

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 21 июня 2007 №106 (№3682 с момента возобновления издания)

Куда уходят инвесторы

частный сектор

Еще пару лет назад это было явление: тысячи людей спекулировали на панельных новостройках и гордо назывались инвесторами. Сейчас все это позади: цены достигли заоблачных высот и начали падать. Инвестировать в городские квартиры нет смысла. Но куда ушли инвесторы? Куда сегодня вкладывают деньги люди с бюджетами \$50–150 тыс., привыкшие «быть в недвижимости»?

В коттеджные поселки

По сравнению с переоцененными городскими квартирами загородная недвижимость выглядит весьма привлекательной. По цене средней «трешки» на Юго-Западе можно купить коттедж на Киевском шоссе, причем не очень далеко. Со спекулятивными целями покупать коттедж на вторичном рынке вряд ли имеет смысл — слишком специфический товар, а вот коттеджные поселки для этого весьма подходят.

Коттеджные поселки — это как городские новостройки: в начале строительства — привлекательная инвестиционная цена, по мере застройки девелопер периодически поднимает цены. За год стоимость строящегося коттеджа в поселке может спокойно вырасти процентов на 30–40. Схема инвестирования сходная с городскими новостройками. Впрочем, и риски те же: у большинства застройщиков «плохие» документы, сроки окончания стройки затягиваются, качество строительства невысоко. Коттеджные поселки на сегодняшний день выглядят весьма удачным сегментом для инвестиций. Однако — плохая новость: для инвестора с бюджетом до \$200 тыс. делать на рынке нечего.

Чтобы все-таки «влезть» на этот рынок, есть два варианта. Первый — покупка коттеджа по ипотеке, например, в \$300 тыс. через ипотеку или в рассрочку. Сделать это можно и с небольшим бюджетом: первоначальный платеж по ипотеке может быть 20–30%, то есть в нашем случае \$60–90 тыс. Покупать строящийся коттедж надо как можно раньше, в момент открытия продаж по инвестиционным ценам. А продавать — в течение года после покупки, после первого или второго повышения цен застройщиком.

(Окончание на стр. 36)

То, что в Москве и ближнем Подмосковье есть дорогое, очень дорогое и сверхдорогое жилье, ни у кого не вызывает сомнения. Но всегда ли оно подпадает под определение элитного? Насколько цена соответствует качеству в этом секторе рынка? Каковы перспективы элитных новостроек и насколько интересны предложения на этом рынке для частного инвестора? Все эти вопросы прозвучали на круглом столе, организованном в начале июня издательским домом «Коммерсантъ» и риэлтерской компанией Tweed. Свои ответы давали представители крупнейших риэлтерских агентств, работающие в сфере элитной недвижимости.

Дорогое и элитное

тенденции рынка

Вложиться по-новому

Безусловно, всех участников рынка волнуют перспективы частных инвесторов. Инвестиционные покупки всегда составляли значительную долю именно на элитном рынке. Сейчас цены достигли небывалого уровня, и наблюдается коррекция. Насколько интересна элитная жилая недвижимость частному инвестору в настоящее время?

Ирина Могилатова,

генеральный директор

компании Tweed:

— Я бы не спешила говорить об остановке роста цен на элитном рынке. Я знаю застройщиков, которые намерены поднимать цены уже в ближайшее время на 15–20%. Что касается частного инвестора: если раньше ему нужна была доходность в размере 100% в год, то сейчас он отлично чувствует себя при доходности 30%. В городском сегменте уже нет варианта покупки квартиры по заведомо сниженной цене на начальном этапе строительства. Многие застройщики ставят сразу отсекающие цены, соответствующие этапу окончания строительства. Если кто-то купит — хорошо, нет — квартира простоит до завершения строительства. И все же существуют инвестпакеты на начальных стадиях, пусть и небольшие.

При таком варианте инвестиционные покупки выгодны, причем именно в элитной сфере. В бизнес-классе также существуют инвестпакеты, значительно большие по метражу, которые охотно выкупают, например, банковские структуры. Но они же с легкостью выбрасывают их на рынок в случае необходимо-



«Монолит» (ул. Косыгина, д. 19)

сти, так что инвестиционная покупка в бизнес-классе — значительно более рискованное предприятие.

Александр Шаталов,

Intermark Savills, например:

— Я хочу напомнить историю с домом «Коперник». В свое время цена квадратного метра была выставлена на уровне \$20 тыс., и мы рассматривали этот дом как инвестиционно непривлекательный продукт, считали, что это цены для конечного потребителя. А сейчас можно говорить о том, что люди, купившие квартиры по таким ценам, неплохо зарабо-

тали на этом вложении. В последнее время на рынке появляются мегапроекты в сфере элитной недвижимости. В отличие от клубных домов из 20–30 квартир для таких жилых комплексов важна скорость реализации. Эти проекты будут очень интересны с точки зрения инвестирования на начальных этапах. Вопрос в том, чтобы грамотно выбрать себе продукт инвестирования. Это первое. А второе — вопрос инвестиционной стратегии. Краткосрочная покупка — это достаточно рискованный вариант поведения на рынке. Другое дело долгосрочные инве-

стиции. Все понимают, что в перспективе, даже если произойдут какие-то краткосрочные коррекции, квартира будет только дорожать. Конечно, при том условии, что вы купили ее в правильном месте.

Наталья Пронина,

заместитель директора отдела исследований компании Knight Frank LLC:

— Передо мной лежит свежая аналитика по элитному рынку. На первичном рынке элитного жилья в январе рост цен составил 4,5%, в феврале — порядка 7%, в марте — 4%, апрель — 0,5%, май — 0,4%. В

принципе я соглашусь с тем, что уже говорили коллеги: если на массовом рынке у нас идет коррекция, то на элитном рынке просто застройщики выбирают другую политику. Инвесторы сейчас практически не вкладываются, цены рассчитаны уже на желающих приобрести квартиру для собственного пользования. И, несмотря на это, цены не снижаются, они очень медленно, плавно держатся на одном уровне либо растут. Я думаю, что летом будет продолжаться затишье на уровне 0,5–1% в месяц, а осенью мы увидим плавный выход на 2, 2,5, 3% в месяц. Мы все знаем, что 2006 год у нас был просто достаточно высоким по росту цен — если не ошибаюсь, рост цен составил 96%. Остановка связана с тем, что уже выбран процент прибыли за 2007 год.

С отделкой или без?

Квартиры в Москве в подавляющем большинстве сдаются без отделки. Элитный сектор не исключение. Покупатель, готовый потратить \$20 тыс. и более за квадратный метр жилья, получает голые бетонные стены и полы. Это в лучшем случае — зачастую квартиры вообще продаются «по картинке». Это чисто российская особенность, и вполне закономерно, что она вызывает недовольство у клиентов, знакомых с западной практикой продажи квартир. С другой стороны, при нынешнем высоком спросе и практике продаж на ранней стадии строительства квартиры просто не имеют шанса дожить до отделки, даже если застройщик поставит перед собой такую цель. Где же выход из этой ситуации?

(Окончание на стр. 34)

32
страница

Как вернуть миллион за счет налогов

37
страница

Первые и последние этажи — в цене

40
страница

Особенности региональной архитектуры



42
страница

Эстонский берег на продажу

44
страница

В Лондоне строят самый дорогой в мире дом

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ ЛЕТОМ!

Жилой дом на Ленинском проспекте
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

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. 5

Жилой комплекс на проспекте Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

Из-за острова в квартиру

Москва

Наличие вида на воду относится к важным достоинствам дорогого жилья. Даже если вид будет открываться не на море или излучину Москвы-реки, а на скромный и неширокий Водоотводный канал. В предыдущие годы здесь реализовывались в основном проекты офисных зданий, а сейчас стали появляться высококлассные проекты жилых комплексов. Один из них, совсем недавно вышедший на рынок, — жилой комплекс на Озерковской набережной, вл. 26.

Здесь строится многофункциональный комплекс, включающий жилой дом и гостиницу — составные части крупного проекта «Акварин», реализуемого компанией «Стройинком-К». Первый этап строительства практически закончен — выстроен современный бизнес-центр. Следующая очередь — отель и строящиеся одновременно с ним апартаменты на набережной. Сейчас идет монтаж монолитных конструкций и наружных стен третьего-четвертого этажей жилого дома и шестого-седьмого — отеля.

По классу и местоположению дом относится к жилью категории «А». Однако для современных клубных домов «Акварин» крупноват — в нем 114 квартир. Правда, они располагаются не в одном корпусе — комплекс состоит из трех корпусов высотой в 6-7 этажей, стоящих у берега. Но общее число владельцев квартир все равно несколько снижает уровень позиционирования проекта.

Площадь большинства квартир составляет от 145 до 180 кв. м. Есть и крупные апартаменты — 350 кв. м, есть и относительно небольшие — от 78 кв. м. Согласно проекту, в доме будут двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры.

В начале июня они предлагались по ценам от \$8800 за кв. м.

Представители компаний-продавцов иногда говорят, что минимальный бюджет покупки жилья в «Акварине» составит примерно \$600 тыс. Однако простые подсчеты дают другой результат — порядка \$700 тыс. Квартиры большей площади будут стоить около \$2 млн. Максимальная цена жилья в «Акварине» публично не объявляется.

При заявленном уровне цен на сегодняшний день дом привлекателен для покупателей, а не для частных инвесторов. Дело в том, что застройщики, обладая достаточными финансовыми запасами, не нуждаются в кредитовании со стороны покупателей в форме продажи квартир со скидками и сразу выставляют почти максимальную по состоянию рынка цену. Цена метра скорее всего будет расти на протяжении строительства, а закончить его планируется в конце 2008 года (не исключено, что процесс завершения работ растянется и на несколько месяцев 2009 года). Надо полагать, что к тому времени цена метра успеет подняться на 25–30%. Вряд ли подобные вложения могут работать как хороший инструмент доходности, но покупатель по крайней мере уберется от инфляции.

Особенностью реализации проекта, делающей дом привлекательным для покупателей,



является то, что сделки оформляются в полном соответствии с требованиями закона «О долевом инвестировании». Сегодняшние реалии таковы, что на рынке жилья топ-уровня непопулярны и квартиры, предлагаемые на условиях предварительного договора. Однако оформление в соответствии с требованиями «договора» закона повышает уверен-



ность в том, что в юридическом плане с объектом все в порядке. Это подтверждается практикой работы брокеров на данном объекте. Хотя продажи начались в конце мая, в первой половине июня в доме оставалось только 77 свободных квартир. Впрочем, не стоит исключать (достоверной информации об этом пока нет) и того, что застройщик придержал какое-то количество наиболее привлекательных квартир, чтобы потом продать их максимально выгодно.

Восточная часть Замоскворечья относится к числу тех районов центра, где есть вся необходимая городская инфраструктура, включающая современные объекты торговли, рестораны и т. п. Причем находится все это в шаговой доступности — в этом смысле окрестности метро «Новокузнецкая» можно назвать даже более удобными для жизни, чем некоторые другие части центра Москвы.

Замоскворечье относится к популярным как у застройщиков, так и у покупателей районам исторического центра города. Поэтому кроме «Акварина» здесь есть и другие предложения. Правда, они несколько иного характера. Так, неподалеку, на той же Озерковской набережной (дом 52) расположен клубный дом, в котором всего 37 квартир. Однако он расположен гораздо ближе к Садовому кольцу, так что понятие «тихий центр» данному объекту применимо с трудом.

А вот «Акварин» — это «тихий центр» в чистом виде. При этом у него будет еще и собственный внутренний двор.

В большей степени конкурентами «Акварину» можно считать расположенные во внутренних кварталах Замоскворечья новые строения — «Золотое руно» в Рунском переулке, дома в Климентьевском переулке и на Большой Татарской улице и некоторые другие. Однако и у этой недвижимости класса «А» есть своя специфика:

это предложение скорее для покупателя, который по каким-то причинам не готов ожидать окончания строительства, как покупатель квартир в «Акварине». Однако стоит учесть, что в построенных и заселенных домах цена метра окажется значительно выше.

Есть у земель, прилегающих к набережному Водоотводному каналу, неприятные особенности. Здесь очень много недвижимости, которая находится в плачевном состоянии или уже не эксплуатируется и приходит в негодность. Но в ближайшие годы эти здания будут снесены и на их месте развернется строительство.

Один из таких объектов расположен в непосредственном соседстве со стройплощадкой на Озерковской набережной, 26. Это группа ветхих строений с огромным пустырем между стройкой и зданием НИИ автотранспортных материалов. И если имущественный комплекс НИИ, тоже находящийся в ветхом состоянии, какое-то время еще сохранится (это эксплуатируемая федеральная недвижимость), то пустырь вскоре может стать новой стройплощадкой, причем весьма крупной — по визуальной оценке его площадь составляет около гектара. Между тем никто из участников проекта по Озерковской пока не может ничего сказать о будущем пустыря — судьба этого участка пока не определена.

Соответственно, если вы покупаете квартиру рядом с будущей стройкой, придется терпеть ее шум. А архитектурные результаты и вовсе непредсказуемы — может получиться так, что вид на тихий пустырь сменится глухим фасадом нового офиса. Кстати, прецеденты есть, причем позитивные: офисный центр на углу Овчинниковской набережной и Садовнического проезда. Это проект с непростой историей, которая закончилась тем, что вместо здания, соответствующего по этажности окружающей застройке, в этом месте появилась башня.

Участники проекта, прежде всего представители компаний, ведущих продажи в «Акварине», считают, что главным достоинством этого жилого комплекса является наличие видов на воду. С этим отчасти можно согласиться, но не забывая о специфике места.

Водоотводный канал был прорыт при императрице Екатерине, чтобы поддерживать в надлежащем состоянии Большой Каменный мост. В результате заливные луга Остожья стали сухими и превратились в пологую городскую территорию, где сейчас расположена едва ли не самая дорогая в Москве жилая недвижимость. А берегам Водоотводного канала выпала иная судьба: здесь появилось множество предприятий, пре-

бывающих ныне в плачевном состоянии. Со временем они отсюда исчезнут — слишком дорога земля. Но пока на берегах канала современные здания соседствуют с пригодными для эксплуатации постройками советского времени и живописными развалинами.

По своим «видовым возможностям» дома, строящиеся у Пречистенской набережной и на берегу канала, значительно отличаются друг от друга. Однако «Акварин», расположенный близ канала и имеющий невысокие жилые корпуса, можно считать визитной карточкой нового престижного района, который формируется в ближайшие годы на замоскворецкой стороне и на острове.

Валентин Корнев

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКВАРИН»

Местоположение	Озерковская наб., вл. 26
Ближайшее метро	Новокузнецкая
Этажность	6–7
Всего квартир	114
Площади квартир	78–350 кв. м
Цена кв. м (\$)	от 8800
Цена квартир (\$)	600 тыс. — 3 млн
Тип договора	договор соинвестирования в соответствии с законом 214-ФЗ
Срок сдачи	конец 2008 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: одно из тихих мест центра, развитая инфраструктура района — восточной части Замоскворечья, хорошая (для центра) транспортная доступность.

Отрицательные: не клубный масштаб проекта, ограниченное количество предложений с видами на воду, соседство с непредсказуемой будущей застройкой.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Андрей Блажко, коммерческий директор девелоперской компании «Сити-XXI век»:

— Застройщик является серьезным игроком на рынке элитного жилья, в портфеле компании есть ряд успешно реализованных проектов. Учитывая это, можно утверждать, что и данный объект будет соответствовать тем высоким требованиям, которые предъявляются к жилью в этом сегменте.

Представленный жилой комплекс, безусловно, составит достойную конкуренцию другим предложениям в этом сегменте.

Проектные решения, качество строительства, адекватный ценовой уровень заставят покупателя обратить пристальное внимание на данное предложение. Покупатели, которые приобретают квартиры в Замоскворечье, отдадут себе отчет в том, что они получают за свои деньги. И готовы их платить, чтобы жить в центре города.



VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 24 км

Millennium Park — победитель премии «Поселок года-2007» — признан лучшим проектом коттеджного поселка класса de luxe. Ландшафт в новом элитном поселке поистине достоин кисти художника. Изящные мостики, теннисные беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с частным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс NovaRiga.

Гринфилд | Риверсайд | Шервуд | Лазурный Берег
VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

(495) 974 0000
www.villagio.ru

ДОМ проекты

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

На перекрестке трех дорог

ПОДМОСКОВЬЕ

На Можайском шоссе, в 22 км от МКАД, ведется строительство поселка «Жаворонки-1». Сдача объекта планируется на первый квартал будущего года, но купить недвижимость здесь можно уже сейчас. Правда, для этого надо ценить сугубо городскую романтику: звуки пронесшихся мимо автомобилей и шум пролетающих над головой самолетов.

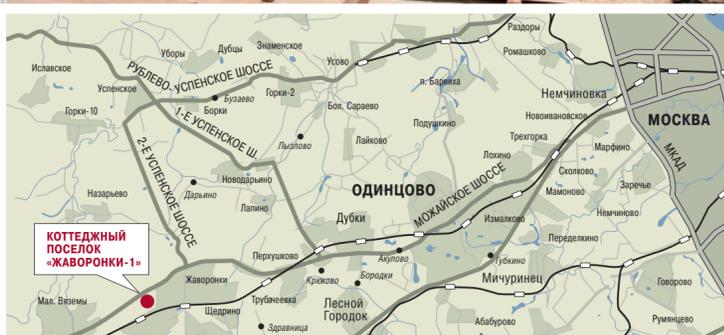
Общая площадь территории поселка «Жаворонки-1» составляет 6,85 га, и вся эта земля находится в собственности застройщика, инвестиционной компании United Investments. Поселок «Жаворонки-1» строится на территории бывшего одноименного пансионата, каменные корпуса которого кое-где еще стоят. Впрочем, ненадолго: на территории вновь ведется строительство, и, как пояснили в компании «Новое качество» (менеджер проекта «Жаворонки-1»), пока его темпы соответствуют запланированной графике. Скорее всего, проект будет сдан в срок, поскольку в строительстве объектов главным образом используется технология «степлый дом», позволяющая строить дома быстро.

Насколько удачно выбрано место для будущего поселка — каждый потенциальный покупатель будет оценивать субъективно. Поскольку особенности местоположения можно с равным успехом назвать как преимуществами проекта, так и его недостатками.

«Жаворонки-1» располагаются между нескольких дорог: сюда можно добраться по Можайскому, Минскому или Рублево-Успенскому шоссе. По какому быстрее — угадать трудно. О том, что стратегически важное Рублевское направление славит спонтанными пробками, необъяснимыми с точки зрения обывателя, вряд ли стоит гово-

рить. Что касается Можайки, то здесь можно застрять в полукилометровой пробке на действующем железнодорожном переезде. По Можайскому шоссе от Минской улицы дорога в будний день (без учета ожидания на железнодорожном переезде, но с учетом обычных пробок) занимает около одного часа двадцати минут. Правда, у будущих обитателей «Жаворонков-1» всегда будет альтернатива: в конце концов, можно бросить автомобиль и рвануть домой на электричке. С Белорусского вокзала до станции Дачное поезд едет около часа, а от станции до поселка — десять минут неспешной ходьбы.

Те, кто предпочитает жить в ближайшем пригороде и ежедневно ездить на службу, оценят близость оживленных трасс и железной дороги как несомненное удобство. Но особенность «Жаворонков-1» в том, что поселок расположен непосредственно у дороги. А это значит, что звуковой фон здесь (по крайней мере сейчас, пока поселок не достроен) по интенсивности вполне сравним со столичным, так что складывается впечатление, что стоишь где-нибудь на оживленной четырехполосной московской улице. Более того, над головами мирных местных жителей периодически пролетают самолеты, издавая характерный звук (это несмотря на удаленность от аэропорта Внуково и ведущего к нему Киевского шос-



се). Свою роль играет тишина окружающего леса: вместо того, чтобы компенсировать избыток городских шумов, она служит контрастным фоном и только их подчеркивает.

Недостаток этот отчасти устраним. Застройщик планирует отгородить поселок от прилегающей трассы специальным шумоизолирующим экраном. Высота этого ограждения будет равна потолку второго этажа таунхаусов (в основном их жители и будут страдать от избыточного шума, поскольку большая часть корпусов построена вдоль внешнего забора, отделяющего проезжую часть). Однако если проблема близости трассы частично разрешима, то как быть

с шумом самолетов, застройщик объяснит вряд ли — разве что посоветует с ним смириться.

Как будет выглядеть поселок, можно представить уже сейчас. Все дома будут выдержаны в единой архитектурной концепции. Предполагается, что доминировать будет сдержанный «английский» стиль со всеми свойственными ему в понимании отечественных застройщиков деталями — облицовкой темным кирпичом, дорожками, выложенными брусчаткой и прочими нюансами. Поскольку приобрести участок земли без подряда здесь не удастся, никто из собственников не сможет возвести четырехметровый забор и порадовать соседей, цени-

телей английской сдержанности, дворцом из стекла и бетона. Более того, сразу после сдачи в эксплуатацию подмосковное поселение «Жаворонки-1» не будет выглядеть «новоделом». Главным образом потому, что специалисты, реализующие проект, постарались максимально сохранить имеющиеся на участке зеленые насаждения. Даже сейчас, когда возводятся вторые этажи таунхаусов, а некоторые коттеджи достраиваются, каждое дерево вокруг объектов бережно огорожено.

Растительность на участке и вокруг, надо сказать, действительно богата: лес смешанный, хвойные деревья в нем преобладают, а на территории «Жаво-

ронков» много плодовых деревьев, посаженных еще в период существования пансионата. Такое изобилие зелени объясняется просто: будущий поселок расположен на территории Звенигородского лесхоза. Правда, по той же причине у «Жаворонков» не слишком много соседей: в непосредственной близости расположен только один коттеджный поселок «Ромашки», а в радиусе трех километров встречаются разве что отдельные садовые товарищества (не считая одноименного поселка Жаворонки). До ближайших крупных населенных пунктов (например, Одинцова) придется добираться на автомобиле. Там же, кстати, находится ближайшая школа, детские сады и магазины. В соседних «Ромашках» планируется, правда, строительство детского сада.

Проект самого поселка «Жаворонки-1» подразумевает организацию зоны отдыха с детскими площадками, теннисными кортами и прогулочными территориями, а также зоной барбекю и даже маленьким прудом посередине. Остальные радости жизни будущим владельцам земли предлагается размещать на собственной жилплощади. На каждый частный дом будет приходиться участок от 9 соток.

На территории поселка будет вестись постоянное видеонаблюдение, а попасть сюда можно будет только через КПП. Автономно будет работать система обеспечения жителей теплом и электроэнергией: на территории будет организован собственный энергоцентр, хотя для его работы будут задействованы магистральные ресурсы, техническая база бывшего пансионата. На каждую квартиру таунхауса будет выделено от 7,7 кВт электроэнергии, по 15 кВт будет приходиться на каждый коттедж. Телефон, интернет и цифровое кабельное телевидение прилагаются. Как утверждает менеджер проекта, обслуживающие будут обходиться жителям в среднем в сумму от 6 до 7 тыс. рублей ежемесячно.

Чтобы приобрести коттедж или таунхаус в «Жаворонках-1» сейчас, на этапе строительства, потенциальному покупателю предстоит подписать предварительный договор о купле-продаже земли. В право собственности домовладелец вступает по окончании строительства. На сегодняшний день ценник таков: средняя стои-

мость коттеджа составляет \$850–\$900 тыс. (самый дорогой стоит около \$1,5 млн); владельцем таунхауса можно стать за сумму от \$290 до \$330 тыс. Иными словами — въехать в «Жаворонки-1» можно, продав стандартную трехкомнатную квартиру на окраине Москвы.

Ольга Иванова

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЖАВОРОНКИ-1»

Местоположение	Можайское шоссе, 22 км от МКАД
Площадь поселка	6,85 га
Общее количество участков	73
Площадь участков таунхаусов (соток)	2–4
Площадь участков коттеджей (соток)	9–25
Стоимость таунхаусов (\$/кв. м)	1850
Стоимость коттеджей (\$/кв. м)	2750
Сроки окончания строительства	IV квартал 2007 года
Застройщик	United Investments
Менеджер проекта	«Новое качество»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: густой смешанный лес и плодовые деревья на участках, хорошая транспортная доступность, возможность выбора различных типов недвижимости (таунхаусы и коттеджи), высокая степень готовности на момент начала продаж.
Отрицательные: близость к шумному шоссе и автотрассам, отсутствие социальной инфраструктуры в шаговой доступности, небольшая площадь участков земли. Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Гурецкий,
генеральный директор ЗАО
«Моспромстрой»:

— Сейчас таких поселков появляется все больше, и они прочно заняли свою нишу на рынке жилого строительства. Большинство потенциальных покупателей наверняка не рассматривают будущее жилье как дачу, куда приезжают за тишиной и покоем. Скорее такой вариант — альтернатива для городского жителя, а большинство покупателей — те москвичи, которые решили поменять московские квартиры на более комфортабельное жилье без лишних затрат.

Что касается расположения, то Можайское шоссе считается относительно свободным, хотя тем, кто ежедневно пользуется этой дорогой утром и выезжает с нее на Кутузовский проспект, так наверняка не кажется. По-

обилию машин со спецсигналами Можайка уступает разве только Рублевскому шоссе. Правда, в шаговой доступности от поселка расположена железнодорожная станция Дачное.

Павел Трейвас,
директор департамента реализации компании Villagio Estate:
— Для своего класса «бизнес» это, на мой взгляд, достаточно интересный проект. Поселок только сейчас активно выводится на рынок, и думаю, покажет очень хорошие продажи. Его безусловный плюс — близость к Москве (17 км) и хорошая транспортная доступность: он находится на пересечении Можайского шоссе с первой «бетонкой», благодаря этому можно подъезжать к нему и с Минского, и с Рублево-Успенского, и с Киевского шоссе.

на правах рекламы



Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.



www.ilynka.ru
933-35-35

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

Коттеджи клубного формата

ЭКСКЛЮЗИВ



Инвестиционно-девелоперская компания RIGroup заказывает строительство элитного коттеджного поселка «Павловская слобода». Поселок класса «премиум» располагается в непосредственной близости от деревни Борзые Истринского района, в 27 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Этот поселок можно считать клубным: в нем всего 6 домовладений.

«Павловская слобода» — это коттеджный поселок для состоятельных людей, ценящих спокойствие, уединение и гармонию с природой: всего 6 домов в едином архитектурном стиле площадью от 411 до 514 кв. м с прилегающими земельными участками 27–36 соток каждый. Все дома построены из дуба (брус сечением 220x250 мм и 202x215 мм).

В каждом доме предусмотрены центральные коммуникации: энергоснабжение, водоснабжение, канализация, городской телефон, интернет, а также гараж на две машины, отдельная котельная. Поселок бу-

дет обеспечен круглосуточной профессиональной охраной.

Поселок «Павловская слобода» построен на естественном лесном участке с вековыми деревьями площадью 3 га. В перспективе возможна аренда леса. Примерно третья часть территории (более 1 га) выделена под развитие прогулочной парковой зоны. Эскиз генплана и ландшафтный дизайн поселка «Павловская слобода» разработал известный английский архитектор Питер Томпсон (среди его клиентов — рок-певец Оззи Осборн, сэр Рэндалф Файнс, графиня Ковентри Мерсисайд, принцесса Нейф — жена министра внутренних дел Саудовской Аравии и многие другие именитые персоны разных стран).

«Изюминка» ландшафтного дизайна проекта «Павловская слобода» в том, что участок каждого из шести домов индивидуален и при этом органично вписан в единую концепцию поселка и окружающий пейзаж.

Захватывающее впечатление от «Павловской слободы»

рождается уже на въезде в поселок, где по замыслу Питера Томпсона организована зона отдыха, центральной частью которой является пруд. Великолепный водоем с каскадами, с берегами из натурального камня и разнообразной, радующей глаз растительностью, включая лилии и кувшинки, создает романтическое настроение, настраивает на положительные эмоции. Вокруг пруда размещены площадки, где взрослым можно будет пообщаться спокойной гладью пруда, порывчатый или устроить пикник, а детям — поиграть и порезвиться.

В ландшафтном дизайне «Павловской слободы» Питер Томпсон намеренно уходит от однозначности прямоугольных участков и утверждает природное, естественное начало в планировке сада, главным и определяющим компонентом которого становится растительность. В основе концепции планировки поселка лежит утверждение, что природе не свойственна прямая линия: на терри-

тории поселка проложены извилистые тропинки, растения образуют живые группы и т. д. По замыслу дизайнера, в «Павловской слободы» каждая семья будет жить в доме, участок которого хоть и явно очерчен, но не глухими заборами, а естественной оградой, созданной самой природой. — деревьями и кустарниками. Таким образом, создается одновременно чувство уединения на собственной территории и общности со всем поселком.

В ландшафтном дизайне придомовых участков Питер Томпсон взял за основу сельские пейзажи — деревья и кустарники различных видов, возраста и величины, огромные газоны, окружающие дом сплошным ковром зелени, живые изгороди.

Генеральным проектировщиком и подрядчиком по строительству поселка является финская компания Vuokatti. Стоимость коттеджей с проведенными коммуникациями — от \$1,5 млн.

Полина Воскресенская

«Коктебель» на Варшавке

реконструкция кварталов

Вполне качественный бизнес-класс продвигается все ближе к кольцевой автодороге. В настоящее время предлагаются к продаже квартиры в монолитно-кирпичном жилом доме по адресу Варшавское шоссе, вл. 94–96. Это первый дом бизнес-класса в реконструируемом квартале.

Дом, который предлагает к продаже компания «Оргстройинвест», получил название «Коктебель». В нем 23 этажа, 231 квартира. Площади квартир — от 50 до 110 кв. м. Дом практически готов и должен быть сдан Госкомиссии 30 июня этого года. Цена квадратного метра в настоящее время составляет \$3783–4221.



«Коктебель» — первый монолитный дом в реконструируемом квартале «Полуостров

Крым». На территории квартала будут возводиться монолитно-кирпичные жилые комплексы

по индивидуальным проектам — с подземными гаражами, дизайнерским оформлением входных групп и общественными зонами на первых этажах. Реконструкцию квартала планируется завершить к 2013 году.

Квартал получил название «Полуостров Крым», потому что он расположен между Черноморским и Чонгарским бульварами, Артековской и Ялтинской улицами. Крымская тематика найдет продолжение и в названиях жилых комплексов, которые здесь будут построены вслед за «Коктебелем»: «Феодосия», «Мисхор», «Гурзуф», «Ливадия», «Ялта».

Дарья Фоменко

Бизнес-класс в Химках

города-спутники

Межрегиональная девелоперская компания (МДК) начала продажи в монолитно-кирпичном доме в подмосковных Химках. При этом что дом отвечает требованиям бизнес-класса, цена в нем ниже, чем в московских «панельках».

Новый 25-этажный монолитно-кирпичный жилой дом бизнес-класса расположен в престижной центральной части Новых Химок. Индивидуальный проект предусматривает квартиры улучшенной планировки с просторными комнатами и кухнями от 12 кв. м. На первом этаже здания располагаются помещения для консьержа, колясочная и офисные помещения с отдельными входами.

Места общего пользования отделываются полностью с применением высококачественных материалов. Квартиры выполняются под чистовую отделку: окна с двухкамерными стеклопакетами, деревянные входные двери, балконы и лоджии остеклены алюминиевыми витражами, улучшенная штукатурка стен и перегородок, выравнивающая стяжка по перекрытиям, установлены



розетки и выключатели, предоставляется возможность квартирного учета и регулирования отопления.

В доме будет подземная одноуровневая автостоянка на 67 машиномест. Предусматривается устройство детской площадки, озеленения, гостевых парковок.

В районе, расположенном в двух километрах от МКАД, развита социальная инфраструктура: школы, детские сады, поликлиники, магазины, супермаркеты, спортивный комплекс «Новые Химки», фитнес-центр. Дорога до ведущих торговых центров «Мега», «Лига», «Франд» займет не более 10 минут.

Дом состоит из трех 25-этажных секций, объединенных общей стилобатной частью, в которой расположены торговые и офисные помещения. Площади квартир — от 55,5 кв. м (однокомнатные) до 121 кв. м (трехкомнатные). Цена квадратного метра в настоящее время составляет от 59000 руб./кв. м (2200 \$/кв. м). По такой цене в пределах МКАД невозможно купить даже квартиру в панельном доме на стадии строительства.

Срок сдачи Госкомиссии — I квартал 2008 года.

Андрей Александров



VILLAGIO
ESTATE

ГРИНФИЛД

НОВЫЙ ЭТАЛОН ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

Новорижское шоссе, 26 км

Гринфилд | Риверсайд | Millennium Park | Лазурный Берег
VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

Среди широких бульваров, просторных парков и живописных водоемов раскинулись уютные жилые кварталы элитного поселка «Гринфилд». Поселок лишен традиционного ощущения тесноты. В «Гринфилде» почти в два раза снижена плотность жилой застройки. Бесспорные преимущества поселка — бульвары шириной 24 м, общественная парковая территория площадью 4 гектара, интеллектуальная система управления инженерными сетями и охранными комплексами. Помимо центрального парка с озером в поселке еще три рекреационные зоны. На территории поселка размещаются общественный центр, кафе, детский клуб, игровые и спортивные площадки. К услугам жителей полнофункциональный инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Групп» приступило к реализации апартментов в многофункциональном комплексе «Город Столиц», расположенном на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», 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.

К работе над проектом были привлечены лучшие западные специалисты.

Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города и линиям метрополитена, скоростная трасса до аэропорта Шереметьево. В состав многофункционального комплекса «Город Столиц» входят роскошные апартменты, бизнес-центр 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
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартмент и 1 м/место на 60 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный govt-service и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО



Основан в 1991 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»



- 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 «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А



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

Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А



Жилой комплекс «Дмитровский», жск

Дмитровский проезд, владение 4-6

- Экологически чистый район
- Соседство с Тимирязевским лесопарком
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- Подземная автостоянка
- Скоростные лифты
- Охраняемая, огороженная территория
- 2 минуты ходьбы от метро «Дмитровская»

НАЧАЛО ПРОДАЖ



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42

ДОМ ПОСТРОЕН



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2

НАЧАЛО ПРОДАЖ

WWW.CAPITALGROUP.RU

Приоритетное направление деятельности ООО «Капитал Групп» – комплексное развитие проектов в сфере недвижимости. Основные направления – начальный анализ потенциального земельного участка, исследование рынка недвижимости для определения продукта, который может быть востребован рынком на конкретном земельном участке. Также это детальное бизнес-планирование, организация процесса строительства, контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ на площадке, определение маркетинговой и рекламной политики, а также политики продаж, управление финансами и рисками, дальнейшее управление и эксплуатационное обслуживание построенных объектов недвижимости.

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 50 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 5 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

на правах рекламы

CG CAPITAL GROUP
РФ, Г.С.-143402-07-0-771300000-000000-1

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

ДОМ ЦЕНЫ

Дорогое дешевет

Москва

В мае цены на недвижимость Москвы продолжили плавное снижение. Продавцы недвижимости объясняют это майскими праздниками и летней стагнацией и запугивают перспективами резкого скачка цен осенью.

В мае стоимость вторичного жилья снизилась приблизительно на 1,5% — медленно, но верно цены идут вниз.

Как обычно, больше всего дешевет панельное жилье в отдаленных от центра районах. Но в мае — это отмечают даже традиционно противоречащие друг другу аналитики рынка недвижимости — впервые наметилась тенденция к снижению цен на дорогие объекты, расположенные в престижных районах города и построенные по индивидуальным проектам. Разница в динамике цен на дорогую и дешевую недвижимость уже не так велика, как в прошлые месяцы. Кроме того, аналитикам известны только цены предложения. По какой цене в итоге продается жилье, известно только участникам сделки, а торг, несомненно, присутствует. Правда, заметно и некоторое уменьшение предложения, связанное, скорее всего, со снижением активности рынка в период майских праздников.

Застройщиками торговаться не принято. И цены на новостройки, в отличие от вторичных объектов, падают не так очевидно. Точнее, статистика по стоимости нового жилья слишком разнится, чтобы можно было делать однозначные выводы. Но обращать на себя внимание обилие спецпредложений по покупке жилья, которые появляются на рынке — практически каждый застройщик предлагает покупателям приятные бонусы или скидки, которые призваны стимулировать спрос.

Так, компания СУ-155 предлагает покупателям квартир в районе «Новая Трехгорка» скидку в размере 1550 руб. на каждый квадратный метр и ипотечный кредит под 8% годовых (правда, такая ставка действует до регистрации права собственности на квартиру, потом придется расплачиваться по рыночным ставкам). Распространяются «бонусы» не только на дешевое, но и дорогое жилье. Например, внимание прохожих на Смоленской улице привлекает перетяжка «Купи квартиру на Кутузовском — получи гараж в подарок!», а ведь денежный эквивалент такого подарка составляет не менее \$15 тыс. Представители продавцов утверждают, что такие понижения являются плановыми и обычными для рынка; но в прошлые годы скидочных программ и подарков было значительно меньше.

Словом, продавцы стараются сделать все, чтобы вернуть расположение покупателей и заставить «отложенный спрос» действовать уже сейчас. Насколько у них это получится, покажет время.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty: — Сейчас рост цен на элитную недвижимость составляет 3–5% за 1 кв. м в месяц. По сравнению с первыми месяцами 2007 года ситуация принципиально не изменилась.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%)	Адрес	Название	Стадия готовности	Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3483	-1	Проект Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3702	5
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4750	0	Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2336	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4688	1,3	Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Староименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13320	0	Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4273	0
Ул. Гиларовского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	0	Проект Вернадского, 105	—	Сдан	5116	0
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0	Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	5
Кочновский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0	Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3268	1
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0	Окская ул., к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2680	4
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	4250	-4	Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2375	0
Ленинградский просп., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	6200	0	Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Сдан	3253	0
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	9500	-5	Кожухово, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	2850	-1
Ул. Куцевская, вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	4966	0	Ул. Академика Ангина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	4250	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27-29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	0	Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	0	Проект Вернадского, вл. 93	«Мирах Парк»	Сдача ГК — 2007 год	5100	2
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0	Ул. Нехинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6600	2
Микунинский просп., вл. 5-6	—	Сдача ГК — 2007 год	4040	0	Б. Дровяной пер., вл. 14-16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
4-й Новомилковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3335	0	Ул. Старовольнская, вл. 12	«Вольнский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Скар»	Сдан ГК — 2007 год	4254	0	Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК — 2008 год	13000	0
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6500	0	Ул. Пырьева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдан ГК — 2008 год	9400	0
Трубининский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	0	Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3200	3
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Блюзня дача»	Сдан ГК	9000	0	Пер. Медиков, вл. 68	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	4000	0
Дмитровский пер., вл. 5-7	«Петров дом»	Сдан ГК	1847	0	Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8160	2
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	0	Ул. Маломосковская, 4, стр. 1	ЖК «Алексеевский»	Сдача ГК — конец 2008 года	5100	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	12000	0	Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	10200	20
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5912	0	Проект Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	3700	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3453	-2	Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	8000	0
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0	Цветной бульв., вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15800	5
Леоновский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	0	Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21, к. 2	«Академик»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	1,5

Источник: «Милль», МИАН, Vesco Realty.

Некоторое снижение покупательской активности мы наблюдали во второй половине 2006 года. На мой взгляд, одной из основных причин, способствовавших этому, явилась массивная компания в СМИ на тему «вот-вот все упадет». Обычно покупатели дорогой недвижимости не реагируют на подобные послы, однако их количество в прошлом году достигло максимума. Поэтому ряд покупателей занял выжидательную позицию, о чем они прямо говорили на различных встречах и переговорах. Однако, как мы и предполагали, никаких изменений в этом сегменте рынка так и не произошло. И уже в январе 2007 года объем сделок резко увеличился за счет отложенного спроса последних месяцев прошлого года. С тех пор ситуация принципиально не менялась.

Спрос на элитную недвижимость по-прежнему в разы превышает предложение, что и стимулирует стабильный рост цен. Так что ни о каком снижении стоимости элитного жилья речи быть не может.

Что же касается прогноза на будущее, можно ожидать традиционного затишья на рынке в летние месяцы. Осенью большого скачка цен, скорее всего, не будет, но можно с определенной долей уверенности говорить о том, что рост за 2007 год составит 30–40%.

Вячеслав Тимербулатов, директор по маркетингу ГК «Конти»:

— Май — традиционный месяц спада деловой активности, который обычно длится до конца лета, и этот год не стал исключением. В настоящий момент на

рынке продолжается процесс стагнации и коррекции цен на переоцененное в прошлом году жилье. В этом месяце на первичном рынке недвижимости мы не зафиксировали ни падения, ни роста стоимости квартир.

Девелоперы в нынешней ситуации предлагают более доступные условия покупки. Одни предлагают долгосрочные рассрочки, другие — меньший процент, третьи — небольшие скидки, но эти скидки предлагаются строго в рамках существующей ценовой политики компании. По-прежнему на первичном рынке существует дефицит жилья экономкласса, спрос на жилье бизнес-класса несколько опережает предложение, ситуация с элитным жильем мы бы охарактеризовали как ровную. Что касается вторичного рынка, то можем лишь отметить неко-

торое сокращение предложения, что повлекло за собой рост спроса в этом сегменте рынка.

Сентябрь будет одним из показательных месяцев, когда активность должна возрасти и можно будет дать более точные прогнозы относительно дальнейшего развития рынка. Вместе с тем, безусловно, такой прибыли, как в прошлом году, в этом уже не получить, тем не менее строительный бизнес остается одним из самых доходных. До конца года мы ожидаем небольшого повышения стоимости жилья в пределах 1,5% в месяц, что в итоге даст годовой прирост в 15–20%.

Екатерина Куканова, руководитель пресс-службы компании «Дон-строй»:

— На объекты компании «Дон-строй» в мае цены существен-

но не корректировались. Можно сказать, что цены на качественные новостройки (в отличие от вторичного рынка, на котором преобладает жилье низких потребительских характеристик, переоцененное в прошлом году) достаточно стабильны и колебания стоимости в пределах 1–1,5% в ту или иную сторону не оказывают на рынок существенного влияния. Сегодняшнее спокойствие на рынке — следствие активного роста прошлого года, кроме того, свой отпечаток накладывает традиционный летний спад покупательской активности.

Летом крупнейшие застройщики выходят на рынок со специальными предложениями. Но расценивать это как снижение цен — неправильно. Подобные летние (так же, как и

новогодние) акции традиционны для строительного рынка, который подвержен сезонным колебаниям. Так, компания «Дон-строй» объявляла «Летнее предложение» как в прошлом году, на пике роста рынка, так и в этом. Более того, профессиональные игроки рынка рассматривают эти акции как шанс выгодно вложить деньги, понимая, что в дальнейшем цены будут расти. Осенью, с началом деловой активности, мы ожидаем повышения цен в сегменте качественных новостроек классов «бизнес», «премиум» и «де люкс».

Владислав Луцков,

директор аналитического консалтингового центра холдинга «Милль»:

— По данным аналитического консалтингового центра холдинга «Милль», средневзвешенная цена предложения новостроек в мае 2007 года выросла на 2,9%, с начала года прирост составил 6,6%. Положительная динамика в мае зафиксирована практически во всех категориях домов, наибольший прирост отмечен в монолитных домах класса «бизнес» и в сегменте элиты.

Распространяемое мнение об удешевлении жилья может быть реакцией на практические меры застройщиками системы скидок при заключении сделок.

Кроме того, застройщики уже несколько лет практикуют снижение цены при 100-процентной оплате квартиры (без рассрочки), цена 1 кв. м квартиры от трех и более комнат также традиционно ниже одно-двухкомнатных. Таким образом, с учетом этих факторов снижение цены за счет скидок при заключении сделки нельзя назвать удешевлением.

В ближайшие месяцы объем предложения новостроек сохранится на текущем уровне, цена предложения будет меняться в пределах 1–2%. Активизацию спроса мы ожидаем с августа текущего года, с окончанием периода летних отпусков.



VILLAGIO
ESTATE

ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК КЛАССА DE LUXE

Дмитровское шоссе, 25 км

Люди, достигшие успеха и положения в обществе, во все времена стремились жить на берегах океанов, морей или озер. Сегодня у вас есть уникальный шанс поселиться на берегу живописнейшего Пестовского водохранилища — в новом коттеджном поселке класса de luxe "Лазурный берег". Особое место в инфраструктуре занимает все, что связано с отдыхом возле «большой воды»: благоустроенный пляж и набережная, собственный причал для яхт и катеров. Вокруг поселка простирается живописный лес, образующий рекреационную зону "Лазурного берега" и создающий неповторимую атмосферу гармонии с природой.

Гринфилд | Риверсайд | Millennium Park | Лазурный Берег
VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

(495) 974 0000
www.villagio.ru

ДОМ ЦЕНЫ

Загород отдыхает

ПОДМОСКОВЬЕ

На загородном рынке месяц застоя. Те, кто торопился приобрести дом к началу летнего сезона, уже это сделали, те же, кто не торопится с покупкой, уехали в отпуск на майские праздники и отложили важные покупки на потом.

В мае-июне цены на загородную недвижимость, как отмечают участники рынка, выросли незначительно, но в мае покупатели недвижимости, как и ее продавцы, вообще не очень активны. Цены на большинство загородных поселков остались неизменными, но наиболее востребованные предложения подорожали на 1–7%. Новых значительных проектов на рынке не появилось, исключения — несколько небольших поселков и проект «Промсвязьнедвижимости» по застройке земли за Зеленоградом, который, впрочем, предполагает в большей степени многоэтажную застройку.

Среди актуальных тенденций этого сезона — рост количества сделок по покупке домов и участков, совершающихся с использованием ипотечного кредитования. Все больше кредитных организаций начинают предоставлять кредиты на покупку коттеджей и земли, а менталитет российских покупателей постепенно меняется в сторону нормального отношения к кредитам.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Вячеслав Тимбербулатов,
директор по маркетингу ГК «Контин»:

— Загородный рынок недвижимости демонстрирует уверенный рост, так как в прошлом году этот сегмент рынка остался недооцененным. Так, в мае загородная недвижимость выросла на 2–5%.

Иван Потапов,

ведущий консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— На рынке загородной недвижимости в мае — начале июня никаких значимых событий или потрясений не произошло. Тенденции к росту или падению цен не наблюдалось, новых громких проектов анонсировано не было. В мае активность покупателей на рынке загородной недвижимости была достаточно низкой. Многие риэлтеры отмечают, что количество показов в этот период заметно сократилось. Скорее всего, это связано с тем, что большинство клиентов разъехались в отпуск на майские праздники.

Алина Андреева,

пресс-секретарь компании «Комстрин»:

— Цены на загородную недвижимость за май и начало июня практически не изменились. На рынке загородного жилья замечен повышенный интерес к поселкам на дальних расстояниях. Главные их преимущества — экологически чистая местность, тишина, покой, широкий простор, который позволяет побыть наедине с природой и отвлечься от суетных дел мегаполиса. Что касается дорог, то пробки образуются как раз при выезде из столицы, поэтому основная сложная часть пути все равно располагается на ближнем расстоянии от Москвы.

Помимо того что поселки на дальних расстояниях ниже по стоимости, такие поселки рассматриваются покупателями с

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%)
«Новиково»	Новорикское ш., 15-й км	Построен	5004	0
«Павлово»	Новорикское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	5163	7
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское шоссе, 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2550	2
«7 миль»	Новорикское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	0
«Пестово»	Новорикское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0
«Лужки-2»	Новорикское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3300	1
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3863	3
«Гринфилд»	Новорикское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4700	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0
«Велья»	Новорикское ш., 39-й км	Построен	2250	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8152	5
«Грижи-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1450	0
«Промнад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3530	1
«Кургашино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1065	0
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0
«Барселона»	Новорикское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0
«Белый берег»	Новорикское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Лавна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	0
«Зайчино»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2300	0
«Сверково»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2000	0
«Микалово»	Можайское ш., 34-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	0
«Елиная слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	3
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2400	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0

Источники: Vesco Realty, «Мизель».

небольшими доходами как возможность жить на природе вне зависимости от времени года. Покупатели же с высоким достатком рассматривают поселки на дальних расстояниях как временное жилье для отдыха, как возможность уединиться на природе и вывезти свою семью на лето и в праздничные дни.

Поселки на дальних расстояниях предлагают состоятельным покупателям большие наделы земли, большие площади домов. В «дальних поселках», рассчитанных на состоятельных людей, есть все: рестораны, бары, магазины, прогулочные зоны, пляжи, яхт-клубы, горнолыжные спуски, теннисные корты, вертолётные площадки и т. д.

Потребность в коттеджных поселках на дальних расстояниях есть у покупателей разного достатка. Одни выбирают для себя недорогой дом с лесом, прудиком и такой вариант находят далеко от столицы. Другие, имея в собственности и квартиру в Москве, и дом на Рублевке, покупают себе еще один коттедж как можно дальше от столицы, чтобы вместе с семьей отдыхать здесь, на лоне природы.

Думаю, что поселки на дальних расстояниях будут очень востребованы в будущем. Спрос на экономкласс всегда был и в ближайшее время будет только увеличиваться. Уже сейчас к проектам загородного жилья на дальних расстояниях есть живой интерес. К тому же

места в ближайшем Подмосковье уже не имеют былой заповедной красоты — такую природную исключительность покупатели могут найти себе в поселках, расположенных далеко от Москвы.

Алексей Кудрявцев,

руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

— В мае 2007 года общий объем предложения объектов загородной недвижимости увеличился на 6% и составил свыше 22 тыс. домов. Средняя стоимость 1 кв. м объекта, предлагаемого на рынке в мае (вне зависимости от категории объекта — первичный или вторичный), составила \$2247. При этом спрос на

загородную недвижимость продолжает снижаться — в мае по сравнению с апрелем почти на 10%. Это можно объяснить и тем, что спрос в этом сегменте в текущем году активизировался гораздо раньше обычного, а также тем, что к началу летнего периода желающие приобрести загородную недвижимость, как правило, в большинстве своем уже стараются реализовать свои планы.

Мария Разоренова,

специалист аналитического отдела управляющей компании «Северо-Запад»:

— Для рынка городской недвижимости лето — это традиционный период затишья, а для рынка загородной недвижимости

это время — период активных продаж. Хорошая погода способствует желанию покупателей посмотреть будущее загородное жилье. Таким образом, в летний период на загородном рынке спрос увеличивается.

За май цены на различные объекты загородного рынка выросли в среднем на 5–10%. Соответственно, поселки дачного типа сейчас пользуются большим спросом, а значит, и цены на них поднимаются сильнее. Рынок загородного жилья активно развивается — начинаются продажи в новых поселках, строятся новые объекты. В качестве примера можно привести тот факт, что в мае на рынок вышли шесть новых поселков — «Троица» на Новорикском шоссе, «Но-

воборовское» на Киевском, «Усадьба Аксаково» и «Яхромские горки» на Дмитровском, «Красный Огорок» на Щелковском и «Генеральские дачи» на Ильинском.

Тимур Сайфутдинов,

генеральный директор компании «Терра-недвижимость»:

— В мае загородный рынок наконец начал расти, причем быстро. Количество обращений возросло втрое, вслед за покупателями оживились и продавцы. Умные уже подняли цены где-то на 20%, некоторые переборщили и повысили ценник на 50%. Уже второй год мы наблюдаем смещение сезонных пиков активности. В этот раз причиной стала стагнация городского рынка, а число сделок по крупным земельным наделам также возросло. Прошедшие выставки в Канне (MIPIM) и Вене (Real Vienna) показали и доказали, что денег на рынке в разы стало много, а вот конкурентными идеями дело обстоит хуже. Поэтому, как всегда, в выигрыше будут те, кто предлагает самые передовые проекты европейского уровня.

Валерий Мищенко,

директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга Rodex group:

— Сегмент коттеджных поселков элит-класса для постоянно проживающих перенасыщен. В сегменте бизнес-класса для постоянного проживания наблюдается относительное равновесие между спросом и предложением, но и в этом сегменте рынка уже явно наблюдается тенденция к превращению объема предложения над существующим спросом.

Самый высокий спрос пришелся на коттеджные поселки эконом- и бизнес-класса, то есть на рынке востребованы домовладения стоимостью до \$400 тыс., поэтому развитие данных сегментов рынка видится наиболее целесообразным в 2007 году.

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

Новорижское шоссе
77 555 11
www.benelux.su

РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU
Лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинациях «За высокое качество» - 2004 и «За формирование новых стандартов качества жизни - 2005»
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2005» класса Элит Эксперта «Проверено. Building» - ***** (высший балл)

ДОМ ДЕНЬГИ

Дай миллион!

финансовый план

Каждый покупатель квартиры и каждый застройщик частного дома может рассчитывать на то, что государство вернет ему 1 млн руб. в качестве налоговой льготы. Более того, если деньги на приобретение недвижимости взяты у банка, то приобретателю светит еще вычет по ипотечным процентам. Как, сколько и за что получают имущественный налоговый вычет, изучала **Евгения Дмитриева**.

Не на бледочке

Теоретически государство в соответствии с Налоговым кодексом возмещает полную стоимость покупки жилой недвижимости. А практически потолок возвращаемой суммы — 1 млн руб. То есть если вы купили квартиру за 500 тыс. руб., вам столько же и вернут. А если за \$1 млн или дороже — все равно получите тот же самый «потолочный» 1 млн руб. Впрочем, для Москвы, Петербурга и многих крупных городов первый вариант чисто теоретический: квартиру дешевле 1 млн руб. там не водится.

Но и этот возвращаемый государством миллион не из тех, которые приносят на бледочке с голубой каемочкой. На какие-либо деньги от государства может рассчитывать лишь тот покупатель, который сначала деньги государству заплатил. В данном случае — в виде подоходного налога. То есть лишь те строители и приобретатели квартир, которые исправно уплачивают подоходный налог, могут рассчитывать не просто на 1 млн руб. в качестве «бонуса», а на возврат тех средств, которые «уходят» из заработной платы в качестве подоходного налога.

При этом возврату в размере миллиона подлежат лишь те средства, которые отчислялись с момента покупки квартиры. Например, недвижимость была приобретена 1 апреля 2007 года. Несмотря на то что и до этого момента гражданин уплачивал подоходный налог, вернуть ему лишь ту сумму, которая «набежит» за следующие после покупки годы. Немного из наших сограждан зарабатывают такие деньги, чтобы за один год вернуть удержанный государством подоходный налог размером в миллион рублей, особенно учитывая высокую долю «серых» зарплат. Легко подчитать, что для этого годовой доход (причем исключительно «белый») должен составлять не менее 7,7 млн руб. (около \$300 тыс.). В том случае если имущественный вычет не может быть получен сразу, его остаток переносится на последующие налоговые периоды. Кстати, имущественный налоговый вычет является единственным налоговым вычетом, который может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования без ограничения количества лет.

Сразу или частями

Также можно выбрать, получить имущественный вычет по купленной жилую в налоговой инспекции или в организации, где вы работаете. В первом случае сумму вернут на расчетный счет, а во втором случае работодатель не будет удерживать с доходов налог до тех пор, пока имущественный вычет не используется до конца. Например, вы купили квартиру и у вас есть

право на налоговый вычет в размере 1 млн руб. Если ваша заработная плата составляет, к примеру, 100 тыс. руб. в месяц, вы освобождаетесь от подоходного налога на шесть лет и четыре месяца.

Однако документы, подтверждающие право на вычет, в любом случае придется относить в налоговую инспекцию, так как именно налоговики будут решать, имеете ли право на вычет или нет. Кроме того, заявить в инспекцию об имущественном вычете можно будет только после того, как окончится год, в котором жилье было куплено. Налоговым вычетом можно воспользоваться и на доходы за прошедшие годы с момента подачи заявления на право использования вычета, если недвижимость была приобретена за несколько лет до предоставления в налоговую инспекцию такого заявления. То есть для людей, которым хочется получить весь миллион сразу, можно пропустить несколько лет и получить вычет одним платежом.

На то, чтобы рассмотреть документы, инспекторам отводится 30 дней. А затем они должны выслать соответствующее уведомление на дом. Эту бумагу надо будет отнести в бухгалтерию компании-работодателя. Если у налогоплательщика несколько источников дохода и в течение года он не полностью использовал имущественный налоговый вычет у указанного в уведомлении налогового агента, по окончании налогового периода он может подать декларацию в налоговую инспекцию, чтобы воспользоваться вычетом из доходов, полученных от других работодателей.

Кстати, для получения вычета необходимо заранее позаботиться об открытии банковского счета, в противном случае налоговая инспекция не сможет вернуть средства налогоплательщику. Практика

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ИМЕТЬ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ

Заявление в налоговую инспекцию по месту жительства с просьбой предоставить вычет.

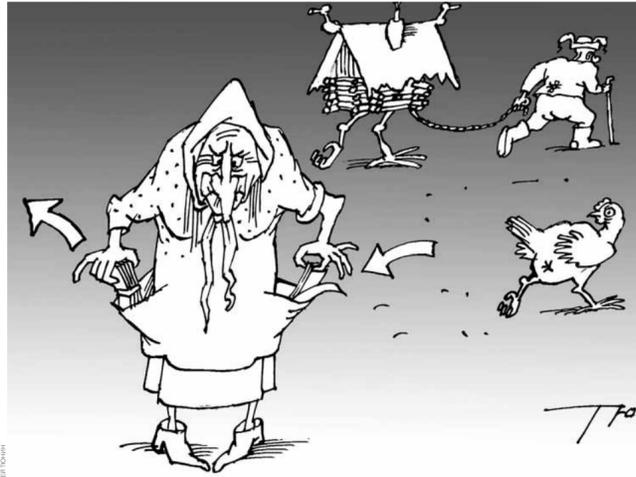
Договор купли-продажи квартиры или жилого дома, подтверждающий право собственности на данный объект.

Акт приема-передачи построенного объекта недвижимости (если приемлемо).

Справки о полученных доходах по форме 2-НДФЛ.

Платежные документы, подтверждающие факт оплаты расходов, включаемых в налоговый вычет (квитанции к приходным ордерам; банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца; товарные и кассовые чеки; акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

Кредитный договор (если приемлемо).



выдачи денег «на руки» налогоплательщику отсутствует. Таким образом, своевременность возврата сумм налога зависит от самого налогоплательщика.

Откладывать использование вычета больше чем на три года после покупки квартиры не стоит: в таких случаях сотрудники налоговых инспекций часто отказывают в использовании имущественного вычета. Если вы хотите вернуть налог без лишних споров, не затягивайте с походом в налоговую инспекцию.

Надо разделить по справедливости

Если жилье приобрели несколько собственников, то порядок, в котором имущественный вычет предоставляется в этом случае, зависит от того, какое право собственности на квартиру у ее владельцев. Если новая квартира находится в общей долевой собственности, то имущественный вычет распределяется между владельцами. Причем только между теми из них, на кого выписаны документы, подтверждающие оплату жилья. Естественно, вычет делится пропорционально долям собственников. А вот когда жилье приобретено в общую совместную собственность, владельцы вправе сами решить, как распределить между собой имущественный вычет. Возможно даже, что весь вычет достанется одному человеку. Поэтому в заявлении на вычет необходимо указать, как имущественный вычет распределяется между собственниками жилья. Разумеется, общая сумма вычета при этом не может превышать 1 млн руб.

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей собственности либо с их письменным заявлением. При этом каждый из собственников имеет право заявить вычет в сумме, пропорциональной его доли собственности: по 250 тыс. руб. Но если доли собственности не выделены (квартира или жилой дом находится в общей совместной собственности), то имеется возможность рас-

териялов. Только в договоре на покупку жилья должно быть указано, что оно продается без отделки. Тогда стоимость израсходованных материалов относится к затратам, связанным с приобретением квартиры. Естественно, все расходы должны быть тщательно задокументированы.

Если же вы строите дом самостоятельно, то на истраченные суммы также можно уменьшить налогооблагаемый доход. Бюджет возместит расходы на разработку проектно-сметной документации, приобретение строительных и отделочных материалов, достройку дома и т. д.

Общество взаимного кредита

При покупке недвижимости не важно, обременена такая недвижимость залогом или нет. То есть имущественный вычет можно получить и с ипотечной квартиры. Более того, если покупатель приобрел квартиру с привлечением ипотечного кредита, то помимо вышеуказанного налогового вычета у него есть право на получение налогового вычета в размере процентов, начисленных за использование кредитных средств. То есть существует возможность уменьшить размер процентов, которые выплачиваются банку за пользование кредитом. Надо прийти в банк и получить подробную выписку по суммам: сколько в месяц выплачивается в качестве погашения основного долга, сколько проценты. Исходя из этих расчетов и устанавливается размер возможной компенсации. Конкретные суммы зависят от величины кредита, сроков и т. д., но, как правило, есть возможность уменьшить ставку на 2–3%.

Ни кровати, ни умывального

На практике налогоплательщики могут столкнуться с тем, что их ожидания, связанные с получением указанного вычета, не оправдаются только потому, что ими не были учтены все требования Налогового кодекса. Для того чтобы избежать лишнего разочарования, покупателям жилья необходимо помнить следующее. Во-первых, вычет не предоставляется, если вы приобрели земельный участок или нежилое помещение. Во-вторых, если квартира приобретается в собственность несовершеннолетнего родителя, то получить вычет за такую квартиру родители не смогут, несмотря на то что они потратили деньги на приобретение жилья. Подать заявление на вычет может только покупатель, в собственности которого недвижимость оформилась. И наконец, воспользоваться выче-

том можно только один раз — если вы, к примеру, продали квартиру и купили другую, новые льготы вам не грозят.

Пенсионер, не получающий иного дохода, кроме пенсии, не вправе воспользоваться имущественным вычетом, вследствие того что он распространяется только на доходы, облагаемые налогом, а пенсия налогом не облагается.

Следует понимать, что если жилой объект приобретается несколькими лицами, то они смогут заявить имущественный вычет только при условии, что каждый из налогоплательщиков самостоятельно оплатил свою долю, что должно быть подтверждено документально. При этом налоговое законодательство не делает никаких исключений для супругов, детей и родителей. То же самое касается ситуации, когда квартира приобретается в долевую собственность супругами, а оплата за нее внесена только одним из них. Аргументы, сводящиеся к тому, что у супругов общий семейный бюджет и т. п., налоговым законодательством не принимаются во внимание. Целесообразно произвести оплату квартиры или иного жилья таким образом, чтобы платежные документы были оформлены на каждого из собственников (в соответствии с распределением долей), имеющих потенциальное право заявить имущественный вычет. Особое внимание на этот момент следует обратить тем, кто производит оплату путем перечисления денежных средств с расчетного счета.

Но оплата приобретенной квартиры или дома не всегда производится непосредственно денежными средствами, поэтому с проблемами могут столкнуться те лица, которые используют для оплаты векселя. Может возникнуть проблема с получением имущественных вычетов в случаях, когда сделка купли-продажи квартиры совершена между лицами, состоящими в брачных отношениях, отношениях родства и свойства. Кроме того, из представляемых в налоговый орган документов, подтверждающих право на имущественный налоговый вычет, в подавляющем большинстве случаев нельзя сделать однозначный вывод о наличии родственных отношений между продавцом и покупателем. Очевидно, что мать и ее замужняя дочь чаще всего имеют разные фамилии. Зато в случае, если продавец и покупатель случайно окажутся однофамильцами, у них могут возникнуть проблемы. В этом случае они должны будут документально подтвердить, что родственниками не являются.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84
www.academy-lux.ru

(495) 363 7545

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ»

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА
НОВЫЙ ДОМ НА СМОЛЕНСКОЙ ПЛОЩАДИ

проектная декларация на www.smolenka.info **223-5353**

АВГУР
ЭСТЕЙТ



Мелодия комфортной жизни!

Жилой комплекс
СИРА

Лишь в получасе от Кремля
И ты уж дома, для тебя
Решен известный всем вопрос,
А ведь казался он не прост!

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР
ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК
ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-05
626-03-33

НП ГК «Стройтэк», ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru

ДОМ ДЕНЬГИ

ЖКХ для VIP

коммуналка

Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), разработанная российскими властями, на деле существует уже несколько лет. Элитный жилой комплекс или дом бизнес-класса — чем не идеал для подражания. Жители таких домов уже давно оплачивают услуги в размере 100%, а свой уют и комфорт доверили управляющим компаниям. И никаких тебе ДЕЗов и ЖЭКов. Достоинства и недостатки «модели будущего» изучала корреспондент «Ъ-Дома» Наталья Старостина.

Не метром единым

«Вы только подумайте! Разве 15 лет назад кто-то мог рассуждать о том, что коммунальные услуги могут быть различными в зависимости от уровня оплаты?» — говорит Андрей Шаров, генеральный директор компании «Управление по эксплуатации и ремонту». По мнению специалиста, в управлении которого находится клубный комплекс «Три тополя», если собственники решат, что они готовы платить за ЖКХ 2 тыс. рублей в месяц, значит, у них будут услуги на 2 тыс., а если решат, что они хотят блестящие лифты и полы и чтобы сантехники пахли одеколоном, то они будут платить 5 тыс. рублей. На одной улице могут стоять два одинаковых дома, в первом платят один деньгами, а во втором — на порядок выше, но и качество услуг разное. Вот она, «модель для сборки». При таком развитии событий ЖКХ полностью перейдет на рыночные условия, а собственник получит возможность принимать решения по управлению своим имуществом. Что из этого получится — покажет время. Но уже сегодня у собственников жилья есть возможность «заглянуть в будущее». Для этого им достаточно изучить современные элитные комплексы.

Один из основных пунктов реформы ЖКХ — выбор формы управления домом — жильцы домов элитного сектора уже давно проверили на себе. В отличие от муниципальных, которым еще только предстоит решить вопрос управления, современная элита в своих предпочтениях давно определилась. Новшества реформы ЖКХ были заложены в устройстве домов класса «А». Здесь уже установили свои законы управления. Выбирается компания, которая берет на себя все обязанности по эксплуатации дома. В большинстве случаев бремя «комфортного проживания жильцов» ложится на плечи самих девелопе-

ров, формирующих образ компании в целом и не рискующих «впустить в дом постороннего». К тому же в процессе эксплуатации компании сами могут устранить «недочеты», которые остались после окончания строительства.

«Обычно в элитных жилых комплексах привлеченная жильцами компания предоставляет все услуги согласно соглашению на управление, — объясняет основную задачу управленцев Марина Губанова, руководитель департамента управления недвижимостью «МИАН-Девелопмент». — Сюда входят техническое обслуживание инженерных систем, контроль качества предоставляемых поставщиками (городом) коммунальных услуг, уборка общественных зон и придомовой территории, охрана здания и пр.». Таким образом, управляющая компания выполняет три основные функции: организация, планирование и контроль.

Современный пакет услуг в каждом отдельном жилом комплексе (тем более когда речь идет об элитном классе, где каждый дом претендует на эксклюзивность) формируют сами жильцы. В компании «ДС Эксплуатация» (входящей в состав ГК «Дон-строй», в ведении которой находится более 1 млн кв. м жилья) приводят стандартный перечень услуг, предоставляемых жильцам: круглосуточная охрана территории профессиональной службой безопасности, система видеонаблюдения на территории, в общественных зонах и паркинге, услуги консьержа, связь с диспетчером, круглосуточный сервис электриков, сантехников и лифтеров, бесплатный мелкий ремонт, смена водных фильтров, замена ламп, мойка и мелкий ремонт автомобилей, службы уборки во всех общественных зонах, ежедневная уборка территории, вывоз мусора, в зимнее время — уборка и вывоз снега, услуги садовника, обу-



Цены на ЖКХ в дорогих домах заоблачны по сравнению с экономклассом

живание детской площадки, праздничное украшение вестибюлей и территории.

В чем, безусловно, выигрывают частные управленцы перед муниципальными, так это в оперативности. В компаниях существуют нормы скорости обслуживания клиентов. Например, на то, чтобы вызвать человека из застрявшего лифта, управленцам дается максимум 15 минут (не в пример «муниципальному» часу). Сам же лифт рабочие обязаны починить за полчаса. На сорванный кран и остановку воды закладывают 30 минут. В любом случае ремонтные работы по устранению неполадки делятся не больше суток.

Отличный кадр

В поисках лучшей жизни для своих клиентов управленцы обращаются в специализированные фирмы по подбору персонала. «На сегодняшний день существует целый рынок компаний, занимающихся подготовкой людей, которые будут крутить гайки и убирать территории. Это и клининговые фирмы, и инженерные структуры», — рассказывает вице-президент корпорации Migaх Group Константин Борисов.

Правда, рынок подобных услуг в нашей стране только зарождается и спрос пока значительно превышает предложение, так что выбор не так уж велик. Поиск квалифицированных кадров — одна из главных проблем современного управленческого бизнеса. По мнению Юрия Грудина, председателя комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости при Обществе потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, «самая большая проблема эксплуатирующих компаний — это низкое качество обслуживания. Кадры, которые были в советской, а потом постсоветской системе ЖКХ в ДЕЗах, не соответ-

ствуют современным запросам. И прежде всего нужно кардинально менять их отношение к своему делу! А новых пока еще не вырастили и не обучили».

Специалиста, способного органично войти в нужную нишу, найти бывает просто невозможно. «Реально ни один вуз специалистов такого уровня не готовит. Поэтому нам приходится зачастую переучивать людей. Мы своими сотрудниками дорожим, — делится опытом работы с персоналом генеральный директор «ДС Эксплуатации» Игорь Щуров. — Уборщицу за неделю убирать научить не проблема. А вот специалиста диспетчерского пульта или аварийной службы, который должен знать все системы в каждом доме, — очень сложно».

«Самый дефицит сейчас инженерные кадры, — сетует Андрей Шаров из Управления по эксплуатации и ремонту. — Именно в этом секторе произошло сильное старение кадров». Молодые инженеров почти нет — за специалистами начинается настоящая охота. При таком дефиците сами «кадры» легко набивают себе цену. «Сейчас есть люди, которые знают, сколько они стоят, и не хотят получать ни копейкой меньше, — говорит Константин Борисов из Migaх Group. — Например, опытный профессиональный сантехник меньше \$1 тыс. в месяц сейчас не получают. А в конечном счете это отражается на кошелках жильцов». С коллегой согласен и Юрий Грудин: «Вполне реально нанять сантехника из РЭУ за 7 тыс. рублей в месяц. Но этой экономией вы добьетесь только того, что сантехник будет в итоге обирать жильцов напрямую. А для элитного комплекса это недопустимо».

Как отмечают управленцы, среди квалифицированного персонала москвичей практически нет. В лучшем случае на тех-

ническую работу в крупные комплексы приезжают жители ближнего Подмосковья либо Центрального региона — Владимирской, Брянской областей.

Все включено

За спокойный сон, надежность коммуникаций и уютные плеточки владельцев элитных квартир давно привыкли платить по полной программе. Оплату фактически можно разделить на две составляющие: коммунальные платежи и техническое обслуживание. Во втором случае тарифы устанавливает сама управляющая компания. Расценки зависят от уровня дома и набора предоставляемых услуг. Цена комфорта соответствующая. Если в обычном доме, который обслуживает ДЕЗ, стоимость услуг в среднем составляет 18 рублей за 1 кв. м в месяц, то для жилья бизнес-класса стартовая цена 30–40 рублей за 1 кв. м. Элитные (клубные) дома — 70–200 рублей «за квадрат». При площадях 150–200 кв. м вам не обойтись суммой, меньше чем \$500 в месяц. И это без учета того, что нагорело и что наговорили: оплата электроэнергии и телефонных переговоров индивидуальна для каждого жильца. Здесь ставки увеличиваются исходя из роста городских тарифов. В будущем в расчетную часть могут добавить лишь специальные счетчики на воду, которые обещают ввести городские власти.

По расценкам россияне догоняют европейцев, где за обычную квартиру площадью примерно 80–100 кв. м владельцы платят около €400.

Отдельная статья расходов — так называемый общий фонд, который предусматривает траты на капитальный ремонт, устранение серьезных аварий либо изменение в инфраструктуре комплекса. Как правило, жильцы отчисляют в общий фонд до 2–3% квартплаты ежемесячно. «Элита понимает, что нужно мыть фасады два раза в год, что необходимо проводить генеральные уборки каждый месяц, — рассказывает господин Грудин. — Состояние дома отражается на стоимости и привлекательности жилья. Самое главное, чтобы квартира со временем не потеряла в цене».

Стоимость услуг зависит и от количества апартаментов в доме. «Чем больше в доме квартир, тем меньше плата, поскольку расходы делятся на общее количество квартир», — говорит Марина Губанова из «МИАН-Девелопмент».

При этом даже среди владельцев элитного жилья есть злостные нарушители, и, по мнению специалистов, реформа ЖКХ здесь бессильна. «Проблема неплаты коммунальных услуг существует и в домах самого высшего класса, — сетует Юрий Грудин. — Неплательщики есть везде! В том числе и в элитном сегменте. Это случается сплошь и рядом. У многих есть свои грамотные личные юристы, которые могут подсказать владельцу, как избежать каких-то платежей».

Во многом управляющие компании селят на русскую ментальность. «Основная задача управления — это снять головную боль с жильца, — говорит Константин Борисов. — Управленец должен быть и юристом, и техником, и понимать в качественной уборке. К сожалению, не все это понимают. Например, люди покупают дорогой автомобиль. Они приезжают на сервис, где им говорят, что обслуживание машины будет стоить €50 в час. Владелец воспринимает это нормально. Он понимает, что за хороший автомобиль должен платить хорошие деньги. В сфере жилья такого понимания пока нет».

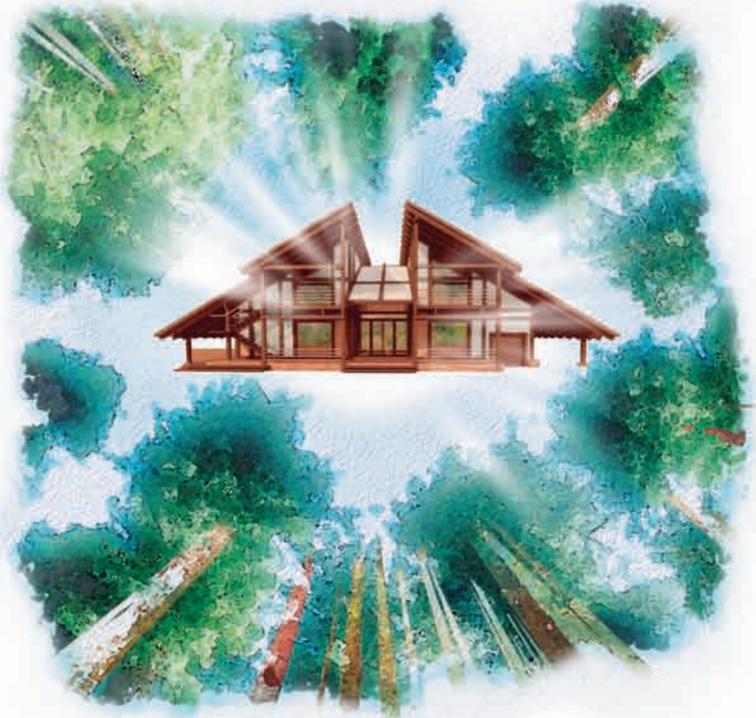
Оборотная сторона

В идеале управляющую компанию должны выбрать сами жильцы. «На деле это фактически навязанная услуга. У жильцов нет инструментов и власти, чтобы сменить управляющую компанию, если она их чем-то не устраивает. В теории и законодательно это возможно, но на практике практически неосуществимо. Хотя бы потому, что просто нереально собрать всех жильцов вместе», — говорит Константин Апрелев, вице-президент Российской гильдии риэлтеров. Если это клубный дом или жилье класса de luxe, то их владельцы, как правило, очень занятые люди — заниматься этим у них просто нет времени. «За исключением пенсионеров, — добавляет господин Апрелев. — А если это огромный жилой комплекс, то чтобы собрать всех жильцов, потребуется Дворец съездов какой-нибудь. Я считаю, что это большая социальная проблема».

Отсутствие «соборности» собственников жилья жалуются и сами управленцы. Юрий Грудин приводит пример: «Мы полгода пытались собрать жильцов одного элитного комплекса, чтобы утвердить тарифы. На один этот проект работал весь мой штат сотрудников. И все для того, чтобы подписать необходимые анкеты с утвержденными тарифами на оплату. Жильцы просто не могли собраться вместе».

Для крупных компаний и холдингов собственное управление объектами далеко не самая прибыльная статья, а гиганты управленческого бизнеса в этот молодой сегмент пока не стремятся. Современные управленцы охотнее берутся за коммерческие объекты (торговые площади, бизнес-центры, офисные здания), чем за жилищные проблемы. И это вполне объяснимо: во многом рентабельность проекта зависит от объема площадей и проблем с эксплуатацией. «Управляющая компания — это не нефтяная скважина. Здесь 10% прибыли — это просто праздник какой-то! — восклицает генеральный директор компании «Управление по эксплуатации и ремонту» Андрей Шаров. — Для сравнения: в коммерческой недвижимости рентабельность управления не ниже 30%».

Впусти природу в дом!



Проектирование и строительство деревянных домов

Дома, созданные по технологии ФАХВЕРК, славятся своей прочностью и надежностью.

До сих пор можно встретить «фахверковые» постройки в Германии, датированные XV веком. Используя современные технологии, мы строим дома ФАХВЕРК сегодня.

Для строительства мы используем архангельский лес и проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

Дома ФАХВЕРК отличает не только высокая прочность и надежность. Фахверковая конструкция позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого дома», в котором границы интерьера сливаются с природой, сближая вас с окружающим ландшафтом.

Покупая дом ФАХВЕРК, вы приобретаете современный и модный европейский дом. Дом, в котором жизнь течет в полной гармонии с природой.

Более 100 готовых проектов в нашем архитектурном бюро



ЛЕСОПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ

123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43

тел.: (495) 739-43-63; факс: (495) 234-83-73, www.arm-wood.ru, www.domwerk.ru



Фахверковый дом, построенный в XV веке в Германии

СОВРЕМЕННЫЕ ДОМА ИЗ ФАХВЕРКА
Хит-проекты 2007

Жемчужина



Сицилия



Коралл

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



Бутиковский пер., д. 5



«Кутер Хаус» (Бутиковский пер., д. 3)



Молочный пер., д. 1

Дорогое и элитное

тенденции рынка

(Окончание. Начало на стр. 25)

Екатерина Тейн,

директор отдела жилой элитной недвижимости Knight Frank LLC. — На Западе не принято сравнивать качество строительства дома, там нет таких понятий, как высота потолка, толщина перекрытий, качество инженерных систем. Там покупатель смотрит прежде всего на уровень отделки квартиры, до которого в России еще пока, к сожалению, не дошли. У большинства зарубежных специалистов, которым мы показываем лучшие объекты на Остоженке и в других районах, с точки зрения архитектуры и инженерии претензий нет. Но их приводит в шоковое состояние вид выставленных на продажу квартир без отделки. И если мы хотим все таки приблизиться к западным стандартам, то должны уже появляться дома с хорошим уровнем отделки. И застройщики, у которых снижается уровень доходности, обязательно придут к этому, они будут вынуждены повышать

уровень ликвидности своих объектов с помощью отделки.

Алена Бригаднова,

руководитель отдела городской недвижимости компании Tweed: — Теоретически это хорошо звучит, а на практике? Кто гарантирует качество отделки, соответствующее запросам покупателя «элиты»? Я знаю примеры, когда клиент отказывался от квартиры, которая его абсолютно устраивала, только из-за ужасного качества отделки. Насколько должна быть выше цена за квадратный метр объекта с ремонтом относительно объекта без ремонта? Вот в этом весь вопрос.

Мария Литинецкая,

исполнительный директор компании Blackwood: — Я согласусь с тем, что мы придем постепенно к западным стандартам. Но это не может получиться одномоментно, вдруг. Необходима адаптация рынка. И сделать это довольно просто. Пускай идут продажи на начальной стадии, а те квартиры, которые



Брюсов пер., д. 19

не продаются с самого начала, надо отдавать под отделку. Естественно, их стоимость будет повышаться со временем, а покупатели будут иметь выбор — купить дешевле и делать ремонт самостоятельно или въехать в готовые апартаменты. Кроме того, за-

стройщик даст шанс людям, которые купили квартиру первыми, не жить годами в ужасе от того, что их соседи еще десять лет будут стучать молотками. Вы сможете говорить при продаже первому же клиенту, что вне зависимости от продаваемости дома через

три-четыре года все будет построено, ремонты закончатся, лифты не будут обиты картоном, что везде будут нормальные холлы и т. д. Это решит проблему в корне и удовлетворит тех, кто хочет получить более дорогой законченный продукт.

Ирина Могилатова,

генеральный директор компании Tweed: — У меня очень большие сомнения, что наш рынок в ближайшие 10–15 лет придет к сдаче квартир с отделкой. Даже самый лучший застройщик, по моему мнению, не в состоянии

обеспечить покупателям ту отделку, которую они бы хотели видеть в своих квартирах. В настоящий момент вкус нашего потребителя настолько разнообразен, что, отделивая квартиры, застройщик несет большие риски по ликвидности своего объекта и долгой его реализации.

Ольга Павлова,

директор по развитию компании Delight Realty: — Я согласна с Ириной Могилатовой. Наш рынок, может быть, и готов съезть такой продукт, но в минимальном масштабе. Я не думаю, что это будет массовая тенденция, которая будет воплощена в жизнь в ближайшие годы в Москве. Наши клиенты любят все эксклюзивное. Еще они любят занимать своих жен на долгие годы ремонтами в купленных квартирах. Даже покупая готовые квартиры, как правило, все начисто переделывают, вкладывая огромные деньги. Это реальность нашего рынка.

Элитные муравейники

Еще несколько лет назад элитными городскими объектами считались исключительно клубные дома на 20–30 квартир. Сейчас ситуация изменилась, и в качестве элитных позиционируются проекты, рассчитанные на несколько сотен жильцов. Насколько правомерно такое расширение понятия элитности?

Екатерина Тейн,

директор отдела жилой элитной недвижимости Knight Frank LLC: — Я могу рассказать, откуда возникла эта традиция — ставить знак равенства между элитным и клубным домом. Она возникла в послекризисном 1998 году, когда у застройщиков просто не было средств, чтобы строить крупные объекты. Это с одной стороны. С другой — и покупателей не нашлось бы на крупные элитные проекты. За два года после кризиса на Остоженке было построено около 800 квартир, это небольшой объем. И застройщики вместе с риэлтерами создали этот миф: элитный дом — значит маленький. Точнее, это не миф, а очень грамотный маркетинговый ход.

Ирина Могилатова,

генеральный директор компании Tweed: — Да, укрупнение проектов — объективная тенденция. И связано это с тем, что площадок становится все меньше и меньше, бедная Остоженка уже вся распродана. Девелоперы, естественно, хотят заработать больше и не могут позволить себе такую роскошь, как строительство маленького клубного дома. Сейчас мы с полным правом говорим о том, что крупные проекты также могут быть элитными. Количество квартир в элитных домах будет увеличиваться.



Согласен стать домашним

MIRAX PARK на Вернадского



Мои условия:

- Первое. В современном доме. Не где-нибудь, а на западе Москвы.
- Второе. Роскошная квартира с панорамным остеклением.
- Третье. Собственный детский сад и школа.
- Четвертое. Свой фитнес-центр и бассейн.
- Пятое. Ухоженный парк для прогулок и пробежек.
- Шестое. Живописный водоем.
- Седьмое. Собственный заповедник.
- Восьмое. Дельфинарий.



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
WWW.7211000.RU

Лучшее для лучших
Телефоны менеджеров на объекте:
+7 (903) 722-2300, 968-6967, 721-6134



Panasonic ideas for life



ЧИСТОТА ВОЗДУХА ПОД КОНТРОЛЕМ



Кондиционер обнаруживает и устраняет запахи



Сигаретный дым



Запахи из кухни



Запах тела



Запах мусора



Запах животных



Хотите дышать чистым воздухом? Новый кондиционер Panasonic с системой Сенсор Патруль моментально реагирует на загрязнение, а Мегафильтр улавливает даже самые мелкие частицы пыли, уничтожает микробов, нейтрализует неприятные запахи. Воздух снова чист!

ГОРВОЗДУХ
8 (800) 200 21 00
www.vozduh.ru

*Модели класса де-люкс 2007 г.

www.panasonic.ru

Информационный Центр Panasonic: для Москвы (495) 725-05-65, для регионов РФ 8-800-200-21-00 (звонок бесплатный)

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



«Ландшафт» (Рублево-Успенское ш.)

Элина Фадеева,
генеральный директор
компании «Контакт —
элитная недвижимость»:
— Мне кажется, дело именно в том, что площадок становится все меньше, а особняки закончились. При прочих равных условиях малоквартирный дом, конечно же, удобнее для жизни. Вернемся к вопросу об отделке: наверное, проще пережить ремонт, когда у тебя пять соседей, а не сто. Но тенденция укрупнению есть, с этим не поспоришь.

Евгений Юр,
руководитель отдела
городской недвижимости
компании Paul's Yard:
— Конечно, при желании мы можем называть элитным домом все, что не «панель». На самом деле, если уж говорить о продукте VIP-класса, все-таки его не может быть много. Не может дом такого уровня подходить в одинаковой степени к жильцам. Люди, которые пытаются купить что-то индивидуальное, все равно будут стремиться к неповторимости. Rolls-Royce нельзя собирать на конвейере.

Все дело в инфраструктуре

Кто бы спорил с тем, что загородные дома (именуемые коттеджами, хотя правильнее называть их виллами) у нас уже научились строить на высоком уровне. Но вот окружение, недостаток социальной инфра-



«Пирогово» (Осташковское ш.)

структуры не позволяют в большинстве случаев считать жизнь за городом по-настоящему комфортной. И многие люди по своему решают проблему загородного проживания — в дополнение к городской квартире покупают элитные дачи.

Тимур Сайфутдинов,

генеральный директор компании «Терра-недвижимость»:
— Критерием элитности для загородного дома, пожалуй, больше, чем для городской квартиры. Если в городе еще

можно мириться с огрехами вида из окон, то для загорода место и окружение — первый и главный критерий. На втором месте наличие развитой инфраструктуры. Вы можете построить замечательный поселок на 60-м километре Новорижского шоссе, но ни о какой элитности речи быть не может именно из-за отсутствия необходимой для жизни инфраструктуры. Это должно быть все то же, что и в городе: школа и детский сад, фитнес-центры, рестораны, супермаркеты и т. д. И не просто



«Чехово» (Новорижское ш.)



«Миллениум» (Новорижское ш.)

школа должна быть, а несколько, с разными специализациями, чтобы была возможность выбора. В-третьих, конечно, поселок должен быть охраняемый. Четвертое — архитектурная целостность, которая для города еще важнее, чем для города. Поэтому поселки, которые формируются путем продажи участков земли без подряда, вряд ли можно считать элитными. Ни о каком единстве архитектуры в них речи быть не может. И на десять человек с нормальным вкусом обязательно

придется один, который поставит трехметровый забор желтого цвета. Пятое — это все-таки инновации. И в технологиях, и в инженерии. Центральное кондиционирование, подогреваемые полы, подогреваемые входы, подогреваемые крыши — все то, что мы называем системами «умного» дома. Это относится и к материалам. Ну нельзя построить элитный дом из пеноблоков! И наконец, размер участка — минимум 30 соток, площадь дома — минимум на четыре спальни независимо от

состава семьи и гараж минимум на три машины. Если суммировать все эти характеристики, не так уж много окажется у нас настоящей «элиты» за городом. И не так уж много мест, где можно строить поселки высокого уровня.

Мария Литвиненко,

исполнительный директор
компании Blackwood:
— Тимур имеет в виду, что, кроме Рублевки, элитных поселков пока нигде быть не может. Но уже появились проекты, ко-

торые теперь могут конкурировать с Рублевкой. Пусть это будет 20-й километр Осташковского шоссе — отнюдь не лучший вариант в плане транспортной доступности, зато феноменальное место, окруженное лесом и водой. Или возьмите Дмитровку. Последние три года девелоперы пытаются построить там «высокую элиту», поскольку это единственное направление, где есть большая вода. Да, пока не очень получается, но там уже строится хороший бизнес-класс. Что касается других направлений, то Новорижское шоссе явно претендует на элитарность. Хорошие перспективы у Калужского, Киевского шоссе.

Ирина Могилатова,

генеральный директор
компании Tweed:

— Хотелось бы обратить внимание на тенденцию, которая явно проявляется в последнее время: спрос на такой вид недвижимости, как «дальняя дача». Соответственно, появляется и предложение. Сегодня покупатели загородной недвижимости делятся на две категории. Первая — это те, кто хочет жить за городом постоянно. Для них предел — 15 км от МКАД, дальше ездить просто физически невозможно. Но даже на небольшом расстоянии возникают проблемы. Тимур Сайфутдинов правильно сказал, что главная проблема — это инфраструктура. Водить ребенка в школу даже с Рублевки малореаль-

но. То есть, конечно, можно, но бедные дети будут просто жить в машине. И поэтому появляется вторая категория клиентов — те, кто не желает расставаться с городским образом жизни, при этом выезжая на дачу на выходные. Естественно, если нет необходимости каждый день ездить в город, загородный дом может находиться гораздо дальше от Кольцевой автодороги — до 60 км и даже 100 км. Плюс отдаленности является лучшей по сравнению с близким Подмосковьем экология. Я думаю, со временем будет активно развиваться эта тенденция — строительство «дальних дач» элитного уровня.

Андрей Воскресенский

ТОП-10 ЭЛИТНЫХ ОБЪЕКТОВ

Участники круглого стола путем консенсуса определили 5 лучших городских домов и 5 лучших загородных поселков в элитном сегменте. При этом рассматривались только те объекты, которые находятся в продаже в настоящее время. Вот какой получился список.

Москва

Брюсов пер., д. 19
Молочный пер., д. 1
«Монолит» (ул. Косыгина, д. 19)
«Купер Хаус» (Бутиковский пер., д. 3)
Бутиковский пер., д. 5

Подмосковье

«Ландшафт» (Рублево-Успенское ш.)
«Санаторий „Барвиха“» (Рублево-Успенское ш.)
«Чехово» (Новорижское ш.)
«Миллениум» (Новорижское ш.)
«Пирогово» (Осташковское ш.)

М★

МИРНЫЙ

МОЙ ЛИЧНЫЙ КОСМОС

ОТКРЫТОЕ ПРОСТРАНСТВО - ПРОСТОР ДЛЯ ВОПЛОЩЕНИЯ САМЫХ СМЕЛЫХ ДИЗАЙНЕРСКИХ РЕШЕНИЙ, ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, ПОЗВОЛЯЮЩЕЕ НАСЛАЖДАТЬСЯ ДИНАМИКОЙ ГОРОДСКОГО ПЕЙЗАЖА, ЕСТЕСТВЕННЫЙ ПУТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДСТАВЛЕНИЙ ОБ УЮТЕ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ - ЭТО ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ПРОСПЕКТЕ МИРА. «МИРНЫЙ» - ЭТО УВЕРЕННОСТЬ В ЗАВТРАШНЕМ ДНЕ И ДВИЖЕНИЕ К ДОСТИЖЕНИЮ ПОСТАВЛЕННЫХ ЦЕЛЕЙ.

- «Мирный» удобно расположится в одном из самых престижных районов столицы в непосредственной близости от станции метро «Алексеевская». Удобная транспортная развязка, близость к центру города, развитая инфраструктура, деловая и историческая ценность района сделают проживание в «Мирном» максимально комфортным.

Дизайн входных групп

Северный фасад

795-0-888

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

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Куда уходят инвесторы

Частный сектор

(Окончание. Начало на стр. 25)

Это вариант для смелых: рентабельность операции за счет использования кредитного плеча может быть очень высокой (до 100% в год на вложенные средства), но и риски велики. К примеру, если рынок «встанет», вы остаетесь со строящимся коттеджем и недешевым кредитом, который надо выплачивать.

Другой вариант — покупка таунхауса или дуплекса. С бюджетом в \$200 тыс. при определенной удаче можно купить дуплекс километрах в 30–40 от Москвы. Главным минусом такой операции: хороших поселков с таунхаусами и дуплексами появляется не так много, поэтому приличные варианты надо «ловить». Отдельная тема — дальние поселки. В 70–100 километрах от Москвы вполне можно купить за \$80–150 тыс. деревянный коттедж с землей и коммуникациями. Вдали от Москвы, понятное дело, интересны «поселки с природой» — на берегу водохранилища или реки, в заповеднике. Однако потенциал роста цены в них непонятен: спрос только формируется, пока это еще слишком экзотический товар.

Землю

Земля — самый непонятный и «темный» товар, и потому кажется, что здесь больше всего возможностей для спекуляций. Практически каждый «квартирный» инвестор в поисках объекта инвестирования потратил энное количество дней на осмотр полей и дачных участков. Но редкий смог трансформировать свой интерес в реальную покупку.

Самые интересные земельные активы — в тридцатикилометровой зоне вокруг Москвы. Однако инвесторам тут вряд ли чем-то можно поживиться: все скупилено. Редкие, случайные высказывающиеся на рынке участки, не выходя на рынок, приобретаются «профессионалами». «За три месяца поисков мне пришел всего один по-настоящему интересный вариант — участок в 10 километрах от Москвы по Киевскому шоссе. С недавно сторевшим домом, с „плохими“ документами, но с коммуникациями и по \$5 тыс. за сотку», рассказывает Андрей, который долгие годы инвестировал в



При нынешнем ценовом барьере малобюджетному инвестору нечего делать в городском экономклассе ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

новостройки. — Мы договорились о просмотре на следующий день, но уже в тот же вечер приехали люди и внесли полную сумму за участок под уверенность на распоряжение этим участком. Внести \$150 тыс. под уверенность, которую хозяин потом может отозвать, — это выше его понимания. Я — не игрок на этом рынке».

Чтобы найти еще дешевле земли надо ехать уже за 70-й километр, и лучше в соседние области — Калужскую, Тульскую, Владимирскую. Но и там уже не просто работать. Один мой знакомый решил «окупить» землю около Приокского заповедника, что в Тульской области. Он хотел сделать бизнес на участках с коммуникациями в местных деревнях. Для этого он часто ездил в те края, заводил знакомства с местными жителями. «В какой-то момент я понял, что даже здесь, в 120 километрах от Москвы, дремучих людей уже не найдешь», — говорит Александр. — Даже полуграмотная бабка, и та с гордостью теперь заявляет: „У нас сотка стоит три тыщи долларов“. Чтобы там работать, нужен административ-

ный ресурс — либо директор колхоза, либо люди в администрации».

Один из наиболее простых вариантов — скупка дачных участков. Совершается данная операция обычно в сотрудничестве с руководителем кооператива, который не только «сдаст» телефоны всех владельцев участков, но и сам уговаривает их продать наделы. В некоторых кооперативах, находящихся километрах в 80–100 от Москвы, год-два назад участки покупались по \$300 за сотку, а сейчас продаются уже за \$1–1,5 тыс. Покупают участки без коммуникаций по этим ценам слабо, но их новые владельцы «держат» цены в расчете на будущий рост.

Дальние земли, в основном, покупают не для конкретных проектов, а «потому что дешево». Поэтому часто рассматривают сложные схемы: например, через покупку паев колхоза и выделение их в натуре. Сельскохозяйственная земля «в паях» в 100 километрах от Москвы может стоить всего \$3–10 за сотку, однако процедура ее выделения в натуре содержит немало рисков и занимает не менее полугода в лучшем случае.

В курортную недвижимость

Русские — сегодня одни из главных покупателей недвижимости в мире. Это одновременно и вывод активов в более спокойные места, и реакция на высокие цены на недвижимость в России. Люди с бюджетами \$50–200 тыс. сегодня, в основном, инвестируют в Черногорию и Болгарию. В этих странах есть теплое море, а местные жители хорошо относятся к русским и понимают наш язык. И главное — местная недвижимость по нашим меркам неправдоподобно дешева.

Небольшой домик в Черногории в прошлом году можно было купить за \$50 тыс. В этом сезоне цены, скорее всего, будут выше: год назад Черногория подорожала за независимость от Сербии, и в ответ на это сербы стали продавать свои дачи на берегу моря. Продавать русским и недорого, лишь бы они не попали к албанцам. В Болгарии апартаменты недалеко от моря на главных курортах типа Слънчев Бряг можно купить по цене до \$1 тыс. за 1 кв. м. Болгария уже вступила в Европейское сообщество, Черногория планирует. Именно о факто-

ром присоединения к Европе и связываются основные надежды на рост цен. Отдельная тема — Сочи. Сюда также активно инвестируют москвичи. Цены, если принять во внимание качество моря и развитие инфраструктуры, для инвестирования совсем неинтересные. Но пиар на Олимпиаде и бюджетные вложения делают свое дело: в городе строительный бум. Большинство же покупателей квартир в новых домах — инвесторы, желающие сыграть на росте цен.

В акции, паи и деньги

В паи ПИФов и акции вложились многие «недвижимые» инвесторы. По сравнению с рынком недвижимости, который может надолго впасть в «спячку», акции и паи имеют очевидное преимущество: они намного более ликвидны. Человек, который, продавая квартиру за полмиллиона, сидит полгода без денег, это качество ценит вдвойне. Тем более, вложения в фондовый рынок дробятся в отличие от квартир: испытывая недостаток в деньгах, всегда можно продать часть акций. В то же время, стоимость акций постоянно меняется, и не всем это по душе. Часть инвесторов после многолетних операций с недвижимостью предпочла по-простому «уйти» в деньги. Благо на рублевых депозитах можно зарабатывать под 10%. Конечно, это мало по сравнению с прошлыми прибылями, но что делать.

«Я не вижу сегодня достойных вариантов вложения. Мне кажется, почти все „недвижимые“ активы сейчас переоценены», говорит бывший инвестор Алексей. — Квартиры уже начали дешеветь. Жить полноценно за городом в Подмосковье невозможно из-за пробок и отсутствия инфраструктуры — так почему эти дома должны стоить дороже, чем на Лазурном берегу? Цены на ту же землю поднимают искусственно. Ажиотаж подогревается пиаром. „Подмосковье больше нет земли“ и „земля может только дорожать“. В то же время только у десятка крупных землевладельцев более сотни тысяч гектаров, которые они не используют и не знают, что с ними делать. Так что, несмотря на моду на вложения в недвижимость, я решил остаться „в деньгах“. Тем более выборы не за горами...»

Алексей Карцев

Алексей Харнас

Руководитель проекта «Коммерсантъ-Дом»



Совершенно нечего купить

Уже без малого год я занимаюсь разменом квартиры моей мамы. Схема запланированной сделки до смешного проста: четырехкомнатную квартиру в сталинском доме на Грузинском валу надо обменять на двухкомнатную в Северо-Западном округе, а оставшиеся деньги пустить на решение жилищных проблем моего младшего брата. Подобные сделки приходится проводить едва ли не трети семей в этом городе. Да и агентства недвижимости, одно из которых занимается подбором для меня вариантов, вроде бы в основном именно на таких альтернативных цепочках специализируются.

Однако повторюсь, уже год я не могу произвести банальный размен. Причина не в длинных «цепочках альтернатив»: на рынке просто нечего купить. Как ни парадоксально, падение цен на недвижимость не увеличило предложение квартир, а заметно сократило его. Цены начали заметно снижаться с конца прошлого года, а с февраля-марта этот процесс стал лавинообразным. Типичная ситуация — квартира, выставленная в конце прошлого года за \$320 тыс., сейчас продается за \$250 тыс., а после недолгого торга с продавцом цена может быть опущена до \$230 тыс. Еще несколько месяцев назад подобные скидки на квартиры невозможно было себе представить.

Казалось бы, самое время приобретать недвижимость на спаде рынка. Но покупать в Москве, по большому счету, нечего. Хороших предложений на первичном рынке практически нет. Это понятно — застройщики придерживают свой товар, надеясь на небольшой рост цен к концу года. А жилье на вторичном рынке просто не стоит тех денег, которые за него просят.

Я посмотрел достаточное количество квартир на вторичном рынке — большинство находится в таком состоянии, что непонятно, как вообще можно за них отдавать хоть какие-то деньги. Речь идет не о запущенности дома прежними хозяевами, а о банальной ветхости не такого уж старого жилья. Чудовищные швы между потолочными балками; стены, склоненные в разные стороны; крохотные кухни со свежераздолбанными дырами для новых газовых труб; радиаторы, на которых слой ржавчины проступает из-под краски, — всю эту красоту можно найти в любой квартире, за которую просят минимум четверть миллиона долларов США. Это весьма большие деньги для любого жителя нашей страны. И лично я не понимаю, как можно такое количество заработанных (или взятых в долг под проценты) денег отдать за пропахшую старостью квартиру с уныло нависающим над головой потолком.

Складывается ощущение, что частные продавцы оказались гораздо менее готовы к снижению спроса (и, соответственно, цен) на московские квартиры, чем профессиональные риэлтеры и застройщики. Непокоримая вера в то, что их квартира может быть в любой момент продана, и непременно за наивысшую цену, сыграла с ними злую шутку. Никто не хочет признавать, что квартира — порой единственное имущество — вдруг стала малоликвидной и стремительно теряющим цену товаром. Тем не менее, так оно и есть. Очевидно, что скоро стальной рынок жилья переживет очередное потрясение — резкое падение цен на «вторичку» на фоне отсутствия роста цены на первичном рынке. В результате радикально изменится такое понятие, как «инвестиционная квартира». Если еще в начале прошлого года любое вложение в жилье можно было считать прибыльной инвестицией, то сейчас значительная часть сделок по покупке квартиры с целью ее перепродажи будет иметь отрицательную доходность. Впрочем, частные инвесторы уже реагируют — достаточно посмотреть базу объявлений, и становится понятно, что покупатели «сбрасывают» квартиры даже в новых домах бизнес-класса.

Риэлтеры, с которыми я беседовал, говорят, что ситуация изменится в середине осени. Но почему она изменится, какие объективные факторы на это повлияют — не может объяснить никто. Так что не исключено, что пик цен на жилье в Москве действительно уже пройден.

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 В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

Дом сдан
всего 37 квартир
ИПОТЕКА

- с хорошей инфраструктурой и прекрасным видом на набережную
- уникальный дизайн-проект внешней и внутренней отделки дома
- две секции 3-4-6-8 этажей выполнены каскадом
- просторные светлые квартиры свободной планировки
- использование последних технических достижений в области связи и телекоммуникаций
- бесшумные лифты "Schindler electric"
- надежная система безопасности
- подземный паркинг

В рамках реализации градостроительного плана развития Замоскворечья до 2020 г. (постановление Правительства Москвы от 17.12.2002) специалисты рассматривают этот район как наиболее перспективный для комплексного освоения под элитную застройку.

Тел. (495) 959-49-29, 789-79-08
www.ozerkovskaya.ru

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Первые и последние

сектор рынка

Еще с советских времен бытует мнение, что, выбирая квартиру «по вертикали», нужно ориентироваться на середину дома. Всегда «крайние этажи» считались наименее пригодными для комфортного проживания. В газетных объявлениях до сих пор нередко попадает оставшаяся с тех времен фраза «первый и последний — не предлагать». Однако в секторе дорогого жилья первые и последние этажи оправдались в глазах потенциальных покупателей.

Естественные недостатки

Конечно, люди, не привыкшие жить в домах повышенной комфортности, с опаской относились к возможности приобретения квартиры на нижних и верхних этажах, и не без основания. Постоянный шум под окнами и свет фонарей, хлопающие подъездные двери и писк домофона, вой автомобильной сигнализации и выхлопные газы припаркованных во дворе автомобилей — все эти особенности беспокоят жителей первого этажа гораздо сильнее, чем их соседей сверху. Не последнюю роль играет тот факт, что первый этаж — это худшее расположение в здании с точки зрения безопасности, что влечет за собой необходимость ставить решетки на окна. Кроме того, квартира на первом этаже может быть холоднее по сравнению с другим жильем из-за холодного пола, а также сырой из-за близости к подвалу. К тому же, у многих людей проживание на первом этаже вызывает чувство дискомфорта как некий психологический фактор.

У последних этажей свои особенности. Раньше в домах бизнес-класса квартиры на последних этажах стоили дешевле по сравнению с предпоследними, — комментирует директор по маркетингу и продажам ОАО «Квартал» Сергей Лушкин. — Покупатели не могли избавиться от стереотипа, что квартира на последнем этаже — это протекающая крыша и шум лифтового и прочего инженерного оборудования.

В ряде случаев, последний этаж непопулярен среди потенциальных покупателей из-за неудобств, связанных с возможной поломкой лифта. Главным образом это касается покупателей старшего поколения, так как на верхние этажи им сложнее подниматься. Страшно себе представить пеший подъем на 16-й этаж. А если это новая «высотка»? Впрочем, в таких случаях

разница между последним и предпоследним этажами практически неощутима.

Ближе к земле

Практически все первые этажи в новых домах — нежилые. Правительство Москвы постановило, что впрямь на первых этажах будут располагаться объекты социально-бытовой инфраструктуры: магазины, прачечные, фитнес-центры, медицинские центры, кафе, рестораны и т.д. Таким образом, в современных новостройках второй этаж, как правило, является первым жилым. А зачатую первый жилой поднимается еще выше. «В наших домах проблемы первых этажей не существует, — подтвердили в пресс-службе компании «Дон-Строй», — поскольку все наши жилые комплексы расположены на спилобатах, и первый этаж фактически начинается в районе четвертого-пятого этажа современной панели».

Сегодня, приобретая квартиру на втором этаже (то есть первом жилым), люди понимают, что они так же, как и собственники квартир на более высоких этажах, получают жилье повышенной комфортности в доме с просторными холлами, огороженной придомовой территорией с детской площадкой, развитой инфраструктурой, подземной автостоянкой, развитым сервисным обслуживанием. В квартирах на этих этажах также как правило, запроектированы балконы и лоджии.

«Среди приобретающих такие квартиры, — люди, которые по каким-то психологическим причинам предпочитают жить на нижних этажах, — отмечает Сергей Лушкин. — И тогда квартира на втором этаже — один из вариантов обеспечения им комфортного проживания. Это позволяет отказаться от использования лифта, что для определенной категории людей является существенным при выборе квартиры».



Квартира на первом этаже дома Hortus Harmonia — с панорамным остеклением высотой 7 м

И все же, если говорить о массовом спросе, на сегодняшний день квартиры на первых этажах представляют интерес для покупателей только в силу своей дешевизны. Разница в цене квартиры на втором и на последнем этаже может достигать \$20–30 тыс. и более. Хотя сейчас, в связи с растущим спросом на квартиры на нижних этажах, эта дельта сокращается.

В сегменте элитной недвижимости дешевизна является менее веским аргументом, чем комфорт приобретаемого жилья, поэтому девелоперы стараются повысить привлекательность такой недвижимости и придумывают новые способы освоения первых этажей. «Например, на первых этажах жилых комплексов «Покровское-Днебово» и «Покровский берег» высота потолков на 20–30 см больше, чем на остальных, — рассказывает директор по маркетингу компании «Конти» Юрий Синяев, — все это позволило нам позиционировать их, как восточные таунхаусы».

На рынке уже встречались проекты, включающие своеобразный «дом в доме» на первом этаже — двухуровневую квартиру с отдельным входом с улицы и небольшой палисадником. «Однако большая популярность такие объекты не пользовались, — отмечает директор департамента элитной недвижимости компании «МИ-ЭЛЬ Новостройки» Кайло Карма. — Обычно они продавались последними в доме и по невысоким ценам. Я думаю, что лучше создать дополнительную стоимость всему объекту целиком, размещая на первом эта-

же инфраструктуру, просторные входные группы и прочее, чем испытывать сложности с продажей квартир на первом этаже».

Впрочем, можно привести и примеры удачного «розыгрыша» нижних этажей. Например, в жилом доме Hortus Harmonia на Ботанической улице первые этажи продавались дороже остальных. «Дом Hortus Harmonia стоит на краю Ботанического сада МГУ, известного также как Аптекарский огород, — рассказывает Екатерина Тейн, директор отдела жилой элитной недвижимости компании Knight Frank. — Это ухоженный зеленый парк в центре Москвы, в доме есть собственный выход в сад. Из окон квартиры на первом этаже открывается великолепный вид на Ботанический сад МГУ, это создает ощущение пребывания за городом. Стоит упомянуть отличительные черты самой квартиры — она двухуровневая с панорамным остеклением высотой семь метров, система двойного света отлично дополняет виды из окон. Таким образом, грамотно выбрав концепцию объекта, можно не только решить проблему видов на первых этажах, но и повысить привлекательность такой квартиры».

Возможно, жильцы пока не привыкли к подобным экспериментам. Хотя иметь квартиру на первом этаже с огороженным пространством перед входом, куда, например, можно было бы ставить велосипеды, коляски и т.д. — идея вполне достойная. Это говорит о том, что застройщики попытались предложить образ жизни, связанный именно с первым этажом.

Жилье поднебесное

Что касается этажей под крышей, то они были «реабилитированы» девелоперами за счет видовых преимуществ. С последним этажом возможны разные варианты. Если даже человек приходит заведомо с настроением «первый и последний не брать», то квартиру на последнем этаже он, может быть, все-таки купит. Особенно, если это дом в центре города, где виды из окон хорошие. Принцип «чем выше, тем дороже» остается актуальным — за хорошие видовые характеристики люди готовы доплачивать. И здесь стоит отдельно рассмотреть квартиры в элитных домах и домах бизнес-класса.

«Принято считать, что с точки зрения экологии верхние этажи находятся в благоприятной ситуации, поскольку загрязняющие воздух примеси скапливаются у поверхности земли, — отмечает Кайло Карма. — Таким образом, если в проекте на последние этажи закладываются большие площади и высокие потолки, подкрепленные хорошим видом из окна, то квартиры, здесь расположенные, даже не являясь пентхаусами, могут претендовать на самые высокие цены в здании».

Как правило, в высотных элитных домах на последних этажах располагаются пентхаусы, относящиеся к категории дорогой элитной недвижимости. Такие квартиры, прежде всего, имеют большие площади, нестандартными планировочными и архитектурными решениями, а также малым количеством квартир на этаже. Так, например, в строящихся элитных домах «Квартала» есть секции, в которых на последнем этаже расположена только одна квартира. Собственник элитной квартиры на верхних этажах дополнительно получает уникальные планировочные решения.

Если речь идет об эксплозивных зданиях, то там последний этаж соответствует общему высокому стандарту качества и даже превосходит по потребительским качествам квартиры на остальных этажах. Именно последние этажи в высококлассных домах в большинстве случаев являются наиболее престижными. И чем лучше дом, тем больше его последний этаж ассоциируется с простором и роскошными панорамами или, скажем, чердаками, которые можно переделать под студии.

«Одно из основных преимуществ квартиры на последнем этаже — это возмож-

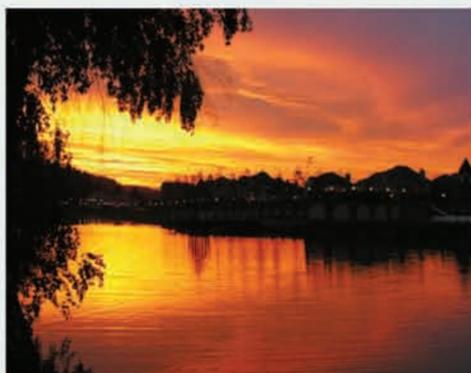
ность оборудовать мансарду, — считает Юрий Синяев из компании «Конти». — В подобных квартирах больше света, тише и воздух чище, если это высотный дом, (выхлопные газы от автомобилей так высоко не распространяются). Кроме того, современные технологии строительства позволяют владельцам квартир не бояться во время дождей попадания воды с крыши в квартиру».

Что касается собственно последнего этажа, то в современных дорогих домах, как правило, все коммуникации выносятся на крышу, и продаваемый жилой этаж — фактически предпоследний. Последний этаж в домах повышенной комфортности является таковым лишь формально, поскольку над ним располагается еще и технический этаж или некое пространство, отделяющее верхний жилой этаж от собственно крыши. Тем самым вероятность того, что крыша будет протекать, продуваться ветрами и сильно прогреваться солнцем в летние месяцы, ничтожно мала, поэтому повода для занижения стоимости таких объектов нет. А технические этажи в новых высотках «Дон-Строй» повторяются через определенное количество жилых этажей, что также позволяет избежать неудобств, связанных с обслуживанием и эксплуатацией инженерии на более высоких этажах.

Впрочем, иногда клиенты воспринимают технический этаж над своей головой как неудобство. В элитных домах средней и малой этажности пентхаусы, как правило, не проектируются, однако и там квартиры на последних этажах отличаются нестандартными планировочными и архитектурными решениями, а также малым количеством квартир на этаже. Так, например, в строящихся элитных домах «Квартала» есть секции, в которых на последнем этаже расположена только одна квартира. Продавец элитной квартиры на верхних этажах дополнительно получает уникальные планировочные решения.

Если же клиент, предпочитающий жилье на последних этажах, понимает, что они приобретают, прежде всего, потрясающие видовые характеристики и отсутствие соседей сверху, что дает им возможность не зависеть от ритма и образа жизни соседей. А все недостатки домов советского времени в сегодняшних домах повышенной комфортности исключены. Вероятность протечи крыши в подобном доме сегодня не больше вероятности затопления квартиры соседом сверху.

Мария Мягкова



24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006
Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004
и INTERNATIONAL
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- Пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Сосновый бор
и березовая роща
объединены
каскадом озер

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00
www.kn-ozero.ru

РЕКЛАМА

Архитектурное пространство Пирогова

событие

Курорт «Пирогово» представляет выставку уникальных проектов загородных домов. Их авторы — известные российские и зарубежные архитекторы. Для гостей Пирогова выставка «Арабеск(и)» открыта до середины октября, то есть до окончания яхтенного сезона. Рассказывает корреспондент «Ъ-Дома» **Клавдия Щур**.



Архитектурная выставка «Арабеск(и)» открыта для гостей Пирогова по октябрю, то есть до того времени, когда яхтам придет пора возвращаться в эллинг. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА



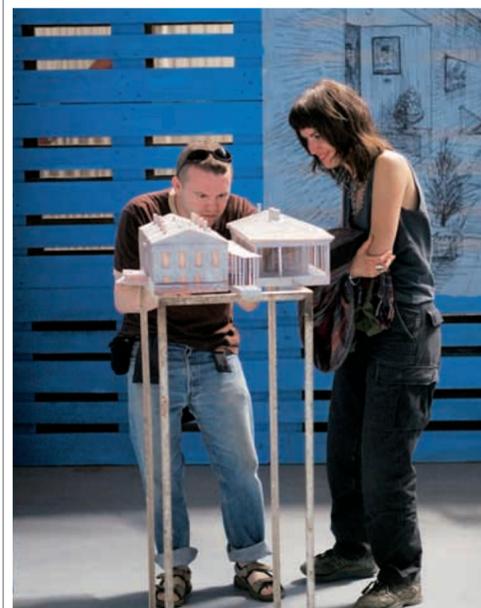
«Официальный» автомобиль выставки — BMW. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА



Пространство выставки выстроено таким образом, чтобы проекты было удобно рассматривать из любой точки эллинга, в том числе из-за барной стойки, вдоль которой на открытии выставки катались официанты на роликовых коньках. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА



Это не просто красивая семья, но и возможные жители одного из замечательных домов, которые будут построены в Пирогове. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА



Режиссер видеоряда выставки Дмитрий Булыгин с архитектором Радой Ивановой. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

Надо сказать, что Пирогово — место для современного искусства культовое, несколько лет подряд здесь проходил фестиваль «Арт-Клязьма». Это уже почти закономерность. Ведь подмосковный курорт на Клязьме начинался как эксперимент по созданию новой концепции жизни для свободных людей, готовых оценить и принять и современное искусство, и архитектуру со всей страстью к самовыражению.



Барт Голдхоорн, куратор выставки «Арх-Москва», впервые побывал в Пирогове. И ему понравилось. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

Вместо, казалось бы, ожидаемого open air, экспозиция выставки «Арабеск(и)» разместились в закрытом помещении — но каком! Проекты представлены в огромном эллинге для яхт, опустевшем в связи с открытием яхтенного сезона.

Если темой прошедшей в прошлом месяце главной архитектурной отечественной выставки «Арх-Москва» были объекты в городском пространстве, то на берегу Клязьминского водохранилища в рамках выставки «Арабеск(и)» собрались проекты именно загородные, причем созданные для Пирогова.



Александр Бродский, пожалуй, единственный русский архитектор, творчеству которого трудно найти аналогию на Западе. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

В экспозиции представлены проекты 11 больших загородных домов и 5 маленьких. Куратор выставки Юрий Аввакумов, один из идеологов направления в отечественной архитектуре, получившего название «бумажная архитектура», хотел и сделал выставку не совсем архитектурную. Собственно отсюда и название. Арабеск — это собрание музыкальных и литературных произведений. А в случае с пироговской экспозицией — собрание произведений архитектурных.

Главное, что вызывает уважение в концепции курорта Пирогово, это правильное использование окружающей среды и грамотное распределение пространства. Каким-то волшебным образом его хватает на всех.



Голландский архитектор Эрик Ван Эггераат, который иногда при знакомстве представляется великим архитектором, в России пока построил очень мало. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

Так случилось и на выставке. Не мешая друг другу, каждый мог заняться тем, что ему было в данный момент жизненно необходимо. Любопытная публика разглядывала проекты и их создателей. Архитекторы пили коньяк. Посетители выставки налегали на соленые орешки. Девелоперы активно общались и с теми, и с другими. Девушки просто были красивыми. Кто-то ушел играть в гольф, а кто-то — кататься на яхте по Клязьминскому водохранилищу. Дети проводили собственный тест-драйв на мини-автомобильчиках BMW. А некоторые просто наслаждались чистым пространством Пирогова.

Так случилось и на выставке. Не мешая друг другу, каждый мог заняться тем, что ему было в данный момент жизненно необходимо. Любопытная публика разглядывала проекты и их создателей. Архитекторы пили коньяк. Посетители выставки налегали на соленые орешки. Девелоперы активно общались и с теми, и с другими. Девушки просто были красивыми. Кто-то ушел играть в гольф, а кто-то — кататься на яхте по Клязьминскому водохранилищу. Дети проводили собственный тест-драйв на мини-автомобильчиках BMW. А некоторые просто наслаждались чистым пространством Пирогова.



Яхта класса 2.4 на фоне ресторана «Кот д'Азур» (проект Тотана Кузембаева). ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО



Гости надолго останавливались перед масштабным рисунком Александра Бродского «Дом у пятой лунки». ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

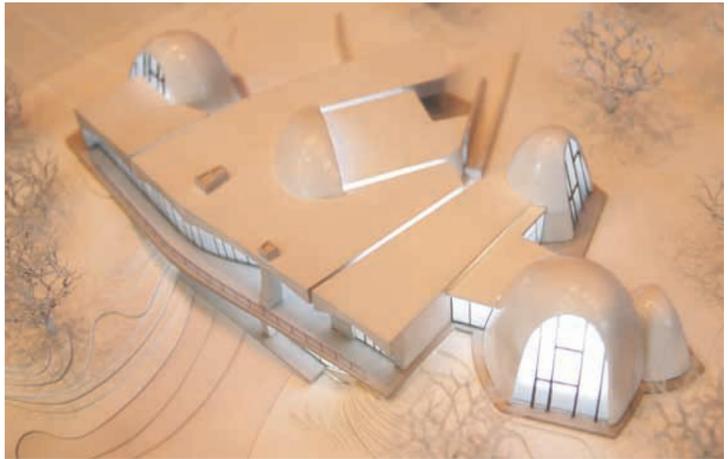


Гости выставки «Арабеск(и)» погружаются в удивительный мир Пирогова. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТОКОВА

Коллекция арабесок

шедевры

Вся суть в том, что выставка «Арабеск(и)» показывается в подмосковном поселке. И вряд ли можно найти другой такой жилой поселок в стране, проекты домов для которого составляли бы серьезную архитектурную ценность. На выставке побывала **Ольга Соболева**.



«Guta Villa» Эрика ван Эгераата — футуристический взгляд на жизнь ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА



Дом «Ракета» Андрея Савина, Михаила Лабазова и Андрея Чельцова выглядит как явление из другого мира. А это коттедж на две семьи



Архитектура «Дома у пятой лунки» Александра Бродского такова, что снимается вопрос о том, почему он здесь стоит. Точнее, будет стоять



«Вилла Калипсо» Ильи Уткина — мифология реального пространства ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Прежде нужно сказать об искусстве куратора Юрия Аввакумова. Эллинг для яхт, в котором проходит выставка, очень большой, это здание длиной почти сто метров, а в нем представлено всего два десятка архитектурных проектов, которые вполне могли бы расположиться в одной небольшой комнате. Аввакумову удалось придумать такой дизайн экспозиции, при котором картинка с домами прекрасно заполняет это огромное помещение. Экспозиция фотографий и эскизов размещена на европалетах, выкрашенных в синий цвет. Из этих палет построена большая дугообразная стена, на которой все и висит. В рисунке этой стены действительно есть что-то от арабески. С другой стороны, масштаб этой стены такой, что замысел построить всего два десятка загородных домов в Подмоскowie приобретает героическое звучание.

Хотя, почему выставка называется «Арабеск(и)», не совсем понятно. Объяснения, данные куратором Юрием Аввакумовым, рассчитаны скорее на узких специалистов. Во-первых, так назывался сборник ранних статей Николая Васильевича Гоголя, в который входила статья, посвященная критике архитектуры современного писателя Петербурга. То есть название предполагает знакомство с публицистикой Гоголя и даже с конкретной статьей. Во-вторых, арабесками обычно называют особый тип орнамента, отличающийся изысканностью и затейливостью. По мысли куратора, таковым является каждый из объектов выставки, поэтому, несмотря на то, что это просто дома, в каком-то смысле они как бы арабески.

Впрочем, за исключением названия, это очень понятная выставка. На ней — просто архитектурные проекты. Часть из них — это домики для яхтсменов в Пирогово, площадью около 80 кв. м, часть — большие виллы площадью от 1800 кв. м. Это своего рода архитектурная коллекция, поскольку проекты



Проект Тотана Кузембаева «Дом „Дракон“» кажется сказкой, но все же это один из интересных экспонатов выставки «Арабеск(и)» ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА



Тотан Кузембаев (на заднем плане) и Юрий Аввакумов, который несет свой макет дома «Контр-Рельеф» ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА



«Дом 1» и «Дом 2» Николая Лызлова — очень авангардные и ландшафтные объекты



Дом «Экспресс» Гари Чанга стал чем-то вроде фильма «Матрица» в архитектуре

ПРОЕКТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ВЫСТАВКЕ «АРАБЕСК(И)»

Юрий Аввакумов. «Дом „Контр-рельеф“». Михаил Белов. «Большая Пироговская Удача». Александр Бродский. «Дом у пятой лунки». Юрий Григорян и группа Меганом. «Первая лунка». Тотан Кузембаев. «Дом „Дракон“». Николай Лызлов. «Дом 1», «Дом 2». Владимир Плоткин. «Три домика на косе». Андрей Савин и Студия А-Б. «Дом „Ракета“». Сергей Скуратов. «Вилла SW (stone & wood)». Илья Уткин. «Вилла „Калипсо“». Гари Чанг. «Дом „Экспресс“». Эрик ван Эгераат. «Guta Villa».

сделали очень известные архитекторы — Александр Бродский, Николай Лызлов, Владимир Плоткин, Сергей Скуратов, Юрий Григорян, Илья Уткин, Михаил Белов, Тотан Кузембаев, Михаил Лабазов и Андрей Савин, а также Эрик ван Эгераат (Голландия) и Гари Чанг (Китай). Фотографии этих проектов уже публиковались в «Ъ-Доме» в рубрике «шедевры».

Собранные вместе, проекты производят большее впечатление, чем каждый по отдельности. Выставка спровоцировала стремление сравнивать их между собой, что, возможно, и не входило в планы организаторов. На выставке видно, что дом, подготовленный Сергеем Скуратовым, очень похож на дом, спроектированный Александром Бродским. Еще заметно, что дома архитекторов Ильи Уткина и Михаила Белова, хотя и тот и другой очень известные мастера, не вписываются в общий ряд домов в Пирогово, где все очень современно, поскольку сделаны в старом классическом стиле. Ансамбль в целом оказывается каким-то разноплановым. Впрочем, возможно это и оправданно с коммерческой точки зрения. Некоторые дома, впрочем, выглядят чересчур авангардными. Например, дом Юрия Григоряна кажется скорее не жилым домом, а эффектной галереей современного искусства с большим чердаком, заставленным разными авангардистскими скульптурами.

На музей похож и дом знаменитого западного архитектора Эрика ван Эгераата, его большие купола напоминают музей имени Циолковского в Калуге. Что касается проекта Гари Чанга, то дом по описаниям должен складываться и раскладываться как высокотехнологичная матрешка. На выставке показан деревянный макет в сложенном состоянии.

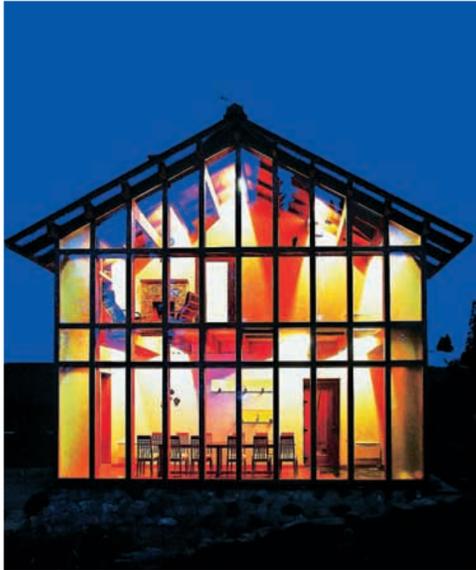
Трудно представить себе, как эти дома, будучи построенными рядом, будут соотноситься друг с другом. Показать это — самое главное на выставке.

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Далеко от Москвы

КОНЦЕПТЫ

Думать, что за пределами московской области частная архитектура заканчивается, — такая же ошибка, как и считать, что именно там она начинается. Утверждать это может только тот, кто не выезжал дальше Горок-10. На самом деле в регионах частное строительство есть, просто оно имеет некоторые особенности.



Дом, который архитектор увидел во сне



Дом под Омском с чудным названием «Родной» ФОТО СВЕТАНЫ ГЕТТЕ



Сибирский «дом на заимке» ФОТО АЛЕКСАНДРА АРХИПОВА

Статус превыше всего?

Частная архитектура в регионах формируется деньгами, которые заказчик готов вложить в проектирование и строительство, уровнем его образования, вкусом и социальным статусом. Если все ОК, приглашается хороший архитектор, выбирается лучший вариант и строительство ведется на должном уровне. Все перечисленное не дает, однако, гарантированно выдающегося результата.

Статус порой перевешивает все. И на выходе получается правильный, но скучный дом. А ведь частное строительство — это, в первую очередь, строительство индивидуальное, и дом не только «моя крепость», но и визитная карточка. И вот тут регионы берут реванш! Москва и Петербург клишируют статусные дома, а клоны Жуковки располагают по всем направлениям. Окружение создает тот самый контекст, который «диктует».

Но есть и совсем иные примеры.

Сибирь брутальная и гламурная

Дом, поставленный на «заимке у моря» в Сибири, может позволить себе полную свободу самовыражения. Это изба-пятистенок, в коей одна стена целиком стеклянная. Плюс «оторванная» кровля. Дом по-сибирски брутальный и по-столичному гламурен. Памур являет себя оцилиндрованным бревном, которому в столичном регионе отведено место сугубо в эконом-классе. Хорошим тоном в столице, возмущающей экологичности и природности, является использование натурального, обработанного вручную дерева с нарушенной текстурой. На берегу Бердского залива природы с избытком. И стальной бревно здесь — забавный парадокс. Дом-остров вдруг начинает позиционировать себя по отноше-



«Дом актера Борисова»

нию к подмосковным эко-образцам почти по Чехову — как «столяр супротив плотника». Этот дом — почин будущего коттеджного поселка на территории заброшенного пионерлагеря; автором пространственной идеи стал его будущий владелец Денис Герасимов, по совместительству — девелопер намечающегося строительства. Профессиональные архитекторы и конструкторы привлекались для решения лишь сугубо профессиональных задач.

Более скромный, но не менее оригинальный коттедж в Кемерове построил архитектор Сергей Рафалович. Дом, который также строился «для себя», и, по утверждению автора, явился ему во сне. «Это чистая правда — дом явился мне во сне. Причем мне снился не готовый дом, а процесс: сначала я проектировал, потом строил, потом делал и покупал мебель, подбирая аксессуары. Я видел все, вплоть до мелочей, даже стеклянная шахматная доска в полу второго этажа присутствовала в моем сне. Пытаясь сам себе ответить на вопрос, как подобное стало возможно, я склоняюсь к мысли, что, вероятно,

таким образом проявил себя накопленный опыт. То есть под сознание «показало» мне во сне размеры помещений и диваны, которые должны были туда вписаться, узлы из клееной ливневницы и способы крепления стеклопакетов. Короче говоря, проснувшись утром, я отправился в офис, все нарисовал и отдал проектировщикам. Это произошло в октябре, а через год дом уже был готов».

Остается только позавидовать человеку, который вместо бесконечной каши образов, кои наутро и вспомнить трудно, видит такие отчетливые картины. Профессиональный сон материализован в строго геометрической форме, разобранной по частям. Прямоугольник каменный — прямоугольник стеклянный (крыша не исключение). Чистота и элегантность.



«Три шпиля» ФОТО ЕВГЕНИЯ ИВАНОВА

кинуть дерн на крышу, а затем местный рынок не ответил на предложение ту же крышу покрыть солнечными батареями. Тем не менее, это редкий образец обаятельного постмодернизма. А интерьер так просто чудесный: неправильные пятна окон вносят в баухаусовское пространство неожиданную оп-арт-овую ноту.

А вот дом «Елка» в пригороде Омска. Елка — это не строительный материал, а указание на литературный источник, из которого растет архитектура: абсурдистскую пьесу Александра Введенского «Елка у Ивановых». И дом, спроектированный Олегом Фрейдиным и Ольгой Кулагиной, отчасти абсурдистский: вход, например, осуществляется через мансарду. Сооружение во дворе (уменьшенная копия подмосковной пирамиды Голода), отчасти напоминающее елку, оказывается очагом. Впрочем, все это встраивается в единый «сакральный» ряд: очаг внизу, далее — волшебная пирамида, и наверху — антенна, ловящая космические волны. Мистификация или мистификация? Введенский аплодирует.

Этот объект служит профессиональным ответом шедеврам современного русского народного творчества, по части заурядности, оставившего обритутов далеко позади. Непревзойденным образом остается дом «Три шпиля». Это пятиэтажный индивидуальный жилой дом из сборного железобетона кустарного изготовления. Спроектирован и построен пенсионером Анатолием Андрюшенко в поселке Ордынское под Новосибирском. Бывший вертолетчик отказался от «отсталых» кирпично-деревянных конструкций. Год за годом он отливал, используя самодельную опалубку, железобетонные панели и строил из них дом. Это уникальное сооружение — прямой укор домостроительным комбинатам, причислившим всю Россию под одну гребенку. Парадокс в том, что наивное понимание сибирским пенсионером «индустриальности» — зеркальное отражение современных западных представлений о типовом и индивидуальном. Конечно, только в части технологий. В части эстетики наш дом вне конкуренции.



Абсурдистский дом «Елка» ФОТО МИХАИЛА ЛАХОТИНА

Волжский самострой Сибирскому региону отвечает Волга. Архитектурный расцвет Нижнего Новгорода и Самары, зафиксированный профессиональными критиками как «нижегородский феномен», не мог повлиять на положение в частном секторе. Свообразный взгляд на проблему высказали самарские архитекторы Сергей Малахов и Евгений Репина. «Построект» — предложенный ими метод преобразования действительности, основан на ретропроектировании спонтанных построек, объект trouve. В переводе это значит следующее. Берется самострой, коего везде в избытке, анализируется, снабжается выдуманной историей, населяется вымышленными персонажами, а затем превращается в архитектурный проект. Вот, например, «Дом актера Борисова». Виртуальный заказчик актер Борисов стремится к самостоятельным постановкам. Время от времени он осуществляет их на сцене в Ржавом Цилиндре. Сам же он живет в маленьком домике рядом. Цилиндр и дом соединяются переходом. Отопление — от магистральной ветки — используется

только в «театральной части», так как Борисов греется от камина, а умывается исключительно холодной водой. Малахов и Репина создали целый ряд подобных «постпостроект», которые могли бы быть реализованы, доведись реальному заказчику совпасть с вымышленным. Увы, пока этого не произошло. Однако сам способ был оценен и концептуально, и практически. В «теоретическом» качестве «Построект» был представлен на биеннале в Роттердаме в 2006 году. Экспозиция вызвала большой интерес, что косвенно свидетельствует о наличии в Голландии самостроя, идентичного самарскому. В практической области это означает появление проектов, инспирированных образцами местного народного творчества (естественно, пропущенных через видение архитекторов). Например, дом в Студеном. Описать этот объект можно только тем поэтическим языком, который используют сами авторы. «Пологая кривая — из области ощущений... Линии виртуального куба поддерживают любые полеты форм. Форма освобождена от куба, но куб

притаился. Квадрат плана развернут на пять градусов. Пять градусов — угол, сопоставимый с легким дуновением ветра, вызывающим шелест листьев». Далее архитекторы уподобляют хозяина дома и его семью играющим детям, которые «забрались на корень осокаря, развелись лоскутки, разложили камни и битье стекла, и старший объявляет: «Заходите, магазин промтоваров открылся». А вещи, нажитые заказчиком непосильным трудом, объявляются лишь «продолжением игры, то есть ее (вещи) полезность проирастает не из привычек, а из перформанса». Конец цитаты. Привет дому «Елка» и Введенскому. И, позволяете заметить, сила искусства такова, что нашла человека, согласившийся уподобить свою жизнь перформансу.

Но большинство волжских жителей предпочитают постройки менее экзотические. Коттедж в Самаре, спроектированный санкт-петербургским бюро А-Лен, и дом архитекторов Анатолия Баранникова и Александра Варенова — это региональный вариант «интернационального» стиля. Региональный, потому что при всем внешнем отличии от «постпостроект» постмодернистский след явно ощущается в изысканной сложности композиции и детальной «навороченности». Однако здесь совсем иная литературная основа, соответственно и цитаты другие, взятые не из народного творчества, а из профессиональной зарубежной практики.

А вот небольшой объект — плавучий домик-элинг — демонстрирует полную свободу автора и заказчика от стереотипов. Используют самые незатейливые материалы, архитекторы Дмитрий Храмов и Марат Гареев создают легкую конструкцию, «беззаботную», как купальный сезон на Волге.

Елена Гонсалес

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОНТИНЕНТАЛЬ НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ
Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:
• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»
+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru

АНГЛИЙСКИЙ КВАРТАЛ

Новый элитный жилой комплекс «Английский квартал» расположен в историческом центре г. Москвы — Замоскворечье. Большой территории комплекс с огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис, в котором будет проживать люди одного социального статуса, уровня и достатка.

ЛОКО-РИЭЛТИ
915 88 33
WWW.9158833.RU

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Марина под боком

большая вода

Петербургские строители продолжают поиск «изюминок», способных привлечь дополнительное внимание к их элитным проектам. Одной из главных таких изюминок может стать близость яхт-клуба. Такие проекты пока единичны, что связано, прежде всего, с особенностями береговой линии Петербурга. Но в ближайшем будущем, очевидно, эта ниша будет активно осваиваться.

Яхтинг как фишка

«Несколько лет назад понятие „элитная недвижимость“ ассоциировалось с объектами вторичного рынка в лучших районах города: в центре Петербурга и на Петроградской стороне, на Каменном и Крестовском островах, в старых кварталах Васильевского острова, а также на набережных. Именно поэтому строительству „новой“ элитной недвижимости серьезно изменились. Сегодня уже никого не удивит наличием в элитных жилых комплексах фитнес-центра, бассейна, зимнего сада, современных телекоммуникаций и т.д., чего раньше попросту не существовало», — говорит Наталья Луговская, директор по продажам компании «Петербургская Недвижимость».

А вот каких-то особых «фишек» питерские девелоперы покупателям элитной недвижимости пока не предлагают.

Этим, кстати, петербургский рынок в очередной раз показывает свое отставание от московского, на котором строители периодически практикуют нестандартные маркетинговые ходы, чтобы привлечь вни-

мание покупателей. К примеру, «Дон-Строй» разместил футбольное поле на территории «Алых парусов», «Капитал Групп» строит яхт-клуб для жилого комплекса «Город яхт» на берегу Химкинского водохранилища, концерн «Крест» сделал на крыше 41-этажного комплекса «Олимпия-2» вертолетную площадку. А корпорация Migax Group создала на территории жилого комплекса «Золотые ключи — 2» частный зоопарк площадью более 2 га (вся территория комплекса — 10 га). В нем будут обитать 10 видов копытных животных (ламы, маралы, пятнистые олени), водоплавающие и хищные птицы (утки, лебеди, фазаны, совы, филины, журавли, аисты), а также еноты-полоскуны и белки.

А чем особенно привлечь покупателя в Северной столице? Живя на море, пускай это всего лишь Финский залив, невольно думаешь о яхте. Именно тягу к морю используют ряд девелоперов для того чтобы привлечь покупателей к своим объектам. Реализованных проектов пока нет, но планы существуют.

Пристань на заказ

«В настоящее время есть несколько заявленных проектов, где планируются причалы, — рассказывает Полина Яковле-



Застройка Петербурга медленно, но уверенно приближается к яхт-клубам. ФОТО МИХАИЛА РАЗУБЕВА

ва, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Санкт-Петербург. — Например, Stella Mariis планирует построить пирс для яхт и катеров в своем новом жилом комплексе на Динамо, а Компания „Еврострой“ заявила такую же функцию в своей Олимпийской деревне, корпорация „Строймонтаж“ — свой проект Sky Towers. Есть несколько заявленных проектов в Курортном районе, в Солнечном и Зеленогорске, на берегу Финского залива. Сложность подобных проектов связана с тем, что Финский залив в этом месте очень мелкий. Тем не менее, мы как консалтинговая компания рекомендовали нашему заказчику сделать глубокий ров и построить пристань под яхты. Вопрос, конечно, затратный, но повышает экономику проекта и статус самого дома. Если дом расположен на берегу, то целесообразно объединить его с функцией яхтинга».

Известны случаи и строительства причалов «от обратного». Как рассказывает генераль-

ный директор ООО «Невский Альянс» Александр Чупраков, рядом с домом на Петровском острове на берегу реки Ждановки, который был построен его компанией, пришлось уже после окончания строительства возводить причал для яхт. «После того как жильцы обжились, они попросили сделать причал. А с учетом того, что наша компания обслуживает этот дом, мы пошли им навстречу. Теперь там небольшой причал, к которому вполне могут причалить яхты среднего размера. В итоге ценность жилья стала больше».

Не ближе ста метров

Поселков непосредственно на берегу Финского залива нет и быть не может: водоохранная зона составляет 100 метров. Кроме того, необходимо определиться с тем, что мы понимаем под морем. Акватория Финского залива в окрестностях Петербурга со времен Петра не зря зовется «маркизовой лужей». Жители города всегда использовали побережье для отдыха, близкого к дачному. Старые по-

селки, расположенные в курортных зонах пригородов Петербурга, не предполагали строительства причалов и сооружений для судов. Только в городе и на южном побережье Финского залива с прежних времен сохранились четыре яхт-клуба.

В условиях современного развития водных видов спорта у потенциальных клиентов появился интерес к домам, расположенным на территориях, непосредственно примыкающих к берегу. Но строительство поселков, ориентированных на потребителей такого дополнительного аспекта загородной жизни, как яхтинг, для Петербурга и области является делом абсолютно новым. Пока ни один из операторов, действующих на этом рынке, не озвучил желания вписаться в подобный проект. Но, так как потенциальные потребители подобного товара на рынке появились, то можно ожидать и появления таких объектов.

«Строительство поселков, ориентированных на яхтсменов, для Петербурга и области является делом абсолютно но-

вым, — рассказывает Ольга Астахова, директор департамента загородной недвижимости корпорации «Адвекс. Недвижимость». — На побережье залива нет объектов застройки, которые можно характеризовать как поселки у моря. Пока ни один из операторов, действующих на этом рынке, не выразил желания реализовать подобный проект. Но так как потенциальные клиенты подобного товара на рынке появились, можно ожидать и появления таких объектов».

Как отмечают эксперты, основной проблемой для строительства подобных объектов является невозможность выделения земли вдоль побережья Финского залива и достаточно высокая плотность уже имеющейся застройки. Таким образом, поселки на большой воде могут появиться в Ленинградской области в достаточной удаленности от города — по направлениям к Выборгу и вдоль южного побережья Финского залива. Строительство в черте самого города жилых домов с придомовой береговой линией и, как вариант использования, строительством причала возможно (кроме островов) в южной части города. Там еще остались территории, где вдоль залива не расположены промышленные, складские или иные коммерческие предприятия, которые препятствуют освоению земель в качестве предоставляемых под жилую застройку. Возможно, при намерении новой береговой линии на Васильевском острове, там будут выделены участки и под строительство домов, а не только под прогулочные набережные и дороги.

Освоение Ладоги

Как признают эксперты, на сегодняшний день стало актуально не только местоположение дома и его современная техническая оснащенность, но и «среда обитания», которая бы обеспечивала возрастные потребности новых покупателей.

И если не удастся использовать Финский залив, то наличие спроса подтолкнет любителей водных видов к «Ладожскому морю». И хотя строительство коттеджных поселков на западном берегу, особенно в Приозерском районе, уже началось, объем потенциального земельного рынка здесь явно недооценен. Ведь такой водный объект, как Ладожское озеро — почти море! — должен быть привлекателен именно для любителей водных видов спорта и отдыха. Традиционно подобным времяпрепровождением жители Петербурга и занимались на многочисленных озерах, расположенных на Карельском перешейке, со временем переходя от байдарок и водных лыж к байкам и скутерам. Поэтому большинство старых дачных поселков и садоводств периода 90-х годов возникли именно по берегам озер и рек на севере ЛО.

«Если мы под загородными домами понимаем индивидуальные дома, то надо признать, что у собственников, которые сумели купить (или арендовать) землю по первой линии вдоль водного объекта, может возникнуть желание построить причал для своего судна (если есть судно и водный объект судоходен). В случае своего горячего желания и наличия такого хобби, как яхтинг, домовладелец вряд ли станет рассматривать вопрос экономической целесообразности, просто потому, что и свой дом он строил не для излечения прибыли, а для отдыха и жизни с семьей или друзьями. В силу своей эксклюзивности, подобные строения достаточно дороги, так же, как и сами суда», — считает Ольга Астахова.

Земля — вода

Желая освоить берег моря, строители сталкиваются с неизбежными бюрократическими проблемами. Прибрежная зона по законодательству Российской Федерации является

рекреационной. В ней могут размещаться только те постройки, которые предназначены для проведения досуга граждан. Это кафе, рестораны, санатории, станции серфинга. Строительство любого яхт-клуба предполагает создание всей инфраструктуры. А как признают участники рынка, бюрократии при получении разрешений и согласований в таких случаях не меньше, а возможно и больше, чем при строительстве самого жилья. Это длительный процесс, который занимает от года до полутора лет, что влечет за собой удорожание всего проекта. Кроме того, существует нехватка законодательной базы для проведения проектов, связанных с водой, например для организации заправок водного транспорта на воде. Из-за проблем в законодательстве бумаги кочатся из кабинета в кабинет, не получая необходимых резолюций.

Кроме того, по мнению самих яхтсменов, в ряде случаев яхт-клуб и жилой дом становятся конкурентами друг другу. «Совмещение жилого строения и марины действительно сложная задача», — говорит Анна Лебедева, генеральный директор ООО «Маринетек Раппа». — Но у марин есть водная составляющая, а есть еще наземная, техническая. Проблема в том, где хранить и обслуживать эти суда. Наземная часть, конечно, сложно совместима с жилым строительством. А водная — почему бы нет? Она может быть дополнительной парковкой не на земле, а на воде».

Во всем мире все чаще совмещаются самые разные формы застройки: например, дома и яхтинги, дома и гольф-клубы. Подобный симбиоз обеспечивает увеличение капитализации проекта в целом. Петербургские девелоперы считают, что дорогая недвижимость Северной столицы будет развиваться в этом направлении.

Павел Никифоров



Жизнь — это сегодня

HONKA

Мировой лидер в области деревянного домостроения

www.honka.ru

Санкт-Петербург, Миллионная ул., 11
тел. (812) 325-7450

Москва, Минская ул., 1Б
«Золотые ключи», тел. (495) 101-3001

ДОМ зарубежная недвижимость

Эстонский «монастырь»

дружба народов

В конце мая сын губернатора Петербурга Сергей Матвиенко объявил о намерении продать свою недвижимость в Эстонии. По его словам, он принял такое решение после событий с Бронзовым солдатом в Таллине. Однако оттока русских покупателей из Эстонии по политическим мотивам не наблюдается. Специально для «Ъ-Дома» ситуацию с недвижимостью на эстонском побережье анализирует редактор таллинской газеты «Деловые ведомости» **Виктор Филоненко**.

Таинственный остров

Два года назад сообщение о том, что сын петербургского губернатора Сергей Матвиенко с партнерами решили приобрести остров в Эстонии, заставило жителей республики взяться за изучение географии родного края. До сих пор считалось, что остров — это часть суши посреди какого-то водоема, например, моря или озера. А что за остров может быть в сугубо сухопутной волости Йыэляхтме?

Выяснилось, что, действительно, протекающая по северной Эстонии небольшая речушка Пирита около Лагеди разбивается на два рукава, которые примерно через полкилометра опять сливаются в едином русле. Образованная между ними полоска земли шириной около 200 метров и есть тот самый таинственный остров, которому, согласно инвестиционным планам его владельцев, суждено было вскоре стать резиденцией для ряда очень состоятельных россиян, которые по утрам будут добираться до Петербурга вертолетом прямо с острова.

Однако вскоре стало известно, что «остров Матвиенко» по-прежнему пребывает в первоначальном виде, и планы по созданию эстонской Рублевки никак не могут продвигаться дальше стола волостного старейшины.

Поэтому когда после событий, связанных с переносом Бронзового солдата, Сергей Матвиенко заявил, что в знак протеста против действий эстонских властей отказывается от участия в данном проекте, то с инвестиционной точки зрения он поступил вполне разумно. Если проект явно буксует, то стоит ли тратить на него силы и время, особенно когда есть воз-



Город Хаапсалу — одно из самых привлекательных мест для приобретения недвижимости в Эстонии с целью отдыха



можность эффективно выйти из бесперспективной игры?

Впрочем, делать из этого факта вывод о том, что российские владельцы эстонской недвижимости в массовом порядке срочно избавляются от нее, было бы неверно. Взять хотя бы помянутый остров. Дейст-

вительно, по данным регистра ценных бумаг, в мае произошла одна внебиржевая сделка с акциями SMB Invest AS — фирмы, владеющей островом, после чего число владельцев сократилось с трех до двух. Что за этим стоит, догадаться нетрудно: Сергей Матвиенко продал

свой пакет из 46 процентов акций другому совладельцу — председателю правления банка «Санкт-Петербург» Александру Савельеву, пакет которого теперь составляет 92 процента. Остальные 8 процентов — у работающего в эстонском отделении компании Lukoil Ев-

гения Большакова. Так что остров как был в руках россиянина, так и остался, правда, из «острова Матвиенко» превратился в «остров Савельева».

Санкции по-эстонски

Надо отдать должное эстонскому земельному законода-

тельству: оно исключительно либерально по отношению к иностранцам, желающим приобрести недвижимость на территории республики. Иначе и быть не может, поскольку оно «переписано» с законодательства европейского, преимущественно немецкого. Ограниче-

ния для иностранцев столь незначительны, что в них можно не углубляться. Касаются они лишь отдельных мест на границе, как в пограничной Нарве, да и там их легко обойти. Например, путем учреждения эстонской фирмы. Кстати, с начала этого года учредить фирму в Эстонии можно за два часа: процедурой ускоренного производства и с помощью Интернета уже воспользовались более тысячи новорожденных фирм.

В подавляющем большинстве случаев для законодательства Эстонии нет разницы — является ли покупатель земли гражданином Эстонии или какой-то иной страны. Однако это вовсе не означает,

что планы иностранного инвестора в области недвижимости всегда можно будет воплотить в жизнь.

Примером могут служить мьтарства японского предпринимателя Тошио Кабабе, шесть лет назад приехавшего в Эстонию с намерением инвестировать 3,5 млрд крон (более \$300 млн) и занявшегося проектами по развитию недвижимости. Однако вскоре все планы японского предпринимателя застопорились.

Дело о том, что каждая новая детальная планировка, а она необходима для строительства или реконструкции любого сооружения, прежде чем ее утвердит местное самоуправление, должна быть выставле-

Средние цены на коттеджи и земельные участки в окрестностях Таллина

Район	Средняя стоимость дома (\$ тыс.)	Средняя стоимость участка (\$ тыс.)	Средняя стоимость 1 кв. м земли (\$)
Пирита, Меривяля	431 400–517 690	258 843–301 984	173–302
Куумя	431 400–517 690	258 843–301 984	173–302
Табасалу, Лаagri	302 000–474 547	172 562	86–129
Нымме, Пяскола	305 000–517 690	172 562–215 700	172–258
Виймси, Наабнеме	305 000–517 690	215 700–259 000	129–215
Сауэ, Саку, Кейла, Юри	259 000–305 000	86 280–103 540	52–86
Мяхе, Мууга	259 000–388 265	12 000–14 670	86–129
Мурасте, Локусалу	241 581–305 000	129 400	43–86

Источник: аналитический отдел агентства недвижимости Uus Maa Kinnisvarakonsultandid.

В ЛЕТНЕЙ СТОЛИЦЕ РОССИЯНЕ ПОТЕСНИЛИ ФИННОВ

С приходом лета курортный город Пярну превращается в летнюю столицу Эстонии. Обычай полусуточный, но в каждой шутке, как известно, доля правды. «Передача власти» проводится официальными властями Таллина и Пярну.

В Пярну среди покупателей недвижимости иностранцы представлены давно, главным образом здесь приобретают землю финны. По отзывам пярнских риэлторов, интерес финнов в последнее время ослаб, более того, с их стороны растет тенденция к продаже ранее купленных объектов.

Зато обозначился повышенный интерес со стороны российских бизнесменов, желающих вложить деньги в пярнскую недвижимость, прежде всего эксклюзивные площади и участки в центре города и в приморской зоне.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК

ОНТОНОВКА

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
 - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
 - Круглосуточная служба сервиса
 - Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе

ДОМ зарубежная недвижимость

на на открытое публичное обсуждение. Чаще всего это пустая формальность, но для проектов Кавабе она стала непреодолимым препятствием, поскольку проекты вызвали сопротивление немногочисленного, но крайне жестко настроенного местного населения. Может быть, японец намеревался создать объект, могущий вызвать опасения? Например, какой-нибудь промышленный комбинат или развлекательные заведения сомнительной направленности? Вовсе нет. Господин Кавабе приобрел в окрестностях деревни Вохня свихи 300 га земли, на которой собирался создать зону отдыха высокого качества для японских пенсионеров. Планировалось строительство 123 частных домов, в которых могли бы проживать до 500 человек, а также создание соответствующей инфраструктуры — водно-оздоровительного центра, площадки для гольфа, магазинов и иных предприятий сферы услуг.

Естественно, что все эти блага цивилизации стали бы доступны и для местного населения, а самое главное — появились бы новые рабочие места и поле деятельности для местного предпринимательства.

Казалось бы, местным жителям надо только радоваться. Но ничего подобного не произошло. Вместо этого они стали собирать подписи под составленными в знак протеста петициями. Дело застопорилось. Официально причиной отказа были названы опасения по поводу загрязнения окружающей среды, мол, на тамонских болотах произрастают редкие виды мхов. Но ни для кого не секрет истинная причина, поскольку местные жители ее и не скрывали: они не хотят появления рядом с собой носителей другой культуры и чуждого эстонцам менталитета.

Такова реальность. Инвесторам, вынашивающим планы, связанные с Эстонией, надо быть готовыми к тому, что для эстонского общества характерна болезненная реакция на проникновение образа жизни с неэстонскими корнями, а радикально настроенные средства массовой информации любой факт такого рода готовы превратить в крупный скандал.

Не помогло Кавабе и то, что он всечески афиширует свое дружественное расположение к Эстонии. Парадоксально, но факт: летом прошлого года в Японии им была издана книга под названием «Эстония — самая привлекательная страна для инвестиций» объемом 246 страниц, однако личный опыт инвестора Кавабе оказался в неразрешимом противоречии с названием его книги.

Если при рассмотрении планов преобразования острова Савельева» вдруг обнаружится, что там имеет место редкий вид мха, а потому застройкой острова ничего не получится, то для людей, знакомых с эстонскими реалиями в этом не будет ничего удивительного.

Земельный вопрос

В 90-х годах XX века в Эстонии было проведено возвращение собственности, в ходе которого практически все эстонцы получили земли и иные объекты недвижимости как правопреемники бывших собственников. Тогда многие земли оказа-



Дом довоенной постройки в городе Вильянди восстановлен в соответствии с первоначальным замыслом



Вилла Стена в таллинском пригороде Нымме площадью 295 кв. м отражает архитектурные предпочтения эстонцев



Дом в Альтмesta в стиле функционализма стоит \$520 тыс.



Типовые коттеджи в окрестностях Таллина продаются за 2,5–3 млн крон (\$220–260 тыс.)



Этот дом с тростниковой крышей стоит 1,5 млн крон (\$130 тыс.)

лись в руках людей, не способных найти им иного применения, кроме как продать. Поскольку продавцы часто были некомпетентны, либо они остро нуждались, то этой ситуацией воспользовались люди дальновидные и предприимчивые: они дешево скупили землю. Однако это уже в прошлом, и теперь положение совсем иное. Сегодня подавляющая часть продаваемых земель находится в руках фирм или частных лиц, намеренных либо использовать их, либо заработать на перепродаже. Поэтому на покупку по бросовой цене рассчитывать не приходится, тем более что продолжается рост экономический подъем и доходы позволяют не торопиться, а ждать.

Наиболее ценные земли Эстонии находятся в столице и в ее окрестностях. Самые лакомые, и, следовательно, дорогие куски — на берегу моря. Минувший год был периодом резкого роста спроса на земельные участки под жилую застройку, и, естественно, цены на них взлетели, в отдельных случаях до 200%.

Если год назад участки под застройку, продаваемые по терпимой для среднего класса цене, располагались в основном в 15 км от столицы, то сегодня пользуются спросом и те, которые находятся на расстоянии 40 км.

На сегодня гонка цен, наблюдавшаяся на рынке земельных участков и новых коттеджей в прошлом году, завершилась. Предложение земельных участков и домов резко выросло. Если прежде покупатели хватили все подряд, не глядя, то сегодня у них есть время спокойно оглядеться. В Эстонии предпочитают дома, построенные «под ключ» в комплексах с асфальтовыми дорогами, уличным освещением и ландшафтным дизайном. Ин-

женерные коммуникации, включая высокоскоростной Интернет, — вещи сами собой разумеющиеся. Если по части инфраструктуры есть какие-то упущения, например, нет ледсада, то реализовать такой проект — большая проблема.

Число сделок с застроенными земельными участками за прошлый год составило около пяти тысяч. В начале года существенно возросло предложение коттеджей, а вот в части земельных участков предложение ограничено. Девелоперам стало выгоднее продавать не нарезанные участки, а строить на них коттеджи и продавать их, получая прибыль как за счет земли, так и за счет дома.

В среднем земельный участок на удалении до 40 км от Таллина, с подземными коммуникациями, стоит \$100–130 тыс. Такой же, но расположенный недалеко от городской черты, будет стоить \$150–170 тыс., а в пределах города найти участок по цене менее \$250 тыс. крайне сложно.

Для Эстонии типично строительство коттеджей площадью 150–200 кв. м. Стоимость коттеджа около Таллина составляет \$280–500 тыс. Дома площадью более 200 кв. м в Эстонии считают очень большими и в случае удачного расположения цена на них намного выше.

В секторе загородной недвижимости в последнее время растет интерес к старым ху-

рам. Отметим, что исторически для сельской жизни Эстонии было характерно проживание не в деревнях, а на хуторах. Многие из них долгие годы пребывали в запустении, однако в последнее время интерес к приобретению старых хуторов растет, после чего следует восстановление былого облика с целью реновации и организации отдыха.

Сейчас на рынке земельных участков и готовых коттеджей наступил период стабильности. Одним из показателей этого служит такое явление: местные спекулянты срочно покинули этот рынок, поскольку он уже не сулит быстрого обогащения. В лучшем случае, расположенный в удачном месте

участок или дом за год может возрасти в цене максимум на 10%, но если нет причин, придающих данному объекту повышенную ценность, то вполне реально, что стоимость будет корректироваться в сторону понижения.

Для банка иностранцы тоже люди

В Эстонии уже прошли те времена, когда недвижимость покупалась за «живые» деньги. Сейчас практически все сделки такого рода заключаются с помощью жилищного кредита. Хотя в последнее время под нажимом антиинфляционных требований Центробанка эстонские банки, а точнее, их скандинавские хозяева, не-

сколько ужесточили правила предоставления жилищных кредитов, они по-прежнему остаются очень либеральными.

«К иностранным получателям жилищных кредитов банк подходит точно так же, как к жителям Эстонии, и его интересует только одно: достаточно ли у кредитополучателя уровень доходов для того, чтобы расплачиваться по кредиту. Если это так, то он получает его на точно таких же условиях, что и жители Эстонии, то есть на срок до 40 лет и под 4,9–5,8% годовых», — говорит Оксана Чистякова, занимающаяся в Hansapank ипотечными кредитами, и которой часто приходилось оформлять жилищные кредиты для россиян, желающих приобрести с его помощью недвижимость в Эстонии.

На сегодня земельный рынок Эстонии является сформировавшимся юридически и установившимся в цене. Приобрести землю в Эстонии нерезидентам очень просто, а ее владелец может спать спокойно — его права собственности будут надежно защищены эстонским законодательством. Однако времена, когда ценные объекты недвижимости можно было приобрести, как говорят в Эстонии, по цене бутерброда, осталось позади, и сегодня платить придется полную рыночную стоимость. Рассчитывать на рост стоимости купленной земли и ее удачную реализацию можно только в долгосрочной перспективе, и не стоит питать иллюзий относительно возможности выгодно перепродать ее через два-три года. Приобретать землю в Эстонии россиянам есть смысл в том случае, когда через коммерческие или иные интересы они связаны с Эстонией и намерены использовать приобретение в личных целях, например для проживания или отдыха.

Особенности национальной покупки

Для иностранцев привлекательны, прежде всего, острова Эстонии, особенно самый крупный из них — Сааремаа. Наталья Лейтен, работающая в риелторской фирме Uus Maa маклером по земельным участкам, отмечает, что в последнее время среди покупателей островной земли заметно возросла доля местного населения с материка. Вступление Эстонии в Евросоюз принесло ей не только экономический подъем, но и прямые многомиллиардные вливания. Предназначены они для того, чтобы «подтянуть» страну до европейского уровня, но после освоения их через всевозможные программы развития в итоге все равно поступают на счета конкретных лиц. Быстрый рост доходов умножает число людей, которые могут позволить себе кроме основного места жительства иметь еще и дом для приятного времяпровождения.

Что же касается инвестиционных проектов в области недвижимости, то тут следует быть предельно осторожным: на высокую доходность и быструю окупаемость сегодня рассчитывать не приходится, зато повышенного и не слишком доброжелательного внимания к намерениям «чужаков» не избежать. Почему-то очень полюбилась эстонцам русская поговорка, про свой устав и чужой монастырь.

Прямая речь

А вы бы купили кусочек Эстонии?

Александр Гафин, член совета директоров Альфа-банка:

— Нет, Эстония меня не притягивает. С большим удовольствием я бы купил землю в Латвии, все-таки исторически эта страна нам ближе. А в Эстонии к русским традициям плохо относятся, и не только в свете последних событий. Да и климат там неважный. К тому же за 10 или 15 тыс. у. е. можно спокойно купить землю и в Голландии, и на Севере Франции.

Лия Ахеджакова, актриса:

— Конечно, купила бы, хотя они к нам и не очень хорошо относятся, но они же не террористы, чтобы рядом с ними невозможно было жить. Хотя из стран Прибалтики я предпочла бы купить домик в Литве, там мне нравится больше.

Людмила Нарусова, член Совета федерации:

— Нет, не купила бы. Просто я живу в Петербурге и здесь у меня уже есть дача на берегу залива. В Питере тот же климат, то же море, что и в Эстонии. Отказалась бы просто из-за целесообразности. И сегодняшняя политическая ситуация тут ни при чем.

Олег Иванов, президент аудиторско-консалтинговой компании «Универс»:

— Купил бы, не раздумывая. Это выгодно вложение. В любом случае, рано или поздно отношения между нашими странами нормализуются, а земля уже очень сильно вырастет в цене. Например, в Юрмале недвижимость уже неоправданно дорога.

Борис Вольпе, исполнительный директор компании SAP СНГ:

— В Эстонии я бы вкладываться не стал, а вот в Сербию или Хорватию с удовольствием. Я не разделяю политических взглядов эстонцев, и мне не нравится их антироссийский настрой. Более того, инвестиции российского человека с российским паспортом в Эстонию не безопасны, потому что в какой-то момент эстонский парламент может, на-

пример, потребовать их обратно. А вот в Сербию или Хорватию и политическая ситуация стабильней, и климат лучше.

Аркадий Мурашев, бывший начальник ГУВД Москвы:

— Я бы купил недвижимость в Эстонии, где-нибудь на побережье. Мне кажется, что такие покупки делаются для души. Я часто бываю в Прибалтике, отдыхать там — одно удовольствие. А последние волнения из-за переноса Бронзового солдата меня не волнуют. Это противостояние политиков, а на бытовом уровне неприязни со стороны эстонцев нет.

Андрей Емелин, исполнительный вице-президент ассоциации российских банков:

— Нет, не купил бы. С точки зрения вложения денег, это долгосрочный проект и мне это не выгодно. Деньги можно вкладывать и в более интересные вещи. И для отдыха я бы выбрал место, где теплее.

Никас Сафронов, художник:

— Купил бы, потому что это выгодно. Так как Эстония вступила в Евросоюз, цены на недвижимость обречены вырасти. Еще бы я купил из-за юношеских мечтаний. Когда-то давно, я мечтал из Вильноса переехать в Таллинн, но тогда

мне это так и не удалось. Надеюсь, что сейчас моя мечта осуществится. Хотя мне недавно предложили купить небольшой финский остров с замком за \$600 тыс. Цены в принципе сопоставимы, но думаю, с точки зрения выгоды, финский остров выиграет.

Андрей Ковалев, депутат Мосгордумы:

— Пожалуй, что нет, хватил того, что мы уже вкладывались в Крым и Черногорию. Пора бы вложиться в Москву, тем более что цены в Эстонии не такие уж и маленькие. А инвестиции в Москву надежнее. Я в Эстонии был всего один раз — с другом путешествовали на мотоцикле. У нас разрядился аккумулятор, и мы заехали в ближайшую деревню. Там нас старый эстонец очень радушно принял — накормил, предложил переночевать у него и подзарядил аккумулятор. Поэтому все разговоры о враждебности между нашими странами лишь на уровне правительства.

Дмитрий Октябрьский, генеральный директор LEON Building:

— Нет, не купил бы. А как же патристические чувства? Думаю, и для бизнеса, и для отдыха можно найти более привлекательные страны. А эстонскими товарами я раньше не особо пользовался.

Жилой комплекс нового поколения

РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

www.fusion-park.com

ИНТЕКО

Продажа квартир

775-55-05

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.fusion-park.com

ДОМ зарубежная недвижимость

Дом номер один

парад амбиций

В центре Лондона, напротив Гайд-парка, строится самый дорогой в мире жилой комплекс. Уже сейчас цены на квартиры в нем бьют все рекорды, а сам он обещает быть образцом совершенства по своей отделке, техническому оснащению и уровню обслуживания. Именно так позиционирует проект One Hyde Park его девелопер, британская компания Candy & Candy. Один из ее основателей, Николас Канди, побывал в Москве, чтобы лично представить «жилой комплекс для мультимиллионеров и миллиардеров». Среди владельцев квартир в нем, как ожидается, будет немало россиян — для столицы Великобритании это еще не старая, но уже добрая традиция.



Николас Канди считает, что One Hyde Park — «самый лучший и самый удачный проект, который сейчас есть на рынке»

История

Первый взлет цен на недвижимость в Лондоне в 80-е годы XX века называют «арабским». Именно тогда семейство Аль-Файедов купило известный лондонский универсам Harrod's. На рубеже 80-х и 90-х цены пошли было вниз, но к концу 90-х вновь стали подниматься. Этот виток их повышения уже считается «русским». Многие местные риэлторы уверены, что именно покупатели из России способствовали бурному росту цен, активно приобретая элитную недвижимость в лучших районах Лондона.

По данным международной консалтинговой компании Knight Frank LLC, из иностранцев больше всех дорогое жилье в Лондоне покупают именно россияне — на них приходится 21% сделок с домами стоимостью более 8 млн фунтов стерлингов. На втором месте — выходцы с Ближнего Востока (13%). Британцы покупают толь-



Из окон жилого комплекса One Hyde Park (четыре башни в центре) открывается вид на Темзу

ко 37% своего дорогого жилья. В целом же иностранцы покупают в Лондоне более 20% всего жилья и до 40% — того, которое считается дорогим (более 1 млн фунтов). И это при том, что элитного жилья в городе не уж так много — виной тому высокая плотность застройки и жесткие правила, ограничивающие строительство в исторических районах. В результате на один объект может приходиться до сотни потенциальных покупателей, а продаются они порой за считанные дни и даже часы.

Адрес

Жилой комплекс One Hyde Park строится в одном из самых престижных районов Лондона —

Найтсбридже. Если в Москве элитные дома появляются пока в самых разных и порой совсем не лучших районах, то в британской столице это исключение: жилье высшего класса может находиться только в центральной части города. Качество местоположения жилья здесь оценивают с помощью системы почтовых индексов. Они есть у каждого района или даже квартала и во многом определяют цену. Самые дорогие районы — с индексом SW1 (Белгравия, Найтсбридж) и W1 (Мэйфер). Жилье здесь значительно — вдвое-втрое — дороже, чем в других хороших районах.

Район Найтсбридж — это аккуратные, чуть декоративные

дома, небольшие тихие площади, антикварные магазины и лавочки, традиционные английские пабы. Здесь расположены известные универсамы Harrods и Harvey Nichols. Адрес новостройки — Гайд-парк, дом 1 (One, Hyde Park) — для лондонца звучит примерно как для москвича — «Тверская, дом 1» или даже «Красная площадь, дом 1». Правда, в Москве эти адреса не предназначены для постоянного проживания.

Сроки

One Hyde Park появится на месте построенного в конце 1950-х годов 17-этажного офисного здания Bowater House, в котором была штаб-квартира лес-

торговой компании Bowater. Сроки проекта такие: завершение фундамента — 1-й квартал 2008 года, закрытие контура — 2-й квартал 2009 года, окончание строительства и сдача в эксплуатацию — 1-й квартал 2010 года.

Решение о строительстве многоквартирного комплекса на месте офисного здания мэра Лондона подписал прошлой весной. Кроме своей ожидаемой уникальности, проект еще и удачно вписывается в кампанию по улучшению имиджа столицы перед Олимпиадой-2012.

Проект

Имя архитектора — важный фактор для формирования цены на недвижимость. Чем оно известнее, тем дороже дом. Проект One Hyde Park разработала компания Richard Rogers Partnership архитектора Ричарда Роджера. Его «визитные карточки» — Центр Жоржа Помпиду в Париже, здание Европейского суда по правам человека в Страсбурге, комплекс Millennium Dome в Лондоне. За свои профессиональные достижения Роджерс получил звание пэра и титул барона.

Руководит строительством, а также занимается внутренней отделкой и дизайном компания Candy & Candy, созданная братьями Николасом и Кристианом Канди в 1999 году. Ее специализация — дизайн интерьеров и управление недвижимостью. В обороте компании, по словам Николаса — 10 млрд фунтов стерлингов, «и это только начало».

Четыре связанных между собой корпуса разной этажности (от 9 до 13) расположатся с востока на запад между Wellington Court и отелем Mandarin Oriental. Все корпуса выходят прямо на северную часть Гайд-парка.

Всего в One Hyde Park будет 80 квартир (сначала планировалось 86), в том числе четыре пентхауса, и подземная парковка на 114 мест. Основная отделка квартир выполнена в двух цветовых гаммах. При желании заказчика Candy & Candy разработают индивидуальный дизайн.

Виды

Современный дизайн комплекса гармонично вписан в рамки викторианского стиля и не диссоциирует с соседними домами. А из окон открываются панорамные виды на парк и город. Разработкой дизайна освещения специально пригласили заняти известного американского художника по свету Джеймса Таррела (James Turrell), и благодаря стеклянному фасаду со скошенными гранями свет проникает в самые глубокие части дома. Николас Канди говорит о проекте исключительно в превосходной степени:

«Это самый лучший и самый удачный проект, который сейчас есть на рынке, и он обязательно заслужит репутацию лучшей резиденции в мире. Наш девиз — брать самое лучшее и делать его еще лучше. В

Лондоне не будет лучшего места для жилья, и все здесь будет только самое лучшее — место, архитектура, дизайн, мрамор, лифты, обслуживание, вид на парк и город. Таких живописных видов на Гайд-парк нет ни у одного из домов, построенных за последние 20–25 лет».

Сервис

Комплекс будут круглосуточно обслуживать сотрудники сети отелей Mandarin Oriental, готовые доставить еду и цветы, заказать столик в ресторане, забронировать билеты, организовать вечеринку — словом, удовлетворить практически любое желание или каприз привередливых жильцов. В «основной пакет» входят: репетитор, швейцар, консьерж, охрана, менеджер, ландшафтные работы, все виды эксплуатационного обслуживания и уборки (внутренняя, внешняя, фасадов, автомобилей, материалов, оборудования, мусора), страхование, а также административные, аудиторские и юридические услуги.

«У нас будет лучший в мире сервис — на уровне элитных отелей The Four Seasons, The Peninsula и The Shangri La», — говорит г-н Канди. — Обслуживать жителей One Hyde Park будет всего 27 специалистов, но они смогут оказать практически любые необходимые услуги, от парковки машины до ремонта компьютера».

В комплексе будет 22-метровый озоновый бассейн, два фитнес-зала, две сауны, корт для сквоша, тренажер для гольфа, две комнаты для занятий йогой, SPA-центр, частный кинотеатр. Можно будет пользоваться винными погребами и кладовыми, дегустационным залом, переговорными и комнатами отдыха. Для жильцов и обслуживающего персонала предусмотрены отдельные входы и лестницы.

Начинка

Отличительная черта внутренней отделки от Candy & Candy — применение свежих технических решений, передовых технологий и последних новинок. В этом они действительно добились успеха. Рассказывают, что взрослые люди, впервые попадая в такие под завязку начиненные техникой квартиры, чувствуют и ведут себя прямо как дети в Диснейленде, порой просто открывая рот, не в силах сдержать эмоции. И, кстати, заявляют, что если у них будут деньги, то купят обязательно.

По словам Канди, клиенты из России буквально обожают всякие технические приспособления: столы в частных самолетах, которые превращаются в постели, экраны плазменных телевизоров, которые выплывают из ореховых шкафов, бассейны, полы которых поднимаются с помощью гидравлики и становятся площадкой для танцев. В хайтек-арсенале Candy & Candy — зеркала с видеопампью, позволяющие детально и не спеша рассмот-

реть себя со всех сторон, домашний кинотеатр с креслами, у которых в нужный момент с одной стороны появляется попкорн, а с другой — кока-кола. А среди «излишеств» One Hyde Park встречаются, например, холодильники для хранения меховых изделий и panic room — абсолютно изолированное и защищенное помещение-укрытие с автономным кондиционированием, системой энергоснабжения и жизнеобеспечения, независимой телефонной линией, которую нельзя перерезать или отключить, запасом еды, воды. На этом фоне пуленепробиваемые стекла во всех окнах комплекса, уникальная система очистки воздуха и теплый пол подземной парковки не кажутся чем-то выдающимся. А издание своего журнала тиражом 80 экземпляров — по номеру на квартиру — представляется и вовсе нормой.

Права

До 95% жилого фонда в центре Лондона продается на правах аренды (лизинг, англ. leasehold). Покупая квартиру, вы не становитесь владельцем земли, на которой она расположена, а арендуете ее и строение на длительный срок. Дело в том, что уже на протяжении нескольких веков вся земля в центре Лондона принадлежит ряду аристократических семейств, которые, понятно, не спешат с ней расставаться. По мере уценки от центра жилье продается в полное владение вместе с землей (фригольд, англ. freehold).

Апартаменты в комплексе One Hyde Park продаются жильцам с условием владения ими на правах аренды в течение 999 лет (лизинг) и долей в управляющей компании, которой и принадлежит право собственности на недвижимость (фригольд). Сейчас фригольдом на One Hyde Park владеет консорциум оффшорных инвесторов Project Grande Guemsey Ltd. По окончании строительства консорциум передаст фригольд управляющей компании, которая будет состоять из жильцов комплекса. Каждый владелец жилья будет иметь в ней равную долю независимо от площади его квартиры.

Деньги

Девелоперы проекта братья Канди открыто называют свой самый амбициозный проект «жи-

лым комплексом для мультимиллионеров и миллиардеров».

«Из 80 квартир One Hyde Park 25 процентов уже продано, уже заключены контракты», — рассказал Николас Канди корреспонденту «Ъ-Дома». — И мы уже вернули половину инвестиций, о чем пока, кстати, никому еще не сообщали. К середине лета планируем продать 50 процентов, а к концу года реализовать квартиры полностью. Те, кто купил квартиры пять-шесть месяцев назад, уже ощутили разницу — цены с тех пор выросли на 15–20 процентов».

По информации британской газеты Financial Times, в марте один из пентхаусов One Hyde Park площадью около 1800 кв. м за 100 млн фунтов стерлингов (\$195 млн) купил министр иностранных дел Катара шейх Хамад (Hamad) бен Джасем бен Джабер Аль Тани. Эта сумма — абсолютный мировой рекорд цен на пентхаусы. Кроме сообщений братьев Канди, об уровне возврата инвестиций свидетельствует и тот факт, что все офисное здание, на месте которого сейчас строится комплекс, было куплено за 150 млн фунтов.

Жильцы

«Я и сам был удивлен, — говорит Николас Канди о национальном составе покупателей квартир. — Все думали, что это будут, может быть, русские или люди с Ближнего Востока, но вышло не так. В One Hyde Park не будет какой-то одной национальности, в нем будут жить ирландцы, немцы, индийцы, русские, казахи, китайцы, украинцы. В нашем комплексе может жить человек из любой точки мира».

Про покупателей из России Николас Канди еще несколько лет назад говорил, что они «покупают основательно» и советовал понять, что «кроме Абрамовича есть немало людей, состояния которых превосходят самые смелые догадки». По его словам, ему не раз доводилось показывать апартаменты за 15 млн фунтов, «чтобы потом услышать, что клиент покупает весь дом целиком». Однако имен своих клиентов Канди не называет и о покупателях ничего не рассказывает: «Я никогда не обсуждаю клиентов, чтобы не жертвовать их доверием. Если мы будем обсуждать клиентов, а они — нас, ничего хорошего из этого не выйдет».

Александр Овчаренко

жилой комплекс у Мосфильмовской «ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»

Картина вашего будущего

Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это совершенно необыкновенный дом, расположенный в легендарном районе столицы, неподалеку от киностудии Мосфильм. Представте себе самый современный, созданный для максимального жизненного комфорта комплекс, не имеющий аналогов на московском рынке.

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь Вы живете на Мосфильме! Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искусственных.

Вашу уверенность гарантирует «М.О.Р.Е.-Плаза» — пожалуй, самая надежная инвестиционно-строительная компания.



МОРЕ
П Л А З А
741-4444

проектная декларация размещена на сайте www.more-plaza.ru

ГЭС-1-99-02-27-0-771 14292457-0239996-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. РЕКЛАМА ЗАО "М.О.Р.Е.-плаза"

БАЗА ОТДЫХА

35 км от г. Ярославля



Лесная территория - 5 Га на берегу Волги. Евроремонт, столовая, клуб, баня, лодочная станция, два пляжа.

789-13-59
8-916-815-67-34

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Сказки Серебряного Бора

ОАЗИСЫ

Собственный дом в городе, но при этом в хорошем природном окружении — модель обустройства жизни, близкая многим покупателям дорогой недвижимости. Такую возможность в полной мере предоставляет лишь одно место в Москве — Серебряный Бор.

Права аренды

Ныне Серебряный Бор — остров, но стал он им только в 1937 году, когда в числе огромного объема гидротехнических работ был прорыт канал «Хорошевское спрямление» — своего рода продолжение канала имени Москвы, запущенного в эксплуатацию в том же году.

История Серебряного Бора как дачного места начинается в XIX веке, когда большие территории пригородов Москвы стали нарезаться на участки и сдаваться под дачи. В сталинскую эпоху Бор был также дачным местом, но именно тогда приобрел статус как особое место: слова «дача в Бору» очень коротко и емко характеризовали социальный статус человека.

Серебряный Бор как территория поселения обладает набором характеристик, способным успешно конкурировать с любым загородным коттеджным поселком. Здесь действительно не слышно города, а если учесть, что в Бору сотня с небольшим участком, то его вполне можно считать престижным коттеджным поселком, только расположенным внутри большого города.

Поскольку Серебряный Бор относится к территории Москвы, собственности на землю здесь нет. Она оформляется в аренду, краткосрочную или долгосрочную. Последнюю могут получить не все. В пожизненную аренду, в частности, из людей, имевших в Бору дачи еще со времен СССР, участки получили семьи героев (например, Чкаловы — знаменитому летчику дачу выделил когда-то лично Сталин).

Схемы перехода прав на недвижимость здесь касаются домов. После продажи строения происходит переоформление прав аренды земли на нового владельца. Получается, что заурядный дачный домик может стоить несколько миллионов долларов, поскольку покупается он, по сути, в качестве приложения к хорошему участку с деревьями.

Особые цены

Несмотря на закрытость рынка, некоторые данные о его состоянии существуют. Так, можно смело предполагать, что вряд ли можно в Бору купить что-либо дешевле \$3–4 млн. А ценой \$10–15 млн за качественный дом на удачном участке вряд ли в этом месте кого-то можно удивить. Бор в каком-то смысле является уникальным местом: здесь понятие рыночной цены не вполне действует. Недвижимость, покупаемая не как необходимость, а как дорогая прихоть, может стоить любых денег.

В советское время на отдельных домах были вывески. Например, British Embassy, DACHA. Сейчас вывесок нет, большинство посольских дач ушло, однако здесь, как и раньше, снимают дома не только отечественные функционеры и предприниматели, но и представители иностранных организаций, имеющие достаточный для этого бюджет. Аренда дома может обойтись в \$500–600 тыс. в год (и даже больше). Кстати, известен случай, произошедший сезона два назад, когда состоятельный клиент, желавший снять в аренду дачу за \$30 тыс. в месяц, ничего себе не нашел: по такой цене в Бору недвижимости нет уже давно.

Впрочем, здешняя недвижимость своих денег стоит. Заметим, что из примерно 300 га Серебряного Бора, обладающего статусом особо охраняемой природной территории, 200 га занимает лес. На территории — искусственное озеро Бездонное, ранее именовавшееся просто Бездонкой. По одной из версий, здесь раньше был карьер, который решили залить, но вода уходила в некие карстовые пустоты, и полноценное озеро получилось только после того, как его соединили небольшим притоком с Москвой-рекой.

Кстати, именно из-за наличия леса владельцам недвижимости в Бору не грозят последствия реализации крупных московских дорожных проектов. Как известно, в



Новый мост пройдет рядом с Серебряным Бором. Но лес защитит жителей поселка от шума и пыли. ФОТО ВАСИЛИЯ ШЦАПОВНИКОВА

настоящее время идет строительство моста через Москву-реку, который станет составной частью Краснопресненского проспекта — новой городской магистрали, связывающей центр Москвы с Новорязким шоссе. Мост, идущий под острым углом к берегу реки, приходит на северную сторону как раз около Серебряного Бора. Когда он будет пущен в эксплуатацию, выхлопы от движения, возможно, станут некимременением для экологии части Бора, прилегающей к Бездонному озеру. Но владельцы домов защитят от транспортного шума и пыли именно лес.

Игроки

Игроков на микрорынке Серебряного Бора немного. Один из них — компания «Мосдачтрест», которая владеет здесь частью домов и сдает их в аренду. Стоит отметить, что эта организация владеет множеством объектов загородной недвижимости почти во всех стародачных поселках и специализируется как раз на сдаче в аренду, причем иногда (для дружественных себе и городским чиновникам клиентов, хотя бывают и исключения) за довольно небольшие деньги. Говорят, были прецеденты, когда «Мосдачтрест» продавал что-то из своей недвижимости, но опять же по случаю. Вряд ли в ближайшем будущем компания станет расставаться с золотыми активами Серебряного Бора.

гать, нематериальные дивиденды: нужных людей всегда можно пригласить пообщаться по поводу жизни в Бору.

За высоким забором

Как комплекс участков со строениями Серебряный Бор представляет собой весьма пеструю картину. Здесь представлены все виды загородной недвижимости: обыденные советские дачные домики, все более ветшающие год от года, относительно скромные коттеджи, достаточно крупные строения, наконец, целые усадебные комплексы, расположенные на больших (иногда больше гектара) участках, включающие по несколько домов и различные службы. Правда, есть одна общая черта почти всех объектов — высокие (по три и более метра) заборы, идущие почти непрерывно вдоль всех улиц и проездов.

После появления у старой недвижимости новых владельцев начинаются переделки домов и новое строительство. На начало июня различные строительные работы были отмечены примерно на пяти-шести участках Бора. Для сравнения: старосоветское обличье сохраняют еще полтора-два десятка домиков, иначе говоря — порядка 15–20% всех дач Бора. Запас недвижимости пока остается.

Пикантность ситуации в том, что, завладев дачей в Бору, надо ее еще и сохранить. Мест, подобных Серебряному Бору, в Москве нет, а найти нарушения в оформлении строительства, соответствии дома всем требованиям, которые только могут действовать, несложно. Поэтому бывали ситуации передела и отъема серебряноборской собственности. В итоге неудивительно, что чужие здесь не ходят.

Экологи против застройщиков

Серебряный Бор не зря относится к особо охраняемому природным территориям. Это территория крайне широкого биологического разнообразия, причем как животного, так и растительного мира. Здесь обитают более сотни зверей, в том числе ушастая сова, зимородок, заяц (беляк и русак), ястреб-тетеревятник. Проходя по лесной территории Бора, можно видеть птиц, которых обычный городской житель без альбома-определителя просто не опознает. В дополнение к этому порядка 230 видов растений, среди которых есть редкие,

Еще одним участником серебряноборского рынка иногда называют правительство Москвы. Собственно, московские власти всерьез игроками здесь не являются, просто пользуются местом, где удобно отдыхать и проводить мероприятия. Так, на Таманской улице расположен дом приемов АФК «Система» — хорошо продуманный комплекс строений на большом участке земли.

Сейчас основным игроком по покупке недвижимости Бора стала компания ЛУКОЙЛ, глава которой Вагит Алекперов, очевидно, намерен создать здесь качественный VIP-оазис. Специалисты по недвижимости топ-класса утверждают, что под заказ ЛУКОЙЛа работает некая профессиональная команда, которая знает все строения Бора и особенности их владельцев наперечет и умудряется отслеживать все объекты, могущие попасть в продажу. Таким образом, на небольшой территории сформирована некая брокерская монополия, не первый год удачно собирающая объекты. По разным оценкам, компания уже успела купить (причем не жалея средств) более 40% дачных участков Серебряного Бора. Кроме того, ЛУКОЙЛ распорядился пляжами. В Бору их, как известно, три. Первый находится вообще на другом берегу Москвы-реки, но тем не менее называется Серебряноборским. К хозяйству ЛУКОЙЛа относится первый и второй (платный пляж «Поместье»). Будет ли компания стремиться к обладанию третьим, нудистским, пока неизвестно. Расчеты показывают, что непрофильный бизнес приносит компании порядка \$20–22 млн в год. Плюс, надо пола-



Бесполезно звонить риелтерам, чтобы купить домик в Бору. Продажи проходят «среди своих»

применяемые в фармацевтике. Кстати, усилиями экологов в районе Бездонного озера проложена прогулочная (идет по мосткам) тропа с объяснительными стендами — что-то вроде музея природы.

Владельцы недвижимости стараются соблюдать природную уникальность Бора. Хотя есть и обратные прецеденты. Например, особняк бывшего командующего Московским военным округом генерала Игоря Пузанова, построенный прямо на территории водоохранной зоны Бездонного озера. Но, надо полагать, в будущем подобных прецедентов удастся избежать.

Что любопытно, в Бору нет ряда коммуникаций, в частности канализации и системы очистных сооружений. И тогдашние высокие чиновники и министры пользовались обычными деревенскими туалетами. Кстати, сегодня владельцы дорогих домов пользуются септиками, в результате чего вынуждены прибегать к услугам ассенизаторов. По поводу коммуникаций можно также отметить, что существует, но, насколько известно, пока

не реализуется проект газификации Серебряного Бора, противники чего, понятно, будут выступать экологи.

В окружении Серебряного Бора есть несколько коттеджных поселков. Один из них, почти завершённый проект Silverplace, находится вблизи от территории Бора и расположен недалеко от берега Москвы-реки. Правда, в ходе продаж позиционировался он как собственно Серебряный Бор — видимо, на том основании, что он находится уже с серебряноборской стороны от моста через Хорошевский канал.

Другой — конфликтный поселок «Речник». С завидным постоянством за уничтожение этого поселка борются органы Росприроднадзора. Заместитель главы этого ведомства Олег Митволь неоднократно объявлял, что поселок «Речник» мешает провести генеральную прочистку Москвы-реки, основной водной артерии города. Аргументы против этого высказывал директор ФГУП «Канал имени Москвы» Андрей Дугинский: если провести такую операцию, уровень воды поднимется на 40 м — и будет затоплено полгорода. Речь, надо полагать, идет не об экологии, а опять же о земле. Просто сотка в Крылатском (опять же аренда) стоит не менее \$30 тыс. Правда, злые языки говорят, что у господина Дугинского в «Речнике» есть дача и он просто боится за сохранность картошки в подвале.

Новостройки в окрестностях Серебряного Бора также имеют отношение к этой территории, поскольку вид на Бор является хорошим способом продвижения объектов. Застройщики, осваивавшие площадки по проспекту Маршала Жукова и Карамышевской набережной, всегда отмечали особое свойство будущих квартир: с видом на Серебряный Бор. Также хорошие видовые возможности у домов, расположенных с другой стороны Бора — в Строгине, как, например, жилые комплексы «Лазурный блюз-2» на улице Твардовского, вл. 14 или «Янтарный город» в микрорайоне 14–14а Строгина. Из ныне реализуемых проектов максимальными видовыми возможностями в отношении Серебряного Бора обладает жилой комплекс «Континенталь» группы компаний «Конти». Для владельцев квартир в высокой башне «Алых парусов» Серебряный Бор можно включить в городской панораму скорее в том числе.

Валентин Корнев



Виды на Серебряный Бор повышают стоимость окрестных новостроек. ФОТО ВАСИЛИЯ ШЦАПОВНИКОВА

Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Янтарный Город

в Строгино

Дом там, где наше сердце

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон. «Основы архитектуры»

СИТИ XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI век» размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru

ДОМ интерьер

Дело сантехники

пространство для жизни

Ванная комната всегда была важным, технологически сложным и дорогостоящим элементом интерьера. Однако давно уже ей не придавалось такого значения, как сейчас. Главная тенденция последних лет — превращение ванной в полноценную жилую зону, где можно не только справиться все традиционно справляемые в ванной потребности, но и отдохнуть, сделать процедуры, посмотреть телевизор и чуть ли не принять гостей. О том, как и с помощью чего это осуществить, рассказывает **Юлия Пешкова**.



Сидельница Frivole, TNG

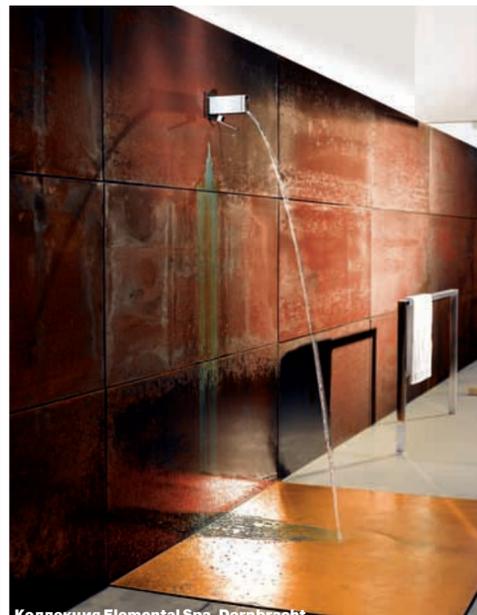
В своем стремлении отвоювать более заметное место в интерьере ванная похожа на кухню. Эта еще раньше вырвалась из-за закрытых дверей и стала сначала частью столовой, а теперь и вовсе пытается ее заменить (мы об этом уже писали в одном из прошлорядных выпусков «Б-Дом»). С ванной сейчас происходит похожая история. Начала она свое наступление с того, что заметно расширилась. Если у нас смежные размеры ванной, принятые в не столь далекие времена, можно свалить на планировку и прочие объективные причины, то в приличных, как говорится, домах Европы довольно скромные параметры объясняются тем, что мало кому приходило в голову отдать под столь утилитарную зону лишние драгоценные метры. Вместе с модой на здоровый образ жизни пришло понимание того, что ванная может быть чем-то большим, чем помывочный пункт. Все заговорили о борьбе со стрессом, релаксации, целебной силе воды и т. д. Где же еще расслабиться, как не в ванной (можно, конечно, и в гостиной с бокалом вина, но это противоречит концепции здорового образа жизни). Следовательно, увеличились размеры и добавились новые элементы. Обычные ванны стали дополняться (или заменяться) гидромассажными, простые душевые кабины уступили место кабинам с дополнительными функциями (массаж, пар, хромо- или ароматерапия и т. п.), не редкостью даже в городских квартирах стали сауны.

Сейчас этим никого не удивишь, технологически сложное оборудование стало обыденностью. Производители продолжают его совершенствовать, но уже не заявляют об этом как о каком-то специальном чуде.

Вместе с дизайнерами они предложили следующий этап развития ванной — превращение ее в полноценную зону отдыха, домашний спа-салон. И тут уже не обойдешься добавлением душевой кабины и сауны. Речь идет о новом принципе. В полном объеме эта идея реализуема в загородном доме, но и городская квартира не повод от нее отказываться. Однако надо понимать, что домашний салон предполагает довольно большие размеры. Причем обязательно его использовать по прямому назначению — обычная ванная (для мытья) может быть от него отделена. В салоне же сосредотачивается все необходимое для отдыха, расслабления, а то и активных занятий. Это гидромассажная ванна (или бассейн), бассейн для плавания, душевая кабина или сауна, тренажеры, массажный стол или кушетка, возможно, элементы настоящих салонов: солярий, специальная лампа для светотерапии, кресло для педикюра и т. д. Верхних границ фантазии (и затрат) не существует. Особое внимание уделяется



Коллекция Ciottolo, Duravit



Коллекция Elemental Spa, Dornbracht

и стилю салона. Во-первых, в неудачно оформленном пространстве сложно расслабиться. Во-вторых, с переходом ванной на новый уровень она утратила свой интимный характер. Если в помещении вложено столько денег и трудов, обычно им хочется похвастаться. Нередко люди, устраивая зону релаксации, превращают ее в нечто вроде комнаты приема (что для нас вполне логично: русская баня всегда была местом общения). После совместного с гостями приема водных процедур в ней можно выпить чаю, посмотреть кино или просто отдохнуть.

Пару лет назад, когда эта тенденция появилась, казалось, что именно по такому пути и будет развиваться ванная. Однако выяснилось, что обладание полноценным спа-салонком не решает

всех проблем и даже не избавляет от походов в салон профессиональный. Многие люди, вложившие большие деньги в свою ванную, поняли, что реально пользуются лишь частью оборудования — простейшей, а за более сложными процедурами продолжают ходить в салоны. Как и в случае с мобильными телефонами, большинство людей оказались не готовы освоить все многообразие предлагаемых функций. Поняли это и дизайнеры и производители. От идеи, что ванная — это главная зона релаксации в доме, они не отказываются, но уже не настаивают на ее заполнении сложным оборудованием. Это фактуально. Атмосферы спа-курорта они предлагают добиваться за счет дизайна. Внешний вид сантехники становится все менее специально «ваннным». Разумеется, сантехника никогда не исчезла, но дорогие марки сейчас делают упор на натуральные материалы: камень, дерево, стекло. Все их усилия направлены на то, чтобы стереть границы между мебелью для жилых пространств и сантехникой. А уж как поступить дальше — дополнить ванную обычной мебелью или, наоборот, разместить все оборудование в спальне или другой жилой зоне, дело ваше. И тот и другой вариант сейчас очень актуален. В первом случае в ванную ставятся кресло, кушетка, туалетный столик и т. д. — словом, любые предметы мебели, которые могут пригодиться для отдыха и ухода за собой. Во втором случае ванной как таковой вообще не существует. Она является частью жилого пространства и либо символически отделяется от него стеклянной перегородкой, либо вовсе никак не отделяется. Разумеется, это зависит от состава семьи и степени вашей открытости, но с технической и стилевой точки зрения препятствий нет. Если снова проводить аналогию с кухней, ванная из отдельной интимной зоны превратилась если не в центр дома, то в ключевой элемент, от которого нередко отталкиваются

при создании дизайна остального пространства. Последние коллекции ведущих производителей сантехники настолько интересны, что прятать их за закрытой дверью было бы просто преступлением. При этом они прекрасно вписываются в общебюджетные тенденции. Самая главная, как и в мебели, это естественность. Во всем — в форме, в материалах и в функциях. Люди устали как от сухого минимализма, бывшего популярным несколько лет назад, так и от обилия декора, поглотившего дизайн в последнее время. Сейчас популярна золотая середина — видимая простота в сочетании с интересными деталями или материалами. В случае с ванными это особенно важно. Эта зона должна быть теплой и уютной, но в то же время ни в коем случае не перегруженной. Одним из самых ярких примеров этой тенденции мож-



Ванна Sundeck, Duravit

жет служить коллекция Elemental Spa от Dornbracht, которую по заказу этой немецкой марки придумало дизайн-бюро Sieger. В коллекции почти нет предметов в традиционном смысле слова. Кроме ванны, все остальное — это лишь вертикальные и горизонтальные поверхности. Минимализм? Еще какой. Однако он служит важной цели — создать условия для полной релаксации. Главную роль в ней играет вода, следовательно, именно на нее и нужно сделать акцент, а не отвлекать лишними деталями. Подчеркнуть природную красоту воды должны материалы — сталь с эффектом ржавчины, которая от влажности покрывается интересным налетом, медь с зелено-голубыми пятнами и древесина масляной древесины. Эти дикие на вид материалы контрастируют с более привычными — мрамор, коряны и зеркальные стек-

ло. Вообще, камень и дерево сейчас практически самые модные материалы в сантехнике. Причем в случае с камнем речь идет не только о мраморе, к которому мы уже привыкли, но и о десятках других пород. Древесина же вошла в наши ванны, когда производители научились обрабатывать ее специальными влагостойкими составами. Оба материала используются в создании не мебели (об этом нечего было бы и говорить), а в большей степени непосредственно раковин и ванн, что гораздо интереснее. Одним из главных любителей камня — дизайнер Клаудио Сильвестрин. Ванна, похожая на яйцо, которую он придумал для марки Volfi несколько лет назад, уже стала иконой дизайна. В прошлом году он усложнил свою идею в сотрудничестве с маркой Toscoquattro. В коллекции Le Acque ванны и раковины сделаны из грубого, неровного камня, похожего по цвету на мрамор Surai или белый лабрадорит, и даже не претендуют на рукоятность. Напротив, задача состояла в том, чтобы они выглядели максимально естественно. Камненные глыбы сочетаются с прямыми линиями пола и шкафов из дерева. Активно обратилась к камню марки Antonio Lupi. Правда, в ее интерпретации он выглядит менее дико, даже скорее роскошно. Например, в коллекции Panta Rei, придуманной дизайнером Карло Коломбо, используется монолитный оникс и лунный камень. Правда, оникс на всех не напасешься, поэтому раковины из него выпущены лимитированными сериями. Еще необычнее совместный проект Antonio Lupi с дизайнерами Анной и Патриком Пуарье. Модель под названием Vascabacca-Vascavacca — это уже не просто ванна, но скульптура из камня. Она имитирует лодку, только в отличие от привычной для лодок ситуация вода находится не снаружи, а внутри. Производством также будет ограничено.

Второй по популярности материал — дерево — встречается еще чаще. Кто-то делает из него мебель, кто-то, как Агаре, раковины и ванны, кто-то вообще все. Очень показательна в этом смысле коллекция Vroom от Listone Giordano. Как видно, сами раковины и унитазы деликатно выполнены из керамики, зато абсолютно все остальное —



Раковина Tog & Thel из серии Artist Editions, Kohler

Душевая панель SkyLine, Pharo



Душевая панель SkyLine, Pharo

Согласна стать домашней



КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



Этот прекрасный дом Ваш? Мы думаем, да.

Как получить кредит:

- 1 Заполнить анкету и подготовить комплект документов.
- 2 Получить одобрение на кредит.
- 3 Найти дом или квартиру, которые соответствуют Вашим текущим потребностям, и совершить сделку.

Срок кредита **до 25 лет**

Первоначальный взнос **от 0%**

Годовая ставка **от 9,25%**

Валюта кредита **USD / EUR / RUB**

Гибкий подход к рассмотрению доходов

Банк Сосьете Женераль Восток предлагает Вам все виды ипотечных кредитов на очень выгодных условиях.

Даже если Вы уже взяли ипотечный кредит, никогда не поздно избавиться от лишних процентов и сделать его дешевле для себя.

Подробности на сайте www.bsgv.ru и по телефону Сервисно-информационного центра обслуживания клиентов — (495) 783 00 00, ежедневно с 9:00 до 21:00.

ЗАО «БСЖВ». Генеральная лицензия Банка России №2295. Реклама.

BSGV
ГРУППА СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ

банк, с которым легко общаться



«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и уважаемых районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантной роскоши.

MIRAX GROUP

Лучшее для лучших

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 720-4166, 969-6000

ДОМ краеведение

Дворец особого назначения

Легенды

Есть дома, которые можно назвать визитной карточкой Москвы. Например, дом Пашкова: изобразите его на плакате — и любой провинциал поймет, что речь идет о столице. А есть дома не менее знаковые, но как бы скрытые от широкой публики. Тем не менее любой москвич, проходя по Малой Никитской, скажет: вот это особняк Рябушинского. Он же шехтельевский. Он же дом Горького. Он же дом Алексея Толстого.

Этот дом — один из лучших в городе Москве. Один из красивейших. Один из романтических.

Неудивительно, ведь он построен в 1902 году самым, пожалуй, романтичным архитектором — Федором Осиповичем Шехтелем. В самом романтическом стиле — модерн. Не сказать, что для самого романтического москвича: серьезные занятия бизнесом мешают проявлению подобных черт. Но все же для одного из самых-самых — для предпринимателя Степана Рябушинского. И уж, конечно, этот дом напрямую свидетельствует о существовании у заказчика художественного вкуса.

Этот дом — своего рода пионер. Как правило, московские особнячки выстраивали так, чтобы на улицу они выходили главными фасадами. Чтобы особнячок хвастался перед прохожими: дескать, вот я какой. Очень редко случалось, что все было наоборот, то есть главный фасад — на задний двор, а тыл — на всеобщее обозрение. Таков, например, дом Пашкова.

Правда, все прекрасно понимают, что и Пашков дом, и прочие строения, поставленные в соответствии с этим довольно-таки странным исключением из правил, объединяются одним немаловажным обстоятельством — их задний фасад значительно красивее переднего.

Здесь же подобные критерии вообще отсутствуют. Дом выставлен на улицу не пойми чем. И так же — на другую улицу. Он — театр. Идешь вокруг него, и с каждым шагом дом меняется, играет, кокетничает или же, напротив, строит козью морду.

Ничего подобного в Москве ранее не было. Да и потом, увы, не появилось.

Центром же, ядром этого карнавала стала лестница. Лестница — самое ценное, что есть в доме, построенном для гедониста Рябушинского. Она воистину прекрасна. И вокруг ей подчиняются все

помещения особняка, включая маленькую частную мольную на чердаке. Многие богатые старообрядцы делали подобные мольни и самостоятельно служили там. Рябушинский относился к их числу.

У этого особняка не только архитектурные достоинства. Он был уютным, теплым, крепким и располагал всяческими занятиями приспособлениями. В частности, кухня (ей был отведен подвал) соединялась со столовой неприметным лифтом, и казалось, что блюда появляются из небытия. Впрочем, небытием пронизан был весь особняк. Не верилось, что это из реальной жизни.

Степан Павлович недолго владел этой замечательной недвижимостью. В мае 1917 года Рябушинского вывели со своего собственного завода в тачке — так рабочие выразили недовольство тем, что он не стал им повышать зарплату.

А затем и вовсе революция. Дом переходит к новому хозяину — одному из департаментов Наркомата иностранных дел, отделу виз и паспортов. Шехтельев особняк не был первоначально приспособлен под контору, но и с этой трудностью справлялись дипломаты. Один из них, довольно-таки высокопоставленный Л. М. Кархан, писал вышестоящему начальству: «2 октября 1918 г. Срочно. В отдел личного состава и хозяйственных дел. Ввиду недостатка помещений Народного комиссариата по иностранным делам прошу распорядиться отвести в распоряжение архива отдела Востока одну комнату в особняке Рябушинского, предоставить для архива необходимые шкафы и прочие принадлежности, а также принять меры к доставке всех не распакованных еще ящиков из архива бывших политических отделов Министерства иностранных дел, как-то: политического архива (Ближнего Востока), отдела Среднего Востока и



Шехтельевский особняк смотрит главным фасадом на задний двор, а тылом — на всеобщее обозрение

отдела Дальнего Востока. К работам прошу приступить ныне же, условившись с отделом Востока. Заместитель народного комиссара Л. Кархан».

Можно сказать, новая дипломатия принимала дела у старой, дореволюционной. В 1919 году дипломаты покинули особняк на Никитской. Взаем явились литераторы — здесь расположился Госиздат, главное издательство новой России. Цель у него была такая: снабдить массового читателя хорошей социалистической литературой, которая знакомила бы его и с научной постановкой вопросов социализма, и с его художественной идеологией... Создание новой литературы, отражающей переворот во всех его конкретных своеобразиях, есть, пожалуй, одна из самых настоятельных задач нашего правительства».

Взгляды на это здание, даже не верится, что в нем могло разместиться главное издательство страны. Его сотрудниками тоже не верилось, но приходилось терпеть. Современник писал: «Отделу с обширными заданиями мог быть в начале предоставлен только уголок: половина стола в комнате, набитой сотрудниками, а для приема и переговоров — скамья в нише на площадке лестницы. Невольно напрашивается сравнение с длинным корпусом — настоящим дворцом научного издательства Тейбнера в Лейпциге. А между тем

скамья на лестнице и половина стола были оперативным полем, на котором развернута была работа, в три раза превышающая продукцию Тейбнера».

Правда, тематика у нашего издательства была несколько иной. Карл Маркс, Фридрих Энгельс, Жан Жорес, Фердинанд Ласаль, Николай Чернышевский, Дмитрий Писарев, Николай Бухарин, Роза Люксембург — вот какими авторам отдавал предпочтение Госиздат на Никитской.

В 1924 году владелец этого особняка вновь поменялся. Им стала очень странная организация — Государственный психоаналитический институт. В то время еще можно было без опаски исследовать всякие экзотические дисциплины. Психоаналитика была одной из них.

Молодость этого направления (во всяком случае, в России) соответствовала молодости сотрудников нового института. Один из них, Александр Лурья, писал: «Я стал — в возрасте двадцати одного года — ученым секретарем Русского психоаналитического общества, председателем которого был профессор Ермаков... Нам дали прекрасный дом — особняк Рябушинского. Я получил великолепный кабинет, оклеенный шелковыми обоями, и страшно торжественно заседал в нем, устраивая раз в две недели заседания психоаналитиков. На первом этаже особняка помещалось наше психоаналитическое общество, а на

втором — психоаналитический детский сад. Большого воспитательного эффекта работа наша не дала, но возможность заниматься интереснейшими проблемами науки в идеальных условиях мы на какое-то время получили».

Пожоже, Александр Романович и сам не слишком верил в свое счастье. Еще бы, в двадцать один год вдруг получить всю эту красоту!

И, как и многие в то время москвичи, он говорил не «бывший особняк Рябушинского», а просто «особняк Рябушинского». Так жива была память о предпринимателе-старообрядце. Так несообразно выглядели в барственных, роскошных интерьерах все эти конторки и детские сады. Конечно же, рабочие, солдаты и матросы относились к преобразованию российского уклада радостно и без особых рефлексий. Но здесь-то работала интеллигенция! И она явно ощущала себя неуютно среди шелковых обоев.

А в 1926 году вновь смена обитателя. На сей раз им становится ВОКС — Всесоюзное общество культурной связи с заграницей. Как и предыдущие, оно по большей части состояло из интеллигентского сословия. И уж, по крайней мере, именно интеллигенция пользовалась его услугами.

Да еще как пользовалась! Взять, к примеру, Маяковского. Именно ВОКС направляло его в командировки, о которых большинство тогдашних литераторов даже подумать не могли. А Владимир Владимирович получал на Никитской завести рекомендательные письма: «Представитель настоящего товарища Маяковский В. В. едет по указанию целого ряда наших газет в Японию, Аргентину, Соединенные Штаты Америки, Германию, Францию и Турцию для кругосветных корреспондентий о культурной жизни народов. Придавая исключительное значение этой поездке, Всесоюзное общество культурной связи с заграницей просит оказать тов. Маяковскому всемерное содействие в разрешении порученной ему задачи».

Разумеется, таким расположением могли пользоваться только избранные. Например, главный революционный поэт. А в 1931 году разразилась сенсация — из Сорренто в Москву едет Горький. Естественно, его следовало достойно встретить и достойно разместить. Именно для главного писателя был выделен особняк на Никитской. Наконец-то он вновь становился жильем.

Для решения бытовых проблем в Москве выехал секретарь писателя П. П. Крючков. Горький писал ему (пока что из Сор-

ренто): «Приехала милиция (домашнее прозвище одной из приближенных к семейству дам. — "Б") и сообщила, что для Горького ремонтируется какой-то дворец или храм Христа на берегу Москвы-реки, точно она не знает. Но я совершенно точно знаю, что мое поселение во дворец или храм произведет справедливо отрицательное впечатление на людей, которые, адски работая, обитают в хлевках. Это будет нехорошо не только для меня. По сей причине я убедительно прошу: вопроса о вселении моем во дворец не решать до моего приезда».

Случилось, тем не менее, то, что должно было случиться. Горький поселился в дорожном особняке, специально для него отреставрированном и меблированном (во время чехарды контор часть обстановки Рябушинских была, разумеется, утрачена).

В помещение же бывших служб усадьбы Рябушинского в 1942 году въехал писатель Алексей Толстой.

Горький к тому времени уже несколько лет как скончался, и поэтому лукавят те исследователи, которые описывают сцену, как встретились во дворе бывший бродяга, занимающий роскошный особняк, и граф, пусть и советский.

Тут Алексей Николаевич провел последние годы жизни, переехав в этот дом с Большой Молчановой. Работал, как правило, над четырьмя вехами одновременно, поэтому по их числу в рабочем кабинете были поставлены три стола и конторка — писатель в порывах своего писательского вдохновения любил перебивать с места на место.

В 1979 году поэт Дагуров написал в стихотворении «Никитские ворота»:

А в постройке классической той,
где березы прутьями к фрамугам,
пил отеческий воздух Толстой,
дама кончив «Хаженье по мукам».

Рядом экспроприирован был
особняк в пыльном стиле модерна.
Горький лестниц его не любил:
«Эх, во всем декадентство манерно».

И Толстой, и Горький — всего-навсего те люди, которых изучают в школе на уроках русского с литературой. Дома, где они жили, — всего-навсего памятники с соответствующими мемориальными досками. Что в них расположено? Правильно, музеи.

Застывшая, оцепеневшая жизнь советской эпохи. И никаких вам страстей. **Алексей Митрофанов**

ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СПЕЦИАЛЬНАЯ АКЦИЯ

ТОЛЬКО ДО 30 ИЮНЯ

Традиционно с наступлением самого теплого сезона «ДОН-Строй» представляет специальное летнее предложение, включающее лучшие объекты компании. Известные жилые комплексы расположены в самых привлекательных уголках столицы: в историческом центре, на набережных Москвы-реки, в тихих районах по соседству с парками и рядом с новым деловым центром «Сити».

Только один месяц в году великолепные квартиры предлагаются на специальных летних условиях. А с учетом того, что эксперты рынка недвижимости осенью прогнозируют новый скачок цен на качественное жилье, спецпредложение становится еще привлекательнее.

ЛЕТО: ВРЕМЯ ПОКУПАТЬ! ОСЕНЬ: СЕЗОН РОСТА ЦЕН

Дом на Мосфильмовской

New!

Эксклюзивные квартиры расположены на высоте более 150 м, с панорамными окнами и потрясающими видами на лесопарк ИГУ и озеро Гольф-клуба. Оптимальная площадь — от 88 до 232 кв. м.

КЛАСС DE LUXE

Первый в Москве небоскреб класса де люкс. Уникальный жилой комплекс расположен на западе столицы, в районе Мосфильмовской улицы на Воробьевых горах.

Дом на Покровском бульваре

New!

Уникальные пятиэтажные квартиры площадью от 300 кв. м с видами на исторический центр города, прекрасными террасами и зелеными садами.

КЛАСС DE LUXE

Новый дом категории DE LUXE является прекрасным примером того, как современная архитектура гармонично вписывается в классическое окружение.

Седьмое Небо

New!

Двухсторонние квартиры площадью от 80 до 162 кв. м на верхних этажах дома с панорамными видами.

КЛАСС ПРЕMIUM

Новый жилой комплекс класса PREMIUM расположен в уникальном месте — на берегу Останкинского пруда, по соседству со знаменитой усадьбой Шереметева, рядом с великолепным двором и неповторимым парковым ансамблем.

Цена от **3960**

Дом в Сокольниках

New!

Террасные квартиры площадью от 100 до 250 кв. м с выходом на эксплуатируемую кровлю и панорамными видами на Сокольнический парк.

КЛАСС ПРЕMIUM

«Дом в Сокольниках» расположен по соседству со знаменитым парком в историческом районе столицы. Архитектура здания сочетает стильный минимализм и функциональность.

Цена от **4950**

Дом на Беговой

New!

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Квартиры от 45 кв. м в доме высокой степени готовности. От 3 700 за кв. м.

КЛАСС BUSINESS

«Дом на Беговой» — лидер продаж в бизнес-классе. Удобство транспортных коммуникаций и близость района к центру города и деловому «Сити».

Алые Паруса, V корпус

New!

Последние квартиры с видами на воду. Эксклюзивные апартаменты большой площади с эффектным остеклением и зелеными садами. Всего две квартиры на этаже.

КЛАСС ПРЕMIUM

Жилой комплекс «Алые Паруса» с момента своего появления перевернул представление москвичей об элитном жилье. Для тех, кто только мечтает о квартире на берегу Москвы-реки, «ДОН-СТРОЙ» завершает строительство нового V корпуса.

Измайловский

New!

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Квартиры от 57 кв. м с видом на Измайловский лесопарк.

КЛАСС BUSINESS

Жилой комплекс «Измайловский» рядом со знаменитым парком — самое выгодное предложение в своей категории. Первые высокие стандарты элитного жилья применены для бизнес-класса.

Цена от **2750**

Бирюзова, 41

New!

Квартиры от 65 до 182 кв. м с видом на основную рощу. От 3 700 за кв. м.

КЛАСС BUSINESS

Новый жилой комплекс расположен по соседству с тихой сосновой рощей, в 5 минутах ходьбы от метро «Октябрьское поле». Строится элитный жилой комплекс с садовым кольцом.

«ДОН-СТРОЙ» 105 47 47 105 49 30
www.don-stroy.com