сравнению с предыдущими месяцами: рост составил около 2,5% в долларовых ценах, соответственно, в связи с укреплением американской валюты цены в рублях поднялись еще больше. Стабильная динамика роста сохраняется уже на про-

тяжении длительного периода времени, и нет серьезных факторов, которые могли бы спровоцировать ее продолжение в ближайшие недели. Спрос по-прежнему стабильный, объем предложений также достаточный для нормального функционирования рынка недвижимости. Тем не менее среди собственников жилья отмечается повышение эмоциональной напряженности, многие дезориентированы как международной политической обстановкой, так и нагнетаемым чувством скорого прекращения периода «рынка продавцов».

Иван Романов,
управляющий
ЗАО «Мосстройреконструкция»:

— Сокращение спроса, на мой взгляд, будет практически компенсировано сокращением предложения. Уже несколько

лет объем строительства и предлагаемых на рынок площадей падает ввиду того, что исчерпываются резервы точечной застройки и некапитального преобразования промышленных территорий. На рынок выводится все меньше новых объектов. И в процентном соотношении падение предложения будет сопоставимо с падением спроса, вызванным уходом спекулятивных игроков.

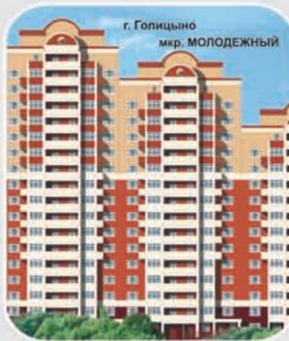
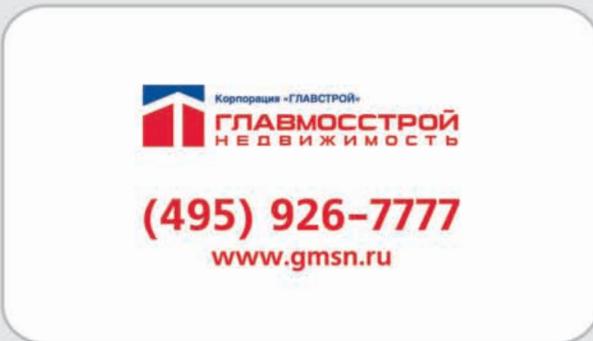
Таким образом, две противоположные тенденции сохранят соотношение спроса и предложения на существующем уровне, поэтому предположить для падения цен на недвижимость в ближайшее время нет. Что же касается снижения стоимости жилья, то оно будет возможно лишь в случае, если сокращение спроса будет более значительным, чем предложение.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к августу 2008 года)
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	90039	0
Ул. Академика Анохина, 11а	—	Сдача ГК — 2008 год	105380	0
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — 2-й квартал 2009 года	125840	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	814040	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	389600	0
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	235000	5
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	154818	0
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — 2-й квартал 2009 года	143468	2
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	5
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150000	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	586432	0
Ул. Днепропетровская, 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	130000	0
Еропинский пер., 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	0
М. Каковинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	445000	0
Ул. Кировоградская, вл. 276	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0
Кожуково, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	120000	4
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	458194	5
Кронштадтский бульв., 49а	«Кронштадтский»	Сдача ГК — 4-й квартал 2010 года	143000	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 4-й квартал 2008 года	133404	9
Ленинский пр-т, 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	0
Левонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0
Ул. Липецкая	—	Сдача ГК — 4-й квартал 2009 года	75944	Не предлагается
Ул. Лобачевского, 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — 4-й квартал 2009 года	145000	0
Ул. Малыгина, 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	100000	0
Митино, мкр. 1а	—	Сдан ГК	84000	0
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137965	Не предлагается
Мичуринский пр-т, 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	-2
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	160000	5
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	148000	-5
Ул. Молодцова, вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	100340	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	203642	10
Нахимовский пр-т, 4а	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	133900	0
Ул. Новогиревская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127950	10
Новосеневский пр-т, вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141000	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	416500	0
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97000	5
Ул. Островитянова, 6	—	Сдан ГК	124323	0
Ул. Отрадная, 18б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Ул. Петрозаводская, 28а	—	Сдан ГК	135000	0
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	125000	5
Ул. Пырцева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	376077	10
Трегорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1291482	0
1-й Тружеников пер., вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160000	10
Хорошевское ш., 38а	«Гранд-Парки», 3-я очередь	Сдача ГК — 2-й квартал 2008 года	198454	0
2-й Щемилевский пер., вл. 2а	—	Сдача ГК — 2009 год	255000	0
Южное Бутово, мкр. 2, корп. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	104125	0

Источник: «Мэль», МИАН.

КВАРТИРЫ НА ЛЮБОЙ ВКУС



Реклама ОАО «Главмосстрой-недвижимость»

поселок построен!

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ до 31 ОКТЯБРЯ!
ПРИ ПОКУПКЕ ДОМА - ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА В ПОДАРОК!*

геленджик · дома и квартиры у моря

Комплекс «Торик» расположен на Тонком мысе с внешней стороны Геленджикской бухты. «Торик» находится в непосредственной близости от моря и имеет выход на собственную набережную и пляж протяженностью 409 метров. Построенные и готовые к эксплуатации комфортабельные дома с собственными земельными участками находятся на расстоянии 100 метров от берега. Строящиеся в апартамент-отелях квартиры расположены еще ближе к морю — всего 30 метров. С учетом выгодного расположения, комфортабельности и инвестиционных перспектив, квартиры в апартамент-отелях «Торика» являются одним из наиболее привлекательных проектов на

российском Черноморском побережье. Комплекс обеспечен самой современной инфраструктурой. Территория «Торика» огорожена и обеспечена круглосуточной охраной. В составе комплекса планируется строительство торгово-развлекательного центра с рестораном, супермаркетом, аптекой, детской игровой площадкой. В полном распоряжении жителей комплекса «Торик» будет и собственная набережная, на которой расположится галерея с кафе, магазинами, SPA-зоной, пунктами проката и пр. К услугам жителей комплекса предоставляются все виды активного отдыха, включая регулярный морской маршрут до Сочи к объектам Олимпийской инфраструктуры.

ПРОДАЖИ: 8 800 555 00 15

квартиры: от 5,5 млн руб.
дома: от 29 млн руб.

*подробности о специальных условиях читайте на сайте www.torik-dom.ru

ТОРИК
www.torik-dom.ru

ДОМ ЦЕНЫ

Внесезонный загород

Подмосковье

С началом осени спрос неожиданно активизировался и на загородном рынке, хотя обычно в это время года потенциальные покупатели заняты поиском городского жилья. Риэлтеры отмечают новую тенденцию: рынок загородной недвижимости все менее зависим от сезонного фактора.

В августе на рынке загородной недвижимости наблюдалось снижение покупательской активности, связанное с окончанием летнего периода и подготовкой к новому деловому сезону: август традиционно считается мертвым месяцем. Но с началом сентября спрос на загородные объекты заметно увеличился, поскольку большинство покупателей, отложивших приобретение загородного жилья на лето, решили возобновить поиски.

В сентябре в продажу поступают дома во второй очереди коттеджного поселка «Усадьба Осво», расположенного в 12 км от Москвы по Рублево-Успенскому шоссе. Вторая очередь поселка представляет собой более плотную застройку — это 26 домов площадью 1600 кв. м на индивидуальных участках порядка 40 соток. На участках расположен дом для обслуживающего персонала площадью около 120 кв. м и гараж на восемьдесят пять машиномест.

В начале месяца также начались продажи домов в коттеджном поселке «Западная резиденция», строящемся в 19 км от МКАД по Можайскому шоссе компанией Mirland Development. Вниманию покупателей представлены пять типов коттеджей площадью от 330 до 500 кв. м, расположенных на участках от 12 до 19 соток, и несколько проектов таунхаусов на участках до 4,5 сотки. Стоимость коттеджей начинается от 27 млн руб., таунхаусов — от 19 млн руб.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор
«CENTURY 21 Запад»:

— Несмотря на то что многие заявляют о падении спроса на рынке загородной недвижимости, ряд девелоперов коттеджных поселков отмечает не только отсутствие традиционного августовского отпускового спада, но и увеличение объемов продаж. Увеличилось и количество желающих продать свободное жилье в столице, зафиксировав прибыль, и приобрести в качестве альтернативы недвижимости в Подмосковье, причем спрос стабилен во всех сегментах: на коттеджи, таунхаусы и малоэтажные жилые комплексы, благо ассортимент качественных предложений также становится обширнее. Из интересных проектов, в которых происходит активные продажи, можно отметить поселок «Крекшино» на Киевском шоссе, а также поселок Vita Verde («Аксаково») на Дмитровском шоссе.

На данный момент ситуация на московском рынке недвижимости складывается весьма непростая. Будучи зависимой от множества макро- и микроэкономических факторов, рынку весьма непросто найти баланс между сокращением объемов ввода жилья, оттоком иностранных капиталов из России, падением фондового рынка и международными политическими и экономическими рисками. С одной стороны, отток капиталов произошел преимущественно с фон-

туация и плохо прогнозируемое дальнейшее сотрудничество с Западом держат определенный круг инвесторов и девелоперов в нервном напряжении, и как долго они продолжатся, неизвестно.

Нина Кузнецова,
генеральный директор агентства
недвижимости МИАН:

— В августе общий объем предложения объектов загородной недвижимости снизился почти на 5% по сравнению с июлем и составил около 20,3 тыс. объектов. Причем данная тенденция отчетливее прослеживается на рынке вторичных предложений. В сегменте новых коттеджных поселков зафиксирован незначительный прирост — на 3–4%, что, скорее всего, обусловлено рекордным объемом осво-

ения земель под цивилизованное коттеджное строительство этим летом. При этом относительно спроса отмечен пятипроцентный спад покупательской активности по сравнению с июльскими данными как для строящихся коттеджных поселков, так и для загородных домов вторичного сегмента.

Средняя цена сотки в августе увеличилась почти на 2,5% по сравнению с июлем и достигла \$11,9 тыс. (288 215 руб.). В то же время средняя стоимость предлагаемых готовых объектов по итогам августа практически не изменилась и составила около \$438,7 тыс. за объект.

Алексей Бабкин,
руководитель департамента
загородной недвижимости
HomeHunter:

В начале августа наблюдалась некоторая стабилизация цен на рынке загородной недвижимости, тем не менее к концу месяца цены начали плавно расти. По итогам августа цены выросли примерно на 1–2%, и можно ожидать сохранения данной тенденции. Земля дорожает, ликвидных участков для строительства остается все меньше, тогда как застройщиков, желающих приобрести земельные участки для строительства, меньше не становится, что способствует росту цены на предложения земельного рынка.

Если еще два года назад в осенний период спрос в большей степени увеличивался на городское жилье, то сейчас загородная недвижимость также пользуется активным спросом вне зависимости от сезона (сто-

ит лишь учитывать период новогодних праздников, когда вся страна уходит на каникулы). Таким образом, до середины декабря можно прогнозировать, что спрос на загородные объекты будет устойчивым. Данная ситуация во многом объясняется все больше проявляющейся тенденцией переезда многих городских жителей за город на постоянное местожительство. Все больше покупателей в качестве альтернативы городскому жилью рассматривают таунхаус. На дома, расположенные вне коттеджных поселков, приходится на сегодняшний день более 50% общего объема предложений на загородном рынке.

Наиболее востребованными объектами в элитном и бизнес-сегментах рынка загородной недвижимости остаются пре-

стижные направления — Рублевское, Калужское, Киевское, Новорижское, Минское — с домами площадью 300–1000 кв. м и стоимостью \$1–7 млн. Наиболее востребованными объектами в экономсегменте рынка загородной недвижимости остаются такие направления, как Новорижское и Волоколамское шоссе до 30 км от МКАД — там продаются дома с отделкой «под ключ» площадью 100–300 кв. м и стоимостью до \$600 тыс. Растет спрос и на так называемые дальние дачи (коттеджные поселки на расстояниях 60–200 км от МКАД): по сравнению с аналогичным периодом 2007 года объем предложений в данном сегменте вырос в три раза. Общий объем предложений увеличился примерно на 10–15% по сравнению с июлем.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к августу 2008 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к августу 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41818	0	«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60427	0
«Андреево лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	38125	0	«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	50264	0	«Опушино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56476	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	53149	0	«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	94482	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
«Гайд парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	60233	Не предлагалась	«Полянка де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	163235	Не предлагалась
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	61000	0	«Промнад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98437	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96560	0	«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120000	0
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	31111	0	«Саварково»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	48461	0
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	45625	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45794	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	104545	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0
«Екатерининская слобода»	Калужское ш., 66-й км	Срок сдачи — 2009 год	14000	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	44311	0
«Елининская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	53645	7	«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	119191	20
«Животный-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	21390	0	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2007 год	35135	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	55181	0
«Зайцево-3»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	79545	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121905	5	«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	26153	-2
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	57142	0	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	119500	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	0	«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35000	-1	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107462	-3
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	45062	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	60645	0
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	133746	0	«Чулково Club»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	40000	Не предлагалась
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53333	0	«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	13609	Не предлагалась
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0	«Яромские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	61643	5
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	60000	0	«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	113583	0	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	59600	0
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0	ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	103896	10
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34996	0	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	112625	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	70656	0	Monteville	Новорижское ш., 23-й км	Начало строительства	107640	0
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	0
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	0	Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	57500	0

Источники: Villagio Estate, «Мизль». Источники: Villagio Estate, «Мизль».

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.ilyinka.ru

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

ДОМ проекты

Невдалеке за Окой

Подмосковье

Компания RDGroup презентовала первую очередь своего загородного комплекса экономкласса «Заокские просторы». Коттеджный поселок располагается в 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Впрочем, судя по объему выкупленных домовладений в первой очереди — около 95% от всего предложения, москвичей уже не останавливает такое расстояние от столицы. Сейчас компания приступает к строительству второй очереди.

Полеты над просторами

В «Заокские просторы» мы попали не так быстро, как хотелось бы. Обещанные 50 минут — час обернулись полутора часами: сказались суботняя загруженность Симферопольского шоссе. Кроме того, мы довольно долго ехали проселочными дорогами от основной магистрали, хотя качество дорог не вызвало никаких вопросов. До поселка можно еще добраться электричкой, правда, ближайшая к нему станция Тарусская располагается в 4 км. Надо сказать, что плотность коттеджных комплексов в Заокском районе Тульской области довольно высока: на пути нам встретилось поселков пять или шесть в разной стадии готовности.

Вблизи въездной группы было многолюдно. В основном, на праздник RDG съехались будущие жители «Заокских просторов», для которых была подготовлена обширная программа с фуршетом, концертом и катанием на вертолетах. Кстати, одна из будущих «фишек» «Заокских просторов» — клуб малой авиации. Его планируется организовать совместно с вертолетной компанией «Аэросоюз», авиапарк которой состоит из американских Robinson R44. Вертолетная площадка будет организована в 3 км от поселка. Рокот стальных стрелок то и дело нарушал загородную тишину, что невольно вызвало сомнения в привлекательности соседства авиаклуба. Но сотрудники RDG

успокоили присутствующих сообщением, что полеты будут разрешены только днем, да и то в определенные часы, чтобы не очень беспокоить жителей поселка.

Главную привлекательность комплекса — девственный заповедный лес — можно было увидеть, только дойдя до противоположного края первой очереди. Лес как бы обтекает комплекс по периметру с трех сторон. И в его непосредственной близости находятся около 40 из 187 домов, возведенных за полтора года. Пока поселок представ-



ляет собой расчерченные на квадраты улицы из деревянных двухэтажных коттеджей площадью от 115 до 350 кв. м, размер участков под ними также варьируется от 11 до 50 соток. Поселок выдержан в едином архитектурном стиле, поэтому индивидуальные постройки (например, если вы решите на своем участке поставить баню) придется согласовывать с архитектором — стилистику, расположение и стройматериалы.

Страсти по дереву

Дома располагаются на свайном фундаменте с ростверком. Они собраны из соснового леса, который использован в трех вариантах: шлифованный профилированный брус, клееный брус и оцилиндрованное бревно. Перекрытия — деревянные по балкам. Всего в поселке представлено около 18 проектов коттеджей, и лишь немногие из них радуют большими окнами. Представители RDG обосновали маленькие окна экономией внутреннего пространства для удобства расстановки мебели. Впрочем, радует то, что окна выполнены из деревянных стеклопакетов.

Более всего, конечно же, покоряет свежий древесный запах внутри дома и легкая атмосфера. Кстати, во всех домах предусмотрена возможность «второго света», когда над гостиной просто не устанавливается пол второго этажа, что увеличивает пространство, но



«отнимает» одно помещение наверху. Спальни, кстати, не очень большие, в среднем 10–14 кв. м.

К домам подведены магистральный газ, 15 кВт электричества, водопровод, оборудованы радиаторы, система отопления и подогрева воды. Впрочем, коммуникации придется разводить самостоятельно. Коттеджи также снабжены индивидуальным септиком, подведен интернет, цифровая телефонная связь, телевидение, интерактивная система обслуживания.

Кроме того, в поселке предусмотрены система охраны, собственная служба эксплуатации. На территории появятся аптека, медпункт, магазин, кафе и рестораны, детский сад, спортивно-развлекательные объекты, в частности конноспортивный комплекс, гостиница, стоянка для автомобилей гостей. Представители RDG также сообщили, что вопрос о строительстве школы остается открытым, пока непонятно, насколько она нужна жителям «Заокских просторов». Отметим, тем не менее,

что в нескольких километрах от поселка работают две обычных школы — в селах Страхово и Заокский.

Кроме того, в свободном доступе для будущих жителей находится зона отдыха курорта «Велегож» и музейный ансамбль «Поленово». Лесопарковую зону рядом с поселком в пойме реки Лебасия девелопер взял в аренду, собирается ее благоустроить под пешие и конные прогулки. Но вот до песчаных пляжей Оки придется преодолевать 5–6 км.

В общей сложности, ежемесячные траты на обслуживание своего дома, помимо коммунальных платежей, составят около 5 тыс. руб. Деньги, в общем, не маленькие, если использовать дом в качестве дачи.

Как купить

В RDG отметили, что в первой очереди дома уже проданы на 95%, начата продажа домов второй очереди, которая размещается несколько обособленно от первой — их разделит лес.

В настоящее время, минимальная стоимость домовладения — около 4 млн руб. (160

кв. м на 11 сотках), средний сегмент составляют коттеджи площадью 230 кв. м с участком 15 соток — 6,5 млн руб. И специальное предложение — дома у леса или в лесу, площадь их около 300 кв. м, а размер участка до 50 соток. Кроме того, в таких коттеджах значительно больше площадь остекления — до 60%. Их цена колеблется на уровне 12–16 млн руб.

На домовладения первой очереди можно оформить ипотеку, поскольку со своей стороны девелопер уже подготовил все необходимые документы на землю и недвижимость и может предоставить банку обязательство о передаче прав собственности будущему владельцу после оформления кредита. По такой схеме с RDG работает Сбербанк, ВТБ, ЕБРР и другие кредитные организации.

Кроме того, девелопер сам предоставляет рассрочку, основным условием которой является выплата сразу не менее 60% суммы, впоследствии помимо основного долга клиент также платит 2% ежемесячно.

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: хорошая экология, живописное место, расположение рядом с заповедной зоной и Музеем-усадьбой В. Д. Поленова, многовековой лес в непосредственной близости, единая архитектурная концепция, собственная служба эксплуатации, централизованные коммуникации.

Отрицательные: удаленность от основной магистрали, а также от водоема — 5 км до Оки, высокая плотность коттеджных поселков в районе.

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

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗАОКСКИЕ ПРОСТОРЫ»

Местоположение: Симферопольское шоссе, 100 км от МКАД, Тульская область, Заокский район
Общая площадь (га): 150
Количество домов первой очереди: 187
Цена домовладений (млн руб.): 4–16
Тип оплаты: возможна ипотека, рассрочка
Этап реализации: завершающая стадия
Девелопер и продавец: RDGroup

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Маргарита Краковская,
директор по маркетингу
и продажам компании
«Маршалл Эстейт»:

— Мы считаем формат дальних дач перспективным направлением развития поселкового домостроения. При этом такие скоростные трассы, как Симферопольское шоссе, позволяют преодолеть 100 км от МКАД за час или меньше, что по московским меркам совсем немного, даже если это уже Тульская область. Выход в соседние с Московской области позволяет строить загородные комплексы не только в условиях лучшей экологии, но и способствует привлечению в качестве клиентов жителей этих областей.

Если говорить о стоимости домов в «Заокских просторах», то большая удаленность поселка от главной дороги должна компенсироваться привлекательным пакетом дополнительных услуг для клиентов. Мы считаем, что цена привлекательная, хотя смешение разных категорий домовладений в одном поселке не является правильной тактикой девелопмента и осложняет продажи.

С точки зрения материалов, из которых изготавливаются дома в поселке, наиболее привлекательной выглядит третья очередь «Заокских просторов», где планируется строить коттеджи из фахверка с видимыми несущими балками. По нашей оценке, это удорожит себестоимость возведения домов, но по концепции это, безусловно, передовая на российском рынке идея,

взятая из Германии и Австрии. Мы также делаем на нее ставку.

Алексей Андреев,
руководитель проектов
компания «Велес Капитал
Девелопмент»:

— Поселок «Заокские просторы» был первым объектом загородного коттеджного строительства в Заокском районе Тульской области. За последние полтора года количество проектов дачных (коттеджных) поселков, реализуемых в Заокском районе, выросло в разы — на разных стадиях реализации находятся такие проекты, как «Велегож-Парк», «Приволье», «Заокский ру», «Заречье-вилладж», комплекс «Капитан» и др. Это говорит о том, что направление и месторасположение становится популярным как у девелоперов, так и у покупателей.

Соотношение цены и качества я считаю адекватным. На «Заокские просторы» многие из «последователей» ориентировались при разработке собственных прайс-листов. В пользу «адекватности» говорит и динамика продаж как в данном поселке, так и у соседней (например, поселок «Велегож-парк», первая очередь которого в 97 домовладений была продана за год). Интерес москвичей к данному району действительно высок: живописная природа, отличная экология, транспортная доступность в сочетании с разумным соотношением «цена-качество» — совокупность тех факторов, которые в пределах уже 80 км от Москвы найти трудно.



VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 19 км

Дизайнерский поселок Millennium Park поражает воображение даже искушенных покупателей. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. Дизайнерское освещение, мозаичные дорожки, изящные мостики, тенистые беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Роскошные резиденции в Millennium Park украшают большие веранды и витражные окна с уникальными видами на каналы или парки с 30-метровыми деревьями. На территории поселка богатая инфраструктура для спорта и отдыха.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

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



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 с выполненной отделкой. Интерьеры разработаны специалистами компании ООО «Капитал Групп Дизайн» совместно с 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



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 «Азрбус», 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 «ЗКО», 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.

ДОМ проекты

Квартал имени Станиславского

Москва

Компания «Хорус» выводит на рынок новый проект клубной застройки — жилой дом «Одиннадцать Станиславского». У этого проекта две особенности, редкие для московского рынка, — во-первых, это комплексная квартальная застройка в Центральном округе, во-вторых, продажи начинаются на высокой стадии готовности: корпуса уже выведены под крышу.

Алексеевская, Коммунистическая, Станиславского

Центр Москвы разрожден и нелогичен. Пожалуй, при всем желании не отыщешь более или менее компактной исторической застройки — ни XIX, ни XX, ни даже XXI века. Причин тут несколько — и пожар Москвы 1812 года, и архитектурное большевистское нашествие, и бездарная брежневская застройка. Что же касается последних двух десятилетий — кто из инвесторов-застройщиков был в состоянии выкупить и заново организовать пространство площадью несколько гектаров в центре Москвы? Учитывая многочисленные ограничения, обременения и т. д.?

Подальше от центра — пожалуйста, за пределами МКАД — вообще без проблем (ну, почти без проблем), но не в центре. Подобные масштабные проекты (как правило, на территории бывших и выведенных из центра промзон) только сейчас начинают реализовываться.

В наибольшей стадии готовности — проект под названием «Одиннадцать Станиславского» компании «Хорус».

С названием стоит разобраться отдельно, поскольку большинство москвичей понятия не имеют, где находится улица Станиславского. А вот если вспомнить прежние имена — бывшая Малая Коммунистическая и еще раньше Малая Алексеевская, все становится понятно. Район между Таганской площадью и Яузкой, чуть-чуть за пределами Садового кольца. Район, не входящий в число московских территорий первого разряда престижно-



сти, но имеющий собственное лицо, собственную историю и собственную гордость. 100 лет назад — район патриархальный и ремесленный. Десять лет назад — почти не тронутый новой застройкой и реконструкцией. Сейчас, как оказалось, один из самых тихих и заповедных и историческом центре.

От ремесленно-фабричного прошлого пошло и нынешнее название улицы. На ней находилась золотоканительная фабрика, принадлежавшая семье Алексеевых, из которой вышел и Константин Сергеевич Станиславский. На фабрике он организовал народный театр, запрещенный затем властями: рабочие-театралы больше увлекались подпольной литературой, чем пьесами Шекспира. А Кон-

стантин Сергеевич придумал МХАТ — но это уже совсем другая история.

Деление площадей

Здание бывшей фабрики Алексеевых полностью реконструировано компанией «Хорус», в нем сейчас размещается бизнес-центр класса А «Фабрика Станиславского». Кстати, есть в нем и театр, но уже не «народный», а профессиональный — Студия театрального искусства под руководством Сергея Женовача. А на прилегающей территории площадью 4,5 га как раз и ведется строительство жилого комплекса. Точнее, уже заканчивается. И все это вместе после окончания строительства станет одним огороженным и охраняемым кварталом.

На самом деле «Одиннадцать Станиславского» — это полноценный жилой комплекс из пяти корпусов. Но застройщики почему-то называют объект «домом» — может быть, потому что так звучит уютнее, а может быть, потому что общее количество квартир — всего 38 — скорее соответствует стандарту клубного дома, а не жилого комплекса.

Один корпус, выходящий фасадом на улицу Станиславского, — трехэтажный особняк-резиденция на одну семью площадью 1150 кв. м. Точнее, продаются под жилье только два верхних этажа площадью 655 кв. м, а первый — нежилой. Но мы рассчитываем, что покупатель резиденции заинтересуется и первым этажом:

чем плохо иметь «под собой» собственный бутик? Впрочем, при желании покупатель может сделать из первого этажа, например, зал приемов, — говорит руководитель проекта Дарья Бундина.

На перпендикулярный улице Станиславского Мартыновский переулок выходят фасадами три пятиэтажных корпуса. Прямоугольные формы фасадов, высокие окна, светлого-коричневая гамма — лондонские архитектуры из бюро John McAslan and Partners создали образ, напоминающий о фабричном прошлом района, при этом гармонирующий с современным обликом офисного центра и производящий впечатление благородной роскоши.

Первые этажи каждого корпуса — нежилые. Здесь не будет никаких продуктовых магазинов, кафе — ничего, что может хоть как-то помешать будущим жильцам. Только бутики или салоны, — обещает Дарья Бундина.

На жилых этажах по три квартиры — две по 130 кв. м и одна, расположенная между ними, 60 кв. м. Но «маленькую» квартиру купить прямо сейчас нельзя. А вот если будут выкуплены обе находящиеся на этаже 130-метровки и никто из покупателей не пожелает присоединить еще и 60-метровку, тогда — пожалуйста. Продавцы считают, что такая вероятность невелика: покупатели наверняка захотят купить большую площадь. Кстати, ничто не мешает выкупить и весь этаж. С точки зрения маркетинга все верно, но отсутствие возможности выбора малых площадей можно считать недостатком.

Что касается видов, они зависят от расположения корпуса. Из того, который находится на углу улицы Станиславского и Мартыновского переулка, потрясающий вид на храм Святого Мартина Исповедника — знаменитый архитектор Родион Казаков построил его в XIX веке как уменьшенную копию собора Святого Павла в Лондоне. Но это старца здания. А фасадные окна выходят на образчик архитектуры 60-х — краснокирпичную пятиэтажку. А вот из дальнего от улицы Станиславского корпуса творение Казакова можно увидеть, только высунувшись из окна. Зато прямо перед окнами — густая зелень сквера. Кроме того, пожалуй, лучшее предложение — пентхаус площадью 340 кв. м с открытой террасой.

И наконец, есть еще один — шестиэтажный — корпус во дворе. С его верхних этажей можно рассмотреть даже башни Кремля, а с нижних можно



ДОМ «ОДИННАДЦАТЬ СТАНИСЛАВСКОГО»

Адрес: ул. Станиславского, д. 11
Расположение: Центральный округ (м. «Таганская»)
Площадь застройки (га): 4,5
Общее количество квартир: 38
Площади квартир (кв. м): 60–1150
Количество машиномест: 226
Цена (\$/кв. м): от 18 000
Застройщик и продавец: ЗАО «Хорус Капитал»
Тип договора: предварительный
Окончание строительства: 2-й квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: расположение в историческом центре, хорошая транспортная доступность, оригинальная архитектура, большая внутридворовая территория, более чем достаточное количество машиномест.

Отрицательные: не более половины видовых квартир, отсутствие выбора квартир небольших площадей, возможность сноса и нового строительства по соседству. Характеристики составлены на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Марина Маркарова, управляющий партнер компании Maufair Properties:

— На данный момент в районе станции метро «Таганская» представлены всего лишь два качественных проекта. Это ЖК «Арт-Хорус» (30 квартир), расположенный по адресу Тессинский пер., вл. 9, 2/16, и ЖК «Шоколад» (43 квартиры). К потенциальным преимуществам нового жилого комплекса на улице Станиславского можно отнести небольшое количество квартир, комплексное освоение территории, предлагающее строительство инфраструктурных объектов, небольшое количество объектов конкурентов и наличие обширной зеленой зоны. Однако при всех плюсах, отличающих «Одиннадцать Станиславского», он расположен в Таганском районе, который исторически нельзя считать элитным. С учетом того, что жилой комплекс претендует на звание элитного, в целом веро-

подобно возникновение определенных трудностей при его продаже. Проект будет считаться успешным, если к концу года будет реализовано 50% всех квартир. На мой взгляд, такой сценарий развития событий чересчур оптимистичен, однако реализация коммерческой части проекта в целом поможет выровнять план продаж. Вместе с тем Таганка обладает перспективами роста, и возможно, что с течением времени имидж района может сильно измениться. Другой вопрос, что пока никто толком так и не начал работать над улучшением его имиджа. С учетом всех этих факторов, а также того, что продажи начались на стадии готовности дома, цена в \$18 тыс. за 1 кв. м, на мой взгляд, является потопочной. Она сопоставима с ценами в комплексах подобного уровня в других, более престижных районах, куда стремится основная часть покупателей элитного жилья.

любоваться стильным зданием офисного центра и ландшафтным дизайном внутреннего двора. По соседству с торцом здания на самой границе владений «Хоруса» расположено

четырёхэтажное кирпичное жилое здание. Что с ним будет дальше — не понятно. Возможно, «Хорус» выкупит его у жильцов, и тогда по соседству нужно ждать новой стройки. А ес-

ли нет — придется мириться с малопрезентабельным соседством. Как и во всех остальных корпусах, в «центральной» доме нижние этажи будут отданы под «тихие офисы».

Остается добавить, что во всех домах отделка общественных зон — вестибюлей и холлов — предусмотрена с использованием натурального камня, клинкерного кирпича и массива дерева. Сейчас все дома уже выведены под крышу, и в начале следующего года они должны быть сданы. На весну намечены работы по ландшафтному дизайну.

«Фабричное» соседство

Конечно, соседство с офисом, пусть стильным снаружи и высококлассным внутри, — обстоятельство сомнительное. Особенно учитывая, что территории жилого комплекса и «Фабрики Станиславского» находится внутри одного огороженного периметра. То есть, прогуляв по внутреннему дворику, можно выйти непосредственно на задний двор офисного здания. Невольно возникает вопрос: а ведь и сотрудники офисного здания могут совершить вояж в обратном направлении — сначала выйти покурить на задний двор, а затем прогуляться под окнами жилых домов?

«Нет, не могут, — отвечает на этот вопрос Дарья Бундина. — На задний двор из офисного здания есть только технический проход, сотрудникам туда выход запрещен. «Посторонние» люди, которые могут оказаться внутри охраняемой территории, — только зрители Студии Женовача. Но, во-первых, исключительно до и после спектакля, а во-вторых, соседство с театралками не самое плохое».

Еще на территории комплекса расположено строящееся сейчас ресторан высшей категории и бутик-отель. Последний, кстати, будет осуществлять рум-сервис для жильцов всех пяти домов.

Что касается социальной инфраструктуры, то, по мнению застройщиков, здесь, в центре Москвы, необходимости в ней нет. Предусмотрен только небольшой детский клуб. А магазины, фитнес-центры, кинотеатры и частные клиники есть на каждом углу в пределах шаговой доступности.

А вот в чем существует необходимость в центре Москвы — так это в парковочных местах. Считается, что для элитных домов два машиноместа на семью достаточно. Впрочем, это «счет» вынужденный: в центре города слишком мало места, чтобы требовать большего. Так вот под всей территорией жилого дома «Одиннадцать Станиславского» расположена парковка на 226 мест. То есть более пяти машиномест на квартиру. И это, похоже, абсолютный рекорд для московского центра.

Андрей Воскресенский

ДОМА В ПАВЛОВО
14-й км Новорижского шоссе

В жилом комплексе «Павлово» начались продажи второй очереди коттеджей. Кирпичные дома площадью от 293 до 917 кв. м на участках 20-45 соток расположены в окружении живописного соснового леса.

Девелопер проекта, компания «ОПИН», в рамках комплекса «Павлово» завершает строительство школы с детским садом. Кроме этого, завершено строительство инфраструктурного комплекса «Павлово Подворье». В «Павлово Подворье» уже в конце 2008 года начнет работу продуктовый супермаркет «Перекресток», а в следующем году откроются фитнес-центр World Class, рестораны и кафе, выставочный центр и многие другие торговые и развлекательные объекты.

Завершение строительства поселка намечено на 4 квартал 2009 года.

Для клиентов «Павлово» действуют ипотечные программы ОАО АКБ «РОСБАНК» и банка ВТБ24 (ЗАО).



22 100 11
www.pavlovo.info



необходимо и достаточно

ДОМ проекты

Судьба резидента

Можайка

Девелоперская компания MirLand Development Corporation выводит на рынок проект нового коттеджного поселка бизнес-класса «Западная резиденция». Он строится в 19 км от МКАД по Можайскому шоссе, в Одинцовском районе Подмосковья.

На территории поселка будет возведено 163 домостроения — 92 коттеджа площадью от 320 до 500 кв. м с участками от 12 до 19 соток и 71 таунхаус площадью 314 кв. м с участками в 2,5 сотки. Дома выполнены в классическом стиле, в наружной отделке использованы эркеры, колонны и панорамное остекление.

Проектом предусмотрено строительство спортивных, игровых и детских площадок и объектов социальной инфраструктуры для комфортного круглогодичного проживания всей семьи — магазинов, кафе, пунктов бытового обслуживания, фитнес-центра, собственного таксопарка и т. п. Кроме того, жители поселка получат доступ к обширной инфраструктуре Одинцова, расположенного в 10 минутах езды.

Несомненные плюсы проекта — расположение на престижном и экологически благоприятном направлении Подмосковья (это обусловлено отсутствием промышленных объектов и удаленностью от крупных транспортных магистралей) и хорошая транспортная доступность. Добраться до поселка можно по Можайскому, Минскому и Рублево-Успенскому шоссе через 2-е Успенское шоссе. Более того,



в скором будущем будет построена платная скоростная шестиполосная трасса-дублер Можайского шоссе, которая обогнет Одинцово с севера.

Поселок строится в две очереди. Первая очередь — 40 коттеджей и 37 таунхаусов на одном из двух участков застройки — близится к концу: в настоящее время в них ведутся работы по отделке фасадов. Еще 50% строений находятся на стадии кладочных работ 1–2-х этажей. Предполагается, что они будут сданы в эксплуатацию во II квар-

тале 2009 года. Строительство второй очереди начнется после того, как будут проданы 30–35% объектов первой очереди.

В качестве генерального подрядчика выступает строительная компания ООО «ИПК „Алана“». Реализацией домовладений занимается собственный отдел продаж компании MirLand Development Corporation. Стартовая цена на коттеджи в «Западной резиденции» — 27 млн руб., на таунхаусы — 19 млн руб.

Софья Милованова

Нахабинский новострой

Волоколамка

Компания «Пересвет-Реал Эстейт» начинает строительство нового жилого микрорайона в Красногорском районе Подмосковья, в поселке городского типа Нахабино.

На улице Панфилова будут возведены шесть 17-этажных кирпично-монолитных домов. Общая площадь квартир составляет около 85 тыс. кв. м, нежилых помещений — 2,1 тыс. кв. м. Первые этажи новостроек в Нахабино отведены под торговые центры, аптеку, отделение банка, кафе, спортивный центр и салон красоты. В пешей доступности от микрорайона расположены средняя школа, школа искусств, торговый центр и рынок. В перспективе планируется строительство детского сада, больницы, оздоровительно-го комплекса.



В числе очевидных достоинств нового проекта — расположение в экологически чистой лесопарковой зоне и удобное транспортное сообщение с Москвой. Добраться в столи-

цу можно на автомобиле по Волоколамскому (14 км) и скоростному Новорижскому шоссе (25 км) или по железной дороге (рижское направление) — электропоездом от станции На-

хабино, которая расположена всего в 10 минутах ходьбы от микрорайона.

В августе этого года начались продажи в двух первых корпусах микрорайона. Стоимость квартир колеблется от 54 тыс. руб. до 73 тыс. руб. за кв. м. Квартиры оформляются в собственность путем заключения предварительных договоров долевого участия. Сдача в эксплуатацию корпусов 1 и 2 запланирована на 30 июня 2010 года.

В качестве генерального подрядчика приглашена австрийская компания «Альпенбау», также входящая в строительный холдинг «Пересвет-Групп». В дальнейшем эксплуатацию новостроек возьмет на себя еще одно структурное подразделение холдинга — «Пересвет-ЖилСервис».

Софья Милованова

Квартир — пруд пруди

Москворечье-Сабурово

На юге столицы строится новый жилой комплекс «Борисовские пруды». Застройщик объекта — ООО «УниверСтройЛюкс», эксклюзивный риэлтер — компания «Инком-Недвижимость».

Комплекс представляет собой двухсекционный монолитный дом переменной этажности (18 и 22) с 382 квартирами (площадью от 45 до 138 кв. м) и подземной автостоянкой на такое же количество машиномест. Согласно проекту, каждый из корпусов здания будет оснащен двумя пассажирскими и двумя грузопассажирскими лифтами. В квартирах установят двухкамерные стеклопакеты, радиато-



ры отопления, межкомнатные перегородки. Первые этажи комплекса будут отданы под службы быта, салон красоты, фитнес-центр, стоматологический магазин и отделение банка.

Комплекс расположится в экологически благополучном районе Москворечье-Сабурово, недалеко от набережной Москвы-реки. На территории «Борисовских прудов» планируется

обустроить зону отдыха. В шаговой доступности расположены музей-заповедник «Царицыно», две школы, детский сад, медицинский центр, спорткомплекс «Борисово».

Сдача комплекса в эксплуатацию намечена на IV квартал 2008 года. При совершении сделки купли-продажи покупатель квартиры заключает с ООО «УниверСтройЛюкс» предварительный договор, а после сдачи дома в эксплуатацию оформляет жилье в собственность. Стартовая стоимость квадратного метра в «Борисовских прудах» составляет 131 тыс. руб.

Клавдия Шур

Дмитровка

Компания «Инком-Недвижимость» начала продажи в новом коттеджном поселке бизнес-класса «Яхромские Горки-2». Он расположен в 47 км от МКАД по престижному Дмитровскому направлению, на берегу живописного озера.

Территория поселка площадью 20,8 га окружена сосновым бором и разбита на 78 земельных участков от 12 до 48 соток. Треть участков продается с лесными деревьями. Стоимость домовладений составляет от \$444 тыс. до \$1,3 млн. Покупателям предлагается на выбор 13 вариантов коттеджей площадью от 217 до 360 кв. м. Дома спроектированы в стиле модерн с элементами органической архитектуры и большой площадью остекления.

Инфраструктура поселка «Яхромские Горки-2» включает продуктовый мини-маркет, ресторан, кафе, лобби-бар, аптеку, химчистку, спортивные площадки, теннисные корты и



гостевые парковки. Благоустройство общественно-рекреационных зон поселка предусматривает строительство на озере пляжного клуба и пристани для катеров и лодок, создание прогулочных дорожек и зон отдыха, цветников и рокариев. Одной из оригинальных задумок ландшафтных дизайнеров станет система декоративной подсветки.

Любители активного отдыха смогут воспользоваться развитой спортивной инфраструктурой окрестностей поселка. Недалеко от «Горок» расположены горнолыжные курорты «Волен», «Яхрома», «Сорочаны», «Степаново», «Клуб Леонида Тягачева», охотничий клуб и стрельбище «Лисья нора», яхт-клубы «Ореховая бухта», «Буревестник», «Нептун», «Пирого-

во», «Спартак», развлекательный парк «Экстрим» и картинг-дром «Маяк». Помимо того, в радиусе пяти километров находится плавательный бассейн, ледовый дворец, теннисный клуб и роллердром города Дмитрова.

Территория поселка огорожена и охраняется сотрудниками частного охранного предприятия. Три въезда на территорию оборудованы шлагбаумами и контрольно-пропускными пунктами, предусмотрено круглосуточное видеонаблюдение внутренней территории и по периметру.

Окончание строительных работ запланировано на 2009 год. Владелец земельных участков — ООО «Яхромские Горки-2», при покупке земля оформляется в собственность, с застройщиком — ООО «Реалстрой» — заключается подряточный договор на строительство дома. Эксклюзивное право на реализацию поселка принадлежит компании «Инком-Недвижимость».

Клавдия Шур

ДОСТУПНАЯ РОСКОШЬ ВЫГОДНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ



НОВЫЙ ПРОЕКТ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»
НОВОРИЖСКОЕ Ш., 23 КМ

ТАУНХАУСЫ: 257 секций | 2 этажа | площадь 217-247 м²
2-6 соток земли | стоимость от 11 млн руб. до 19 млн руб.



ЗАГОРОДНЫЙ КОМПЛЕКС
ПОКРОВСКИЙ

WWW.POKROVSKY.SU | Тел. (495) 363 0163

ДОМ проекты

Отложенное предложение

ГОСКОМИССИЯ

Жилой комплекс «Доминанта» компании «Баркли», строящийся на углу Щукинской и Пехотной улиц, мы впервые посетили осенью 2006 года (см. «Ъ-Дом» от 19.10.2006). Тогда уже были закончены работы нулевого цикла, и большинство секций находилось в стадии монтажа монолитных конструкций нижних этажей. И все-таки заявленных сроков сдачи дома застройщик не выдержал.

Плановая задержка

В настоящее время работы идут преимущественно внутри здания. Фасады уже в основном отделаны декоративным камнем, а в оконных проемах появляется остекление. На стройплощадке присутствуют четыре башенных крана, но работой они особо не загружены. Зато строители и отделочники трудятся на площадке практически без выходных.

Напомним: «Доминанта» представляет собой шестисекционный комплекс переменной этажности, наиболее высокая часть насчитывает 22 этажа. Котлован на месте будущего дома появился еще летом 2005 года, а плановым сроком окончания строительства был конец 2007-го. Но к тому времени, когда дом должен был сдаваться, проводился монтаж верхних этажей и выполнялась кладка стен. Было понятно, что обещанное не выполнено, и завершение строительства существенно задерживается.

К настоящему времени декларируемый срок сдачи «Доминанта» госкомиссии — конец 2008 года. Впрочем, понятно, что слишком оптимистичные сроки завершения строительства — скорее маркетинговый ход застройщика, чем реальное намерение выполнить обещанное. Кроме

того, в практике московского строительства годовая задержка иногда оказывается далеко не худшим вариантом. Есть стройки, которые в течение пары лет вообще не начинаются, но тем не менее квартиры в будущих жилых комплексах активно продаются.

За время реализации проекта дома успел существенно измениться (тоже обычная практика московских девелоперов). Общая площадь комплекса выросла примерно на 20%. Не в последнюю очередь — за счет увеличения офисной части с двух этажей до пяти. Кроме того, успел смениться генеральный подрядчик, в настоящий момент им является австрийская компания Strabag. Она известна высоким качеством работ, однако в результате смены подрядчика в процессе возведения комплекса площадка простояла несколько месяцев практически без изменений, чем в значительной мере объясняется задержка сдачи дома.

Квартиры-призраки

Как и положено почти завершенному дому бизнес-класса, квартиры в нем почти все распроданы. Впрочем, по словам представителя компании на объекте, к настоящему времени в продаже остаются единичные квартиры. Имеется двух-



Два года назад «Доминанту» обещали сдать в IV квартале 2007 года

комнатная (подающаяся переделке в «трешку») 88-метровая квартира с видом на Строгино, которую можно приобрести за 15 млн руб., а также трехкомнатная площадью 103 кв. м, предлагаемая за 18,13 млн руб.

Однако возможно, что у застройщика действительно имеется запас непроданных площадей. Косвенным образом это подтверждается предложениями по покупке жилья в «Доминанте» от стороннего агентства недвижимости. По словам представителя компании «Азбука жилья», в настоящее время в свободной продаже имеется десяток квартир, с которыми и работают риэлтеры, в том числе двухуровневая квартира на двух последних этажах самой высокой секции здания.

В компании «Баркли» предполагают, что речь, возможно, идет уже о вторичных предло-

жениях — хотя риэлтеры уверенно подтверждают, что продают квартиры именно от застройщика. Кроме того, менеджеры по продажам из «Баркли» не исключают, что со временем в «Доминанте» могут появиться некие новые варианты приобретения жилья. Можно предположить, что часть квартир они придерживают до того момента, когда цена достигнет пикового значения.

В 2006 году средняя цена метра в строящемся доме составляла \$4700, так что те, кто доверился репутации застройщика и приобрел квартиры в то время, к настоящему моменту уже выиграли в цене практически вдвое. По данной причине будущие владельцы апартаментов могут спокойно смотреть на продолжающиеся строительные работы — их вложения уже принесли ощутимую выгоду. Вполне возможно, что



Сейчас застройщик обещает закончить работы к концу этого года (фото: ГРИГОРИЯ СОВЕНКО)

после оформления прав собственности квартиры станут еще дороже. Сегодняшняя цена метра на уровне 171–176 тыс. руб. явно не кажется пределом для недвижимости бизнес-класса. Существенно и то, что сейчас предложений аналогичного уровня качества в ближайших окрестностях не имеется:

«Доминанта» находится в удачной конкурентной ситуации.

Предъявите документы

Несмотря на то, что возведение дома близится к концу, до сих пор квартиры в «Доминанте» продаются через предварительные договоры. Кстати, инвестором части проекта выступил Сбербанк, поэтому по каким-то вариантам оплата жилья идет не напрямую застройщику, а путем открытия накопительного счета. Так или иначе, полного комплекта документов у застройщика до сих пор нет.

Ожидается, что к концу года комплекс будет сдан госкомиссии и уже весной его будущие жители смогут получить ключи от квартир. Учитывая объем работ, который осталось вы-

полнить, обещания по срокам заселения можно считать в принципе исполнимыми. Хотя не исключено, что строителям потребуется несколько большее время — несмотря на серьезный бренд подрядчика. Но вот процесс оформления документов потребует гораздо большего времени. В компании «Баркли» говорят, что это может занять около года, однако известны случаи, когда даже очень профессиональным застройщикам требовалось на оформление прав ощутимо большее время.

К настоящему моменту дом уже можно считать состоявшимся. Сейчас потенциальный покупатель может подняться на этажи и посмотреть свободные квартиры. Кстати, видовые характеристики дома

— весьма удачные. Из окон открываются панорамные виды Москвы, лучшие из которых — на зеленые массивы Щукинского парка и леса в Покровском-Стрешнево. Кстати, хорошее экологическое соседство — не менее серьезное достоинство «Доминанта». Есть, правда, один существенный минус. У пересечения Щукинской и Пехотной улиц регулярно формируются тяжелые автомобильные заторы, в которых машины движутся медленнее пешеходов. И когда к этому потоку добавится пятсот машин из подземного паркинга «Доминанта» (а в нем именно столько машиномест), ситуация ощутимо ухудшится. Но это уже издержки любого строительного проекта.

Валентин Корнев

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Строительство находится в завершающей стадии — дом, работа над которым началась три года назад, выглядит практически готовым. Девелопер в очередной раз доказал свою способность реализовывать крупные проекты в сегменте бизнес-класса.

Обещали и не сделали

Компания, обладающая очень хорошей репутацией на рынке недвижимости, на год задержала сдачу объекта. В настоящее время ожидается, что раздача ключей от

квартир произойдет уже будущей весной, однако трудно сказать, насколько реальным окажется этот срок. Кроме того, по сей день остается неполной документация по объекту, что может увеличить срок оформления прав собственности.

Не обещали, но сделали

Инвесторы, купившие квартиры на ранней стадии строительства, оказались в выигрыше — сейчас квартиры в доме предлагаются по вдвое большей цене. И со временем будут стоить еще дороже.

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



Дом у последней лунки

ЭКСКЛЮЗИВ

Поселок-курорт «Пирогово» — законодатель архитектурной моды Подмосквы — пополнился еще одним домом. По проекту архитектора Ярослава Ковальчука построен «Дом у последней лунки» — настоящий шедевр гольф-кантри-стиля. Перед архитектором стояла нелегкая задача — возвести дом таким образом, чтобы он привлекал внимание, но не доминировал над ландшафтом, оставив эту почетную роль зданию гольф-клуба «Пирогово».



Дом у последней лунки — «золотая середина» курорта «Пирогово»

Пироговский мечтатель

Когда несколько лет назад я встречалась с застройщиком поселка «Пирогово», расположенного на Клязьминском водохранилище, чувствовала себя примерно как английский фантаст Герберт Уэллс в гостях у Ленина. (Ленин ему тогда про электрификацию всей страны рассказывал.) Правда, мой собеседник мало напоминал Владимира Ильича, хоть и с лукавым прищуром, но видно было, что сибарит и спортсмен — выдавал особый, непроходящий загар яхтсмена. Да и пили мы не морковный чай, а совсем другие напитки. Но планами он делился прямо-таки грандиозными, достойными вождей.

Мы сидели на террасе подмосковного ресторана с видом на бухту, по которой скользили немногочисленные тогда яхты. Собственно, создание парусного флота числилось первым пунктом программы «развития территории». В качестве флага-

нов были утверждены яхты класса «Дракон» — элегантнейшие парусники, услада магнатов и аристократов, изгнанные из олимпийских гонок за «недемократичность». В «Пирогово», прямо скажем, прохладно отнеслись к демократическим ценностям, учредив международные соревнования на кубок «Серебряный Дракон». Да и из разговоров становилось ясно, что место будет «не простое, а золотое».

Еще бушевала на развалинах подмосковного пансионата «Арт-Клязьма», еще отгибалась кто во что горазд художественная тусовка (а горазды были на многие — и «Павильон для водочных церемоний» Александра Бродского, ставший иконой российского ленд-арта, и башня-клавесин Алексея Козыря — всего и не перечислишь). Но уже чувствовалось — конец боковой волницы близок. От слов моего собеседника веяло «джентрификацией» — новым, малоизвестным тогда терми-

ном, примерно означающим превращение low в high («низкого» в «высокое»).

«Искусство, конечно, останется. Вся наша территория будет произведением искусства. Вместо дачного разбитого асфальта — дороги из зеркального бетона, освещенные дизайнерскими фонарями. Вместо убогих газонов — гольф-поле высочайшего класса. Внушительные причал и эллинг, готовый принять океанские яхты. Летом, когда яхты в работе, в эллинге будем проводить грандиозные выставки. Украсим территорию скульптурами и инсталляциями самых лучших художников. Построим дома по проектам самых лучших архитекторов. Ну а закончим тем, с чего начинали, конным спортом. Построим манежи и гостиницу, денники у нас будут с ультрафиолетом и с окном в каждом, чтобы лошади не скукали, а созерцали природу» — так звучали речи моего визави.

Скепсис и реальность

Восхищенная и очарованная развернутыми передо мной перспективами (особенно возможностью устройства в лошадиных стойлах солярия и сауны), подогревая качественным алкоголем, я мела от восторга. Но стоило мне покинуть гостеприимный ресторан, врожденный скепсис, развившийся за годы общения с российскими девелоперами до критических масштабов, вновь овладел мною. «Сколько я слышала подобных речей о том, что „мы лучший мир построим“? — вопрошала я себя. И отвечала себе: «Много. Слишком много, чтобы верить. Потом не хватало то ли воли, то ли кругозора, то ли умения, то ли просто денег, и все мечты выливались в убогую застройку типовыми коттеджами „в стилях“».

Но верить хотелось, потому что знала некоторых людей, имеющих к этим планам непосредственное отношение. Архитекторов — креативного Тотана Кузембаева, концептуального Бориса Бернасconi, эстета, сноба и педанта Евгения Асса. Знала главного куратора земли русской Юрия Аввакумова, талантливого скульптора Кирилла Александрова, неподражаемых опердизайнеров Стаса Жицкого и Сергея Кужавского, артистичную Алену Кирцову и, конечно же, успешнейший дуэт Виноградова — Дубосарского.

Появление же на территории «Пирогово» водочного павильона Александра

Бродского я вообще почитала за мистический знак. Недаром на Первой международной биеннале архитектуры в Пекине, где я его показала, павильон вызвал благоговейный восторг. А китайцы — они люди восточные, привыкшие понимать тайные знаки и прозревать будущее. И решила я немножко поверить. И воздалось мне — по мере веры моей.

Выставочный сезон

Появились дороги, в каждый приезд удивляющие своим качеством, и гольф-поле с причитающимися ему травой-муравой, бункерами, кустами, прудами и вынесенными на воду лунками. Центральная клумба разворотного круга на въезде отделилась дивной, героического масштаба скульптурой «Бережка» Дмитрия Тутаринова. Аввакумов раскидал по гольф-полям и лесам городские фигуры из труб, чья ржавчина весьма облагородила зеленый фон. Александров украсил причал оригинальными бронзовыми кнехтами и «узлами» для заправки яхт, похожими на драконов. Живописца Алену Кирцову назначили экспертом, ответственным за общую колористическую гамму. Графику и полиграфию отдали Open! Design. Евгению Ассу поручили разработать регламент застройки. В построенном по его проекту эллинге площадью четыре тысячи квадратных метров (что вполне соотносимо с московским Манежем) в летний сезон Дубосарский и Виноградов, художественные кураторы «Пирогово», устраивают выставки. Первой, правда, стала выставка не художественная, а архитектурная. На ней были представлены заказанные лучшим архитектором Москвы проекты частных домов.



Председатель совета директоров «Гута-Банка» Артем Кузнецов на соревнованиях «Парус-гольф»

На выставке, дизайнером которой выступил Юрий Аввакумов, архитекторы представили свое видение идеального загородного жилища. Видения расходились — от классицистической виллы Ильи Уткина до ландшафтных домов-объектов Николая Лызлова.

Как впоследствии оказалось, у будущих заказчиков существуют собственные представления о загородном доме, несколько отличающиеся от продемонстрированных профессиональной элитой. К сожалению, пока не нашлось желающих жить в доме-ракете, спроектированном группой А-Б; дом бюро «Меганом» со световыми колодцами, пронизывающими чердак, вызвал живой интерес, но также не нашел хозяев. Будущие владельцы оценили концептуальность представленных проектов, но не спешили подвергнуть себя и свои семьи масштабному архитектурному эксперименту.

Рамки регламента

Пока единственным воплощенным проектом, показанным на выставке, стал дом-катамаран («Дом у пятой лунки») Александра Бродского и Ярослава Ковальчука, размером сопоставимый с античным храмом. Зато в «малых формах» дух поиска и новаторства восторжествовал вполне. Домики для яхтсменов, выстроившиеся вдоль берега бухты, — это своеобразные архитектурные манифесты, заключенные в жесткие рамки: пять метров в ширину, восемь в длину, шесть в высоту. Именно таков регламент этой застройки, имеющий силу закона, который, как бы ни ухищрялись заказчики и архитекторы, неукоснительно соблюдается владельцами «Пирогово».

За этими «формальностями» видится железная логика — территория, отведенная под домики яхтсменов, подчинена спорту — его духу и букве. Это такое спортивное архитектурное соревнование — кто интересней? Но в яхтенных гонках участвует определенный класс яхт. Можно построить «Дракон» хоть из дерева, хоть из пластика, отделать ценным шпоном или покрасить, поднять парус любой расцветки. Но будь любезен — соблюдай все параметры и характеристики яхты, ее вес и размеры до дюйма. Иначе на старт не выпустят. Так на воде. Так и на суше. Делай дом из пластика, металла, дерева или пластмассы, но помни — на стартовую линию выйдешь, только соблюдая параметры данного «класса».

Величественный «Дом у пятой лунки» Бродского на краю гольф-поля и компактные домики у воды отмечают крайние точки архитектурной масштабной линейки. Для того чтобы определить весь спектр возможной застройки, необходимо было создать эталон «середины».

Через «чересчур»

Решить эту непростую задачу предстояло архитектору Ярославу Ковальчуку — многолетнему партнеру Бродского, основателю своего бюро. Принимая заказ, Ярослав шел на вполне очевидный риск. Ну в самом деле, реализовывать свои творческие амбиции принято в радикальных формах, тут уж и сам размер имеет значение. Построй самый высокий небоскреб, как в Эмиратах, или, как в Японии, заунь семью из шести человек в двадцатиметровую комнату, да так, чтоб не только стоять могли, — и ты уже гений. А вот



Глава департамента имущества Москвы Владимир Силкин радуется удачному удару

АВТОР «ДОМА У ПОСЛЕДНЕЙ ЛУНКИ»

Ярослав Ковальчук родился в г. Севастополе в 1973 году. Окончил Московский архитектурный институт в 1997 году. С 1995 по 1999 год работал в нескольких частных архитектурных бюро в Москве. С 2000 года (с момента создания) — в архитектурном бюро «Александр Бродский». В 2008 году основал свое архитектурное бюро «АБ Римша».

В соавторстве с Александром Бродским и другими архитекторами проектировал центр современного искусства «Винзавод», частные дома в Подмоскве (в том числе шесть — в «Пирогово»).



Участники «Парус-гольфа»: президент группы компаний IBS Анатолий Карачинский и сенатор Александр Петров

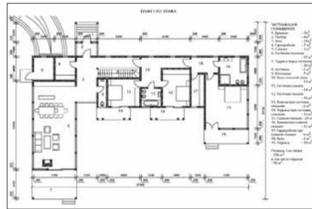


Схема «Дома у последней лунки»

попробуй, сделай что-нибудь не большое — не маленькое, не низкое — не высокое, не дешевое (дешевое в «Пирогово» не может быть по определению), но и не запредельно дорогое. Чтоб ничего «чересчур». И при этом такое, чтоб волновало и привлекало.

И Ковальчук сделал. Построенный по его проекту дом расположен в ста метрах от нового здания гольф-клуба — средоточия светской жизни «Пирогово». С террасы клуба зрители наблюдают начало игры и приветствуют финальный удар победителя. Будущие хозяева нового дома, получившего пока кодовое название «Дом у последней лунки», смогут следить за игрой с собственной террасы — с нее, как и из окон дома, на гольф-поле открывается великолепный обзор. При этом напитки можно заказать в баре клуба, а когда игроки приблизятся к финишу — присоединиться к общей компании, чтобы обсудить тонкости прошедшей игры.

Итак, первое преимущество «Дома у последней лунки» — местоположение. Архитектор выжал из этого обстоятельства максимум возможного. Во-первых, как уже упоминалось, здесь закольцовывается маршрут гольфистов. Соответственно, место это пафосное — если мерить Москвой, то самый центр вроде Пушкинской площади. Гольф-клуб, соответственно, задумывался и строился как доминирующее «общественное сооружение». Появление второго объекта такого же масштаба и дизайнерских претензий было бы абсолютно бессмысленным, обесценивающим здание клуба. Дом же, по контрасту с ним, имеет очень приватный, уютный характер. Он скорее относится к событиям ландшафта, чем архитектуры.

Природное пространство оказывается визуально неперегруженным, напротив, дом ненавязчиво создает своеобразную рамку гольф-полю. Он стоит на границе между идеальной искусственной средой и тщательно сберегаемой в нетронутом виде полосой леса (граница эта при полном попустительстве местных властей постоянно нарушается расплодившимися в лесах «Пирогово» оленями).

Попадание в контекст

Поле в этом месте сделано с особой дизайнерской тщательностью — здесь происходит презентация всей гольф-территории. Из дома открывается вид на пруд, в котором, несмотря на кукольные размеры, растут и цветут растения 120 видов. Пруд не только усаждает взор, он вполне функционален. С одной стороны, это планировочная деталь гольф-ландшафта, одна из так называемых ловушек. А по отношению к дому пруд — элемент традиционного паркового дизайна. Как там пел Атос-Смехов? «Есть в графском парке черный пруд. Там лилии цветут...» Ну вы помните. Кроме того, пруд отделяет территорию дома от игрового поля. Поскольку иных заборов, кроме живой изгороди, вокруг домов не предусмотрено, наличие водной преграды да еще столь прекрасного вида является большим плюсом.

Конечно, у меня возник вопрос: редкий ли мяч долетит до середины пруда? И не залетит ли он дальше, например, в окно «Дома у последней лунки»? Но меня убедительно заверили, что начинающим такой удар не по силам. Мастерство же бывалых пироговских гольфистов гарантирует точность попадания, а благородство и клубный дух — то, что меткость будет использована в надлежащем направлении (к лунке).

Другим достоинством дома является абсолютное попадание в контекст. Его архитектура, на мой взгляд, идеально отвечает характеру самой игры. Ценности здорового образа жизни здесь представлены



«Пирогово»: генеральный план курорта



С террасы дома можно наблюдать начало игры и финальный удар гольфиста

без излишеств, но с изяществом и вниманием к мелочам. Гольф — это, пожалуй, единственная игра (кроме шахмат), которая не требует от участников, чтобы им приходилось краснеть, потеть и напрягаться. На игрока в гольф всегда приятно смотреть — не то что на какого-нибудь футболиста. Человек с гольф-кляшкой, в отличие от человека с кляшкой хоккейной, всегда элегантен и слегка небрежен, его одежда продуманна, но назвать ее спортивной «формой» не повернется язык. Вот так и дом. Выглядит как типичный кантри-хаус со всеми вытекающими. Близость к земле (дом принципиально одноэтажный), пологая скатная крыша, покрытая лиственничным гонтом, панорам-

ные окна, террасы. Сделан, естественно, из дерева. Но это не просто кантри-хаус, это гольф-кантри-хаус, достойный пристального рассматривания и внимания. Только тогда можно понять класс его «экипировки».

Принцип приватности

Итак, планировка. Дом в некотором роде повторяет схему «большого» дома у пятой лунки — здесь тоже использован принцип катмарана. Два крыла здания (раньше бы их назвали ризалитами) выходят одинаковыми фасадами на гольф-поле. Единое пространство большего ризалита вмещает в себя кухню, столовую и гостиную с каминном. В другом крыле расположены спальня хозяев с большой ванной комнатой и

antichambre — утраченной ввиду общего опрошения нравов, но совершенно необходимой комнатой, которая отделяет приватную часть (в данном случае спальню) от той, что доступна не только хозяевам.

Нужно заметить, что владелец «Пирогово» твердо намерен вернуть антишамбры и другие полезные для загородной жизни вещи, например парадное крыльцо с навесом, в обиход подмосковного курорта. Для архитекторов даже была составлена целая программа на проектирование. Одним из основных принципов организации жизни в частном доме в «Пирогово» считают комфорт, а его необходимой составляющей — непосредственность владельцев с персоналом. Иными

ЧТО ТАКОЕ «ПИРОГОВО»

Курорт «Пирогово» расположен на берегу Клязьминского водохранилища в 20 км от Москвы по Остафьевскому шоссе. Генеральный план обновленного курорта разработал Евгений Асс. Над проектами застройки работали лучшие архитекторы: Александр Бродский, Владимир Плоткин, Николай Лызов, Алексей Козырев, Борис Бернаскони, Юрий Григорян, Сергей Скуратов, Михаил Белов, Илья Уткин, Эрик ван Эгераат,

Гэри Чанг, Юрий Авакумов, Ярослав Ковальчук и другие.

На территории курорта расположены гольф-клуб с тренировочным полем, клубным домом и девятилопачным парковым полем по проекту Сергея Баранчукова, яхт-клуб с причалом для яхт и эллингом, конноспортивный комплекс с манежем, хоккейная площадка, теннисные корты, площадка для мини-футбола, два ресторана, гостевые домики и частные дома.

словами, у хозяев должно существовать стойкое убеждение, что в доме, кроме них самих, никого нет.

Идеальное в этом отношении устройство быта описал Аксаков в «Аленьком цветочке», в оригинале известном как «Красавица и чудовище»: «...и много в палатах душ человеческих, а только ты их не видишь и не слышишь, и все они берегут тебя день и ночь... Служат ей слуги невидимые, подают, принимают... и все ее повеления исполняют». В архитектурной планировке это называется функциональным разведением потоков.

Все технические помещения — гараж, комнаты obsługi и большие кухни — помещаются либо на отдельный этаж, либо выносятся в отдельные блоки. Но это в «больших» домах, с приличным штатом прислуги. «Дом у последней лунки» слишком компактен, на площади в 500 квадратных метров выделять «рабочие» зоны нецелесообразно. Поэтому весь дом отдан хозяевам и их гостям. Для последних предусмотрены две спальни с ванной и видом на гольф-поле в средней части дома. В подвале расположены технические помещения, гараж и большое свободное пространство, в котором можно разместить сауну, бильярдную или домашний кинотеатр (на вкус владельца). Прислуга в данном случае приходящая — сервис поселка «Пирогово» включает в себя заботу о чистоте помещений, доставку еды, обслуживание званных ужинов, стрижку газонов и прочее. Именно по такому принципу функционируют домики яхтсменов и дома, сдаваемые в аренду.

Фабричное, индивидуальное
Теперь, собственно, об «экипировке». Как и в спорте, здесь существуют две возможности — ручная работа и фирменное про-

изводство. Спортивные аксессуары (например, футбольные мячи или седла для верховой езды) традиционно изготавливают как вручную, так и в цехах. Hand made — более дорогой вариант, но, как отмечает та же FIFA, «качество мяча зависит от состояния шивальщика в данный день». То есть индустрия требует индивидуальной проверки качества. В случае использования высоких технологий фирмы-производители гарантируют стандарты качества своей продукции. Для строительства «Дома у последней лунки» был выбран второй вариант.

Итальянская фирма PAGANO уже 50 лет специализируется на строительстве частных домов класса люкс. Особенность компании заключается в том, что она собирает дома по индивидуальным проектам из деталей и узлов, изготовленных на фабрике. В «производстве» входит также остекление, инженерное и сантехническое оснащение дома, доставка на место и сборка. Качество гарантировано, заказчику — минимум волнений и суеты. Надзор за работами производится во время прохождения восьмой-девятой лунки.

Единственная претензия, высказанная архитектором в адрес компании, — ограничение цветовой гаммы отделки фасадов. В PAGANO над этим работают, но пока предложение ограничено красным деревом. Что, нужно признать, совсем неплохо, а в данном конкретном случае так просто прекрасно. Каркас «Дома у последней лунки» выполнен из лиственницы и шпонирован красным деревом, так же как и панели стен. Видя на дом, я подумала, что красно-коричневый цвет здания идеально бы гармонировал с благородной ржавчиной авкакумовских городских фигур. Нужно не забыть сказать об этом заказчику...

Елена Гонсалес



На границе между идеальной искусственной средой и тщательно сберегаемой в нетронутом виде полосой леса



Это не просто кантри-хаус, это гольф-кантри-хаус, достойный пристального рассматривания

ДОМ ДЕНЬГИ

Кредит в аренду

Срок окупаемости

(Окончание. Начало на стр. 25)

Но если из этой величины вычесть эксплуатационные расходы, коммунальные платежи и упущенную выгоду за период простоя квартиры, на выходе получится 1,5-3% чистой прибыли в год в зависимости от характеристик сдаваемой квартиры. Для сравнения: еще в 2005 году доходность от сдачи квартиры составляла 7-10%.

Разрыв между стоимостью жилья и ставкой аренды становится все больше. Так, по итогам первого полугодия 2008 года, по данным аналитического центра IRN, средняя стоимость 1 кв. м жилья в однокомнатных квартирах повысилась на 31%, а в двухкомнатных и трехкомнатных — на 26%. При этом аренда однокомнатных квартир, по данным компании «Мизель-Аренда», подорожала за первые шесть месяцев этого года лишь на 6,47%, двухкомнатных — на 5,28%, а трехкомнатных — на 7,69%.

Казалось бы, в таких условиях гораздо выгоднее было бы вообще продать квартиру, положить деньги в банк и спать спокойно, получая стабильный доход в виде процентов по вкладу. А от затеи с приобретением квартиры для последующей сдачи в аренду вообще отказаться. Евгений Аптекин, например, считает, что рассматривать подобные сделки как инвестиционный бизнес сегодня несерьезно. По его наблюдениям, число инвестиционных сделок на рынке жилья последние годы заметно снижается: если в 2005 году количество сделок на покупку жилья в инвестиционных целях составило 20-25%, в 2006-м — 15-20%, в 2007-м — 10-15%, то в 2008-м — менее 10%.

«Если учесть, что чистый доход от сдачи квартиры составляет всего 1,5-3% в год, то намного выгоднее будет вкладывать деньги, к примеру, в долгосрочные банковские вклады — размер дивидендов может составить 11-14% в год от общей суммы вклада, — говорит господин Аптекин. — Поэтому сдача квартиры в аренду подходит только для владельцев свободной недвижимости».

Однако пока никто не спешит расставаться с квартирами, мало того, многие дальновидные граждане продолжают вкладывать деньги в недвижимость, несмотря на копейный доход и сопутствующие сдаче в аренду квартир проблемы, связанные с поиском арендаторов, взаимием платежей, ремонтом, налогами и проч. А если денег на приобретение недвижимости не хватает, жилье покупают на заемные средства.

Как утверждает Татьяна Макеева, ведущий аналитик бюро недвижимости «Агент 002», покупка квартиры с дальнейшей сдачей является одним из самых надежных способов вложения средств. «Доходность может изменяться год от года, но в целом это один из самых привлекательных способов инвестирования, — говорит она. — Постоянно растущая доля сдаваемых квартир говорит сама за себя. Так, в прошлом году рынок аренды оценивался в 140 тыс. квартир, сейчас их сдается порядка 200 тыс. Конечно, это только приблизительные данные. Реальное количество арендных квартир, видимо, на порядок выше».

Ипотечный калькулятор

По данным Андрея Кузнецова, директора отделения «Центр ипотеки» компании «Бест-Недвижимость», сегодня около 20% покупателей квартир с привлечением ипотечного кредита приобретают их для последующей сдачи в аренду. «Начиная с 2005 года доля таких покупателей увеличилась: люди стали вкладывать больше денег в недвижимость, в том числе и в приобретение жилья с помощью ипотеки. Тем более в какие-то промежутки времени арендные ставки и ежемесячные платежи по ипотеке были равновесными, — отмечает он. — Банки, в свою очередь, охотно соглашались на условия, что данный объект будет сдаваться, так как это увеличивает доход заемщика».

Инвесторы начали пользоваться ипотекой для покупки доходных квартир в 2005 году. Как вспоминает Павел Комолов, заместитель начальника управления партнерских продаж Городского ипотечного банка, уже со второй половины 2005 года, когда начали расти цены на жилье, ипотека получила очень мощный толчок за счет растущего спроса со стороны желающих инвестировать в недвижимость граждан. «Однако думаю, что даже в этот период доля людей, покупавших квартиры именно для сдачи в аренду, не могла превышать и 5% от общего числа. Таким образом, те, кто покупал квартиры в период с сентября 2005 по июль 2006 года, имели отличную возможность, взяв кредит, зафиксировать цену квартиры (а значит, и ежемесячный платеж) на довольно низком уровне и, скорее всего, покрывать этот платеж за счет денег, получаемых от аренды. Тем более что цена найма квартиры всегда с большим лагом, но верно ползет вверх за ее рыночной ценой, — говорит господин Комолов. — С точки зрения инвестора доход от аренды

должен отбить затраты на приобретение квартиры за восемь-десять лет. Поэтому если рыночная цена взлетела, в итоге поднимется и стоимость найма жилья».

Но с середины 2007 года стало очевидно, что цены на квартиры выросли до такого уровня, что арендный доход больше не превышает ежемесячного платежа, да и темпы роста уже не позволяют много заработать, просто купив квартиру и продав через 6-12 месяцев. Примерно в то же время, вспоминает Павел Комолов, сократилось и количество потенциальных заемщиков из числа инвесторов. А тем, кто покупает квартиры в кредит для сдачи в аренду, приходится теперь доплачивать, чтобы хватило на ежемесячные взносы по кредиту.

«Покупка квартиры по ипотеке в Москве с последующей сдачей в аренду выгоды не приносит до момента полного погашения долга, — говорит Галина Фабрица, начальник отдела аренды компании «Пересвет-Недвижимость» (входит в ГК «Пересвет-Групп»). — Ипотечные платежи существенно превышают ставку аренды. Так, например, при покупке по ипотеке (кредит на восемь лет) двухкомнатной квартиры экономкласса в районе Борисовских прудов стоимостью 4,8 млн рублей был сделан первоначальный взнос 25%. В результате ипотечная ставка равняется 44 тыс. рублей в месяц, а арендная плата — 35 тыс. рублей в месяц. А вот в Подмосковье подобная покупка может быть выгодной. В случае когда делается большой первоначальный взнос, стоимость аренды со значительной долей вероятности превышает ипотечные взносы, в худшем случае она с ними сравняется».

Размер ежемесячных платежей по кредиту зависит не только от величины первоначального взноса, но и от срока кредитования. Чем больше срок, тем меньше взнос и наоборот. Кроме того, с течением времени арендная плата будет расти, а платежи по кредиту не изменятся. Так что рано или поздно аренда покроет расходы на выплату долга банку.

Вот какой пример приводит Андрей Кузнецов: «Однокомнатная квартира в спальном районе столицы стоит \$220 тыс. Стоимость ее аренды составляет около 27 тыс. рублей. Ежемесячные платежи за этот объект составят около 42 тыс. рублей сроком на 20 лет. С условием, что арендные ставки ежегодно вырастают на 15-20%, стоимость аренды жилья сравняется с ежемесячными платежами уже через два-три года. Теперь рассмотрим вариант, что квартира дорожает на 2% в месяц

— это значит, что через год стоимость этой квартиры составит около \$260 тыс. И в случае продажи данного объекта выгода будет существенная».

Но здесь есть одно «но»: продавать квартиру, приобретенную по ипотеке, нельзя до полной выплаты кредита, поскольку до этого момента она находится в залоге у банка. Поэтому «навар» в виде \$40 тыс. — деньги скорее виртуальные. А вот расходы на содержание квартиры и другие сопутствующие такой операции траты очень даже реальны. Их в своих расчетах срока окупаемости ипотечной квартиры приводит Мария Жукова, первый заместитель директора компании «Мизель-Аренда». Объект — двухкомнатная квартира рядом с метро «Перово» в современном монолитно-кирпичном доме площадью 59 кв. м. Стоимость покупки квартиры — \$340 тыс. Затраты на оформление сделки по покупке квартиры — \$10-11 тыс. Стоимость косметического ремонта — \$20 тыс. Покупка минимального набора мебели и бытовой техники — \$5 тыс. Итого вложений: $340 + 20 + 5 + 10 = \$375$ тыс. При сдаче такой квартиры в аренду ежемесячный платеж составит примерно \$1600. А вот какие расходы ложатся на плечи собственника:

коммунальные платежи — \$100-150, налоги — 13%, или \$2496 в год. Итого за год доход составит \$14 904, или 4,38% годовых. «В данном расчете не учтены периоды простоя квартиры между ее передачами, затраты на страхование квартиры, затраты на ремонт квартиры в период ее эксплуатации, а также рост стоимости коммунальных платежей, уровень инфляции и колебания курса доллара, — уточняет Мария Жукова. — Срок окупаемости квартиры при этом составит 25 лет и один месяц. Однако с учетом стабильного роста цен на аренду жилья этот срок может быть сокращен. При покупке квартиры в доме-новостройке увеличивается стоимость ремонта (в два-два с половиной раза), а также срок от момента покупки до первой сдачи в аренду, поскольку в аренду можно сдавать только жилье, пригодное к проживанию и принадлежащее арендатору по праву собственности, а, как известно, получение права собственности в доме-новостройке — процесс не всегда быстрый: он может занять год и больше».

Точное попадание
Чтобы арендные платежи если не перекрывали ежемесячные выплаты по кредиту, то хотя бы максимально приблизились к ним, нужна удача. Вот пример из практики Татьяны Макеевой. «Один из

Соотношение ежемесячных платежей по ипотечному кредиту и арендной платы*

Дата покупки квартиры	Стоимость квартиры (\$)	Сумма кредита (\$)	Ежемесячный платеж (\$)	Стоимость аренды в месяц (\$)	Размер доплаты в месяц (\$)
2005					
A	50000	35000	472,3	500	-27,7
B	90000	63000	850,1	650	200,1
C	145000	101500	1369,6	1300	69,6
2006					
A	80000	56000	724,6	650	74,6
B	140000	98000	1268	800	468
C	220000	154000	1993	1700	293
2007					
A	120000	56000	724,6	800	-75,4
B	210000	98000	1268	1100	168
C	330000	154000	1993	1500	493
2008					
A	150000	105000	1388	900	488
B	260000	182000	2405	1200	1205
C	400000	280000	3700	2000	1700

*Срок кредита — десять лет. Первоначальный взнос — 30% стоимости объекта. Объекты — три квартиры: A — однокомнатная в панельной девятиэтажке (30 кв. м), B — двухкомнатная в современном панельном доме улучшенной планировки (50 кв. м), C — двухкомнатная в монолитно-кирпичном доме (70 кв. м). Источники: Городской ипотечный банк, компания «Пересвет-Недвижимость».

клиентов приобрел у нас квартиру в ноябре 2007 года с использованием ипотечного кредита без первоначального взноса (были оплачены лишь услуги агентства и ипотечного брокера), — рассказывает она. — Это была однокомнатная квартира площадью 38 кв. м на Красной Пресне. Стоимость квартиры не превышала 4,6 млн рублей. Сейчас эта квартира стоит около 8 млн рублей. Это была крайне удачная покупка. После капитального ремонта, который обошелся владельцу в 480 тыс. рублей, квартира сдается за 72 тыс. рублей в месяц. Таким образом, годовой доход составляет порядка 864 тыс., или 19% годовых от первоначальной стоимости квартиры».

Конечно, такая удача — большая редкость. Но если правильно выбрать объект, можно повысить доходность инвестиций. Правда, и риски в этом случае тоже вырастут. В последнее время, например, заметнее всего росли арендные ставки на недорогие однокомнатные квартиры. На первый взгляд приобретение такой квартиры как раз и является оптимальным вариантом для последующей сдачи: и спрос на такие квартиры высокий, и стоят они относительно дешево. Однако, как утверждает Татьяна Макеева, стоимость аренды в сегменте экономкласса уже сейчас не соответствует платежеспособному уровню спроса. «Популярность продолжают пользоваться квартиры до 30 тыс. рублей. Уже в сегменте выше 40 тыс. рублей (если количество комнат меньше трех) спрос существенно снижается. Необходимо обратить внимание и на то, что зачастую качество квартиры и заявленная цена не соответствуют друг другу, — говорит госпожа Макеева. — Иногда просто кажется, что на волне информационного ажиотажа собственники стараются сдать квартиру как можно до-

роже, не учитывая того, что квартира в таком виде просто не стоит таких денег. Думаю, что в экономклассе стоимость квартир если и вырастет в следующем году, то незначительно — в пределах инфляции (10-12%). Этот сегмент самый чувствительный по отношению к уровню доходов нанимателя, а инфляция и рост цен на самые необходимые продукты просто не позволяют выжать большую сумму из его кармана. Собственникам придется смириться с этим или быть готовыми к сдаче квартиры нескольким семьям, а в трехкомнатные квартиры сесть по восемь человек. Именно это сейчас и происходит очень часто, но обычно без ведома хозяина квартиры».

Как объясняет Евгений Аптекин, рост арендных ставок на жилье всегда соразмерен с ростом цен за 1 кв. м. В целом, по его данным, арендные ставки с 2005 года по настоящее время выросли в два раза. Если средняя цена за однокомнатную квартиру нижнего бизнес-класса в 2005 году составляла \$800, то сегодня уже \$1600; двухкомнатную в 2005 году можно было снять за \$1200 в месяц, а в 2008 году — за \$2400. В среднем арендные ставки на квартиры каждый год растут на 15-20%. Но следующая год может стать исключением: как считает, например, Юлия Фасилловская, директор отделения «Центр аренды» компании «Бест-Недвижимость», арендные ставки в следующем году вырастут на 5-7%.

Получается, что если еще год-два назад такая схема инвестирования в недвижимость была и надежной, и высокодоходной, то сегодня она стала просто надежной. Но за те 20-30 лет, что инвестор будет выплачивать долг банку, ситуация может неоднократно измениться. И даже если она изменится не в пользу инвестора, квартира все равно останется при нем.

Наталья Капустина

УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА

МАРТЕМЬЯНОВО

К продаже предлагаются земельные участки в коттеджном поселке «Мартемьяново». Земельные участки расположены 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.

К земельным участкам подведены центральные коммуникации.



ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО-
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА

(495) 788-7778

www.martemianovo.ru

ДОМ ДЕНЬГИ

Точка насыщения

прогнозы

О возможном падении цен на жилую недвижимость эксперты и наблюдатели говорят постоянно, из месяца в месяц. И, как правило, приходят к такому выводу: упасть рынок недвижимости может не сам по себе, а под воздействием внешних факторов. И вот, пожалуйста, внешние факторы налицо: фондовые рынки лихорадит, потребительские цены растут, зарубежные инвестиции могут сократиться. В августе цены в некоторых секторах рынка жилья даже немного понизились. Так что, час пробил?

Преодоление рубежей

Неоспорим факт, что цена квадратного метра в Москве, Санкт-Петербурге и большинстве других крупных городов преодолела все мыслимые и немыслимые пределы. На протяжении последних лет, публикуя прогнозы аналитических агентств, руководителей строительных организаций, риэлтеров и результаты опросов граждан, средства массовой информации превратили цены на недвижимость в своеобразный фетиш — в культово-сверхнадежный, постоянно растущий в цене объект инвестиций.

До сегодняшнего дня это было абсолютно справедливо. Начиная с августовского кризиса 1998 года цены на жилье в Москве никогда не падали. Все, казалось бы, подкрепленные реальными экономическими фактами прогнозы о возможном кризисе на рынке недвижимости оказывались несбыточными. Вопреки всем законам экономики стоимость квадратного метра в столице преодолевала один психологический рубеж за другим. Еще недавно даже самые смелые аналитики вряд ли могли предложить, что всего в течение нескольких месяцев его стоимость поднимется сначала до двух с половиной, потом до трех, до четырех тысяч и, наконец, до шести и более тысяч долларов. Когда четыре года назад один из московских девелоперов, занимающихся реконструкцией Остоженки, Леонид Казинец, сказал, что квартиры в этом районе Москвы будут стоить \$10 тыс. за квадратный метр, большинство риэлтеров и покупателей сочли это заявление безумным. Сегодня средняя стоимость квадратного метра на Остоженке составляет уже порядка \$30 тыс.

Многие аналитики склонны считать, что, становясь по уровню своего экономического развития в один ряд со столицами крупнейших европейских стран, Москва вскоре догонит их и по уровню цен на недвижимость. По их мнению, средняя цена \$6 тыс. за квадратный метр — это далеко не предел для Москвы.

Доля инвестиций

Никто не спорит с тем, что цены на жилье в современных условиях определяют рынок. И тут возникает закономерный вопрос: какой это рынок, товарный или инвестиционный? Реальной статистики на этот счет не ведется, а строители и риэлтеры предпочитают не распространяться о том, сколько квартир у них купило то или иное физическое лицо. Информация о примерном процентном соотношении жилых и инвестиционных квартир в новых домах всплыла в связи с историей по поводу обманутых соинвесторов компании «Мастерок». Выяснилось, что некоторые предпринимательские граждане приобрели у этой компании по две, три, четыре и более квартир. А один из покупателей решил стать владельцем целых одиннадцати апартаментов. Получилось, что около половины квартир было куплено у «Мастерка» в инвестиционных целях. Следует полагать, что примерно такое же соотношение наблюдается в последние годы и с другими инвесторами. По самым скромным подсчетам получается, что в период новейшей истории бума столичной недвижимости покупателями в инвестиционных целях было приобретено по крайней мере 120 тыс. квартир-новостроек и около 60 тыс. апартаментов на вторичном рынке. И что самое интересное, порядка половины этих квартир даже не сдается внаем. Этот факт говорит о том, что инвесторы дожидаются точки максимума на кривой роста цен и готовы в любой момент выставить свой товар на продажу по предельно высоким ценам.

Пожоже, что с началом осени такой момент уже наступил. Рост цен замедлился. И самые осторожные инвесторы решили начать продавать накопившуюся у них недвижимость. Совершенно очевидно, что рынок отреагировал на это еще большим замедлением роста цен, что, очевидно, не может не беспокоить тех инвесторов, которые привыкли

работать на быстрых деньгах. И тут самое время вспомнить ситуацию, которая сложилась на столичном рынке недвижимости летом 2004 года, когда многим инвесторам, передержавшим имеющиеся у них квартиры, не удалось их оперативно и дорого продать. Тогда интерес игроков-финансистов к столичному рынку недвижимости спал. Оказавшись без разогревателей, рынок впал в состояние многомесячной стагнации. А на вторичном рынке появились отдельные игроки, которые попытались сбросить имеющиеся у них недвижимость по демпинговым ценам. Тогда паникерами были те, кто хотел прокрутить через недвижимость не собственные, а кредитные средства. Поняв, что годовой рост цен может оказаться сравнимым со ставкой по кредиту, они решили попытаться счастья на других рынках. Подобная ситуация существует и сейчас. На самом деле она может оказаться даже более драматичной. И вот почему.

Динамика роста реальных доходов основных конечных покупателей столичной недвижимости сильно отстала от динамики повышения цены квадратного метра. Каждые дополнительные 10%, прибавленные к стоимости московского «квадрата», сокращали круг его возможных покупателей по крайней мере на треть! Соответственно, по законам геометрической прогрессии при росте цен на 40% количество граждан, способных купить квартиру в столице для того, чтобы в ней жить, уменьшилось примерно в пять раз. Такую ситуацию не смогла исправить даже активно развивающаяся ипотека. В результате многие потенциальные покупатели недвижимости, не видя перспектив улучшить свои жилищные условия в столице, либо приобрели ее в Московской области, либо сделали другие крупные покупки. Наглядное свидетельство тому — рекордный за всю историю объем ввоза дорогих иномарок в Москву.

Оставшись без значительной части реальных покупателей, московский рынок жилой недвижимости стал развиваться исключительно по инвестиционному, биржевому закону, то есть в виртуально-информационном пространстве. В мировой практике такие ситуации хорошо известны.

Японский «пузырь»

В столице России вполне может сложиться ситуация, подобная той, что была в Японии в начале 90-х годов прошлого века. Там начиная с 1985 года в течение трех лет в некоторых районах Токио цены на землю выросли почти в десять раз. Реализация недвижимости в элитных районах столицы и других городов Японии стала хорошим бизнесом. Риэлтеры и другие предприниматели, занимающиеся перепродажей квартир и офисов, стали залезать в долги. Они брали в банках кредиты, покупали на них недвижимость, ждали очередного скачка цен и перепродавали. Однако в один прекрасный день все закончилось плачевно. Пузырь лопнул, перекупщики обнаружили, что уже не могут расплатиться с долгами, и стали в массовом порядке сбывать недвижимость. В 1991–1992 годах цены в жилых кварталах Токио сократились на 15%, а в Киото — на 33%. В течение нескольких лет недвижимость Японии подешевела на 50%. И на протяжении последующих десяти лет рынок пребывал в состоянии глубокой стагнации.

Другой пример из новейшей истории — лопнувший «мыльный пузырь» на рынке недвижимости США. Еще пару лет назад американские покупатели буквально расталкивали друг друга локтями при все уменьшающемся предложении, в стране проходили стихийные аукционы, и дома, как правило, продавались буквально через несколько дней после появления на рынке по сильно завышенной цене. Сегодня на рынке США ситуация изменилась коренным образом. Число непроданных домов достигло рекордных размеров. Отсутствие массового спроса на дома и квартиры подталкивает продавцов шаг за шагом снижать цены, а сроки продажи недвижимости увеличились до нескольких месяцев.

Без нефтяного фактора

Эти примеры наглядно свидетельствуют о том, что у любого инвестиционного рынка, каким бы привлекательным он

ни был, есть своя точка насыщения, вслед за которой следует либо стагнация, либо падение цен. На рынке ценных бумаг эти процессы происходят молниеносно, в течение нескольких дней. На инвестиционном рынке недвижимости они проходят плавно. Так или иначе, коррекция неизбежна. Тут полезно вспомнить, что резкое падение рынка российских акций после ухода с него спекулятивных денег составило около 30%. Деньги спекулянтов не ушли в никуда, а переключались на рынок недвижимости, что привело тогда к его бурному дальнейшему росту. Куда перетекут эти деньги теперь, в условиях снижения роста доходности с квадратного метра? Скорее всего, снова в рынок ценных бумаг, на котором вновь наметились тенденции к росту. Многие профессиональные инвесторы уже активно работают в этом направлении.

Замедление роста цен дало потенциальным конечным покупателям робкую надежду на то, что рано или поздно стоимость квадратного метра сначала осядет, а затем упадет. Следует ожидать, что при увеличении предложения на рынке квартир они займут выжидательную позицию. И на рынке вполне может повториться ситуация 2004 года, когда уровень предложения заметно превысил уровень спроса.

Но тогда рынок вытянул рост цен на нефть, который обеспечил значительный приток валюты в страну. Благодаря этому многие десятки тысяч людей, связанных с нефтяным бизнесом или работающих в смежных отраслях, получили доходы, которых оказалось вполне достаточно для покупки новой квартиры в Москве. Именно благодаря этому факту готовый «лечь набок» рынок столичной недвижимости сдвинулся с мертвой точки.

Сейчас ситуация иная. Цены на нефть на мировом рынке упали, и есть ярко выраженные тенденции к их дальнейшему падению.

Так все-таки как же будут вести себя дальше цены на столичном рынке недвижимости? Ответ на этот вопрос неоднозначен. А вот что будет потом? Повторится ли в Москве ситуация, которая была когда-то на рынке недвижимости Японии и сейчас происходит в США, или, может быть, столичный рынок жилья будет развиваться по своим, неведомым экономической теории законам? Ясно одно: точка насыщения где-то рядом.

Алексей Введенский

прямая речь

А вы ждете снижения цен на недвижимость?

Яков Миркин,

председатель совета директоров инвестиционной компании «Еврофинансы»:

— Нет таких рынков, где недвижимость только бы дорожала. Рынок в Москве сильно монополизирован, и возможность удерживать те ценовые уровни, которые существуют сейчас, целиком зависит от способности операторов сохранять запасы недвижимости и дождаться спроса. Недвижимость имела бы шансы существенно подешеветь, если бы спрос на нее создавали иностранные инвесторы.

Борис Хаит,

генеральный директор страховой группы «Спасские ворота»:

— Международная обстановка не имеет отношения к ценам на недвижимость, во всяком случае прямого. Западные компании, которые работают на территории России и Москвы, в частности, уже имеют собственную недвижимость и не захотят с ней расставаться. Да и несмотря на недоверие Запада, российский рынок недвижимости еще даже от насыщения, поэтому снизить цены сможет только системный финансовый кризис.

Геннадий Андреев,

член совета директоров Standard Bank (Великобритания):

— Смотря о какой недвижимости идет речь. Социально ориентированная недвижимость, в особенности жилая, вряд ли вообще подешевеет в обозримом будущем. А вот в сфере коммерческой недвижимости скоро можно будет наблюдать замедление роста цены и снижение доходности — о шальных деньгах и 90–100% прибыли российским инвесторам теперь придется забыть. Впрочем, я не связываю это с последними международными событиями, скорее это тренд, который должен был рано или поздно проявиться на пути к насыщению рынка.

Анатолий Локоть,

член комитета Госдумы по вопросам местного самоуправления:

— Безусловно, происшедшие события уже сказались на нашей экономике и еще скажутся. Деньги боятся политической нестабильности. Но дойдет ли эта негативная волна до рынка недвижимости — большой вопрос. Все же в стране цены на нее определяются внутренним рынком, а здесь действуют совсем другие факторы. Резкое удешевление квадратного метра возможно лишь в том случае, если все грузины уедут из Москвы в результате чисток. Тогда освободятся большие площади, и цены упадут. Но дай бог, чтобы этого не произошло.

Шубаловский ПРИМА

С ВИДОМ НА БУДУЩЕЕ...

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

ИНТЕКО

МАГИСТРАТ

232-08-08

www.magistrat.ru

ИПОТЕКА на приобретение квартир и домов с земельными участками

Ипотека на любой вкус и цвет...

Спектр выгодных условий*

www.pkb.ru

Банк Петрокоммерц

Группа «ИФД Капитал»

8-800-200-6-411 (звонок по РФ бесплатный)

(495) 411-6-411

*Первоначальный взнос: от 10% от стоимости квартиры при погашении кредита дифференцированными платежами, от 20% при погашении аннуитетными платежами и/или дифференцированными платежами; от 30% от стоимости дома с земельным участком при погашении кредита дифференцированными платежами, от 40% — аннуитетными платежами и/или декларированием доходов личного заявления. Сумма кредита: от 600 000 руб. (или эквивалент в долл. США/евро) в Москве, от 250 000 руб. (или эквивалент в долл. США/евро) в регионах. Максимальная сумма кредита устанавливается индивидуально, исходя из платежеспособности клиента и члена его семьи. Срок кредита: от 1 до 30 лет на квартиры, от 1 до 20 лет на дома. Банк имеет право потребовать досрочного возврата кредита. Процентные ставки по кредиту на приобретение построенных квартир: от 12% годовых в руб., от 11,5% годовых в долл. США/евро; на приобретение квартир на стадии строительства — от 14% годовых в руб., от 13,5% годовых в долл. США/евро; на дома — от 12,5% годовых в руб., от 12% годовых в долл. США/евро. В случае декларирования доходов справками, отличным от выписки по «зарплатным» карточным счетам, открытым в ОАО Банк «Петрокоммерц», или от формы 2-НДФЛ, размер процентной ставки увеличивается на 0,5 п.п. по кредитам в долл. США/евро и на 1 п.п. по кредитам в руб. Проценты взимаются за фактическое время пользования кредитом. Банк имеет право изменить процентные ставки по кредитам в одностороннем порядке при изменении ставки рефинансирования. Разовый сбор за выдачу ипотечного кредита: 1% от суммы, но не более 25 000 рублей, на дома с земельными участками в Московском регионе 30 000 рублей. За досрочное погашение кредита плата не взимается. При просроченной задолженности по кредиту взимается пеня за каждый день просрочки в размере процентной ставки. При просроченной задолженности по процентам взимается пеня 0,1% за каждый день просрочки от просроченной суммы. Страхование осуществляется за счет средств клиента ОАО Банк «Петрокоммерц», Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1776. Реклама.

ДОМ архитектура

В собственном стиле

личное пространство

(Окончание. Начало на стр. 25)

Такой прием используется тогда, когда хочется добиться достаточно хорошей освещенности помещений, но при этом расположение участка таково, что при более традиционной форме света будет не хватать. Так было и в этом случае — въезд к дому с юга.

«Главная ось соединяет основные помещения: гостиную, зимний сад, кухню-столовую, летнюю гостиную и веранду с кабинетом и зоной отдыха с тренажерным залом, бассейном и комплексом саун, — рассказывает о проекте его автор. — Далее продолжается движением вниз, на цокольный этаж. Под 90° с этой зоной пересекается другая ось, на которой располагается блок детских спален. Причем связь с ней осуществляется по второму этажу. Таким образом, получается своеобразная игра пространства, за счет чего при площади в 1200 кв. м дом воспринимается почти вдвое большим».

Интересны и интерьеры дома. Например, в нем есть кинозона (владелец — большой знаток киноискусства), выполненная в стиле голливудского кинотеатра. Холл перед кинозалом расписан в стиле японских мультиков, в основном это комиксы на тему бондианы. Кроме того, чтобы добавить сюрреалистичности, в подвале искривили стены и потолок, создав сложные перспективы пространства.

Модернизм в ландшафте

Среди большого количества высоких хвойных деревьев, которыми изобилует поселок Новоселово, наверное, не сразу заметишь этот дом. Своими округлыми формами, каменной отделкой части фасада, намеренно торчащими на крыше деревянными балками он столь лаконично вписан в ландшафт, что буквально стал его частью. Автор дома — Алексей Гинзбург.

«Дом мы расположили недалеко от границы участка, рядом с подъездной дорогой, оградив, таким образом, участок от посторонних взглядов, — рассказывает архитектор. — Такое расположение задавало его форму, а сам ландшафт — мягкие природные материалы в облицовке. Весь дом — за исключением второго этажа, где находится приватная зона спален — представляет собой единое пространство. Пространства объединены друг с другом через многочисленные проемы, второй свет, через прозрачный витраж, связывающий главные помещения с зоной фитнеса. А в самой дальней от него части находится гараж со служебной надстройкой над ним. Дом состоит из нескольких уровней, и есть части дома, которые смещены на пол-уровня относительно друг друга, а гостиная, напротив, несколько опущена, чтобы из нее можно было выйти, не спускаясь по ступеням, на террасу, которая находится со стороны двора как продолжение пола этой гости-

ной. Мы не стремились сделать его высокотехнологичным. Но сказать, что это стиль кантри, тоже трудно. Это нормальный модернизм».

Вид с капитанского мостика

На самом краю поселка Павлово, за выполненной в едином архитектурном стиле застройкой, как избушка на курьих ногах — к лесу задом, к людям передом — стоит очень интересный дом. На избушку он, конечно, совсем не похож, но из-за особенности расположения такая сказочная ассоциация возникла у его автора, Никиты Токарева из архитектурного бюро «Панакон».

Хотя из-за покато́й формы крыши, сползающей в задней части дома до самой земли, возможно, уместнее его сравнить с готовящейся взлететь птицей. Однако с развернутого к другим домам фасада он выглядит совсем иначе: большие стекла, много света. «Хотя для нас архитектура, в которой построены все остальные дома, не близка, но в целом это лучше, чем разноробой, встречающийся в Подмоскovie, — рассказывает Никита Токарев. — Взгляды он не оскорбляет, поэтому мы смело развернули дом «к людям». А в другой ситуации, возможно, сделали бы наоборот, отгородились бы от окружения и дом смотрел бы на лес. Но в данном случае решение повернуться «лицом к народу» оправдано, и очень понравилось заказчикам. Что редко встречается в подмосковной практике. В планировочных решениях дома есть несколько особенностей. Так, при детских сразу мы закладывали комнату для настольного тенниса, но которая может служить и домашним театром, и дублирующей гостиной для детей. То есть, это комната-трансформер. Кроме того, у хозяев есть домашний музей, они очень бережно собирают историю семьи и накопили много экспонатов за несколько поколений. Зачастую заказчики симулируют историю или просят нас что-то такое придумать для них, а тут — история существовала изначально. Еще один нюанс: хозяйский блок — спальня, санузел и кабинет на третьем этаже — стоит как бы в домике наверху, туда ведет единственная лестница и никому кроме хозяев туда ходить нет необходимости. Кроме того, у этой постройки есть терраса на крыше. А кабинет выполнен в виде капитанского мостика, откуда открывается вид на поселок».

Ранчо-терем

На большом удалении от Москвы, в 119 км по Новорижскому шоссе стоит в чистом поле необычный «теремок». Низкий, одноэтажный — он буквально распластан по земле. Причем в виде нескольких отдельных объемов, с просветами между ними. И лишь довольно поката́я треугольная крыша, общим полотнищем простирающаяся



Детали «пряничного домика» — ковка, остекление — делались индивидуально, на заказ



Дом в Барвихе спланирован вдоль одной главной оси...



... а внешне он разноплановый: колоннада, винтовая лестница, элементы индустриального стиля

надо всеми частями, связывает части в единый объект. Автор этого странного строения — Юлий Борисов из архитектурного бюро UNK project.

«Дом, действительно, нетипичен по расположению, — рассказывает он. — Как правило, приходится разрабатывать дома, стоящие на территории коттеджного поселка. А тут ситуация совсем иная — это формат ранчо, если говорить в американской терминологии, то есть дом в чистом по-

ле. Именно таким захотела обзавестись семейная пара, увлекающаяся горными лыжами и путешествиями. Поскольку вокруг — поле, то вписать дом в ландшафт можно было только одним способом: сделать его максимально простым в плане архитектурных идей. Кроме того, на некотором удалении от дома расположена деревня, то есть имеется некий сложившийся стереотип загородного строительства, поэтому задача стоя-

ла так: не прибегая к вычурности форм, создать интересный объект за счет пропорций. Заказчик хотел, чтобы в здании был один — максимум полтора этажа, потому дом получился вытянутым, с пологой крышей, нависающей над колоннами. Заказчики — люди европейского понимания ценностей, то, что называется middle class, из-за этого были выполнены решения, соответствующие затратам и качеству на выходе. Там использован

немецкий облицовочный кирпич, натуральная черепица, дерево. В домах такого формата минимальная стоимость фундаментов, не очень большие вложения в само капитальное строительство, но при этом дом получается очень надежным».

Трансформер по-скандинавски

Дом, который легко можно достроить или, напротив, уменьшить, быстро изменить фасад, добавить новых опций — такую цель ставила перед собой Вера Лобанова из бюро «Слобода», создатель дома, который построен в 3 км от Москвы по направлению к Домодедово. На сегодняшний день он выглядит так: две примыкающие друг к другу треугольные части-пирамиды. Одна невысокая, поставленная на широкое основание, а другая, возвышающаяся над ней на три этажа, — на узкое. Минималистские серые фасады без излишних украшений, темная кровля, немного металлических элементов.

«Хотелось сделать дом с отсылкой к традиционной архитектуре, но при этом не выглядящий лубочным, эдакой «развесистой клюквой», — рассказывает архитектор проекта Вера Лобанова. — Но в то же время, хотелось получить что-то очень технологичное и современное. Из симбиоза этих двух идей родился наш проект. Это

Жилой комплекс «Надежда»
ул. Крупской, вл. 3А

Тел.: 223-53-53

АВГУР
Эстейт

Проектная декларация на сайте www.domvparke.ru



Дом-трансформер: все элементы фасада — навесные, при необходимости их легко демонтировать и заменить на другие ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ДОМ архитектура

дом для динамичных людей, не боящихся перемен и любящих менять и самих себя, и окружающее их жизненное пространство. Дом такие возможности им дает. Например, все элементы фасада — навесные, то есть при необходимости их легко демонтировать и заменить. В противовес монолитным и кирпичным громадинам мы стали использовать каркасную технологию, причем не в том ее облегченном варианте, которую порой применяют при застройке коттеджных поселков, а по скандинавским нормам, с большим запасом защиты от ветра, воды, снега, полностью исключая теплопотери. Вообще, хочу заметить, что архитекторы, понимающие толк в конструктиве, для строительства дома для самих себя довольно часто выбирают каркасную технологию.

Из-за специфики используемой технологии и материалов дом получился довольно легким, поэтому можно было обойтись легким фундаментом. А ведь при возведении тяжелого дома до четверти расходов на строительство приходится в буквальном смысле этого слова зарывать в землю. В данном же случае затраты на фундамент сократились почти втрое. «Однако стоимость дома при этом довольно высока: на качестве материалов не сэкономили, — поясняет архитектор. — Крыша — из деревянной черепицы, на фасаде использован металл и камень, а часть стены мы намеренно сделали из битого кирпича, из-за чего она выглядит шершавой. По колористике же фасад очень сдержанных тонов. Вообще, на мой взгляд, фактура должна главенствовать над цветом. Цвет со временем приедается и перестает замечаться, а фактуру чувствуешь всегда, к тому же такой прием создает реплику с природой».

Свои интересы

Глядя на «спрячанный домик», который находится в поселке Десна, что на Калужском шоссе, с хаотично разбросанными по фасаду мозаичными вкраплениями, коваными ограждениями балкончиков, выступа-



Нарочито торчащие деревянные балки дома в Новоселово — элемент модерна. Пространства объединены друг с другом через многочисленные проемы, второй свет, через прозрачный витраж



ющими округлыми декоративными украшениями, переключаясь с цветовым акцентом на фасаде, трудно представить, что изначально на этом месте начинали строить совсем иной коттедж.

Вообще-то поселок застраивали по единой концепции, участки продавались с подрядом, а возводить на них собирались дома по типовым проектам, напоминающим канадские домики. Заказчик приобрел дом на стадии котлована, увидев проект коттеджа только на картинке, однако вскоре понял, что дом получается совсем не таким, каким бы ему хотелось. Как ему удалось получить разрешение кардинально

изменить проект — отдельная история. Важно лишь то, что когда дом дорос до первого этажа, к работам привлекли архитекторов из бюро Room. «Думаю, это не вина архитектора, что изначально дом был

скучным, — говорит архитектор Елена Орельская из бюро Room. — Скорее, это требование застройщика, который хотел и единый образ поселка создать, и на строительных материалах сэкономить. Что мы

и увидели на практике. Например, когда возникла идея углубить фундамент, сделав помещение для очистки воды, выяснилось, что гидроизоляция выполнена некачественно — и пришлось все переделывать. То же самое касалось и утеплителя, который был уложен неправильно и сполз. Окна мы также не стали применять те, которые рекомендовал застройщик, а приобрели свои, деревянные, выполненные на заказ по нашим чертежам. Вообще все детали — например ковка, остекление — делались индивидуально, на заказ. Что касается концепции дома, то она была связана с желанием заказчика иметь максимально открытое пространство. Что и

получилось».

Последний дом, наверное, самый показательный пример. Проектируя поселок в целом, и стараясь одновременно учесть интересы всех потенциальных покупателей, архитекторы не всегда помнят о том, что все люди — разные. Кому-то хочется сказки, кому-то вечных перемен, одному по душе роскошь, другому — основательность, некоторых тянет на людей, а иным по душе уединение. На всех не угодишь. Да, наверное, и не надо. Потому что на такие случаи и существует возможность построить дом для себя. И в какой-то мере для других, потому что такого рода проекты, как правило, становятся украшением Подмосковья.

Наталья Павлова-Каткова



Одноэтажный «терем» буквально распластан по земле. Только так он мог вписаться в окружающий пустынный ландшафт



Дом в Павлово в профиль напоминает взлетающую птицу

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

КЛАССИКА

ТИХИЙ УГОЛОК ПЕТРОГРАДКИ

Что будет, если шум проспектов Петроградки заменить тишиной ее маленьких улочек, убрать суету и спешку, добавить спокойствия и уюта. Получится совместить несовместимое: престижный центр и тишину пригорода. Новый жилой комплекс «Классика» строится в тишине маленьких улочек Резной и Зеленина, в непосредственной близости от стремительной жизни Каменноостровского проспекта, напротив набережной

Малой Невки и парков Крестовского острова. Внутри комплекса классический парк с идеальной геометрией газонов и беседок, чайный домик, где в «five-o'clock» подают чай и имбирное печенье. В «голубой гостиной» можно послушать концерт классической музыки или заглянуть в библиотеку, где обязательно окажется любимая книга. А утро здесь принято начинать в ароматной пекарне, где угощают

круассанами и моцко, придавая бодрость на целый день! В жилом комплексе «Классика» у большого Крестовского моста удивительно сочетаются классические традиции, уют и спокойствие с современным ритмом успешной жизни! Жилой комплекс «Классика» — Ваш тихий уголок на Петроградке.

УЛ. МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА

г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКИЙ ПР., 90/92, WWW.LEC.RU

(812) 272-92-92

ЛЭК №1
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Прирастающие земли

территории

Намыв земли в акватории Финского залива и строительство на вновь появившейся земле жилья и другой недвижимости становится модной темой в девелоперском сообществе Петербурга. Из плюсов — вы получаете территорию с хорошими видовыми и юридически чистыми характеристиками. Минус скорее психологический: не все верят в прочность намытых территорий. Впрочем, специалисты уверены в надежности искусственного грунта.

Terra Nova

С начала своей истории Петербург отвоёвывал у болот дельты Невы территории для строительства города. Конечно, до голландцев, у которых Петр Первый учился строить города и не только, строителям северной столицы было далеко. Но, тем не менее, именно засыпка болот и намыв земли до отметки 3,5 метра от балтийского ординара позволяли выдерживать большинство наводнений. Сейчас проблема другая — город вырос и испытывает недостаток свободных территорий под застройку. Эту проблему пытаются решить старым проверенным способом — намывом новых земель.

В советское время в период бурного строительства 70–80-х годов прошлого века намыв территорий использовался для развития новых территорий под массовую застройку — юго-запада, озера Долгого, Комендантского аэродрома. Но тогда речь не шла о замысле Финского залива, а лишь о подъеме отметки существующей территории для защиты от наводнений.

Сейчас ситуация изменилась, и спрос на качественную и, главное, видовую территорию стимулирует интерес к отвоёвыванию земель у Балтийского моря. Создание намывных территорий позволяет получать дополнительные участки для создания объектов недвижимости в интересных для девелоперов местах, где исторически не было достаточных площадей для проектов.

Попутно использование намывных территорий позволяет исправлять недостатки береговой линии, развивать и создавать портовые территории, развивать судостроительные предприятия, строить дороги.

В то же время создание намыва имеет минусы, препятствующие широкому распространению подобной технологии, — большие затраты по созданию новых территорий и их изначальная нестабильность. «В целом, однако, появившиеся территории следует считать интересными для целей девелопмента, в первую очередь для создания жилой недвижимости. Появление большой территории также позволит создать новую современную градостроительную единицу и создать целостную городскую среду, что достаточно трудно сделать в Санкт-Петербурге с его высокой плотностью существующей застройки», — считает старший консультант отдела стратегического консалтинга Knight Frank (Санкт-Петербург) Игорь Кокорев.

«Для Санкт-Петербурга остаются значительные резервы по строительству на намывных территориях, поскольку фасад города со стороны Финского залива еще в значительной степени не сформирован. В то же время масштабы намыва в других местах могут быть значительно меньше, чем на Васильевском острове. В других местах намыв, скорее всего, будет применяться для корректировки береговой линии», — говорит Владимир Гаврилюк, генеральный директор корпорации «Авдвек. Недвижимость».

Гектарный метод

Первым и пока успешным опытом крупного расширения Петербурга в сторону воды стало создание намывной территории в акватории Финского залива на западе Васильевского острова. Один из наиболее амбициозных инфраструктурных проектов получил название «Мор-

ской фасад». Этот проект реализует управляющая компания «Морской фасад», учредителем которой является кипрская компания Marine Facade Management Company Limited. Согласно официальной информации, на 476 га предполагается построить 1,8 млн кв. м офисов, 3,3 млн кв. м жилья, 213 тыс. кв. м торговых площадей и 197 тыс. кв. м гостиниц. Согласно расчетам специалистов, намывные территории должны будут сузить Финский залив примерно на 1200 метров (от береговой полосы). Проект архитектурной застройки был выполнен компанией Gensler. По плану Gensler, в центральной, примыкающей к порту части новой территории разместится Дворец конгрессов, торговые галереи и стадион. На юге (то есть практически «на материке») будет построено жилье.

«Морской фасад» — действительно самый громкий из реализуемых в настоящее время проектов. В то же время территории будут обладать и недостатками — трудности сообщения с центром из-за ограниченной пропускной способности мостов Васильевского острова, удаленность от метро и высокая загруженность ближайшей станции, — считает Игорь Кокорев. С ним согласен и Михаил Бимон, директор по маркетингу и развитию корпорации «Петербургская недвижимость»: «Жилье на территории намыва будет пользоваться спросом. Однако масштабность проекта поставит его в один ряд с другими, такими же масштабными проектами. Кроме того, надо учитывать, что сразу после того как землю «намоют», строить нельзя: необходимо, чтобы грунт выстоялся».

Однако все эти трудности не испугали группу ПИК, кото-



Территорию для мегапроекта «Морской фасад» отбирают у Финского залива ФОТО ИТАР-ТАСС

рая стала первой, с кем компания «Морской фасад» заключила договор на продажу участка на намывных территориях Васильевского острова. Площадь проданного участка составляет 63,4 га. ПИК планирует построить здесь около 1,315 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости классов бизнес и де люкс. Стоимость сделки не разглашается, однако, по оценкам экспертов, речь может идти о \$630 млн. Объем инвестиций в проект составит более \$3 млрд.

Вице-президент петербургской Пильдии управляющих и девелоперов, управляющий партнер «АйБи Групп» Юрий Борисов отметил, что преимуществом «Морского фасада» является «чистый» правовой статус его территории. Обы-

чно на продажу в Петербурге выставляются наделы, освобожденные от промышленной застройки, транспортной инфраструктуры и т. д., что чревато имущественными претензиями бывших собственников и арендаторов этих участков. Аналитики прогнозируют повышенный интерес к проекту со стороны иностранных инвесторов, для которых правовая «чистота» имеет большое значение.

В принципе, после этой сделки у «Морского фасада» останется еще около 200 га, которые можно пустить в продажу. В ближайшее время может быть возведен еще один проект крупномасштабного намыва, замороженный почти на 20 лет. Попытка намыт землю в Курортном районе

была предпринята в начале 90-х «ЛенГЭСС», главный подрядчик строительства комплекса защитных сооружений, принял решение обустроить территорию на правом берегу Финского залива. В непосредственной близости от дамбы, у поселка Александровская планировалось создать новый микрорайон с набережной, монорельсовой дорогой, складским логистическим комплексом, зонами гостиниц и отдыха.

Изначально проект предусматривал создание 300 га намывных территорий. Задача проекта — поднять землю на 20–50 см выше уровня максимального подъема воды. Позже территорию намыва сократили до 100 га, исключив из проекта Сестрорецкую бухту и мыс

Таркала. Там же предполагалось строительство яхтинга и системы проточных водоемов. Нужно было намыт 1 млн 200 куб. м песка, чтобы поднять на незагрязняемый уровень всю территорию. Был выполнен проект инженерной подготовки территории, разработана гидрология проекта. Но сначала закончились деньги на строительство дамбы, потом — на проектирование. А затем и «ЛенГЭСС» прекратил свое существование. Сейчас, по данным «Б-Дома», проектом интересуется крупная московская девелоперская компания.

Прочнее с каждым годом

Специалисты уверены, что искусственно созданные земли по составу и свойствам не будут отличаться от естественных территорий. То есть на них можно будет без опаски строить здания и высасывать деревья. Причем со временем качество земель будет расти — с каждым годом они будут становиться все прочнее и прочнее. По словам генерального директора группы компаний ЦДС Алексея Медведева, современные технологии утрамбовки позволяют не ждать несколько десятков лет, чтобы земля «устоялась». Возводить здания можно уже через год после намыва. «Кроме того, при возведении зданий мы используем монолитный каркас, который исключает неравномерную осадку здания (когда отдельные участки строения опускаются с разной амплитудой)», — утверждает господин Медведев.

В то же время эксперты отмечают, что российские компании не располагают техническими средствами для реализации такого проекта. «В мире

очень широко представлены технические средства для создания намывных территорий», — говорит Сергей Беленко, начальник отдела экологического обоснования проектов ОАО «ЛенморНИИпроект». — У российских компаний техники такого масштаба нет и не было никогда. Но такие работы для Петербурга не новы. Особенность этого проекта — достаточно короткое время исполнения и жесткие экологические требования. Для реализации проекта будут использоваться только чистые грунты».

Надо сказать, что у российских компаний есть большой опыт строительства на намывных территориях. Искусственно созданные земли в Усть-Луге, жилые районы юго-запада и Северной Лахты. Проект создания намывных территорий на Васильевском острове не вызывает сомнений в своей технической осуществимости. «Сначала ставят шпунтовую стенку, а потом внутри образовавшейся ограниченной акватории создают новые территории», — продолжает Сергей Беленко. — Технология намыва обеспечит чистоту в акватории: грязная вода будет специальным образом отстаиваться, чтобы мелкие фракции намываемого грунта не попадали в залив. Чем дальше будет существовать полученная земля, тем прочнее она будет становиться. У территорий, созданных из разных типов почв, будет разный период консолидации. Если этот период долгий, на грунтах пока не будет строительства — там расположится парковая зона. Там, где будет использован лучший грунт, можно будет строить здания».

Павел Никифоров






клубный квартал

Грюнвальд

Заречье, 1 км от Москвы

Архитектура Остоженки в экологически чистом месте

Берег реки Сетунь

Развитая инфраструктура

Высококласные инженерные системы

Панорамное остекление

Собственный тепловой пункт

Скважина с артезианской водой

Фитнес-клуб с бассейном

Квартиры от 109 до 337 кв. м

661-71-71

www.msrlstru

ЗАО «Мосстройреконструкция»
Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7709346940-058125-2 от 01.10.2007

Реклама
С проектной документацией можно ознакомиться в офисе компании: г. Москва, ул. Давыдовская, 16

Перво-классные дома



на правах рекламы

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья



933-7606 • «ДСК-1 и Ко»

www.dsk1.ru реализация квартир

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Дальние сети

ИНТЕРНЕТ

Для современного человека интернет стал совершенно необходимым благом. И загородный дом без доступа во всемирную сеть для многих людей уже не может считаться полноценным жильем. Все загородные девелоперы эту потребность оценили, и в любом организованном поселке подключение к интернету предусмотрено. А вот хозяевам домов, построенных до всеобщей интернетизации, придется решать проблему самостоятельно.

ADSL

Пару лет назад я надумал провести интернет себе на дачу. А поскольку там есть городской телефон, то выбор пал на технологию ADSL. Это такой способ передачи данных по телефонным проводам, который использует те же частоты, что и миллигерцовая охранная сигнализация. В Москве к этой технологии уже все привыкли, потому что ее использует «СТРИМ». В области тоже свой монополист — компания «Домолинка». Ее услугами я и решил воспользоваться.

Поначалу задача казалась простой. Был куплен модем и оплачен контракт у провайдера. А поскольку предполагалось, что моим каналом смогут пользоваться и соседи, мы с одним товарищем протянули по всему дачному поселку десятки метров витой пары.

Но закончилось все неудачно — сигнала на моем конце провода не было. И в службе технической поддержки «Домолинка» как ни бились, тоже ничего не смогли сделать. Всю вину за случившееся они свалили на плохое качество моей телефонной линии. Хотя может быть провайдер и не виноват — за городом телефонные действительно работают кое-как.

Узнать, как у «Домолинка» сейчас обстоят дела, не удалось. Монополист явно не справляется со своей монополией. Все телефоны, указанные на сайте его подмосковного офиса, намертво заняты. Если удастся дозвониться, то автоматический голос предлагает подождать. В качестве эксперимента я прождал двадцать минут, но оператора так и не дождался.

В общем, с ADSL все непросто. И вряд ли стоит пробовать эту технологию, если вы не уверены в своей подмосковной АТС на все сто. Уж надежнее через модем в интернете сидеть. С ним, конечно, по всемирной сети не погуляешь, но почту проверить можно.

Оптическое волокно

Другой «городской» способ подключения — оптоволоконный кабель — в загородном доме тоже почти недоступен. В городе это самая распространенная схема: сигнал

сначала идет по оптоволоконным кабелям, а потом, в непосредственной близости от пользователей, разводится по витой паре. Причем витая пара может передавать сигнал без потерь только метров на сто, если не ставить через те же сто метров ретрансляторы. Таким образом, необходимо, чтобы в непосредственной близости от вашего компьютера проходил оптоволоконный канал.

Москвичи уже привыкли, что в любом районе хоть какая-нибудь сеть да есть. Но сразу за МКАДом ситуация меняется кардинально. Например, в Химках уже очень многие районы не охвачены оптоволоконными кабелями. Что уж говорить о зонах индивидуальной застройки. Так что, если возле вашего загородного дома еще не строят городские многоэтажки, а поблизости нет современных коттеджных поселков, на наличие оптоволоконного кабеля рассчитывать не стоит.

Вряд ли хоть один провайдер возьмется прокладывать оптоволоконный кабель ради одного клиента. Такая работа стоит дорого и требует множества согласований. Можно, конечно, попытаться собрать инициативную группу из соседей. Тогда, если кабель есть в ближайших окрестностях, то его, возможно, и до вас дотянут. В Москве подключение домов к интернету часто начинается именно с организации инициативной группы. Но о подобных случаях за городом мне слышать не доводилось. Даже хозяевам поселка проложить оптоволоконный канал бывает нелегко.

«Для девелопера тянуть в отдаленное место кабель очень хлопотно и дорого», — констатирует Антон Архипов, руководитель отделения «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость». — Если прокладывать кабель по уже существующему каналу телефонной канализации, то ориентировочная стоимость составит порядка \$8000 за километр. Если же кабель прокладывается впервые, то стоимость может подняться до \$100 за метр и даже выше. Стоимость разработки, согласования и получения всей необходимой документации обойдет-

ся еще в \$10 000–20 000. Все эти затраты непременно скажутся на стоимости загородного дома. Для жителей поселка кабельный интернет также иногда оказывается не лучшим вариантом: пользователи попадают в зависимость от местного провайдера, который может предоставлять некачественные услуги и завышать расценки»

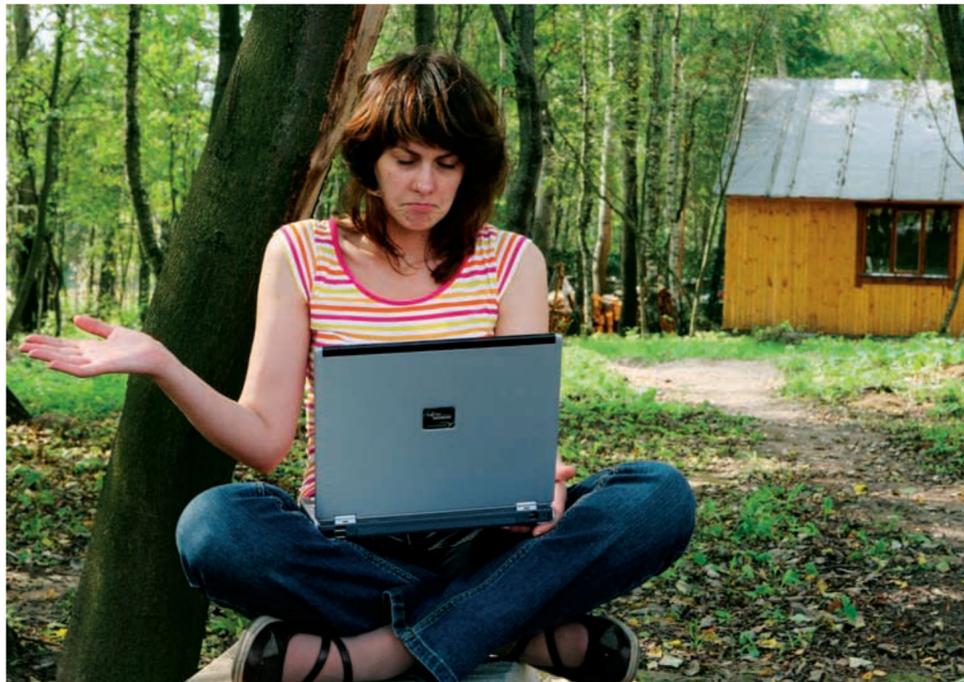
Спутник

Впрочем, можно обойтись и без провода. Почти в любом подмосковном поселке встречаются объявления, в которых предлагается интернет через спутник. В умеренных широтах европейской части России спутниковый сигнал есть почти везде (если, конечно, не перекрывается горой или многоэтажкой). Так что проблем с приемом не будет. Правда, антенна со временем теряет направление на спутник и примерно раз в год приходится вызывать мастеров, чтобы ее подстроить.

Спутниковый интернет бывает двух принципиально разных видов: симметричный и асимметричный. Обычно предлагают поставить асимметричный канал. Это значит, что входящий сигнал поступает со спутника, а исходящий уходит каким-то другим путем, чаще всего с мобильного телефона через GPRS. Отсюда характерные для мобильного интернета разрывы связи.

Вместе со всей необходимой аппаратурой такое подключение обойдется в 8–13 тыс. руб. Плата за трафик будет зависеть от того, входящий он или исходящий. Исходящий придется оплачивать по тарифам мобильного интернета — 4–5 руб. за мегабайт. А стоимость входящего трафика зависит от расценки оператора спутниковой связи и может составлять от 20 коп. до 1,5 руб. за мегабайт. Правда, если вы подключитесь через провайдера-посредника, вам не придется платить по двум разным счетам.

В принципе, для обычного пользователя этого достаточно — дело в том, что входящий трафик обычно раз в двадцать больше исходящего: мы отправляем со своего компьютера запросы, а получаем целые web-страницы. При этом скорость



Wi-Fi с направленным сигналом не умеет обходить препятствия, в том числе деревья. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

загрузки входящих файлов со спутника просто огромная — длинные фильмы закачиваются в считанные секунды.

Но для полного счастья нужен канал симметричный, требующий наличия как тарелки, так и спутникового передатчика. Это не только стоит на порядок дороже (100–150 тыс. руб.), но и обещает дополнительные хлопоты.

«Росвязьохранкультура требует, чтобы каждый хозяин спутникового передатчика получал у них лицензию на целую частоту», — объясняет Денис Рощин, генеральный директор компании по предоставлению телематических услуг «Борис Годунов». — Поэтому самостоятельно подключиться нелегко. Конечно, если мы кого-то подключаем, то у нас есть собственная лицензия. Мы оформляем передатчик на себя, и человеку ходить по кабинетам не надо. Так же делают и другие посредники».

Wi-Fi

Еще одна беспроводная технология, которая последнее время стала доступна многим загородным жителям, — то Wi-Fi. Только не такой Wi-Fi, как в столичных кафе, а с направленным сигналом. Провайдеры этой услуги создают в Подмоскovie сети

базовых станций. И в пределах 7,5 км от такой станции можно, установив направленную антенну, иметь довольно быстрый интернет. Однако у этого способа передачи данных есть существенный недостаток: сигнал распространяется только в пределах прямой видимости и не обгибает никаких препятствий. То есть, если у вас на участке высокие деревья, или между ним и базовой станцией есть лес, связи, скорее всего, не будет.

Услуга это недорогая. Например, в компании «Энфорта» мне предложили подключить к скорости 1 мегабит в секунду просят 6,5 тыс. в месяц (а если вдвое быстрее, то это стоит уже 9,5 тысяч). Зато за дополнительную плату можно тем же способом сделать себе городской телефон. Так что если вокруг вашего дома безлесная и ровная, как блин, местность — дерзайте.

GSM и CDMA

Нельзя не упомянуть о мобильном интернете. Варианта здесь, собственно, два: через операторов мобильной связи стандарта GSM («Мегафон», «Билайн») посредством GPRS или через оператора стандарта CDMA (Sky-Link). О первом стандар-

те слова доброго не скажешь. Ловит не везде, дает сбои, стоит дорого. Одна радость: скорости такие, что много денег через него не просидишь.

Со Sky-Link все куда сложнее. Мнения пользователей здесь диаметрально противоположные. Одни очень довольны качеством связи. Другие постоянно жалуются на сбои и низкую скорость. Дело в том, что за городом Sky-Link ловит очень по-разному. Платить при этом придется немало: 7200 руб. в месяц за безлимитный тариф, и от 1,2 руб. за мегабайт (при 3765 руб. абонентской платы) до 5,14 руб. (если абонентская плата 513 руб.).

Таким образом, следует выбирать способ подключения к интернету, исходя из обстоятельств. Если в вашем коттедже есть городской телефон без хрипов в трубке, то оптимальным вариантом будет ADSL. Если телефона нет, но он нужен, и местность позволяет, то поможет Wi-Fi. А если обстоятельства против вас, зато все в порядке с деньгами, имеет смысл выложить сотню-полторы тысяч за двусторонний спутниковый канал. И, конечно, всегда остается бюджетный вариант — односторонний спутник.

Никита Аронов

ИПОТЕКА
квадраты каждому

НАЦИОНАЛЬНЫЙ
РЕЗЕРВНЫЙ БАНК

(495) 514-15-45

www.nikom.ru

8-800-700-00-40 звонок бесплатный

АКБ «НРБанк» (ОАО) лицензия ЦБРФ №2170

Реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Рублевка многоэтажная

сектор рынка

Вы поверите, что приобщиться к статусу жителя Рублевки и поселиться на самом имиджевом направлении Подмосковья может оказаться дешевле, чем купить квартиру в спальном районе столицы? На самом деле, это вполне возможно. Для этого не обязательно брать в аренду дорогостоящее шале или менять столичную прописку на жилье в старом фонде, достаточно купить небольшую квартиру в новенькой высотке на Рублево-Успенском шоссе.

«Горки» недорого

Строительство многоэтажного жилого комплекса «Горки-Фаворит» в поселке «Горки-10» (22-й км Рублево-Успенского шоссе) начали в 2004 году. С тех пор почти полностью закончены все шесть секций 16-этажного монолитно-кирпичного гиганта. Посмотреть на рублевский «небоскреб» корреспонденты «Ъ-Дома» решили собственными глазами. На месте оказалось — многоэтажки для «Горки-10» давно не в новинку.



ЖК «Сосны»: многоэтажный бизнес-класс ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Вокруг жилого комплекса «Горки-Фаворит», стоящего аккурат вдоль дороги, высятся блочные 15-, 16-, 17-этажные дома постройки начала 80-х годов. Еще на стадии начального строительства в «Горки-Фаворит» раскупили «однушки» и «двушки», начиная с шестого-седьмого этажа. Как признается риэлтер, есть клиенты как из Москвы, так и из числа местных жителей. Нам показали оставшиеся «бюджетные» варианты — од-

но- и двухкомнатные апартаменты на втором, третьем и четвертом этажах, вид из которых, честно говоря, удручающий. Уже через несколько метров взгляд упирается в глухую высокую стену соседнего предприятия. Зато малогабаритная «однушка» (58 кв. м) обойдется клиенту в 3 886 000 руб. (67 тыс. за кв. м), «двушка» — от 5,5 млн руб. Риэлтер настоятельно рекомендует обратить внимание на трех- и четырехкомнатные

квартиры «что повыше», начиная с седьмого-восьмого этажа. Цена двухуровневого жилья на 13-14-м или 15-16-м этажах (от 3 до 7 комнат) — от 65 тыс. за кв. м. А площадь пентхаусов — от 150 до 240 кв. м. Таким образом, самая дорогая квартира стоит более 15 млн руб. За эти деньги на Рублевке даже цитовой домик не купишь.

Есть в «Горках-Фаворит» и пентхаусы — с десятком на дом. Цена двухуровневого жилья на 13-14-м или 15-16-м этажах (от 3 до 7 комнат) — от 65 тыс. за кв. м. А площадь пентхаусов — от 150 до 240 кв. м. Таким образом, самая дорогая квартира стоит более 15 млн руб. За эти деньги на Рублевке даже цитовой домик не купишь.

Квартира на выезде

Рублево-Успенское шоссе с традиционными поместьями и частными владениями постепенно обзаводится и своими элитными «исполнителями», правда пока всего в 7-10 этажей. «Историю многоквартирных домов на Рублево-Успенском шоссе можно начать с 2002 года, когда в поселке Мечниково построили 12-этажный дом с подземным паркингом и собственной инфраструктурой. Позднее начались продажи в ЖК «Жуковка-1». Собственно, такие уникальные жилые комплексы на рынке Подмосковья тогда можно было по пальцам сосчитать», — рассказывает аналитик АН «Домострой» Эльвира Журавлева.

Относительно массовым это явление стало в 2005-2006 годах. Одним из первых новую волну на Рублево-Успенском направлении подхватил проект «Сосны».

Интересно, что автором идеи строительства многоквартирных домов на Рублевке выступило государство. В 2004 году Управление делами президента РФ объявило тендер на постройку многоквартирного дома на территории правительственного лечебно-оздоровительного комплекса на Ни-

колиной горе взамен старых аварийных строений. Первопроходцем стала смоленская строительная компания «Доргобужимстрой». Так на месте аварийных домов возникли элитные «Сосны, Никололина гора» в восемь этажей.



ЖК «Горки-Фаворит»: самое экономичное предложение в самом престижном Подмосковье ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Подобный формат строительства на Рублевке назвать малым нельзя. С точки зрения СНИПов, такой дом скорее относится к многоэтажке (по ограничительным нормам в поселке малоэтажные дома должны быть не выше пяти этажей). «В этом поселке действуют другие правила, так как это территория Управления делами президента РФ, находящаяся в управлении местного лечебно-оздоровительного комплекса», — объясняет концепцию проекта «Сосны, Никололина гора» Ольга Тараканова, директор по развитию бизнеса отдела элитной недвижимости компании Knight Frank. Внешне пятисекционный жилой комплекс кажется даже выше официальных восьми этажей.

мые «компактные» квартиры (90 кв. м — минимальный метраж) и самые большие площади (до 195 кв. м).

Сегодня из 112 квартир свободными остались только десять. По мнению эксперта из Knight Frank, «квартирный формат» Рублевки оказался востребованным. На сегодняшний день в ЗАО «Доргобужимстрой» уже подготовили проект строительства второй очереди домов на Никололиной горе.

Расширение формата

Продолжением эксклюзивного тренда по строительству многоквартирных домов на Рублево-Успенском направлении стали такие жилые комп-

лексы, как «Chalet-Жуковка», «Рублевское предместье», «Дом у дачи», «Новое Лапино» и др. «В основном все проекты относятся к высшему (средняя стоимость квадратного метра от \$4,5 до \$11 тыс.) и среднему (от \$3,5 до \$5 тыс.) уровню бизнес-класса. Но в некоторых элитных жилых комплексах цена квадратного метра иногда превышает планку в \$15 тыс.», — уточняет Эльвира Журавлева из АН «Домострой». Проекты многоквартирных домов есть и в Барвихе, Раздорах, поселке «Ильинские дачи» и в районе Архангельского.

«Востребованность квартир за городом на данный момент высока. Об этом свидетельствует активная динамика продаж дома «Chalet-Жуковка» и высокий спрос на квартиры в новом комплексе «Villa Fiori», — говорит директор по развитию компании «Калинка-Риэлти» Алексей Сидоров. При этом, как отмечает эксперт, «квартиры, обладающие всеми достоинствами дорогого жилья (с богатой инфраструктурой (бассейном, профессиональным менеджментом, зоной отдыха, спортзалом и сауной), из-за расположения за городом имеют цену в два раза ниже, чем квартира того же класса в центре города».

Так, цена за квадратный метр в «Соснах» начинается от \$8900 (площади от 90 до 195 кв. м.), а в «Chalet-Жуковка» (расположенный всего в 8 км от столицы) стоимость варьируется от \$8500 до \$9500 (от 115 до 239 кв. м). «За такие деньги жилья в этом районе почти не найдешь», — уверена Ольга Тараканова.

Или другой пример — жилой комплекс Рублевское предместье, рассчитанный на 1322 квартиры, раскинувшийся на 30 га. Проектом предусмотрено 10 очередей строительства. На территории «предместья» будут построены 54 многоквартирных 1-2-3-секционных жилых дома от трех до семи этажей. Сейчас квадратный метр в первой очереди стоит от 86 000 руб., во второй — от 84 000 руб. «Рублевка уже застроена вдоль и поперек, а на вторичном рынке предлагают чаще всего огромные особняки, вышедшие из моды. Вот и выбирают многие новый формат комфортного проживания. Кроме того, земля здесь дорожает постоянно, что определяет инвестиционную привлекательность квартир в строящихся жилых комплексах», — говорит Эльвира Журавлева.

Рынок вполне созрел к появлению 8-10-этажных домов на Рублево-Успенском шоссе, но не более того. «Царская дорога» вряд ли примет формат столичных высоток (порядка 12-15 этажей). «Что касается многоэтажного строительства на Рублевке, то, мне кажется, этот формат не совсем подходит для загородного проживания, так как люди часто из подобных городских «муравейников» сбегают в поисках более спокойной жизни. И технические условия направления — устаревшие коммуникации, требующие полного обновления, а не частичной замены, — тоже своеобразный сдерживающий фактор», — резюмирует Эльвира Журавлева.

Наталья Старостина

AQUAMARINE
RESIDENTIAL

Вы - в центре красивой истории...
Безмятежность Замоскворечья -
в самом сердце бурлящей столицы...

Жилой комплекс класса «А»
на Озерковской набережной, 26

Готовность: декабрь 2008 года

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании адресу: ул. Л.-Н. Басовская, д. 29. Разрешение на строительство №77 ПУ/07.00.1972 от 19.01.2007 г.

- Авторский архитектурный проект
- Площади квартир от 70 до 300 кв.м
- Изумительные видовые характеристики
- Современные инженерные системы
- Подземный паркинг
- Служба «Room service» для жителей комплекса

114 современных комфортных квартир
Роскошные пентхаусы с просторными террасами

Элитный жилой комплекс «Аквамарин» расположен на Озерковской набережной на первой линии Водотводного канала. Сердце столицы — район Замоскворечье в окружении исторических и культурных памятников города. На расстоянии пешеходной доступности расположены Московский Кремль, Третьяковская галерея, Дом Музыки.

WAFIDEVELOPMENT
www.afi-aquamarine.ru Отдел продаж: +7 (495) 796-99-87



Многоэтажные дома на Рублевке остались еще с прошлых времен ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Магия имени

ОАЗИСЫ

Говоря о Рублевском направлении, риэлтеры чаще всего имеют в виду элитную загородную застройку вдоль Рублевского шоссе с самыми высокими в Европе ценами на недвижимость. Однако есть и другая, городская Рублевка — магистраль, которая идет от Кутузовского проспекта до МКАД. Основной тип застройки в этих районах — многоэтажная «панель», которую при всем желании нельзя отнести к элитной недвижимости, однако и дешевой ее не назовешь.



Даже в советские годы в Крылатском строились дома с подземными гаражами ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЧЕНКО

Элитная панель

Рублевская магистраль проходит через муниципальные районы Фили—Давыдково, Кунцево и Крылатское, которые расположены в Западном административном округе Москвы, уступающем по ценам только центру столицы. Средняя стоимость квадратного метра в квартирных домах вдоль Рублевского шоссе, по данным генерального директора АКЦ МИЭЛЬ Владислава Луцкого, в июле 2008 года составила 183,8 тыс. руб. «Данное предложение дороже жилья как в целом по округу, так и по муниципальным районам, в котором оно расположено, где-то на 3%», — разъясняет он. По мнению руководителя аналитической службы компании «Новый город» Натальи Ветлугиной, наиболее популярным районом Крылатское, в котором преобладает хоть и типовая, но довольно современная застройка. Это один из немногих районов столицы, где в принципе нет девяти- и двенадцатиэтажных домов, которые строились в 70-е годы и раньше, не говоря уже о пятиэтажках.

«В советские времена на Рублевском шоссе было построено немало современных жилых зданий», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. — Квартиры в них представлялись работникам партийной номенклатуры и другим известным личностям». Сегодня одно из самых известных зданий на Рублевском шоссе — так называемый Чазовский дом. Построен он был в 1988 году стараниями известного врача-кардиолога и бывшего главы Минздрава Евгения Чазова (ныне генеральный директор ФГУ «Российский кардиологический научно-производственный комплекс Росмедтехнологий»). В доме были двухэтажные квартиры и подземный паркинг — для того времени большая редкость. Кстати, в этом доме долгое время прожил известный хирург Ринат Акчурин, оперировавший Бориса Ельцина.

«В этом районе также жили актер Вячеслав Тихонов, тележурналист Александр Политковский, певцы Михаил Муромов и Леонид Укупник», — продолжает список известных жителей руководитель отделения «Крылатское» компании «ИНКОМ-Недвижимость» Алек-

сандр Илиеску. Наибольшую популярность, по словам Натальи Ветлугиной, этот район получил в начале 1990-х годов, в первую очередь, благодаря Борису Ельцину. «Цены стали очень быстро расти, район превращался в элитный. Но постепенно все сошло на нет», — подытоживает она.

Компромисс Рублевский

Сегодня район городской Рублевки эксперты относят к категории компромиссных. В числе ее неоспоримых достоинств Евгений Скоморовский отмечает благоприятную экологическую обстановку, отсутствие вредных производств. Но с другой стороны, здесь

сложилась тяжелая транспортная ситуация: Рублевское шоссе и Кутузовский проспект достаточно часто перекрываются для проезда правительственных кортежей. Наталья Ветлугина обращает внимание еще на одну слабую сторону Рублевки. «Во многих домах страдает вид из окна. Окна могут выходить на ТЭЦ, на оживленные магистрали или на терри-

торию Центральной клинической больницы», — сетует она. Кроме того, в этой части города ощущается нехватка торговых площадей и других инфраструктурных объектов. Правда, уже в ближайшее время эта проблема может быть решена. В августе этого года компания AFI Development, принадлежащая известному бизнесмену Льву Леваеву, получила право на реконструкцию транспортно-пересадочного узла в районе метро «Кунцевская». Параллельно будет вестись строительство ряда инфраструктурных объектов, включая многофункциональный и офисно-деловой центры, гостиничный и культурно-развлекательный комплексы.



Квартиры в малоэтажном комплексе «Долина Грез» стоят от \$8,5 до \$10 тыс. за кв. метр ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЧЕНКО

то главная проблема Рублевки, по мнению экспертов, заключается в том, что сама застройка морально устарела. «Панельные дома уже никак не входят в категорию элитных, а район застроен очень плотно», — замечает госпожа Ветлугина. «В последние годы на Рублевском шоссе был построен ряд современных жилых домов. Однако говорить о

Касьянова. Неподалеку расположен дачный кооператив «Крылатское». Из недавно построенных объектов можно выделить поселок таунхаусов «Остров фантазий». В 300 метрах от внутренней стороны МКАД расположен построенный в начале 2000-х годов поселок Екатерининское. В настоящий момент несколько домов поселка выставлены на продажу по цене \$22 тыс. за кв. м — по словам Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, пока это ценовой максимум для городской Рублевки.

По прогнозам экспертов, в ближайшее время в развитии района глобальных перемен не предвидится. «Реконструировать там нечего — ветхих домов нет, для застройки территории очень мало», — объясняет Наталья Ветлугина. — Вторгаться в водоохранную и лесопарковую зоны пока тоже никто не собирается». **Денис Тыкулов**

ИСТОРИЯ РУБЛЕВКИ: КРАТКИЙ КУРС

Название шоссе связано с расположением поблизости селом Рублево. С 1620 года оно принадлежало боярину, царскому конюшему Борису Михайловичу Лыкову. После смерти князя село перешло во владение к его наследникам, а в 1690 году — к семье Нарышкиных. В начале XX века его хозяйкой стала помещица Софья Николаевна Карзинкина, о которой сегодня напоминает Карзинкино поле, сохранившееся на окраине современного поселка Рублево.

История непосредственно Рублевского шоссе начинается с 1903 года,

когда потребовалось соорудить дорогу вдоль Московского водопровода от строящейся Рублевской водопроводной станции до водонапорного резервуара на Воробьевых горах. Однако в середине прошлого века часть шоссе между Мичуринским проспектом и Воробьевским шоссе была ликвидирована из-за перепланировки территории около МГУ. После ряда реорганизаций дорожных развязок в 1973 году Рублевское шоссе было соединено с Аминьевским, а в 1996-м магистраль была расширена до МКАД и приобрела свой нынешний вид.

TWEED

Недвижимость



«Три тополя», 2-й Вражский пер.

В центре Москвы предлагается 2-уровневый таунхаус площадью 365 м². Дорогая отделка. 5 комнат. 2 машиноместа в подземном паркинге. Также предлагается 2 квартиры без отделки свободной планировки площадью 229, 191 м² под объединение или по отдельности. Красивые виды из окон. По 2 машиноместа в подземном паркинге на квартиру.



Ул. Знаменка

В доме начала XX века предлагается 3-уровневый 2-сторонний пентхаус общей площадью 480 м². Отделка в классическом стиле. 8 комнат, 5 спален, кабинет, гостиная, конференц-холл. 3-й уровень - бельведер с выходом на 2 смотровые площадки. Потрясающие виды на Кремль, Храм Христа Спасителя. 1 машиноместо на наземной парковке.



«Парк Палас», Хилков пер.

Уникальное предложение для Остоженки — жилой комплекс с бассейном и фитнес-залом. Классические фасады являются украшением и отличительной чертой комплекса. Во внутреннем дворе выполнены ландшафтные работы. Предлагаются квартиры площадью от 78 до 400 м². Подземный паркинг.



Ул. Новый Арбат

Новый дом расположен в историческом районе Москвы. Здание выполнено в динамичном современном стиле. Большая площадь остекления и современные инженерные решения делают этот дом комфортным и безопасным. Квартиры спроектированы таким образом, что часть окон выходит на тихий дворик. Предлагаются квартиры без отделки площадью от 160 до 350 м². Красивые виды на Москву-реку.



Сколковское ш., 4 км

В тихом поселке на опушке леса предлагается дом «под ключ» с мебелью площадью 1500 м² на участке 30 соток. Дизайн архитектурного бюро Матвеевых, 10 спален, бассейн с проточной водой и водоподом, сауна, бильярд. Помещение для охраны. Ландшафтный дизайн, теннисный корт. 2 машиноместа в гараже, 10 парковочных мест.



Калужское ш., 11 км

В коттеджном поселке предлагается дом «под ключ» общей площадью 1100 м² на участке 28 соток. Дизайнерская отделка, эксклюзивная мебель. 4 спальни, бильярд, кинотеатр, каминный зал. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.



Знаменитый «чазовский» дом — самая, пожалуй, дорогая «панелька» в Москве ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЧЕНКО

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСЕ ООО «ТВИД»
МОСКВА, УЛ. Б. САДОВАЯ, 2, 18, 08-19

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Приусадебное хозяйство

СОСЕДСТВО

Старинные загородные усадьбы обычно располагаются в очень живописных уголках Москвы и Подмосковья. Теперь на их территории или по соседству с ними строятся новые коттеджные поселки и жилые комплексы класса премиум. Красота места, собственный парк, а часто и водоем, тишина и относительно экологичное благополучие делают «приусадебную» застройку особенно привлекательной для покупателей.

Первые из усадебных Сразу уточним, что речь идет не о покупке и эксплуатации старинных усадеб, а о новой недвижимости, которая строится сейчас или построена совсем недавно на территории усадеб и парковых зон Москвы и Московской области.

Одними из первых для коттеджного строительства начали осваиваться территории вблизи усадеб, расположенных в западной и юго-западной части Московской области (Архангельское, Петрово-Дальнее, Ильинское, Михайловское). Территория усадеб использовалась также в коттеджном строительстве к северу от Москвы, в 2 км от МКАД, при формировании рекреационной зоны в проекте «Архангельское-Пюрикovo».

Самый известный «парковый» проект в черте Москвы был реализован четыре года назад в районе Хамовники на территории парка-усадьбы Трубецких (ЖК «Усадьба Трубецких»). Проект является клубным, в доме всего 28 квартир. Его уникальность заключается в непосредственном расположении на территории отреставрированного парка. Комплекс сдавался госкомиссией в 2004 году. На момент начала продаж квадратный метр стоил рекордные для того времени \$13 тыс.

Расположение поселка вблизи историко-архитектурного памятника значительно повышает престижность и класс объекта. Как правило, концепция освоения таких территорий разрабатывается в соответствии с их историко-культурной ценностью, используются соответствующие архитектурные стили, форми-



В архитектуре «Покровского-Глебова» чувствуется влияние усадебной стилистики. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЯКОВА

руются рекреационные зоны, садово-парковые ансамбли в стилистике усадеб.

Одним из удачных примеров комплексов на территории парков может служить проект компании «Контин» «Покровское-Глебово», а также вторая очередь комплекса «Покровский берег».

«Местоположение на территории парка может считаться очень удачным с точки зрения отличных видовых характеристик, наличия места для прогулок с детьми, хорошей экологической обстановки», — рассказывает Екатерина Тейн, партнер, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank. — Такие характеристики могут заинтересовать, прежде всего, семьи с детьми, а в случае «Покровского берега» это удачное сочетание поч-

ти загородного дома вдали от шума с близостью к центру».

Трудности освоения

Недвижимость в приусадебных комплексах априори стоит дороже, так как наличие рядом усадеб, которая является памятником федерального или областного значения, значительно повышает стоимость домовладения. Кроме того, усадеб зачастую необходимо реставрировать, что увеличивает затраты застройщика.

С приобретением такого домовладения в собственности могут возникнуть проблемы, так как право собственности застройщика на землю не всегда прозрачно. На стадии проекта могут быть сложности с оформлением документов — сталкиваются интересы застройщика и Москомнаследия, Департамента при-

родопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

Территории усадеб относятся к категории земель рекреационного назначения и земель памятников истории и архитектуры, что ограничивает использование данных участков и права собственности на данные объекты. Для ведения строительства на этих территориях необходимо изменение правового режима использования земель, что во многих случаях невозможно или требует больших временных и денежных затрат.

Освоение парковых территорий — это также процесс трудоемкий. Большинство парковых ансамблей является памятниками федерального или местного значения. Для развития этих территорий необходимо, во-первых, специальное

постановление властей, а во-вторых — выделение достаточной суммы из бюджета или привлечение стороннего инвестора. При этом для реализации подобных проектов необходимо внесение изменений в генплан и вывод конкретных земель из разряда охраняемых территорий. Для этого требуется максимальная концентрация административного и финансового ресурсов.

Новоделы с хорошим соседством

В первом полугодии 2008 года на рынок было выведено два поселка, которые планируются возвести на базе усадеб. Это «Покровское-Рубцово» (\$5 тыс. за кв. м), расположенный на 38-м км Новорижского шоссе, и «Староникольское» (\$2—4,5 тыс. за кв. м), расположенный на 23-м км Киевского шоссе.

Большинство объектов, реализованных на территории парков, усадеб или в непосредственной близости от них, расположены в удалении от центра. Среди тех, что есть в базах данных риэлтеров сейчас, — жилые комплексы «Покровский берег», «Чайка», коттеджный поселок «Покровские холмы», жилой комплекс «Алиса»; проект «Седьмое небо» компании «Дон-Строй» на берегу Останкинского пруда по соседству с усадьбой Останкино, поселок таунхаусов «Сосновка» в Крылатском, клубный дом «Монолит» на ул. Косыгина (Воробьевы горы), проект «Город яхт».

На рынке присутствуют также объекты жилой недвижимости, расположенные близ Филевского и Тропаревского парков, природного национального парка Лосиный остров. Среди этих объектов специалисты



«Город яхт»: уникальное расположение на берегу реки в парковой зоне

выделяют клубный дом «Чайка» на 16 квартир, расположенный на территории Покровского-Стрешнева. Комплекс соответствует высоким требованиям, предъявляемым к клубным домам: роскошная входная группа, высокие потолки (от 3,5 м), панорамное остекление, собственные лифты в квартиру. На вторичном рынке квартиры в комплексе продаются по цене от \$24 тыс. за кв. м.

«Как правило, застройщики стараются возводить объекты вблизи парковых зон для того, чтобы из окон домов открывались живописные виды, но сама территория парка при этом в большинстве случаев остается неприкосновенной ввиду своего юридического статуса», — рассказывает Владимир Кузнецов, руководитель службы проектного консалтинга и аналитики агентства Welhome. — Однако достоинство местоположения может обернуться и недостатком: зачастую такие объекты находятся на значительном удалении от цивилизации», поэтому жильцы страдают из-за недостаточной развитости инфраструктуры.

«Закрытый» рынок

Загородные усадьбы, как правило, располагаются в очень живописных уголках Подмосковья в окружении лесов и обязательно вблизи от водоема. На смену их владельцам в советские времена пришла партийная элита: на базе многих усадеб были созданы пансионаты и лечебно-оздоровительные комплексы (ЛОКи). Соседние территории застроены правительственными дачами. Вкусы обеспеченных и близких к власти людей не меняются. Сейчас земли рядом со старинными усадьбами являются одними из самых привлекательных и дорогостоящих предложений на рынке.

Но есть и свои недостатки. Хотя земля под коммерческую застройку вокруг усадеб выделялась в 90-е и сейчас находится в законной собственности владельцев, новые покупатели все равно относятся к этим предложениям очень настороженно. Это уникальные места, и люди боятся, что в какой-то момент власти захотят вернуть себе лакомый кусок подмосковной земли. Поэтому каждая сделка проходит под бдительным контролем юристов со стороны покупателей, чтобы придаться было не к чему.

«Возведение коттеджных поселков на базе усадебных комплексов — омерзительный девелоперский ход с целью выделить свой проект среди ему подобных», — считает Екатерина Тейн. — Такая оплывающая черта, как наличие исторической усадьбы, безусловно, будет привлекать потребителей, для которых приобщиться к истории важно и интересно. Однако такая «изюминка» важна не для всех, для кого-то предпочтительнее наличие гольф-поля. Развитие такого сегмента загородной недвижимости — еще одно подтверждение того, что формирование подмосковного рынка продолжается».

Ольга Соломатина



Старинная усадьба Трубецких дала имя и отчасти определила внешний облик современного элитного жилого комплекса. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА





ГАЛАКТИКА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



626-03-05



626-03-33

ООО ИК «Серебряный двор», НП ГК «Стройтэкс»
Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru
№ п/з ГМ № 001/02/Код.02 / Уч. Администрация МО № 00291 / 19/Код.222



от 110 000 руб. м²

ДОМ законодательство

Фасадом к городу



административный ресурс

Московские власти уже довольно давно озаботились внешним видом столичных новостроек, ограничив не только установку антенн и кондиционеров, но и самовольное застекление балконов. Однако, по словам застройщиков, реализовать эти запреты на практике довольно сложно. А городская администрация отвечает таким же равнодушием жильцам, которые фактически не получают на руки никакой компенсации за использование крыш и фасадов своих домов в качестве рекламных площадок.

Правила присмотра

Частный собственник привык самостоятельно распоряжаться своей квартирой. По словам директора департамента жилищной политики компании «ПИК-Комфорт» Николая Яценко, «застройщик может накладывать какие-то ограничения на покупателя только лишь до оформления ими прав собственности». После того как документы оформлены, все отношения регулируются решением общего собрания собственников, ТСЖ или управляющей компании, а надзор осуществляет Москилинспекция. Согласно Постановлению правительства Москвы от 31 июля 2007 года № 651-ПП «Об утверждении нормативов города Москвы. Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений», все вышеперечисленные учреждения обязаны согласовывать изменения внешнего вида фасадов, в том числе «пробивку или заделку оконных или дверных проемов, остекление с изменением формы окон, тональности стекол, рисунка перелестов, а также самовольное остекление балконов и лоджий».

Фактически речь идет о любом изменении внешнего облика фасада здания. В свою очередь установка кондиционеров на фасадах зданий должна производиться по проектно-сметной документации в соответствии с требованиями п. 11.4 СНиП 2.04.05-91, предусматривающими организованный от-

вод конденсата. Самовольная их установка в итоге также недопустима. «Московские застройщики обязаны сдавать объекты с единым остеклением. Жильцам запрещается производить изменения фасада дома, установку или замену окон и оконных рам, решеток, установку кондиционеров или телевизионных тарелок вне квартиры, или возведение иных конструкций», — говорит руководитель отдела новостроек бюро недвижимости «Агент 002» Дмитрий Иванов. Все согласования необходимо получать в Москилинспекции.

Ответственность за исполнение этих обязательств несет не только владелец квартиры, но и ТСЖ или эксплуатирующая организация в лице управляющей компании. «За состоянием фасада дома после его передачи на баланс ТСЖ следит эксплуатирующая организация. У застройщика только остается ответственность на срок действия гарантии на конструктивные элементы здания», — говорит директор по маркетингу и продажам компании «Квартал» Сергей Лушкин. По его словам, «несанкционированное внесение изменений в фасад дома: от остекления балконов до размещения спутниковых тарелок влечет за собой административную ответственность, установленную законодательством», — уверяет эксперт.

Вышеперечисленные правила относятся в первую очередь

к многоэтажным городским домам, однако на частные подмосковные коттеджи также накладываются некоторые ограничения. По словам руководителя подразделения «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость» Антона Архипова, если вы купили дом в коттеджном поселке, и он целиком и полностью принадлежит вам, то это не значит, что с фасадом дома можно делать все, что угодно. Правила содержания фасадов частных домов определяются Законом № 249/2005-03 «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области».

«Законом установлено, что собственники частных домов обязаны поддерживать в чистоте и порядке территорию домовладения, в том числе и фасады дома. По закону, владельцы частных домов должны найти время и деньги на своевременное проведение текущего и капитального ремонта фасада дома, а также ремонт и покраску фасадов построек на придомовом участке. Это же положение относится и к владельцам дач и домов в некоммерческих товариществах», — говорит эксперт. Однако, по его словам, данное положение носит декларативный характер и, по сути, никого ни к чему не обязывает. Во-первых, в законе нет критериев, определяющих, когда владельцу загородного дома необходимо проводить текущий или капитальный ремонт. Во-вторых, термин «своевременный» носит

очень расплывчатый характер: когда владелец дома должен заняться ремонтом растрескавшейся штукатурки — на следующей неделе, в следующем месяце или следующей весной, если погода позволит?

Во многих районах Московской области принимаются соответствующие закону подзаконные акты, но ясности они также не вносят. Например, в решении совета депутатов Наро-Фоминского района от 25 июня 2004 года указано, что владельцы частных жилых домов обязаны обеспечить надлежащее состояние фасадов зданий. Однако что является надлежащим состоянием, а что — нет, документ умалчивает. Похожая практика применения, по словам экспертов, сложилась и на рынке городского жилья.

На практике

В действительности, по данным участников рынка, все эти ограничения по единообразию фасада не работают. По проекту размещения на фасадах зданий различных устройств и конструкций должно быть согласовано, но это долгий и нудный процесс, поэтому им никто не занимается. В свою очередь надзорные органы также сквозь пальцы смотрят на спутниковые тарелки и кондиционеры на жилых домах — иногда даже на домах — памятниках архитектуры», — говорит руководитель проекта компании «Масштаб» Игорь Сим. По его словам,



Надзорные органы сквозь пальцы смотрят на спутниковые тарелки и кондиционеры даже на памятниках архитектуры ФОТО НИКОЛАЙ ЦЫГАНОВА

накладывание определенных ограничений на покупателя очень сложно еще и потому, что «психология российского покупателя сводится к тому, что если он купил квартиру, значит, делает ее внешним видом все что хочет. Поэтому в последнее время застройщики пошли по другому пути. Чтобы не уродовать фасады домов «наростами» кондиционеров, при проектировании в конструктиве фасада предусматриваются ниши для размещения кондиционеров, при отсутствии в здании центральной системы кондиционирования и вентиляции. В этом случае установка на фасад таких систем проходит незаметно». Более того, в таком случае установка кондиционеров становится абсолютно законной.

Такого же точку зрения высказывает и Николай Яценко. По его словам, такой метод является

одним из немногих способов хотя бы частично направить в законное русло стремление разнообразить фасады. Как отмечает эксперт, ГКПИК старается следить за выполнением общих правил, например, при строительстве домов по адресам: Филипповский пер., д. 13, стр. 2, Проспект 60-летия Октября, д. 8. «Существует система штрафов и возможностей демонтажа по решению суда, но эффективность данных мер крайне низка», — признается Яценко.

Если таких ниш нет, то возникает сложность, например, для спутниковых тарелок, так как для них никаких особых ниш традиционно не предусмотрено. «Установка спутниковой антенны предполагает использование общего имущества многоквартирного дома, в частности кровли, фасада, а поэтому требует разрешения об-

щего собрания членов Товарищества. С ТСЖ оформляется договор на предоставление в пользование части общего имущества», — говорит генеральный директор MIRAX Service Анна Троя. Однако, по мнению участников рынка, эти требования обычно не выполняются.

Реклама — двигатель прогресса

Если жильцы равнодушны к требованиям столичных властей по единообразию фасадов, то столичная администрация в долгу не остается, а отвечает им практически тем же. Фасады и крыши жилых домов нередко используются для установки рекламных щитов. «Размещение средств наружной рекламы и информации на имуществе, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, может быть неплохой статьей доходов. Причем размещать рекламу и информацию можно и на наружных конструкциях здания — на фасадах, крыше, наружных элементах входных групп — и внутри него — в вестибюлях, лифтовых холлах и т. д.», — говорит Сергей Лушкин.

Более того, для этого было издано распоряжение правительства Москвы от 12 апреля 2006 года № 585-ПП «О размещении средств наружной рекламы и информации на имуществе, принадлежащем товариществам собственников жилья». Согласно этому документу, Комитет рекламы, информации и оформления города Москвы должен заключать с ТСЖ договоры о размещении рекламных конструкций на принадлежащем им имуществе. «В результате жители получают деньги за предоставление в аренду мест общего пользования. Договор на установку рекламных конструкций может быть заключен как непосредственно с ТСЖ, так и с управляющей компанией, с которой у ТСЖ заключен договор управления», — говорит Николай Яценко.

В случае заключения прямого договора на размещение рекламы денежные средства перечисляются на расчетный счет ТСЖ. В случае заключения договора на рекламу с управляющей компанией денежные средства переводятся ею на счет ТСЖ или расходуются на цели, предусмотренные договором управления.

Однако реальные деньги, по данным экспертов, до жильцов не доходят. «Установка рекламных конструкций на практике не предполагает денежную компенсацию для жильцов дома. Обычно с жителями расплачиваются путем облагораживания территории, небольшого косметического ремонта в подъезде и других изменений. Речь идет о непропорциональности такого способа компенсации», — говорит Дмитрий Иванов. По его словам, это не означает, что в Москве нет примеров рационального использования средств, полученных ТСЖ за счет размещения рекламы. «В некоторых домах на заработанные деньги делают капитальный ремонт и предоставляют дополнительные услуги для жильцов, например, оплачивают услуги охраны или консьержа. В большинстве же случаев именно руководство ТСЖ причастно к непрозрачности использования средств», — продолжает эксперт. По словам Игоря Сима, «очень многие дома вдоль Рублевского шоссе, „украшенные“ рекламными макетами, именно таким образом решают финансовые вопросы содержания своего дома».

Участники рынка отмечают, что в Москве существуют примеры того, как жильцы согласовывают остекление лоджий, но, как и в случае с распределением «рекламных средств», подобные примеры являются большой редкостью.

Алексей Лоссан, журналист «Компания» — специально для «Ъ-Дома»



ПРЕМЬЕР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Ул. Фотиевой, д. 6, корп. 1

ЭКСКЛЮЗИВНОСТЬ

Комфорт, уникальность, высокий стиль присущи как архитектуре жилого комплекса «Премьер», так и образу жизни в нем. Местоположение в престижном районе столицы, ультрасовременная архитектура, эффективные планировки квартир, интерьеры мест общественного пользования, ландшафтный дизайн и панорамные виды на красивейшие места столицы — все это привлекает успешных людей, ценящих современный стиль и ритм жизни.

В обстановке «Премьера» сочетаются роскошь и комфорт: просторные и светлые квартиры, по-европейски стильные интерьеры входных групп, выполненные с использованием высококачественных отделочных материалов, продуманная и удобная организация жизни — все говорит об уникальности не только жилого комплекса, но и об особом стиле жизни в нем.

Соответствуя своему названию, «Премьер» (с франц. — первый, новейший) станет проектом, предусматривающим новый уровень жизни, новое понимание престижа и комфорта.

ВЫСОКИЙ СТИЛЬ

Ультрасовременная архитектура «Премьера» отмечена смелостью новаторских идей и вместе с тем строгой простотой и выверенной четкостью, присущим классике, которая остается актуальной во все времена. Интерьеры общественных зон — пример модной эклектики, органичного сочетания стилей. Дизайнерам удалось объединить два популярных направления: модернизм с лаконичными линиями и четкими силуэтами и эко-те, где в декоре присутствуют элементы природы.

КАЧЕСТВО ДЕТАЛЕЙ

Авторский дизайн-проект интерьеров мест общего пользования от специалистов архитектурного бюро DUCK (Германия) воплощен в престижных высококачественных материалах.

Мраморный пол Crema Marfil (Испания), стойка ресепшн, отделанная пластиком Thatch, настенные панно из Stone Zebrano и вставками 3-Form (США) с бамбуковой соломкой, подсвеченные мягким светом, покрытие стен StonaLook Effetto (Sto AG Германия), колонны, обрамленные мрамором HP Marble (Турция), кабины лифт ThyssenKrupp Elevator, декорированные ярко-красными панелями и зеркалами — все это элементы уникального стиля «Премьера»!

Детали интерьера здесь радуют взгляд каждый день и создают приподнятое настроение, а практичные высококачественные материалы дарят комфорт и ощущение уюта.

ГАРМОНИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

Ландшафтный дизайн образует единый ансамбль с архитектурой здания, продолжая тему комфорта, достигаемого за счет неординарных решений и высококачественных современных материалов. Вместе с тем ландшафт «Премьера» — это маленький оазис природы, украшенный малыми архитектурными формами, арт-скульптурами и декоративными элементами. Четкие формы ландшафта подчеркивают геометричные площадки и прямые дорожки.

Разнообразные цветники и кустарника соседствуют с удобными скамьями, на которых можно отдохнуть и днем, и вечером при свете ночных фонарей.

Архитектурная подсветка — разных цветов, с использованием необычных «светящихся камней» — делает «Премьер» одним из самых эффектных зданий ночной столицы.

Неподалеку от «Премьера» расположен Гагаринский парк с прудом и стадионом. Гулять с семьей и друзьями, играть с детьми, заниматься спортом на свежем воздухе, любоваться молодой листвой или первым снегом — здесь хорошо в любое время года!

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:



ЗАО «Банк ВТБ 24»

ЗАО «Райффайзенбанк»

ОАО «Банк УралСиб»

ОАО «Российский Обеспеченный Союзный Европейский Банк»

ОАО «Московский Банк Реконструкции и Развития»

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

СЕМЕЙНЫЕ ЦЕННОСТИ — ОДНИ ИЗ ОСНОВОПОЛАГАЮЩИХ В КОНЦЕПЦИИ «ПРЕМЬЕРА». ПРОСТРАНСТВО И ПЛАНИРОВКА КВАРТИР ПРОДУМАНЫ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ СЕМЬИ В ЦЕЛОМ И КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА В ОТДЕЛЬНОСТИ. ВМЕСТЕ СОЗДАВАТЬ ДОМ СВОЕЙ МЕЧТЫ, ОБЩАТЬСЯ С ДРУЗЬЯМИ И СОСЕДЬЯМИ, ГУЛЯТЬ В ПАРКЕ, ЛЮБУЯСЬ ПРУДОМ В ОБРАМЛЕНИИ ПЫШНОЙ ЗЕЛЕНИ ДЕРЕВЬЕВ ИЛИ ИГРАЯ В СПОРТИВНЫЕ ИГРЫ, — ЗДЕСЬ ВСЕ В УДОВОЛЬСТВИЕ И РАДОСТЬ ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ И ДЕТЕЙ!



ВХОДНАЯ ГРУППА



МЕЖКВАРТИРНЫЙ ХОЛЛ



ЛИФТОВЫЙ ХОЛЛ



ПАРКИНГ

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)

2

3

4

МЕТРАЖ (КВ. М)

93 - 97

118

150-157

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 920 7108



www.krost-realty.ru

795-0-888

ДОМ интерьеры

Домашняя работа

кабинеты

Интернет-технологии позволяют людям целого ряда профессий работать дома, а автомобильные пробки делают такую возможность все более привлекательной. Поэтому фрилансеров с каждым годом становится все больше. А для полноценной работы нужно не только функциональное, но и со вкусом оформленное рабочее место. Впрочем, и те, кто каждый день ездит на службу, тоже предпочитают иметь дома рабочее место, а в идеале — отдельный кабинет.



VoConcept



VoConcept

За чем и на чем

Обещанное марксизмом-ленинизмом стирание граней между умственным и физическим трудом пока не состоялось, и работать головой в современном мире приходится каждому, причем не только на рабочем месте, но и дома. При распределении жилого пространства в квартире приоритет обычно отдают спальне, гостиной, детской, и для кабинета площади не всегда хватает. Зато при возведении коттеджа помещение под кабинет, как правило, планируется еще на стадии проектирования, ведь наличие домашнего кабинета — вопрос не только удобства, но и престижа.

Обязательным и главным предметом в кабинете, безусловно, является стол, а также его неизменный спутник — рабочее кресло. Породистый письменный стол становится предметом гордости владельца и нередко передается в семье по наследству, поэтому

к выбору такой вещи «на века» относятся со всей серьезностью. Остальная обстановка варьируется в зависимости от рода деятельности и вкусов хозяина. Часто, например, кабинет совмещают с библиотекой и размещают в нем книжные стеллажи от пола до потолка. Кроме того, поскольку домашний кабинет, в отличие от офисного, предназначен не только для работы, здесь всегда есть зона отдыха — мягкое кожаное кресло или небольшой диван, и в эту комнату переключаются коллекции, реликвии и раритеты, связанные с увлечениями хозяина.

Мебель для кабинетов из массива дорогих пород дерева в классическом стиле выпускает целый ряд российских производителей. Компания «Рокос», например, изготавливает на заказ библиотеки и письменные столы столь представительные, что они достойны стоять не только в домашнем, но и в Овальном

или любом другом президентском кабинете.

Компания Redwood объединяет мебельные фабрики, изготавливающие на заказ корпусную мебель из красного дерева разных стилей. Здесь можно заказать письменный стол из палисандра с резьбой ручной работы, элитное бюро в стиле чиппендейл или секретер с множеством ящичков для важных мелочей и потайными нишами.

Гендерная составляющая

В поисках по-настоящему стильных вещей, переосмысливающих на современный лад традиционную мебельную архитектуру, лучше всего обратиться к фирмам, предлагающим изделия итальянских производителей. Коллекции мебельного бренда Porada отличает утонченность форм, простота и гармония линий — все эти черты присутствуют

и в комплекте Nirro из письменного стола и стула в стиле ар-нуво. Грациозные изгибы как бы танцующих ножек предполагают для данного рабочего места прежде всего женскую целевую аудиторию. Модель нежно-розового цвета Scrivano, представляющая собой гибрид бюро и туалетного столика, сомнений в гендерной ориентации не оставляет. А письменный стол с выдвинутой столешницей Post Scriptum, напротив, явно предназначен для мужчин. Четкие лаконичные формы, отсутствие украшений, эстетичность достигается за счет контрастного сочетания хромированной стали и окрашенной в черный цвет древесины — натурального дуба и ставшего модным (хотя оно запрещено к вырубке) редкого африканского дерева венге.

Роскошный кабинетный гарнитур m1362 от Annibale Colombo сделан из нескольких пород дерева разных оттенков и украшен инкрустацией «в



Mr. Doors



Chelson

шашечку». Дизайн модели выполнен в духе французского XVII века — стиля, к которому этот итальянский бренд с 200-летней историей испытывает слабость со времен своего основания.

Сравнима по качеству с итальянской и при этом не столь дорога корпусная мебель из Румынии. Страна богата лесами ценных пород и славится искусством краснодеревщиков, благодаря чему румынская мебель давно пользуется популярностью у европейских потребителей. Главным образом это изделия «под старину», и тем, кто предпочитает вещи с богатым деревянным декором — сложной резьбой, инкрустацией, множеством накладных деталей, должны особенно понравиться кабинеты румынского производства. О стилях моделей кабинетов Oxford, Venetia, Elysee говорят их названия. Все три модели носят исключительно мужествен-

ный характер, и помимо массивного письменного стола и кресла в комплект входят книжные шкафы. В женском кабинетном гарнитуре Florgans у письменного стола нет боковых тумб в основании, он поднят на высоких ножках в форме балиасин, что подчеркивает изящество линий корпуса и декора.

Более современную по духу кабинетную мебель в стиле модерн и ар-деко из массива вишни и ДСП с отделкой шпоном выпускает португальская фабрика Aleal. Одна из наиболее востребованных моделей — простой и функциональный письменный стол Luana.

Столешница письменных столов должна быть износостойчивой и идеально ровной, для этого сверху иногда настилают лист ударопрочного стекла, как в данной модели. Предпочтительнее использовать для этой цели кожаные вставки, но такое решение дороже. В кабинете Eli-



Комфорт современного загородного жилья у «большой воды» в гармонии с природой создает 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.

788 7777

www.pestovo.com

Реклама

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

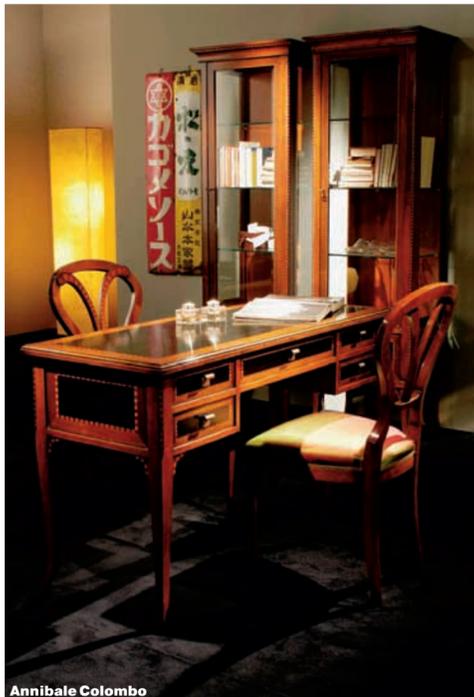
«Меркурий-Сити» - новый проект в деловом центре Москва-Сити.

70-этажная золотистая башня, в которой элитные апартаменты удачно сочетаются с современными офисами, является уникальным местом для комфортной жизни и успешного ведения бизнеса.

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

Реклама

ДОМ интерьеры



Annibale Colombo

те подчеркнуто прямоугольных модернистских форм кожей облицована рабочая поверхность и передняя стенка стола. Модель производится в разных цветовых сочетаниях, в том числе с красной или белой кожаной отделкой.

Практичную и удобную мебель для кабинетов выпускает финская фабрика Niemi. Основным материалом для производства является береза, которую часто называют зеленым золотом Финляндии. Домашний кабинет серии Billnas — письменный стол и деревянное кресло — фабрика начала выпускать еще в конце XIX века, и качество этих изделий отвечает требованиям, которые люди предъявляли к вещам, покупая их на всю жизнь, так что такая мебель вполне может стать фамильной ценностью.

Интересные интерьерные решения для домашних кабинетов есть у компании Mr. Doors, которая работает как «мебельное ателье», предоставляя

покупателям возможность заказывать обстановку по индивидуальной «мерке». В кабинете с романтическим названием «Ветер странствий» один из стеллажей предлагается разместить под подоконником, что позволяет расширить рабочее пространство комнаты. Два вида декоративного шпона, которым облицованы распашные фасады стеллажей и письменный стол, вносят в облик кабинета экзотические африканские нотки.

Желание рационально и с максимальной выгодой использовать всю жилую площадь квартиры часто приводит к тому, что домашний кабинет совмещает несколько функций — гостиной, домашнего кинотеатра; иногда небольшое бюро ставят в спальне. Разработанная Mr. Doors универсальная конструкция из алюминиевых стоек Loft позволяет компактно и удобно расположить стеллажи и бюро вдоль одной стены или в



Moll

стенной нише. Декоративные решения при этом могут быть самыми разными.

Оригинальные идеи управления жилым пространством предлагают дизайнеры датской мебельной сети BoConcept. Межкомнатный разделитель-гармошка позволяет не только зонировать помещение, выделив часть жизненного пространства для работы, но и сам служит предметом мебели, причем многофункциональным — это и стеллаж, и журнальный столик, и, если угодно, барная стойка.

Для человека и компьютера

Традиционный прямоугольный письменный стол не совсем удобен для работы за стационарным компьютером. Его эргономика рассчитана на такие не требующие подключения к сети приспособления, как чернильный набор, бьювар, пресс-папье, счеты. Чтобы расположить на столешнице системный блок, монитор, клавиатуру, принтер, сканер, потребуется стол весьма внушительных размеров, и все равно придется сидеть вполоборота перед задвинутым в угол монитором. Так что с появлением ПК пришлось создавать специальную мебель, позволяющую комфортно им пользоваться.

Современные компьютерные столы собираются из отдельных элементов. Вместо ящичков для бумаг в тумбы прячется процессор, в специальные каналы, закрепленные на ножках стола, убираются провода, под столешницей крепится выдвижная доска для клавиатуры, сверху устанавливается подставка под монитор,

по желанию добавляются полки для периферийных устройств и выкатные тумбы для хранения бумаг.

В настоящее время мебельный рынок предлагает великое множество компьютерных столов из разных материалов (стеклянные, пластиковые, деревянные) и разных форм (Г-образные, треугольные, линейные).

Угловые столы Г-образной конфигурации, составленные из двух столешниц, наиболее популярны, поскольку большая рабочая поверхность основной столешницы позволяет работать как за компьютером, так и с бумагами. В треугольных моделях края столешницы с внутренней стороны имеют скругленную форму и симметрично обступают с боков сидящего человека, что позволяет легко дотянуться до предметов, лежащих по обоим краям стола. Монитор при этом находится в самой широкой части стола напротив кресла. Наиболее компактным вариантом являются многоярусные компьютерные стойки. Здесь все под рукой: сверху стоит принтер, по обе стороны от него — колонки аудиосистемы, справа — полочка для дисков, слева — полочка для книг. Выглядит такой вертикальный стол, как правило, не очень красиво, зато занимает мало места, к тому же такие модели часто делаются на колесиках, так что, поработав, его можно задвинуть в угол или даже спрятать в шкаф.

Мебель для работы за компьютером производят многие российские фабрики, среди которых наиболее известна Tranquillita, а также фирмы Юго-Во-



Aleal

сточной Азии (Sitoca, Shenbao), американская компания Bush, финская фабрика Niemi.

Да будет свет

Интерьер кабинета, в том числе включающий компьютерную рабочую зону, требует правильной организации освещения: свет должен быть направленным, неслепящим, не давать бликов на экране, не утомлять глаза. Согласно правилам фэн-шуй, нельзя работать в помещении, освещенном только верхним светом, а дополнительный светильник должен располагаться с противоположной стороны от правой руки, чтобы не затенять рабочую поверхность и не заставлять напрягать зрение. Так что без настольной лампы в кабинете не обойтись.

Различные варианты настольных светильников в классическом и современном стиле представлены в салоне света Modul. Модель Desk английской фабрики Chelsom, напоминающая уличный фонарь в миниатюре, сделана из дорогих материалов — бронзы и латуни с кожаной отделкой — и позволяет регулировать направленность светового потока под разными углами. Дизайн модели Penthouse с продолговатым абажуром на двух опорах, затянутых в кожу, выполнен в стилистике первой половины прошлого века. Такой светильник будет хорошо смотреться на традиционном письменном столе из массива дерева. Большой выбор актуальных моделей настольных ламп и аксессуаров для кабинета есть и в ассортименте бренда VoConcept.

Марина Шоняя



Porada



Mr. Doors

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА
жилой комплекс

**КВАРТИРЫ
ДЛЯ КРАСИВОЙ
ЖИЗНИ**

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ

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

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

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



круглосуточно
721-8000
www.mirax.ru



ДОМ зарубежная недвижимость

Уличный рейтинг

хай-класс

Несмотря на свирепствующий в мире финансовый кризис, когда цены на недвижимость в развитых странах стремительно падают, а в развивающихся — существенно замедляют рост, спрос на дорогостоящее престижное жилье не иссякает. Журнал The Wealth Bulletin (ресурс Dow Jones) составил рейтинг десяти улиц мира с самой дорогой жилой недвижимостью, в который попала и московская улица Остоженка, естественно.



В рейтинге самых дорогих улиц мира Остоженка заняла почетное 6-е место. ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

Улица	Город	Максимальная цена за 1 кв. м (\$ тыс.)
Avenue Princess Grace	Монако	191
Seven Road	Гонконг	120
Fifth Avenue	Нью-Йорк	80
Kensington Palace Gardens	Лондон	77
Avenue Montaigne	Париж	54
Остоженка	Москва	40
Via Suvretta	Санкт-Мориц	38
Carolwood Drive	Бeverly-Хиллз	30
Altamont Road	Мумбаи	25
Wolsley Road	Сидней	28

Источник: The Wealth Bulletin.

Первая пятерка

Лидером списка самых дорогих улиц мира стала Avenue Princess Grace в Монако, названная в честь голливудской иконы Грейс Келли. Цена за квартиру здесь доходит до \$41 млн, причем выложить миллионы можно за относительно скромные апартаменты с четырьмя спальнями площадью чуть более 200 кв. м — стоимость метра жилья достигает \$190 тыс. За эти деньги вы, конечно, получите вид на Средиземное море, но не ждите большого. Не будет ни ультрасовременного здания, ни инновационного дизайна, которого вполне можно было бы ожидать, учитывая стоимость жилья.

Зато вы обрели убежище в одном из самых привилегированных анклавов в мире. Вас будут окружать завсегда Монако — богатейшие представители ближневосточной элиты, которые навещают в княжество по крайней мере раз в год, видные русские бизнесмены и, конечно же, члены королевской семьи Монако.

Второе место в списке занимает Severn Road, расположенная в районе The Peak на самой вершине острова Гонконг, где стоимость метра жилья доходит до \$120 тыс. за квадратный метр. Главное ваше приобретение здесь — это невероятный панорамный вид на гавань и город с его небоскребами. Совсем недавно квартира площадью 312 кв. м на этой улице была куплена китайским бизнесменом за \$38 млн.

Если вам приглянулась квартира на легендарной улице Нью-Йорка Пятая авеню (Fifth Avenue), приготовьтесь заплатить за квадратный метр порядка \$80 тыс. Столько будет стоить соседство с главными достопримечательностями и символами города — здесь и небоскреб Empire State Building, и Нью-Йоркская публичная библиотека, и Рокфеллер-центр, где расположены штаб-квартиры крупнейших корпораций, а также отделение аукционного дома Christie's. Один из самых престижных отрезков улицы — Музейная миля, называемая так из-за скопления музеев и галерей. Бок о бок здесь расположились музей «Метрополитен», Музей Гугенхайма, Национальный музей дизайна, Новая галерея. Стоимость апартаментов достигает \$60 млн.

На четвертом месте — улица Kensington Palace Gardens в Лондоне, которую часто именуют «аллеей миллиардеров». Стоимость метра жилья дохо-

дит до \$77,5 млн, за которые кроме всего прочего вы получаете полную конфиденциальность и защиту от посторонних глаз. Рядом находится Кенсингтонский дворец, в котором родилась королева Виктория, живописные английские сады с идеальными стриженными лужайками. Здесь же расположен и самый дорогой на сегодняшний день особняк, который этой весной глава Angelor Mittal Лахшми Миттал приобрел для своего сына за £117 млн (\$230 млн).

Квадратный метр жилья на парижской авеню Монтень (Avenue Montaigne) с Елисейскими Полями с одной стороны и улицей Георга Пятого (Avenue George V) — с другой стоит \$54 тыс. На этой одной из самых красивых улиц французской столицы расположены бутики известных дизайнеров,



Fifth Avenue — здесь сосредоточены главные достопримечательности и символы Нью-Йорка

ювелиров и парфюмеров, среди которых: Dior, Chanel, Valentino, Bvlgari. Своим нынешним видом улица во многом обязана ходингу LVMH (LVMH Moët Hennessy — Louis Vuitton), которому принадлежит существенная часть домов авеню Монтень. Здесь же расположен знаменитый Театр Елисейских Полей, где проходили «Русские сезоны» Дягилева и танцевал Рудольф Нуриев.

Московская середина

Почетное шестое место заняла одна из самых тихих старых московских улиц — Остоженка. Стоимость квадратного метра в новых домах с видом на Кремль и храм Христа Спасителя достигает \$40 тыс. По такой цене за метр предлагается, например, не самая большая квартира — площадью 130 кв. м —



Avenue Montaigne — одна из самых красивых улиц французской столицы. Здесь расположены бутики известных дизайнеров, ювелиров и парфюмеров

в жилом комплексе «Ретро». Общая стоимость подобной квартиры составляет порядка \$5,3 млн.

Впрочем, говоря «Остоженка», мы, как правило, имеем в виду паутину переулков между собственно улицей Остоженка и Пречистенской набережной (этот район принято называть «золотой милей»). Периодически риэлтеры объявляют о по-

же здания, проходившие по разряду «элитных» лет десять назад. На некоторых за это время облупилась штукатурка.

Для жизни Остоженка, надо сказать, мало пригодна. Плотность застройки очень высокая, зелени почти нет, переулки такие узкие, что два автомобиля не всегда могут разъехаться. Погулять с ребенком здесь просто негде. Неудивительно, что в ок-

жающие не задавали удивленных вопросов о причинах ее отсутствия. Поэтому эта улица — самая дорогая в Москве.

Дешевейшие из дорогущих

Стоимость квадратного метра жилья на расположенной на седьмой строчке рейтинга Via Suvretta на престижном горнолыжном курорте Швейцарии Санкт-Морице достигает \$38 тыс. Санкт-Мориц в течение многих столетий оставался излюбленным местом самых богатых и знаменитых любителей снега. Многие известные персонажи не отказали себе в удовольствии приобрести здесь квартиры. Среди них — Лахшми Миттал, итальянский премьер-министр Сильвио Берлускони и миллиардер Лука Бассани, основатель компании Wally Yachts, делающей самые дорогие яхты в мире.

Самой дорогой улицей полного гламура и роскоши района Беверли-Хиллз в Лос-Анджелесе оказалась Carolwood Drive — когда-то именно здесь жили легендарные Мэрилин Монро и Элвис Пресли. За \$30 тыс. за квадратный метр на Carolwood Drive вы получите больше, чем где бы то ни было: у вас будет как минимум полгектара земли и роскошный дом. Такой, например, как в усадьбе Fleur de Lys в стиле Версальского дворца Людовика XIV стоимостью \$125 млн. Кроме всего прочего здесь есть кинозал на полсотни мест, библиотека с первыми изданиями многих книг и гараж на девять машин, а также отдельный дом для управляющего и десять комнат для обслуживающего персонала.

Улица Altamont Road в южной части финансовой и деловой столицы Индии Мумбаи всегда была излюбленным местом самых богатых обитателей города, в том числе звезд Болливуда. Однако на девятое место в списке самых дорогих улиц мира она попала после того, как индийский бизнесмен и самый богатый человек Азии Мукуеш Амбани выступил инициатором грандиозного проекта постройки ультрасовременного частного дома в самом центре города. 27-этажный дом из стекла и металла, получивший название Antilla, — это высотный дворец с видом на Аравийское море. На его первых семи этажах разместились паркинг и центр обслуживания и ремонта личных автомобилей, на восьмом этаже — домашний театр на 50 зрителей. На трех последующих этажах раскинулись «висячие сады». Еще два уровня отведены под оздоровительный центр. Далее следуют роскошные апартаменты для гостей и жилые комнаты семейства. Наверху — вертолетные площадки с оборудованным центром управления. Квадратный метр будет стоить здесь как минимум \$25 тыс.

Замыкает список австралийская Wolsley Road (Сидней), где квадратный метр обойдется в \$28 тыс. На одной этой улице расположено почти 20% из списка 100 самых дорогих домов города. Из окон открывается потрясающий вид на гавань и главную достопримечательность Сиднея мост Харбор-Бридж — один из самых больших арочных мостов в мире.

Екатерина Дударева, Андрей Воскресенский

ROCKWOOL®
НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Из поколения
в поколение...



ROCKWOOL —
теплоизоляция
из камня



Теплокровля (495) 230 6907
Уникама (495) 933 0044
Промстройконтракт (495) 234 2502
Максмир (495) 755 7770
ОБИ Теплый Стан (495) 775 7733
ОБИ Варшавское шоссе (495) 788 7300
Теплый дом-СТ Инжиниринг (495) 545 3900
Ниско Констракшн (495) 728 4213/16
ТД Ремстройкомплект (495) 925 0470/71
Центр Строительных технологий (495) 651 9164, 778 7591

Реклама. Товар сертифицирован.

8 800 200 2277
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

www.rockwool.ru



Kensington Palace Gardens в Лондоне часто называют «аллеей миллиардеров» ФОТО IMAGO/EAST NEWS

www.ppm-r.ru
(495) 741-29-01
Все операции на рынке недвижимости

МОНОЛИТ+КИРПИЧ УНИВЕРСИТЕТ
Мичуринский проспект, квартал 5-6, корпуса 18Б и 20Б
Новые четырехэтажные 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 квартала 2008 г.
от 109 000 р./кв. м
с проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании

ЖК «Смоленская застава»
Ружейный пер.

ДОМ ПОСТРОЕН!

223-53-53
проектная декларация на
www.smolenka.info

Помощь в получении ипотеки. Рассрочки

АВГУР
эстейт

ДОМ краеведение

Обитель переходящей элиты

легенды

«Новый доходный дом в самой середине Санкт-Петербурга — настоящий, с передовыми инженерными коммуникациями (канализация, водопровод, паровое отопление, подъемные машины, телефон). Здание обслуживают двадцать дворников. В каждом подъезде швейцар» — наверное, так могло звучать рекламное объявление в «Санктъ-Петербургских ведомостях» о сдаче внаем квартир в доме — пионере элитного строительства в России. За последние без малого 100 лет Дом трех Бенуа на Каменноостровском проспекте, 26–28 не потерял своего статуса.

Образец благоустройства

А началось все в 1910 году, когда в столице Российской империи произошел бум строительства доходных домов. Именно тогда Первое Российское страховое общество выкупило участок на Петроградской стороне между Каменноостровским проспектом и улицами Кронверкская и Большая Пушкарская.

Постройке предшествовал конкурс на составление проекта дома. Первую премию на конкурсе получили архитекторы Н. В. Васильев и А. И. Дмитриев. Однако премированный проект не был осуществлен — его заменили другим. Проект здания был выполнен в результате траты братьев Бенуа — архитектором, инженером и художником. Лицом этого, как бы мы сказали сегодня, «элитного квартала» стал дом 26–28 по Каменноостровскому проспекту. В народе этот дом так и называли — Дом трех Бенуа. Строительство шло четыре года, с 1910-го по 1914-й, и к началу первой мировой войны на Каменноостровском проспек-

те был построен целый квартал доходных домов «повышенной комфортности».

Композиция здания была решена «по типичной для больших доходных домов этого времени схеме: между лицевыми корпусами помещен уходящий вглубь участка парадный двор — курдонер». (В схожей манере выстроен, например, доходный дом Третьего Петроградского товарищества для устройства постоянных квартир на углу Каменноостровского проспекта и улицы Академика Павлова.)

По центру главного фасада — шестигранный купол с декоративными вазами по сторонам. Фасад отделан многочисленными оригинальными панно и изящными наличниками. Другие фасады здания, выходящие на Большую Пушкарскую и Кронверкскую улицы, отделаны более скромно.

Все корпуса огромного комплекса соединяются при помощи



Шестигранный купол Дома трех Бенуа делает его узнаваемым с любой точки зрения. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

целой системы дворов, которых насчитывается более десяти. Дома были обеспечены всеми современными для того времени коммуникациями: паровое отопление, встроенные лифты, электричество, гаражи. В центре комплекса зданий располагалась своя котельная.

Несмотря на то что парадные лестницы были выведены в открытые дворы-курдонеры, многим квартирному жителю приходилось пользоваться черными лестницами, которые выходили в классические петербургские закрытые дворы. Таким образом, проблема узких, мрачных дворов в многоквартирных домах в центре Петербурга так и не была полностью решена в этом проекте. Однако эта «новостройка» представлялась в то время чуть ли не как образец будущих многоквартирных зданий в городе.

Дом 26–28 был богато декорирован, въезд в парадный двор оформлен колоннадой из красного гангутского гранита. В цокольном этаже «прятались» различные магазины. По оценкам современников, этот дом

как нельзя лучше соответствовал «идеальному типу будущих зданий нового Петербурга».

«Это был один из самых благоустроенных домов начала XX века — огромный жилой комплекс, настоящий „город в городе“, с передовыми инженерными коммуникациями (канализацией, водопроводом, паровым отоплением, подъемными машинами, телефонами). В этом „кондоминиуме“ были свои собственные электростанция, котельная, прачечная, мусоросжигательная печь, снеготаялка. Комплекс зданий обслуживали двадцать дворников. В каждом подъезде стоял швейцар. Здание содержит новинку для того времени — несколько десятков встроенных гаражей. Всего здесь было распланировано примерно 250 квартир, таким образом дом стал крупнейшим жилым комплексом в Санкт-Петербурге начала XX века», — писал современник.

Первыми жильцами стали самые богатые петербуржцы. В квартире №31, например, проживала семья князя А. Г. Гагарина.

Начальство и коммуналки

После переворота 1917 года Российское страховое общество было ликвидировано, его собственность национализирована, большинство старых квартиросъемщиков съехало. Кто-то в Петропавловскую крепость либо в Сибирь, кому-то удалось уехать за границу. Самые лучшие квартиры в этом доме тут же заняли новоявленные «хозяева России». Так, в доме поселились известные большевистские партийные

деятели Г. Зиновьев, Г. Евдокимов, А. Кузнецов, П. Попков, Ф. Угаров, М. Чудов, Э. Рахья. Но поскольку даже среди партийцев оказалось совсем немного тех, кто был «достойн» отдельных барских квартир, то остальные квартиры попросту превратили в коммуналки. С 21 апреля 1926 года в Доме трех Бенуа поселился первый секретарь Ленинградского губкома партии С. М. Киров, здесь он и прожил до своей смерти в 1934 году. 6 января 1957 года в бывшей квартире Кирова открылся мемориальный музей.

Музей-квартира работает до сих пор. Она состоит из пяти комнат: кабинета, библиотеки, столовой, спальни и мастерской. Кроме того, в ней есть две прихожие, кухня, комната домработницы, ванная и клоузет (раньше их было два). Из прихожей вы сразу же попадаете в кабинет — просторную комнату с эркером, двумя балконами и камином. На полу персидский ковер, поверх него шкура белого медведя — подарок членосницев. Под рабочим столом — шкура бурого медведя. На камине чучело лисы — охотничий трофей Кирова. На стенах фотоportреты В. Ленина, И. Сталина, а также друга хозяйки квартиры Г. Орджоникидзе.

Повсюду многочисленные подарки от благодарных трудящихся». Это своеобразные «трудовые отчеты» ленинградских

рабочих «об освоении новых видов промышленной продукции в годы социалистической индустриализации и первой пятилетки». Вдоль стен кабинета — книжные полки. Обстановка в целом характерна для кабинетов партийных вождей 1930-х годов. Кстати, именно в этом кабинете снимали сцены «в комнате Маргариты» для сериала «Мастер и Маргарита».

Рядом с кабинетом расположена библиотека, насчитывающая около 20 тыс. книг. Киров, пользуясь своим положением секретаря ЦК ВКП (б), выписывал различные европейские издания на русском языке, запрещенные для массового советского читателя. Среди них — переписка последнего российского императора и книги представителей русской эмиграции. Все издания сохранились в библиотеке. Кроме того, здесь находятся столик со стульями, глобусы и радиоприемник. Соседняя комната — столовая. В центре — огромный стол. Стены украшены чучелами птиц и литографиями известных картин, например хрестоматийного шишкинского «Утра в сосновом лесу». В двух аквариумах когда-то плавали зеркальные карпы и золотые рыбки. В столовой стоит и различная аппаратура (лучшая на тот момент) — элекропатефон Ленинградского граммофонного завода, радиоприемник немецкой фирмы Westinghouse в футляре и радиоло завод «Радист». В столовой Киров часто работал за обеденным столом, попивая крепкий чай из никелированного самовара. Именно здесь 1 декабря 1934 года он закончил свой последний доклад, который ему не суждено было произнести.

Сергей Киров был не единственным представителем советской элиты, жившей в доме на Каменноостровском, 26–28. Так, в 1937–1941 годах здесь жил композитор Д. Д. Шостакович, переживший сюда из дома №14 на этом же проспекте. В этом доме он работал над Седь-

мой (Ленинградской) симфонией, за которую 11 апреля 1942 года ему присудили Государственную премию. В 1940–1958 годах на первом этаже дома жил архитектор Андрей Андреевич Оль. В 1941–1942 годах здесь была квартира актера Н. К. Черкасова. В 1942–1946 годах здесь жил маршал СССР Л. А. Говоров. С 1957 по 1976 год в доме жил и работал советский поэт лауреат Ленинской и Государственной премий, Герой Социалистического Труда А. А. Прокофьев.

Ценнее новых
Свой элитарный статус дом не утратил и в нынешнее время. Более того, в начале 90-х он стал особенно популярен как «авторитетных предпринимателей», так и политиков.

По слухам, одну из квартир приобрел во время мэриства Владимир Яковлев (в числе других квартир). Говорят также, там жили родственники Чубайса и потомки Шостаковича.

Кстати, парадный двор, выходящий на Каменноостровский проспект, облюбовали создатели сериалов — здесь снимались сцены практические всех питерских криминальных боевиков. Кроме фактуры дом хорош тем, что находится недалеко и от «Ленфильма», и от улицы Чапыгина, где располагается «Петербург — 5 канал».

Квартиры в Доме трех Бенуа хоть и не часто, появляются на рынке. Так, два года назад в нем продавалась пятикомнатная квартира общей площадью 232 кв. м с двумя ванными комнатами, балконом, большим эркером, камином итальянского зеленого мрамора и мраморными же подоконниками трех цветов. Стоимость квартиры составляла €2 млн. Таким образом, цена квадратного метра в легендарном доме оказалась на уровне самых современных элитных жилых комплексов. Такая ли судьба ждет современный элитный новострой? Вопрос, конечно, риторический.

Павел Никифоров



В кабинете Кирова две медвежьих шкуры — белая и бурая. В 30-е годы это считалось роскошью. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

Инновационная отопительная техника Bosch?

Да. Теперь и в России.

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



BOSCH

Разработано для жизни

ДОМ краеведение

Панель в ажуре

ЛЕГЕНДЫ

Первые продукты советского индустриального домостроения еще не были уродливыми. Например, памятник советской архитектуры Ажурный дом на Ленинградском проспекте. Пионеры новых строительных технологий свято верили, что и массовое жилье может быть красивым и удобным.

Искусство и техника

Архитектор Андрей Буров мечтал о том, чтобы советская массовая застройка была не только практичной, но и красивой, а каждый жилец имел доступ к разнообразной социальной инфраструктуре. Но получилось, увы, как всегда. Ажурный дом на Ленинградском проспекте не пошел в серию и остался единственным в своем роде.

Сейчас мы уже привыкли, что дома, собранные из деталей заводского производства, — это серые, скучные коробки на одно лицо. Но семьдесят лет назад, на заре индустриального домостроения, уродство еще не стало его обязательным атрибутом. Ажурный дом архитектора Андрея Булова хоть и не пошел в серию, зато доказал, что крупноблочный дом тоже может стать памятником архитектуры. По крайней мере, сейчас зданию присвоен охранный статус.

«По существу не может быть никакого противоречия между современной техникой и искусством», — писал в свое время архитектор Буров. — Это противоречие возникло лишь в представлении, и в значительной мере из-за того, что люди, пропагандировавшие примат техники в архитектуре, не любили и не понимали искусства, а те, кто пропагандировал архитектуру как искусство, не любили и не понимали техники».

Сам Буров разбирался и в искусстве и в технике. Он вообще был человек очень разносторонний — проектировал необычные дома, изобретал новые строительные материалы, изучал методы лечения рака и даже разработал систему окраски полярных самолетов, которая используется и по сей день. В общем, неудивительно, что такой человек увлекся новаторским методом строительства домов из крупных блоков заводского изготовления.

Первые опыты

Индустриальные методы в то время были в новинку. В 1937–1939 годах два дома на Тверской впервые построили поточным методом, когда несколько рабочих бригад специализировались каждая на своем участке работ и сменяли друг друга в разных частях дома, как рабочие на конвейере. Тем же способом вскоре было построено 11 шести- и восьмиэтажных зданий на Ленинском проспекте (тогда Большая Калужская улица). Благодаря новым технологиям со всеми домами строители управились почти за год. Скорости для того времени фантастические.

Главной новинкой были типизированные секции и детали заводского изготовления, например, сборные железобетонные перекрытия. Отсюда уже недалеко до того, чтобы



Дом на Ленинградском проспекте, 27 — один из первых и лучших образчиков панельного домостроения

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

строить дома целиком из сборных деталей. Такие эксперименты примерно в то же время начинает Андрей Буров совместно с архитектором Блохиным. Первые дома, собранные из крупных блоков заводского изготовления (действительно крупных, по три тонны каждый), были построены на Велозаводской улице и Большой Полянке.

Ровных блоков на заводе никак не получалось — технология давала трехсантиметровый допуск по толщине. Чтобы замаскировать эти изъяны, был создан закругленный руст.

имитирующий кладку из круглого камня. Получилось неплохо, но архитектор остался недоволен: слишком монументально, несоразмерно жилому дому. Вторая серия (тоже на Полянке, а также на Дербеневской набережной) была решена по-другому — с «бриллиантовым рустом» и легкими коваными оградами. Но вершиной буровских опытов стала третья серия, состоящая из единственного Ажурного дома.

По эскизам Фаворского Дом номер 27 на Ленинградском проспекте построен ря-

дом с комплексом московского ипподрома, на месте одного из хозяйственных зданий. Вопреки тогдашней моде он строился не по красной линии, а немного в глубине, поэтому сейчас он почти теряется за небольшим скверком и многочисленными ларьками. Но Ажурный дом ни с чем другим не спутаешь — ряды узорчатых бетонных решеток, прикрывающих кухонные лоджии, сразу объясняют его «народное» название. Узоры растительные, двух типов — решетки, ксати, отлиты по эскизам художника Владими-

ра Фаворского. Они не только украшают дом, но и позволяют не портить его внешний вид такими бытовыми деталями, как развешанное на балконах белье.

Стены муарового, похожего на мрамор оттенка. Причем изначально, говорят, ничего такого в проекте не было. В последний, как водится, момент Бурову позвонили с завода и сообщили, что добиться ровного цвета блоков никак не получится. Архитектор мгновенно нашел выход: в блоки при заливке добавили краситель. Отсюда на стенах дома необычные разводы.

Само здание невысокое — всего шесть этажей. Дом — довольно простой по форме, нарочито «индустриальный». То же самое и внутри: огромное пространство парадного с тремя лестницами, просторные коридоры. Но нигде нет ни лепнины, ни мозаики, ни драгоценных лостр, привычных в домах сталинской элиты. Буров строил не дворец для избранных, а образец стандартного дома для советских граждан.

Попытка инфраструктуры

Конечно, в первый такой дом выехали полковники и генералы, но если бы Ажурный дом пошел в серию, досталось бы и простым смертным. Квартиры, изначально рассчитанные на односемейное проживание, но подчеркнuto не элитные: с совмещенными санузлами и микроскопическими четырехметровыми кухнями.



Разводы мраморного оттенка на стенах получились оттого, что в блоки при заливке добавили краситель



Узорчатые бетонные решетки выполнены по эскизам Владимира Фаворского

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Кухни, впрочем, сделаны маленькими намеренно. Предполагалось, что готовить еду будут внизу, в ресторане, а на кухнях — только разогревать. Да, в типовом советском доме должен был быть свой ресторан, и не только. В 1930 году Андрей Буров ездил в командировку в США и привез оттуда идею общественного обслуживания жильцов, или того, что мы сейчас называем социальной инфраструктурой.

В доме на Ленинградском проспекте должен был быть ресторан, гастроном, парикмахерская, ясли и детский сад. Причем не отдельно от жилых помещений, как это бывало сплошь и рядом, а с проходом в магазин или парикмахерскую прямо из подъезда. В большом холле первого этажа и сейчас виден заложенный вход в гастроном, во все остальные помещения тоже вели двери, которыми никогда, увы, не пользовались по назначению.

Помешала война. Дом достраивали в спешке, в 1941-м. Все подвалы переоборудовали под бомбоубежища. В малогабаритные квартиры сразу селили по две-три семьи. После войны многие задуманные объекты социальной инфраструктуры в доме появились, но о таких мелочах, как вход в магазин для жильцов, уже никто не думал — страну надо было восстанавливать. А когда дело дошло до массового домостроения, остановились

уже на проектах попроще и подешевле, без всяких излишеств, вроде ажурных решеток. Да и на смену крупноблочной технологии пришла сборка из панелей.

Знаменитые обитатели

Ажурный дом все равно оставался необычным. Хотя бы из-за своей внутренней планировки. Подъезд в нем только один, с двумя просторными лестницами в левом и правом крыле и двумя лифтами. Квартиры начинаются со второго этажа, по 18 квартир на каждом. На этажах просторные коридоры, почти как в школе.

«Мы здесь в детстве на велосипедах катались и в хоккей играли», — вспоминает председатель домкома Алла Кабанова. Сама Алла Александровна в доме старжил — ее отец, полковник госбезопасности, получил здесь комнату в конце 40-х. Были в Ажурном доме и свои знаменитости — первую квартиру тут дали писателю Константину Симонову. Здесь с Валентиной Серовой они прожили до 1949 года. Жильцы уверяют, что именно здесь было написано «Жди меня». В этом же доме родилась и выросла фигуристка Ирина Моисеева. Отсюда будущая олимпийская чемпионка ходила заниматься на стадион Юных Пионеров.

В 90-е годы из-за маленьких квартир дом не пользовался популярностью у нуворишей.

Зато киношники его полюбили, прежде всего, за необычную планировку и старые лифты. Здесь снимали фильм о Симонове и Серовой, а потом стали регулярно снимать кино о советской жизни. Впрочем, как раз сейчас, к досаде кинематографистов, лифты меняют на автоматические. Жильцы рады — может быть, и капремонт наконец-то сделают. В доме текут проржавевшие трубы, а через старые окна слышен гул Ленинградки и Третьего транспортного кольца.

Впрочем, желания местных жителей не только сугубо материальные. Они хотят, например, чтобы у дома была подставка. На какой-то московский юбилей ее делали, получили довольно красиво. Конечно, если домом всерьез заниматься как памятником, то и жильцам обеспечены неприятности — сейчас за знаменитыми решетками тут и там виднеется кирпичная кладка: многие увеличили площадь кухонь за счет лоджий.

Но больше всего жильцы хотят поддержать статус единственного в своем роде здания. Действительно, в советское время Ажурный дом знал любой таксист (во многом, правда, благодаря «дежурному» гастрону). Да, архитектору Бурову удалось построить уникальное здание, но не довелось создать красивое и удобное массовое жилье.

Никита Аронов

ЛИРА — комплекс бизнес-класса в динамично развивающемся районе

- Максимально удобная транспортная доступность:
7 км — от Кремля
2 км — от Третьего транспортного кольца
100 м — от м. Автозаводская
- Вид из окон на Москву-реку, исторический комплекс «Симоновский монастырь».
- Оптимальные планировочные решения, проверенное качество строительства.
- Государственная регистрация Договора долевого участия.

ул. Ленинская Слобода, владение 11

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР ГРУППА КОМПАНИЙ
НП ГК «Стройтэкс», ООО ИК «Серебряный двор»

СТРОЙТЭК ГРУППА КОМПАНИЙ
626-03-05
626-03-33

Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Рублево-Успенское шоссе, 25 км. Продается роскошный земельный участок (1 гектар). Отличный объект для инвестиций. На участке 40 соток непролупленного леса. Все коммуникации. Огороженная территория с возможностью строительства не менее 6 домов.

www.chelsearent.com, chelsea@mcn.ru, 730-52-30

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 10 км от МКАД, д. Семинино. Загородная резиденция на берегу Киевского водохранилища. Дом 436 м² (кирпич), своб. планировка, уч.18,5 сот. Живописное место, рядом лес. Центр.домов. Солнечные соседи. 8-905-779-60-64

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

12 000 000 руб.

Дмитровское ш., 15 км от МКАД. Коттедж 206 м² на уч. 12 соток в КП «Вилла Италки», в котором поднимается средиземноморский стиль «кусочки Италии» в окрестностях Москвы, рядом с Павловским водохранилищем. Выгодное предложение! www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 24 км от МКАД. Дом 230 м² на участке 13 соток, в КП «Зеленый оазис». Все коммуникации. Развитая инфраструктура. По правому берегу реки, в 250 метрах - озеро Долгое. Пляж, лодочный причал, есть все необходимое для круглогодичного проживания и активного отдыха. Ипотека, рассрочка, от застройщика, ООО «Консалт Илью Девопелмент»

www.greenoasis.ru, 506-11-33

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 47 км от МКАД. КП «Яхромские Горки» с уникальным природным ландшафтом на берегу речки с озером 7,8 участка с домами 218-354 м², свободные планировки, стиль шале. Безупречная охрана.

www.mielzn.biz, 649-6303

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 12 км от МКАД. Коттедж 512 м² на участке 35,5 соток в охраняемом КП «Неосучный сад». Территория поселка - две поляны, разделенные березовой рощей и окруженные лесом. Парковка зона вдоль реки, Милья.

70 000 000 руб.

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Егорьевское ш. Уникальный коттеджный поселок Садово, расположенный в 37 км от МКАД по Егорьевскому ш. Дома 127-202 м², участки 11-13 соток, в домах выполнена полная внутренняя отделка. В поселке все центральные коммуникации, асфальтированные дороги, уличное освещение, инфраструктурные объекты. Ипотека. ООО «Садко-Инвест».

www.sadko-poselok.ru, 739-03-22

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 10,5 до 28 млн руб.

Капукское ш., 25 км от МКАД. Английский поселок «Hyde Park», 224 коттеджа площадью 171-324 м². Фитнес-центр с бассейном (25 м на 6 дорожек), сауны, SPA-центр, сауны, спорт, площадки. ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Ипотека.

www.hydepark25.ru, 58-55-999

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Капукское ш. Таунхаусы с Белью. 23 км от МКАД. Общий пл. от 126 до 350 м², в строящемся поселке, собственная инфраструктура: торговый развлекательный комплекс, клубы, детские площадки, спортивные объекты, клубы, рестораны и пр. Застройка - Строй-Коллектив, Рассрочка - 2008 г. ООО «Простор-Резиденс», 921-4849

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 43 800 руб./м²

Капукское ш. Таунхаусы с Белью. 23 км от МКАД. Общий пл. от 126 до 350 м², в строящемся поселке, собственная инфраструктура: торговый развлекательный комплекс, клубы, детские площадки, спортивные объекты, клубы, рестораны и пр. Застройка - Строй-Коллектив, Рассрочка - 2008 г. ООО «Простор-Резиденс», 921-4849

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Капукское ш., 25 км от МКАД. Коттедж 294 м² на лесном уч. 12 соток в КП «Фарест Лейк Клаб» вблизи каскада лесных озер. Зона отдыха и пляж. Удобный подъезд. Милья.

33 500 000 руб.

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 60 км от МКАД. Коттедж 294 м² на лесном уч. 12 соток в КП «Фарест Лейк Клаб» вблизи каскада лесных озер. Зона отдыха и пляж. Удобный подъезд. Милья.

14 700 000 руб.

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 17 млн руб.

Ленинградское ш., 17 км от МКАД. Стартовый проект! Новый коттеджный поселок «СЛАВИИ». Старое место, Фирсановка, Речка Сухая. Площадь поселка 6,5 Га на территории хвойного леса с газоновыми местами. Дома от 220 до 800 м². Участки от 6 до 34 соток. Разработка индивидуальных проектов от застройщика.

www.slavichinfo.ru, 749-28-23

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Можайское ш., 20 км от МКАД. Таунхаусы 157 м² на уч. 2 сотки в новом охраняемом КП «Там Парк» в современном и европейском стиле с лесными деревьями. Милья.

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское шоссе, 17 км. Таунхаусы от 179,3 м² до 283,5 м² с участками земли от 2 до 6 соток в строящемся поселке «Барсоница» на берегу р. Истра, рядом с основным лесом. Центральные коммуникации, инфраструктура поселка: детский сад, школа, магазины, фитнес-клуб, рестораны и пр. Застройка - Строй-Коллектив, Рассрочка - 2008 г. ООО «Простор-Резиденс», 921-4849

от 8 965 000 руб.

www.stroykapital.ru, 786-01-61, 6-430-430

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 14 км. «Павлово». Шикарный особняк, 5-600 кв.м, 3 уровня, мансарда 150 м², гараж на 2 м, магистральные коммуникации, участок 21с, газон, лесные деревья. Рядом с лесной зоной. Собственник. Торг.

792-66-63, 920-39-19

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 15 км от МКАД. Начало продаж! На территории каскад озер, шале, детский сад, сауна, закрытый бассейн, теннисный корт, детская площадка, сад.

от 52 500 руб./м²

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Пятницкое ш., 55 км. Дачный комплекс на земельном участке 25 соток. Истрижское ш. Два дома 500 м², сауна, закрытый бассейн, теннисный корт, детская площадка, сад.

23 млн руб.

741-95-32 Татьяна Александр

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Рублево-Успенское ш., 30 км от МКАД. Коттедж 448 м² на уч. 12 соток в КП «Лили» в элитном загородном поселке Чигасово. Усадебный неоклассический стиль. Современные коммуникации. Милья.

www.mielzn.biz, 649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

5 600 000 руб.

Симферопольское ш., 90 км. Коттеджный поселок «Бобровый остров». Дом из сухого оцилиндрованного бревна общей площадью 173,3 м² на участке 16,2 сот. Все коммуникации (свет, вода, канализация, газ), охраняемая территория, инфраструктура, лес, река. Живописное место.

www.timber-product.ru, www.b-ostrov.ru, 225-7837, 972-7181

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Ярославское ш., 35 км от МКАД. Дом из клееного бруса 145 м² на лесном уч. 10 соток в КП «Лесная Сказка». Центр. коммуникации, охрана, ТЦ, детские и спортивные площадки. Рассрочка оллты. Охрана. Милья.

от 8 154 257 руб.

www.mielzn.biz, 649-6313

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ

г. Воскресенск, мкр. Новлянский, ул. Зеленого, 1, 2. 3-комнатная квартира в 17-этажном панорамно-каркасном доме. ООО «ИАС».

www.lase.ru, 937-79-97

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Роскош. 3-ур. пентхаус 620 м² с панор. видами на центр Москвы. 2 зм. сада, 2 спал. комнаты, камин, 3 вад. внутри, оформлен от нем. дизайнера. В ст.ч. 5 м.м. Рядом все атрибуты элит. жилья: совр. кухня, круглогод. охрана, подзем. паркинг, ландшафт. Дом готов. Est-a-Tet.

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

И-ч Тверская-Яковлева ул. Пятикомнатная квартира в старинном доме. Общая площадь 121 кв.м. Кухня 12 кв.м. Гостиная 25 м². Меблирована. Тихий двор, огороженная территория. ID 42299

www.evans.ru, 232-6703

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Арбат. Элитный дом в районе дом рассчитан всего на 9 квартир, что способствует созданию приватной атмосферы. Реконструкция старинного здания с сохранением истор. фасада и совр. инженерией. В продаже 3-5 комнат. в/у, удобной планировки площадью 128,82-187,89 м². Подземный паркинг, охрана, благоустроенная территория. ООО «Эст-а-Тет» /Est-a-Tet.

223-88-88

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Янтари. Жилой комплекс на Новой Риге. Семь домов переменной этажности. Квартиры 1-4 комн., все коммуникации, подземные паркинги. Собственная инфраструктура: торговый-развлекательный и спортивный комплексы, уютно обустроенное дворовое пространство, парковая территория. Дом «Парадный подъезд».

www.jantaris.ru, 4-119-120, 927-01-16

АРЕНДА - ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Пятницкое ш., 48 км. Элитный поселок клубного типа. Береговая лесопосада Истрижского водохранилища. Охраняемая территория 7 га без заборов. Дачи 190 м² в долгосрочную аренду. Центральные коммуникации, телефон, НТВ+, WIFI. Причал, эллинг для яхт. Полная готовность.

8-903-153-53-26 Татьяна

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. ВДНХ, ул. Бакова, д. 8. ЖК бизнес-класса «Каменный цветок». 2-уров. пентхаус с панорам. остек. общ. пл. 272,2 м². Вид на Москву и парк «Лосиный остров». Благоустр. территория, гостевая парковка, детская площадка, подзем. паркинг. Дом сдан. ООО «ПТМ-Недвижимость». www.prtm.ru, 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. ВДНХ, ул. Бакова, д. 8. Пентхаус в ЖК «Каменный цветок». 2-уров. пентхаус с панорам. остек. общ. пл. 272,2 м². Вид на Москву и парк «Лосиный остров». Благоустр. место для жизни. Паркинг, паркинг. Террит. охрана. Дом сдан. ООО «ПТМ-Недвижимость». www.prtm.ru, 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

«Аксиома» ЖК бизнес-класса, м. Пр-т Вернадского, ул. Лобаневского, 100А, 1, 2, 3, 4, 8-ком. кв. 68-305 м², машиноместо в 2-уров. паркинге, благоустр. тер. Дизайнерский ремонт, полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Охраняемая парковка. ID 19152

www.aksioma-dom.ru, 660-37-00

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ул. Гиляровского, 55. Продажа пентхаусов в клубном доме в центре Москвы. Пентхаусы площадью от 260 м² имеют собственные зимние сады и выход на эксплуатируемую кровлю. Современная инженерия, шикарная отделка общественных зон. Охраняемая благоустроенная территория, подземный паркинг. Дом построен и сдан. Est-a-Tet

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Красная ул. Уютная двухкомнатная квартира общей площадью 60 м². Евро-ремонт, подбиранные полы, полностью меблирована современной мебелью. Терраса 20 кв.м. Огороженная территория. Охраняемая парковка. ID 2403

www.evans.ru, 232-6703

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Краснопротарская ул. Редкое предложение! 4-уровневый пентхаус 420 м² с двумя террасами 140 и 60 м² в новом доме с великолепными панорамными видами центра Москвы. ID 5217

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Маршала Бирюзова ул., 320 м² в полностью засаженном новым элитном доме. Панорамное остекление, свободная планировка, 4 санузла. Охраняемая огороженная территория, видеонаблюдение, место в подземном паркинге. ID 34577

www.evans.ru, 195029 www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Молочный пер. Новое предложение на рынке! Шикарная 3-комнатная квартира 298 м² в центре. Ремонт в стиле арт-деко. Огороженная территория, охрана. Подземный паркинг. ID 5210

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Никитский бульвар. Трехкомнатная квартира площадью 75 м² в дизайнерском доме на Патриарших. Парус. Дизайнерский ремонт, полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Охраняемая парковка. ID 19152

www.prtm.ru, 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. Новокосинская, Садовническая, 18. Квартира - LOFT 190 м² с дровяным камин. Имп. сантехника, встра. кухня Miele, гост. с каминным дом. констелар. Эксплуатир. кровля 200 м² с барбекю. Вид на Кремль. Est-a-Tet.

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

«Дом на Покровском бульваре». Новое предложение! Квартира 154 м² в доме с панорамным остеклением. 3 комнаты, функциональная планировка, потолки 3,4 м. Подземный паркинг. ID 5185

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ЖК «Покровское-Левобережье», Береговая ул., 254 м². Дизайнерский ремонт: 3 спальни, 2 санузла, гардеробная, каминная, полностью меблирована современной мебелью. Терраса 20 кв.м. Огороженная территория. Охраняемая парковка. Рядом англо-американская школа. ID 42327

www.evans.ru, 232-6703

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Премиальная. 4-комнатная квартира 160 м² на 8 этаже элитного дома. Вид на Кремль, храм Христа Спасителя и Парк Культуры. Евро-ремонт, новый паркет. 3 су, сауна, душак. Подсобные помещения. Стиральная, посудомоечная машина. Без мебели. Зеленый двор. Видеонаблюдение, охрана. ID 195029

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Спирidonova. Квартира площадью 150 м² в деревянном доме. Евро-ремонт, паркет, подсобные помещения 2 су, душак. Подсобные помещения. Стиральная, посудомоечная машина. Без мебели. Зеленый двор. Видеонаблюдение, охрана. ID 195029

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Трехуровневый вилл ул., 14. Элит. кухня в новом доме «трилобит» в центре Москвы. В доме 75 кв.м. дуб. паркет, пл. 78-210 м². Совр. инженерия, благоустроенная тер. охрана, подзем. паркинг на 110 м.м. ООО «Эст-а-Тет» /Est-a-Tet.

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. Университет. Минусловский пр-т. квартал 5-6, корп. 185, 205. ЖК «Финикс». Новый, 4-комн. дом. парков. дт. 12000 строится в оном из престиж. районов столицы. Подзем. паркинг. Превоср. развитая инфраструктура. 1,23-ком. кв. от 54,2 до 114,8 м². ООО «ПТМ-Недвижимость». www.prtm.ru, 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Элитные квартиры в Хамовниках в новом доме. Просторные, светлые квартиры удобной планировки в историческом центре Москвы с обилием парковых зон и отличной транспортной доступностью. Рядом с домом расположены сквер Девичьего поля, набережная Москвы-реки, Новодевичий монастырь, парк им.Мандельштама. Внутренняя инфраструктура. Дом готов. Est-a-Tet.

223-88-88

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 45 000 руб./м²

Болгария, Поморие, Rich Daddy. 1-я линия, завершение строительства 2010 с. Апартаменты по ценам застройщика в лучших черноморских и горных курортах. Коммерч. недвиж. и зем. учин. Озонакомительные туры. Полное сопровождение сделок и доверительное управление. АО «БРИФ».

www.bulreality.ru, 363-28-30

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 6,8 до 12,4 млн руб.

Испания, 1-я линия моря. Апартаменты 80-150 м², 2 спальни, 2 ванны, терраса, оборудованная кухня, мраморные полы, кондиционирование, подземный гараж, лифт, бассейн, сад, круглогод. охрана.

www.vilbanar.ru, +7 495 231-93-92

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 24 500 000 руб.

Италия, Сардиния, Галлура, Поселок Поддуй. Недалеко от порта Оттигулу, Инфра, причал для яхт. Компл. из 4-х вилл от 104 до 185 м² с видом на море. Все комнаты, отделка «под ключ», камин, стеленица. От собств. без посредн. Всегда лето.

www.villa-italia.com, 222-46-08

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

135 га Усадьба в Базарии между Мюнхеном и Альпами, включая 40 га леса, сады, озеро, усадьбу, 7,521 м² строений(замок, конюшни, гостиница). От собственности.

+7(962)996-7746, +49 (040)71-66-8215

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Дом в Финляндии, 2 км от центра с Ларрепелля, на берегу чистейшего озера Сайма. Дом каменный, 2-этажный 268,1/181,1 м², все центр. комн. Итал. мебель, интернет, IPTV. Уч. 23 сот. Ан «ФинноБюро».

www.petrgroup.ru, 917-49-99, 8-926-779-71-13

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Болгария, «SPARK Resort&SPA». 5*-комплекс апартаментов в центре г. Банско - одного из самых лучших горнолыжных курортов Восточной Европы. Горный массив Пирин, идеальные климатические условия для зимнего спорта, находится в непосредственной близости от комплекса. Студии и апартаменты предлагаются с качественной отделкой и мебелью. Из окон открывается великолепный вид на горы Рила и Пирин. Инфра-структура SPA-центр с фитнес-залом, сауной и бассейном, ресторан, бар, служба сервиса.

+7 (495) 786-69-03

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Болгария, «SPARK Resort&SPA». 5*-комплекс апартаментов в центре г. Банско - одного из самых лучших горнолыжных курортов Восточной Европы. Горный массив Пирин, идеальные климатические условия для зимнего спорта, находится в непосредственной близости от комплекса. Студии и апартаменты предлагаются с качественной отделкой и мебелью. Из окон открывается великолепный вид на горы Рила и Пирин. Инфра-структура SPA-центр с фитнес-залом, сауной и бассейном, ресторан, бар, служба сервиса.

+7 (495) 786-69-03

По вопросам размещения фотографий обращайтесь по телефону (495) 651-95-99, доб. 219. * С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефону, указанным в рекламных объявлениях.

ПРЕМЬЕРА

НОВЫЙ ПРОЕКТ КЛАССА PREMIUM

жилой комплекс на западе Москвы

Setun



Вид из вашей гостиной

Новый жилой комплекс расположен в престижном квартале на пересечении Мосфильмовской и Минской улиц, на границе природного заказника «Долина реки Сетунь». Рядом — живописное озеро и великолепный природный ландшафт: сотни гектаров лесопарков и территория московского гольф-клуба. Район отличается прекрасной транспортной доступностью, позволяющей быстро и удобно выехать как на центральные улицы города, так и на популярные загородные направления.

location



жилой комплекс SETUN

Дизайнерские интерьеры зданий выполнены в модной современной стилистике. В отделке входных групп и общественных зон используются натуральный камень и дерево светлых тонов, декоративные элементы из стекла и металла.

design



lifestyle



К услугам жителей нового комплекса — действующая инфраструктура расположенного по соседству квартала «Воробьевы Горы»: торгово-развлекательный центр площадью 26 000 кв. м с большим супермаркетом и спортивный комплекс «ФизКульт» сети «World Class» площадью 4 000 кв. м. На внутренней территории будет устроена прогулочная зона с детской игровой площадкой. Вся территория комплекса огорожена и круглосуточно охраняется.

apartments



«Сетунь» — уникальный жилой комплекс, при проектировании которого главной задачей стало создание максимально комфортных планировок. Из окон квартир открываются потрясающие виды на центр столицы, Поклонную гору и Университет.

- Площади от 114 до 250 кв.м.
- Высота потолков — 3,15 м.
- Панорамные окна-эркеры «в пол» с использованием витражного остекления.

Стильный и современный проект жилого комплекса отражает актуальный тренд мировой архитектуры: выразительные формы в сочетании с технологичными материалами. Оба здания развернуты к свету таким образом, чтобы добиться максимальной инсоляции помещений. Одна из сторон каждого корпуса полностью выполнена в стекле, за счет чего во всех квартирах появляется панорамное витражное остекление от пола до потолка.

architecture



ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА. КОРПУС А



apartments



ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА. КОРПУС Б



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47
www.don-stroy.com