

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 12 июля 2007 №121 (№3697 с момента возобновления издания)

Чужие хлопоты

аренда

Владельцев квартир, сдающих в аренду жилье, иногда называют рантье. И не всегда справедливо. Сдача квартир — это работа, требующая немало времени и нервов. Впрочем, решение всех этих проблем можно доверить профессионалам. Особенно если недвижимость только предстоит купить, чтобы затем получить с нее стабильный доход. Как выгоднее купить квартиру, чтобы сдать ее на милость агентов, выяснял корреспондент «Ъ-Дома» НАТАЛЬЯ СТАРОСТИНА.

Больше — дешевле

Несколько лет назад подобная услуга относилась к разряду VIP, а сегодня в риэлтерских компаниях существуют целые направления по покупке и дальнейшему управлению недвижимым имуществом заказчика. Вот как описывает эту работу директор департамента городской недвижимости компании «Усадьба» Екатерина Батынкова: «Необходимо наличие в компании не только специалистов по аренде и продаже элитных квартир с большим опытом работы, но и специалистов по инвестиционному консалтингу и девелопменту, способных оказать содействие инвестору на всех этапах работы — начиная с глобального исследования рынка, подготовки проекта и маркетинговых мероприятий и заканчивая его реализацией и последующим менеджментом. Здесь очень важно глубокое понимание рынка аренды, тенденций и перспектив его развития с учетом новых государственных программ в сфере жилой недвижимости и развития таких направлений, как доходные дома и гостиничные апартаменты».

Аналитика рынка продажи квартир, поиск соответствующих объектов, проведение сделок купли-продажи, аналитика рынка аренды квартир, подготовка архитектурного проекта, проведение ремонта, маркетинговые мероприятия по сдаче квартир в аренду, брокеридж при сдаче квартир в аренду, проведение сделок по сдаче в аренду объектов, последующий прогноту- и lease-менеджмент — и это далеко не полный список услуг, оказываемых профессиональной компанией.

Один из самых распространенных вариантов — индивидуальный подбор недвижимости для клиента, рассказывают в Vesco Group: «Есть специальная программа, которая предлагает обслуживание клиента с точки зрения управления его частными активами. Речь идет о том, что он заявляет бюджет, которым располагает, наши аналитики, ориентируясь на это, советуют ему, во что лучше эти деньги вложить».

Размер вознаграждения, как правило, варьируется в зависимости от степени вовлеченности агентства в каждый из этапов реализации индивидуального проекта клиента. В дальнейшем по разным расценкам агентства берут от 10 до 20% от годовой аренды. Как правило, компании охотно берут под свое управление объекты с арендной ставкой не ниже \$5 тыс. в месяц.

Когда вы доверяете временное управление жильем компании, вы минимизируете собственные риски. К тому же, обладая необходимыми аналитическими данными, специалисты риэлтеры могут предупредить развитие того или иного района столицы, чего клиент не в состоянии сделать самостоятельно. Это важно на начальном этапе — при инвестировании в покупку квартиры, предназначенной для сдачи в аренду.

(Окончание на стр. 20)

Дома, построенные для партийной и советской элиты 20–30 лет назад, выглядят как новые и по-прежнему пользуются высоким спросом. Даже несмотря на явно завышенные цены. По своим потребительским качествам квартиры в так называемых цеховских домах могут поспорить с современным жильем бизнес-класса, а по месторасположению, как правило, с домами, считающимися элитными.

Элита прошлого века

сектор рынка

История с кирпичами

Своим появлением элитные кирпичные дома ЦК КПСС, как и не менее шикарные для советского времени дома Совета министров СССР, Верховного совета СССР и дома для высшего состава вооруженных сил СССР, обязаны советской системе, утвердившей двойные стандарты в области распределения материальных благ, в том числе жилья. До середины 30-х годов прошлого века жилищная проблема в Москве, как и в других крупных городах, решалась в основном за счет строительства бараков. Но в 1934 году Совет Народных Комиссаров СССР принял специальное решение «Об улучшении жилищного строительства», которое обязывало архитекторов и строителей проектировать и строить только капитальные дома со всеми удобствами, причем особая роль отводилась домам повышенной комфортности (например, с комнатами для домработницы), предназначенным для высокопоставленных персон и высококлассных специалистов. Такие дома строились в центре, а местные жители выселялись на окраины или вовсе за пределы города. Так, жители снесенных домов при реконструкции улицы Горького были выселены в барачный поселок вблизи платформы Лось Ярославской железной дороги, а в качестве компенсации каждому члену семьи выдали по 3 тыс. рублей.



Дом на Большой Якиманке: последний из цеховских

После Великой Отечественной войны новостройки стали не только капитальными, но и помпезными — архитектурные излишества символизировали восторг победы и начало новой, красивой жизни. Но в 1955 году было принято постановление ЦК КПСС и Совета министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», каковыми сочли практически все элементы сталинской архитектуры — портики, арки, шпиль

и т. д. В постановлении говорилось и о том, что «недопустимо завышение площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений». К сентябрю 1956 года архитекторы должны были разработать типовые проекты максимально удешевленного жилья — с низкими потолками, без лифтов и мусоропроводов, но непременно с водопроводом и санузлами. А 31 июля 1956 года вышло постановление ЦК КПСС «О развитии жилищного строительства

в СССР», которое ознаменовало переход к промышленному методу возведения зданий. Но какому партийному функционеру захочется жить в «народном» доме без лифта и мусоропровода, да еще под низким потолком? И как-то несolidно партийно-государственной элите приглашать гостей в тесную хрущевку. Особенно очевидно это стало в эпоху Брежнев. Именно тогда наряду с домами массовых серий Москва стала застраиваться кирпичными

домами улучшенной планировки — с просторными комнатами, трехметровыми потолками, большими кухнями, холлами и гардеробными.

«По сути, это был первый опыт возведения в столице клубных домов со строгим отбором жильцов, замкнутой инфраструктурой, используемой исключительно членами правительства и их семьями», говорит Наталья Новикова, генеральный директор Renaissance Realty. — В некоторых особо статусных домах были даже секретные ходы, ведущие в метро, а на подземных этажах располагались бомбоубежища».

Место красит человека

Цеховские дома, разумеется, строились в самых престижных районах столицы. Расположены такие дома преимущественно в центре — в районах Арбата, Бронной, Чистых и Патриарших прудов — или в престижных районах за пределами ЦАО — Черемушки, Ленинский проспект, Аэропорт, вблизи парковых зон или водоемов. «Есть целые цеховские кварталы на «Белорусской», «Кропоткинской», в Крылатском, на «Речном вокзале», — отмечает Александр Скобкин, ведущий аналитик агентства недвижимости ДОКІ. — Есть такие дома и в Подмоскovie. Например, в Одинцовском районе, который примыкает к престижной Рублевке».

(Окончание на стр. 25)

23 страница

В Петербурге вскоре появятся первые лофты

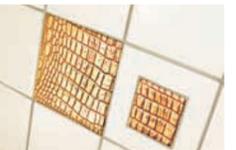


24 страница

Чем грозит соседство с взлетной полосой



Эксклюзивная керамика и высокие технологии



28 страница

Дом на улице Вересаева: первый среди новой элиты

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. Ақ. 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

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Сиеста в городе

Москва

В июне на рынке царил летнее сезонное затишье. Тем не менее оно несколько отличается от предыдущих лет. Уровень спроса незначительно повысился по сравнению с маем, но цены при этом продолжили медленно падать.

Новостройки продолжили незначительно дорожать (на 1–2%) в зависимости от сегмента рынка, качества конкретного объекта и маркетинговой политики застройщика. На вторичном рынке без перемен — цены продолжают медленно опускаться, но не слишком значительно. Кроме того, их колебание очень зависит от сегмента рынка.

Однако интересно, что, как отмечают участники рынка, в июне спрос несколько увеличился по сравнению с маем, когда количество сделок было почти рекордно маленьким, и теперь он находится примерно на уровне лета 2004 года. Видимо, на покупателей повлияли прогнозы о росте цен осенью и они даже решили пожертвовать отпусками ради решения квартирного вопроса. При этом количество инвестиционных сделок значительно уменьшилось.

А вот на элитном рынке, где теперь сконцентрировались инвестиционные покупатели, летнего затишья не наблюдается, спрос остается на весеннем уровне, хотя его и нельзя назвать ажиотажным.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Кудрявцев,
руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

— В июне кардинальных изменений не произошло. Продолжается наметившаяся весной дифференциация цен в различных сегментах жилой недвижимости: старая «панель» и «кирпич» продолжают дешеветь, теряя несколько десятков процента в неделю, качественные монолит и кирпич набирают примерно столько же.

Достигнутые на данный момент средние уровни цен — около \$4400 на вторичном рынке и \$3900 — на первичном.

Этот год кардинально отличается от предыдущего. В первую очередь тем, что с рынка ушел ажиотажный (по большей степени спекулятивный) спрос. Несмотря на то что инвестиционной привлекательности рынок не потерял, массовый инвестор ушел. Теперь для того, чтобы заработать, недостаточно просто купить квартиру и продать через некоторое время — в сегодняшних условиях необходимо понимать, какие объекты, от какого застройщика и когда покупать. Сейчас самые активные участники рынка — те покупатели, которые по тем или иным причинам не могут откладывать решение своих жилищных проблем.

Марина Венчковская,
руководитель отдела продаж квартир компании «Усадьба»:

— Вопреки ожиданиям, сезонного затишья на рынке элитной городской недвижимости мы не наблюдаем. Напротив, июнь демонстрирует увеличение спроса, в первую очередь на наиболее качественные и продуманные объекты. Впрочем, в ближайшее время, как мне кажется, активность рынка все же пойдет на убыль и к августу на элитном рынке все же наступит традиционное летнее затишье. Сезон отпусков не может не сказаться на состоянии рынка и стоимости квадратного метра. А пока что на волне высокого спроса цены продолжают увеличиваться. Темпы роста в каждом случае индивидуальны и зависят от района и степени готовности объекта.

После окончания летнего сезона, в начале осени, следует

вновь ожидать возобновления роста цен на элитном рынке. Что же касается новых объектов, то здесь я бы отметила начало продаж в доме по адресу Озерковская набережная, 26.

Анжела Кузьмина,
директор департамента продаж компании IntermarkSavills:

— Вряд ли можно ожидать с приходом осени каких-то стремительных ценовых скачков. Сектор элитной недвижимости в целом характеризуется стабильностью: цены на жилье здесь никогда резко не падают и не повышаются, а всегда плавно растут. Полагаю, что в течение всего 2007 года цены будут повышаться примерно на 5–10%.

Борис Флексер,
руководитель аналитического отдела компании «Милль-Новостройки»:

— Средний рост цен за июнь на первичном рынке по объемам нашей компании составил 2,2%. В частности, в микрорайоне Волжский цены выросли на 0,5–1% в зависимости от типа квартиры, а в сегменте элитной недвижимости стоимость квадратного метра увеличилась на 3–5%.

Константин Ковалев,
управляющий партнер компании Blackwood:

— В целом аналитики компании Blackwood не отмечают повышения цен на жилье в июне этого года. Стоимость квадратного метра осталась на прежнем уровне — \$5000 в среднем по рынку. Большая часть покупателей продолжает занимать выжидательную позицию, опасаясь выходить на рынок в условиях неопределенности относительно дальнейшего развития ценовой ситуации.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Увеличение цены (% к июню 2007 года)	Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Увеличение цены (% к июню 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3452	0	Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2236	-4
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4709	-1	Ломоносовский пр-т, вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4688	0	Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4560	5
Староименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13290	0	Пр-т Вернадского, 105	—	Сдан	5116	1
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	7980	0	Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	0
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0	Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3268	0
Кочневский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3855	0	Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2650	0
Ул. Тихвинская, 1	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0	Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2358	0
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	4250	0	Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Сдан	3225	0
Ленинградский пр-т, 66	—	Сдача ГК — 2008 год	6200	0	Кожуово, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	2850	0
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	9500	0	Ул. Академика Аношина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	4250	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27-29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	0	Ул. Малая Голубинская, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	0	Пр-т Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5100	0
Ул. Б. Пироговская, 6	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0	Ул. Неклиевская, вл. 3	«Кулзовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6600	0
Мичуринский пр-т, 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 Новомилославский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3306	0	Ул. Старовольнская, вл. 12	«Волынский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4192	0	Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	13000	0
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6500	0	Ул. Пырьева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	0
Трубинковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	0	Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3200	0
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0	Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	5
Дмитровский пер., вл. 5-7	«Петров дом»	Сдан ГК	18417	0	Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8160	0
Ул. Суворовская, вл. 10	«Петров дом»	Сдача ГК — 2007 год	4466	0	Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	5930	0
Ул. Бакунина, вл. 13	—	Сдан ГК	12000	0	Пр-т Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	3700	0
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5552	-3	Ул. Бергеская, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	8000	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3423	0	Цветной бульв., вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15800	0
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0	Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	0
Леоновский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	0					
Пр-т Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3702	5					

Источники: «Милль», МИАН, Vesco Realty.

Из главных событий можно выделить то, что Госдума приняла поправки в статьи 17 и 18 федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», касающиеся продления лицензирования строительных видов деятельности. Согласно документу, лицензирование деятельности по проектированию зданий и сооружений, строительству зданий и сооружений, проведению инженерных изысканий для строительства продлевается до 1 июля 2008 года.

Даромир Буханич,
генеральный директор

Первой ипотечной компании:

— После масштабного скачка цен на жилую недвижимость в прошлом году в этом году рынок вошел в стадию стабилизации. В июне на рынке новостроек столицы сохранялся небольшой стабильный рост цен в рамках инфляции — около 1%, и, по нашим оценкам, такой рост самый реальный вариант развития событий на это лето. Никаких предпосылок для возможного падения цен — ни макроэко-

номических, ни текущих, на наш взгляд, пока не предвидится. Все, что готово к продаже на рынке столицы, активно продается.

На данный момент на рынке наблюдается тенденция отложенного спроса, что подтверждается большим покупательским интересом к новым объектам. К осени может сыграть накопленный за год отложенный спрос, ожидается более высокая активность и оживление рынка.

По-прежнему на рынке ощущается недостаток качественного жилья, особенно готового. Темпы роста строительства жилья мы оцениваем как явно недостаточные для удовлетворения платежеспособного спроса.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического

отдела агентства

«Инком-недвижимость»:

— Примерно с осени мы прогнозируем возобновление роста цен. При этом не следует ожидать такого же бурного роста, как в прошлом году. Скорее всего, цены с осени

до конца года будут расти примерно на уровне инфляции или чуть выше. В основном это будет связано с тем, что рынок за лето окончательно вернется в свое нормальное состояние после аномального всплеска активности покупателей в 2006 году и станет вести себя в соответствии с присущей ему цикличностью (осень — период повышения активности на рынке после летнего затишья). Дополнительным фактором, больше в долгосрочной перспективе, послужит постепенное вымывание с рынка низкокачественного жилого фонда, цены на который и определяются по большей части отрицательными темпами роста цен в первой половине текущего года (цены на качественное жилье всегда росли). В частности, интенсификация программ социального жилья (в рамках которых реализуется достаточно большая часть жилья невысокого качества) приведет к тому, что данный класс жилья вообще не попадет на рынок и, соответственно, не будет иметь влияния на цены.

ТАУНХАУСЫ в МОСКВЕ



МЕСТА,
КОТОРЫЕ
ЗАНИМАЮТ ПЕРВЫМИ

ООО «НАШ ДОМ»
СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
730-10-10
www.kurkino.ru

- СЗАО г. Москвы
- Экологически чистый район столицы
- Охраняемый жилой комплекс
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура района Куркино
- 3-этажные таунхаусы от 223 м² до 266 м² с гаражами на 1 я/м

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

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.721000.RU

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

MIRAX GROUP

ДОМ ЦЕНЫ

Поле для инвестиций

ПОДМОСКОВЬЕ

На загородном рынке сезонный фактор проявляется более ярко, чем на городском: спрос определяется как умеренный, соответствующий ожиданиям для летних месяцев. При этом новые предложения в июне были единичны.

В июне загородные поселки подорожали незначительно — в зависимости от конкретного предложения на 0–5%. Аналитики отмечают, что очень ярко проявляется тенденция расслоения предложения: неудачные поселки, особенно в перенасыщенных верхних ценовых сегментах, не пользуются большим спросом, а популярные предложения могут увеличиваться в цене на 10–15% в месяц. Раньше рынок проглатывал все.

Девелоперы активно занимаются анонсированными и новыми поселками, закрывают сделки, подготавливают новые проекты, которые будут предлагать покупателям уже осенью. Из новых предложений можно отметить разве что начало продаж в поселке «Велегож-Парк» в 10 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Девелопером проекта выступает «Велес Капитал». Правда, этот поселок, несмотря на наличие полной инженерной инфраструктуры, надо позиционировать как дачный: на таком расстоянии от города жить постоянно практически невозможно.

Некоторые изменения произошли в сфере законодательства. Были приняты поправки в Земельный и Водный кодексы. В частности, расширяется список земельных участков, ограниченных в обороте, а также запрет на приватизацию участков распространяется на земли, на которых находятся пруды и обводненные карьеры.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Кудрявцев,

руководитель аналитической службы «МИАН—агентство недвижимости»: — По оценкам аналитиков «МИАН—агентство недвижимости», в мае 2007 года общий объем предложения на рынке загородной недвижимости достиг 23,2 тыс.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июню 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июню 2007 года)
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1860	5
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	10	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2600	5	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	8	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	3700	10
«Лукино»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3183	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1817	5
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	4100	1	«Кеды»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3863	3	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1886	0
«Тринидад»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4700	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2190	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	0
«Величь»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2250	0	«Октябрь»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	0	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2954	7	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1600	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8150	10	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Грибово-де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	3	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1200	10
«Промнад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3530	1	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1580	2
«Коргишино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1200	7	«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0	«Мещерское поле»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3500	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	2000	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2370	3	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3475	6
«Сверчков»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2200	10	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2009 год	2225	10
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	6	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2800	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2400	0	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: ОПИН, «Ильинка-недвижимость», «Мизель».

объектов. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составляет 19%. Объем предлагаемых объектов в денежном выражении в мае 2007 года увеличился в 1,8 раза по отношению к маю 2006 года и достиг \$5648 млн.

В структуре предложения по ценовой категории в мае текущего года доля объектов стоимостью до \$200 тыс. составила 72%, что на 6% меньше по сравнению с маем 2006 года. В большинстве случаев по невысокой цене предлагаются недострой либо дома со значительными недоделками. Доля качественных объектов в данной ценовой категории не превышает 12–15%. Изменение позиций объектов стоимостью от \$200 тыс. до \$400 тыс. и от \$400 тыс. до \$800 тыс. находится в пределах статистической погрешности (1%). Доля дорогих объектов в мае 2007 года увеличилась на 2–3%.

Евгений Иванов,

директор компании «Усадьба»: — В загородном сегменте начало лета принесло заметное уменьшение спроса, то есть

наступило столь часто упоминаемое сезонное затишье. Соответственно, заметного роста цен, который позволил бы выделить среднее значение, за июнь на загородном рынке не произошло. Большинство объектов остались на тех же позициях, что и в конце весны. Единственным исключением можно назвать увеличение стоимости объектов в ценовом диапазоне \$1,5–3 млн — впрочем, не столь значительное, чтобы кардинально изменить картину рынка.

Из новых объектов я бы отметил появление новых предложений в узком сегменте супердорогого загородного жилья.

Сергей Нагорный,

директор по клиентским отношениям инвестиционно-девелоперской группы ОПИН: — С начала года до июля рынок в среднем вырос на 10–12%. В июне рынок почти не рос. Ситуация на загородном рынке в июне была неоднозначной. Тенденция на рынке такова, что хорошо продуманные проекты с развитой инфраструктурой, с хорошим качеством строительства,

с удачными архитектурными решениями продаются и будут продаваться, никакого спада в продажах не наблюдается.

Многие поселки на загородном рынке сейчас находятся в состоянии полного отсутствия продаж. Это поселки, которые были плохо спланированы, уступают в архитектуре, в качестве строительства. Достаточно сильный спад продаж наблюдается в этих поселках с начала года. В дальнейшем на рынке будет еще более жесткое разделение, реализация домов в неудачных проектах может остановиться полностью.

Нина Резниченко,

руководитель отдела загородной недвижимости компании Intermark Savills: — По разным направлениям цены повышались по-разному, но в среднем на загородном рынке цены растут на 10–15%. Спрос довольно активен, темпы продаж в различных поселках весьма энергичные. Летом большой популярностью пользуются поселки, расположенные на большой воде. Например, «Московское море», «Ривьера

на Истре». Это удивительно — рыбалка, яхтинг, катание на скутерах сегодня в моде, да и летом у воды всегда хорошо отдыхать.

Сейчас мы активно работаем над предпродажной подготовкой нового проекта «Баден-Баден». Коттеджный поселок появится на рынке уже в августе.

Василиса Баженова,

руководитель проекта «Гагаринленд»: — Всплеск активности спроса обычно приходится на весну, когда горожане задумываются о приобретении коттеджа на лето. Но сейчас я бы не стала говорить о летнем затишье цен на загородном рынке. Спрос, безусловно, уменьшился, но есть, цены плавно, но продолжают расти, и предпосылки к их остановке я не вижу. Пока цены прежние, но с августа в «Гагаринленде» планируется повышение цен на 3–5%.

Константин Ковалев,

управляющий партнер компании Blackwood: — В июне рост цен на объекты загородной недвижимости составил 3,2%. По сравне-

нию с апрелем и маем количество заявок, поступивших в нашу компанию, практически не изменилось, однако по сравнению с тем же периодом прошлого года их число выросло на 50%. Был принят закон о едином кадастре. В документе предусматривается переход к единому государственному реестру, в котором будут учитываться земельные участки, здания и сооружения. Этот закон существенно упростит процедуру оформления недвижимости.

Владислав Луцков,

директор аналитического консалтингового центра холдинга «Мизель»: — Информации за июнь мы не можем дать, так как этот рынок инертен, а потому какие-то изменения на нем фиксируются только на длительных дистанциях — кварталных. Однако совершенно точно можно сказать, что загородный рынок по итогам первого полугодия растет по всем направлениям и расстает ошумито. В этом отношении рынок загородной недвижимости является наиболее выгодным с точки зрения инвестиций.

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

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»



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.-149-02-07-0-771300000-00000-1

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

ДОМ проекты

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

Что в «Шоколаде»

Москва

Сегодняшней тенденцией рынка стало появление новых домов топ-класса в местах, которые ранее считались не самыми удачными для размещения недвижимости такого рода. Именно к таким проектам относится строящийся в районе Таганки, в Тетеринском переулке, жилой комплекс «Шоколад».

Площадка, на которой реализуется проект, имеет перепад рельефа местности порядка 15 м. Разрабатывавшая проект архитектурная мастерская Юрия Григоряна («Меганом») решила обыграть эту особенность места и разместила жилые корпуса на большом, уходящем внутрь горки стилобате. Он включает один подземный и четыре надземных уров-

ня, в двух из которых разместятся машиноместа жителей «Шоколада», а в остальных — офисные площади и машиноместа для жителей соседних зданий, которые планируется построить позднее.

Благодаря такой составной части проекта удалось преодолеть неизбежный минус обычной городской площадки — затесненность нового дома в ок-

ружающей застройке. Хотя строительство находится на достаточно ранней стадии, а именно монтаже монолитных конструкций стилобата, уже сейчас видно, что даже нижние этажи жилой части «Шоколада» будут возвышаться над соседними домами. Это даст отличные панорамные виды из окон дома — на Москву-реку, Кремль, старые кварталы Таганки, храм Христа Спасителя и даже на Воробьевы горы.

«Шоколад» будет включать два корпуса разной конфигурации и по формату вполне соответствует клубному дому. Здесь всего 38 квартир и пять двухуровневых пентхаусов с эксплуатируемой кровлей: 18 квартир и два пентхауса в корпусе А (девять жилых этажей), 20 квартир и три пентхауса в корпусе В (семь этажей). Кровля стилобата является соб-

ственным внутренним двором обоих корпусов, откуда можно попасть в квартиры. Эта территория получит ландшафтное оформление и превратится в своего рода вишачий сад.

Проект реализует компания «Тетрис». Она была основана еще в 1996 году и занималась разного рода строительными проектами, в том числе жилыми, однако на московском рынке, тем более в его наиболее дорогом сегменте, работает впервые. Поэтому для данного проекта была привлечена известная архитектурная мастерская, а за реализацию жилья взялась на эксклюзивной основе компания Kalinka-Realty.

В комплексе предусмотрены квартиры разных площадей — от 78 до 248 кв. м. Наиболее широко представлены площади по 150–160 кв. м. Разница в форматах апартаментов позво-



ляет создавать совмещенные квартиры. Так, недавно были проданы в паре смежные квартиры площадью 150 и 78 кв. м. Площадь пентхаусов варьируется от 190 до 356 кв. м, включая верхнюю часть — зону барбекю, выходящую на кровлю. В настоящее время цены на квартиры в «Шоколаде» вполне соответствуют стадии строительства. Остались одна-две маленькие квартиры, которые предлагают по \$11 тыс. за метр. Квартиры площадью 150–160 кв. м продаются в среднем по \$9,5 тыс. за метр. Наконец, самый дорогой объект в комплексе — 356-метровый пентхаус, который можно приобрести по \$17 тыс. В «Шоколаде» можно приобрести до четырех машиномест на одну квартиру в стилобатной части по цене \$100 тыс.

Особенности местоположения «Шоколада» помимо затесненности участка, где строится комплекс, определяются характером района и близостью Садового кольца. Окрестности Таганской площади традиционно считаются одним из самых пробочных мест исторического центра Москвы: на то, чтобы проехать пару сотен метров, иногда можно затратить больше часа. «Шоколад» позиционируется как часть комплексного проекта реконструкции под общим названием «Театральный квартал». Предполагается, что на территории между Тетеринским переулком, Садовым кольцом и Нижним Таганским тупиком будет построено несколько современных объектов: торговый центр класса «люкс»,

здание Новой сцены Театра на Таганке, а также гостиница.

За создание новых зданий «Театрального квартала» взялась компания RGI, возглавляемая известным московским девелопером Борисом Кузинцом. В скором времени должно начаться строительство торгового комплекса по Земляному валу, влад. 70. По слухам, это произойдет в конце этого — в начале следующего года. Однако реализация остальных проектов «Театрального квартала» — дело будущих лет (вряд ли строительство начнется раньше 2009 года), и на их протяжении жителям «Шоколада» придется жить в соседстве с ветхими домами и большим железным ангаром.

Но это только часть соседства. Еще менее определенно можно говорить о других соседних зданиях, довольно плотно прилегающих к новому дому. Так, рядом по Тетеринскому переулку расположен ветхий пятиэтажный дом, который рано или поздно будет снесен. Когда именно — неизвестно, но вокруг «Шоколада» длительное время будут возникать действующие шумные стройплощадки.

Впрочем, все территории в начале их нового освоения являются собой не лучшее зрелище. Можно вспомнить, что первые проекты нынешней «Золотой мили» появились в окружении ветхой застройки начала XX века и пятиэтажек старосветского времени. И только спустя пять-семь лет эта территория превратилась в новый престижный район города. У Таганки это еще впереди.

Валентин Корнев



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ШОКОЛАД»

Адрес	Тетеринский пер., влад. 18
Срок завершения строительства	конец 2008 года
Этажность	7–9 жилых этажей плюс три яруса стилобатной части
Всего квартир	43, в том числе 5 пентхаусов
Площадь апартаментов	78–356 кв. м
Цена кв. м (\$)	9,5–17 тыс.
Цена машиноместа (\$)	100 тыс.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: хорошо продуманные планировки, позволяющие формировать апартаменты различной площади; превосходные видовые возможности; высококачественная социальная инфраструктура в шаговой доступности.

Отрицательные: серьезные дорожные затруднения Таганской площади; наличие рядом ветхой застройки и появление в перспективе множества действующих стройплощадок по соседству.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Виктор Козлов, коммерческий директор ОАО «Авгур Эстейт»:

— Предложение проекта «Шоколад» как имиджевой элитной недвижимости имеет низкие шансы на успех, так как район Таганки не входит в число топовых районов центра. Проект скорее может заинтересовать покупателей, которые тем или иным образом уже связаны с этим районом. В районе Таганки сосредоточено большое количество офисных центров и представительств компаний, занимающих среднюю бизнес-нишу. Предложения квартир и пентхаусов в ЖК «Шоколад» могут быть востребованы как варианты апартаментов для бизнеса. Тем более что стоимость \$9–11 тыс. за 1 кв. м относительно невысокая для предложений центрального округа столицы.

Алексей Белоусов, коммерческий директор холдинга «Капитал Групп»:

— На сегодняшний день, в условиях острого дефицита предложений на рынке, появление любого проекта уже само по себе явление достойное внимания, в особенности в сегменте элитного жилья. Дом клубного типа, небольшое количество квартир, объединяющий два объема холл, который позволяет создать приватность территории, хорошее позиционирование на рынке и надежный бренд — у этого проекта есть все предпосылки к тому, чтобы быть востребованным на рынке. Хотя расположение дома свидетельствует о том, что география элитных проектов постепенно смещается от центра города.

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

УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ



МАРТЕМЬЯНОВО





К продаже предлагаются земельные участки в коттеджном поселке «Мартемьяново». Земельные участки расположены в живописном экологически благоприятном месте в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

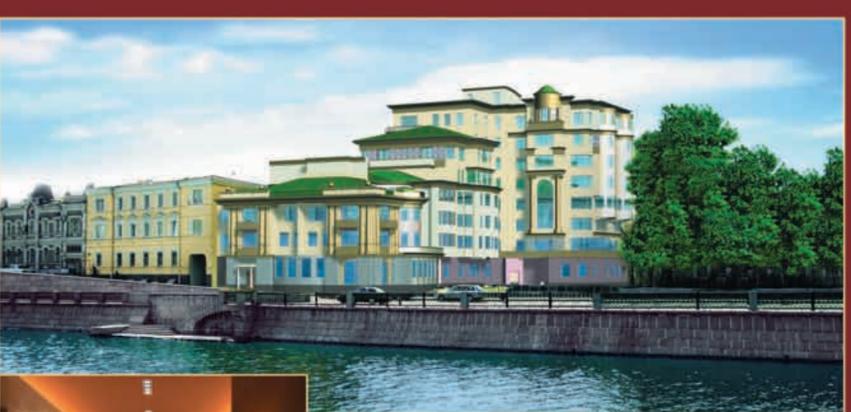
Дорога от Москвы до «Мартемьяново» занимает не более 20-25 минут. Сегодня Киевское шоссе является одним из лучших направлений в соотношении удобства подъезда и временных затрат.

К земельным участкам подведены центральные коммуникации.

ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

(495) 788-7778
www.martemianovo.ru

ДОМ 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

Арсенал в мирных целях

Санкт-Петербург

В 1721 году в Сестрорецке Петр I заложил первый в России оружейный завод. А нынешним летом начнется снос и расчистка площадки завода. К 2011 году на этом месте возникнет первый в Петербурге многофункциональный жилой комплекс «Петровский арсенал», расположенный в промышленном интерьере с трехвековой историей. В будущем прошлого смотрел корреспондент «Ъ-Дома» Павел Никифоров.

Дорога от центра Санкт-Петербурга до Сестрорецка занимает, без учета пробок, около 25 минут. Правда, в реальности, особенно утром и вечером в летний период, этот срок может увеличиться до двух-двух с половиной часов. В качестве альтернативы есть железная дорога — электричка ходит примерно раз в час и за 40 минут доводит до Сестрорецка от Финляндского вокзала, то есть почти из центра северной столицы.

До исторического центра Петербурга — 30 км, 400 м — до трассы «Скандинавия», 5 км — до Кольцевой автодороги. Первое упоминание о Сестрорецке (тогда еще Систер-беке) обнаруживается в шведских хрониках начала XVII века. Уже в те далекие времена в устье Сестры-реки находились гавань и торговое поселение — ярмарка. Русское же название Сестрорецк укоренилось в петровскую эпоху. В 1703 году — в год основания Санкт-Петербурга — на реке Сестре состоялась сражение русских войск под предводительством Петра со шведами, еще через семь лет царь отрядил команду офицеров для тщательного изучения мест на Сестре, а в 1714 году и сам решил обозреть удивительные окрестности. Вначале Петр, очарованный местными красотами, предполагал построить здесь «второй Пе-

тергоф» с его фонтанами и дворцами, но приглашенные архитекторы посчитали это невозможным из-за недостаточного перепада высот. Тогда Петр распорядился построить оружейный завод, ради возведения которого были созданы плотины. Именно благодаря им и с их помощью появилось первое в мире рукотворное искусственное озеро — Сестрорецкий разлив. В 1721 году строительство началось, а вокруг начал строиться и расти сам город. Долгое время завод был оружейным по своему профилю, потому носил название «Сестрорецкий оружейный завод». Строительство завода велось до 1724 года под руководством выходца из Голландии Виллима де Генина. Правда, первоначальные постройки завода были деревянными и не сохранились до наших дней: в 1780 году большинство из них было уничтожено большим пожаром. Нынешние исторические постройки завода относятся «краснокирпичному» стилю промышленной архитектуры периода 1880–1900 годов.

Проект «Петровский арсенал» на первом этапе займет всю территорию завода, а только его историческую часть, то есть 13,9 га из 30 га. Земля находится в собственности у девелопера «Сестра ривер девелопмент», который по оконча-



«Арсенал» станет первым в России жильем в фабричных стенах

нии строительства собирается остаться управляющей компанией всего комплекса. Оставшаяся территория также будет подввергнута редевелопменту, а производство будет выведено в ближайшую промзону, но пока конкретные сроки этого проекта не определены.

Мастер-план «Петровского арсенала» разрабатывала известная английская архитектурная студия «Paul Davis & Partners». Согласно разработанному мастер-плану, жилая зона состоит из двух участков — территории малоэтажной застройки и участка, отделенного от малоэтажной застройки историческим каналом. Малоэтажная застройка включает различные типы жилья: лофты, таунхаусы, классические одноуровневые и двухуровневые квартиры, квартиры-студии (в общей сложности порядка 50 тыс. кв. м). На участке справа от канала будет построен многоэтажный жилой комплекс общей площадью около 40 тыс. кв. м. Сам канал, как уверяют представители компании-девелопера, будет очищен и благоустроен. «Спортивная» часть территории, согласно концепции, будет включать многофункциональный фитнес-центр с мини-аквапарком, банным комплексом и бассейном, SPA-

комплекс, спортивные магазины. Спортивную и жилую зону разделяет парк из редких пород деревьев, который будет сохранен и благоустроен. Коммерческая часть представлена «локальным даун-тауном», где разместятся частная школа, супермаркет, офисы, рестораны, кафе, бары, магазины и пр.

В здании гидростанции, где сохранилось много уникальных механизмов, будет перенесен заводской музей.

Главная особенность проекта, как уверяют представители компании, — квартиры-лофты, которые будут продаваться в комплексе. В России лофтов пока что не было — промышленные здания успешно реконструировали в бизнес- и торговые центры, в складские помещения, а вот строить жилье в фабричных стенах никто до прошлого года не решался. Зато в 2006-м было заявлено сразу два проекта: редевелопмент фабрики «Красный Октябрь» в Москве и «Петровский арсенал». Общая стоимость проекта строительства многофункционального комплекса «Петровский арсенал», включая ландшафтное благоустройство и расчистку канала, на сегодня составляет порядка \$180 млн.



Очевидный плюс размещения жилья на месте бывшего промышленного предприятия — доставшиеся в наследство лимиты на инженерную инфраструктуру. У проекта отсутствуют проблемы по электрическому мощностям, газоснабжению и канализации. Есть согласованные лимиты по водоснабжению.

Эксперты считают, что основная сложность, с которой столкнется девелопер при реализации проекта, — это обременения, наложенные Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Восемь исторических зданий оружейного завода охраняются государством и находятся в аварийном состоянии. Кроме того, инвестору придется полностью менять инженерные коммуникации и провести работы по экологической очистке стен и территории завода. Но, как отмечают представители «Сестра ривер девелопмент», особых загрязнений на территории нет: инструментальное производство наиболее чистое из всех оборонных, и единственным загрязнителем является машинное масло. Несмотря на это, результаты экологической экспертизы показали — потребуется выемка грунта не менее чем на полметра в глубину. Наконец, высо-

кий уровень грунтовых вод накладывает ограничения при проектировании, а также при выборе технологий строительства.

Вторая и главная проблема — редевелопменту на первом этапе подвергнется не вся территория завода, и до 2011 года на половине территории останутся производство. Правда, по словам застройщика, оно будет отделено от площадки забором и всяческий контакт между ними будет невозможен. В то же время эксперты, опрошенные «Ъ-Домом», считают, что это может повредить продажам элитного жилья. Покупатель элитного жилья вряд ли оценит такое соседство.

Еще одна сложность, с которой столкнется девелопер при реализации проекта, — это строгое соблюдение закона. По словам представителей «Сестра ривер девелопмент», все жилье они намерены продавать в полном соответствии с 214-м федеральным законом. «Таково было основное требование владельца компании фонда Jensen Group I Limited Partners», — рассказали в компании. В России большая часть жилья продается по «серым» схемам, которые более удобны застройщику, чем покупателям. Чем обернется подобная законопослушность, сказать сложно.



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ПЕТРОВСКИЙ АРСЕНАЛ»

Местоположение	Сестрорецк, ул. Воскова, 1
Этажность	малоэтажная часть — 1–5 этажей, дом комфорт-класса — 10–20 этажей
Площадь квартир (кв. м)	35–300
Стоимость 1 кв. м в лофтах (\$)	от 3,5 тыс.
Стоимость 1 кв. м в доме комфорт-класса (\$)	от 2,5 тыс.
Цена квартиры (\$)	160 тыс. — 1,2 млн
Тип договора	договор долевого участия в соответствии с ФЗ №214
Срок сдачи	2011 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: тихое место, историческое окружение, в непосредственной близости Сестрорецкий разлив и побережье Финского залива; новая архитектурная и культурная среда.

Отрицательные: соседство с действующей частью Сестрорецкого инструментального завода; серьезные обременения, наложенные ГИОП, на реконструкцию исторических зданий.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская недвижимость»:

— Место для «Петровского арсенала» было выбрано удачно. Сестрорецк — это развитый город-спутник Петербурга. Столь масштабный проект будет здесь вполне уместен, тем более что подобных проектов нет не только в Курортном районе, но и во всей Ленинградской и Петербурге. Функциональное разделение «Петровского арсенала» тоже сделано наилучшим образом — рынок «переварит» и количество офисов, и количество жилья, запланированное здесь. Спрос на лофты, которые уже набирают популярность в России, безусловно, будет. Очевидных минусов у проекта

нет, однако есть ограничения, наложенные ГИОП, что, конечно, усложнит строительство.

Алексей Бегунов, генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости:

— Редевелопмент производственного здания в многофункциональный комплекс — разумное предприятие. Участие опытного игрока Jensen Group повышает шансы реализации проекта. Но девелоперы могут столкнуться со сложностями. Тяжело предсказать, каков будет спрос на такую новую для петербургского рынка категорию жилых объектов, как лофты, тем более расположенные на определенном отдалении от Петербурга. Но у этого направления большое будущее.

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 ЭКОЛОГИЯ

Под крылом самолета

Зона риска

Коттеджное строительство переживает бум, девелоперы готовы осваивать любые пригодные для строительства территории, в том числе расположенные рядом с аэропортами. Покупателей коттеджей никто не предупреждает об опасностях, связанных с таким соседством. Между тем жизнь под крылом самолета становится все опаснее.

Стройка без разрешения

Покупая дом или дачу поблизости от аэропорта, вы рискуете в первую очередь здоровьем, физическим и психическим. Авиационный шум, слив керосина, выбросы неотреботанного топлива при взлете и посадке самолетов, электромагнитное излучение радиолокационных станций — со всем этим вам придется мириться. Застройщики не предупреждают клиентов об опасности проживания вблизи аэропорта — стряпаче не для себя. А когда клиенту становится очевидно, что ни спать, ни работать он не может, он бежит жаловаться в разные инстанции. Тогда-то и оказывается, что поселок строился без разрешения аэропорта, претензии предъявлять надо застройщику, а того и след простыл.

Статья 46 Воздушного кодекса РФ гласит, что проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений в пределах приаэродромной территории должны проводиться по согласованию с собственником аэродрома. Того же требует и статья 128 Федеральных правил использования воздушного пространства, — объясняет начальник службы охраны труда и окружающей среды аэропорта Шереметьево Елена Адамовская. — На деле местными органами власти могут выделять участки под строительство жилых и промышленных объектов без согласования с руководством аэропортов.

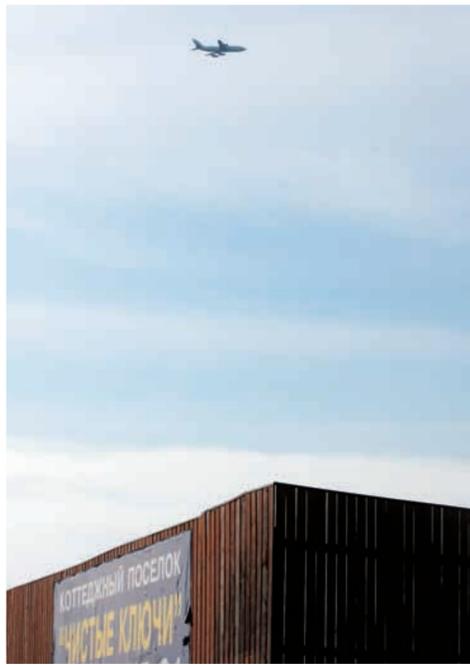
Между аэропортами и местными администрациями разгораются бумажные войны, в которых основные потери несет потребитель. «С начала 1990-х годов вокруг аэропорта Шереметьево стало появляться множество незаконных застроек, недобросовестные главы районных администраций и компании-застройщики превратили людей в заложников, — утверждает гендиректор международного аэропорта Шереметьево Михаил Василенко. — Аэропорт Шереметьево письменно уведомлял местные органы власти о недопустимости застроек вблизи аэродрома, однако зачастую они предпочитали просто зарабатывать деньги на незаконной продаже земель. Яркий пример тому — дачи в районе Шереметьевского леса, практически сразу за территорией аэродрома. Это соседство угрожает прежде всего безопасности полетов и жизни людей, вспомните катастрофу в Иркутске, когда самолет упал за забороном аэродрома. Сейчас в связи со строительством прямой железнодорожной ветки к Шереметьево все незаконные постройки в этом районе будут снесены. В этом нет вины тех, кого обманули органы власти, компенсируют убытки жителям должна администрация».

«Массовое несанкционированное строительство ведется в зоне аэропорта Внуково, — отмечает руководитель пресс-службы аэропорта Константин Конаныхин. — Радиус контро-

лируемой аэропортом территории в соответствии с нормами годности к эксплуатации гражданских аэродромов — 50 км от контрольной точки аэродрома, то есть его геометрического центра. Все строительство в пределах 50 км от этой точки должно согласовываться с аэропортом».

Впрочем, трудно заставить застройщиков небольших поселков спрашивать разрешение на строительство у ближайшего аэропорта, если даже массовое жилищное строительство ведется без согласования с авиаторами. «Массовая застройка в 1990-х годах московского района Южное Бутово вблизи действующего аэродрома совместно базирования Остафьево и непосредственно под маршрутами движения самолетов, выполняющих взлетно-посадочные операции в аэропорты Домодедово и Внуково, проходила без должной экологической экспертизы, — утверждает начальник отдела ГосНИИ гражданской авиации Олег Картышев. — Аналогичная ситуация и с застройкой Зеленограда, Сходни и Лобни, Подрезкова, Новоподрезкова и других населенных пунктов, расположенных вдоль маршрутов входа и выхода из зоны аэродрома Шереметьево. Очень много самостроя в Мытищинском и Солнечногорском районах, в районе поселка Хлебниково. В зоне, контролируемой аэропортом Домодедово, без согласования ведется строительство в районе города Домодедово, поселка Красный Путь, города Видное. В Видном, кстати, некоторые стройки заползают прямо под лиссаду — самолеты пролетают на высоте 400 м, буквально над головой».

Как сообщил нам Олег Картышев, сейчас в районе поселка Бараново, который находится вблизи аэропорта Внуково, продаются земельные участки под застройку. Когда самолеты идут на посадку, шума не слышно, но когда взлетает Ил-86, что бывает регулярно, уровень шума на этой территории — 96 децибел.



Вблизи аэропорта чистое небо — лишь видимость. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Зеленый шум

Самая громкая причина дискомфорта населения таких поселков — шум. Как объясняет Константин Конаныхин, уровень шумового фона аэропорта зависит от нескольких факторов, прежде всего от интенсивности взлетов и посадок. «Безусловно, большое значение имеют и состав парка воздушных судов авиакомпаний, выполняющих полеты в данный аэропорт, поскольку уровень шумового воздействия у разных типов лайнеров, естественно, не одинаков», — отмечает он.

Шум от взлетающего самолета, как уверяет Олег Картышев, распространяется на 20 км, а при посадке — на 15 км. Это, конечно, не значит, что в 15–20 км от линии взлета лайнеров люди

глухнут от шума, но здоровью им этот шум не прибавит.

Интересные данные нам сообщили в Центре экологической безопасности гражданской авиации. Медики сравнили заболеваемость взрослого населения поселка Московский (недалеко от Внуково) и пациентов поликлиники №5 в Мытищах (контрольный район). Исследования проводились в 1986–1991 годах. Так вот, в поселке Московский было выявлено превышение заболеваемости органов дыхания, нервной системы, травм, гипертонической болезни, болезни органов пищеварения (в частности, язвы желудка и двенадцатиперстной кишки) по сравнению с контрольным районом. Углубленная разработка за шесть лет

заболеваемости жителей отдельных домов поселка Московский и контрольного дома в Мытищах показала, что общее количество заболеваний в Московском в целом в два раза больше, чем в Мытищах.

Поселок Московский не исключение. От шума самолетов, по данным ГосНИИГА, сегодня страдают жители более 200 населенных пунктов области, в число которых входят города Лобня, Домодедово, Видное, Мытищи, Химки, Троицк, Одинцово, Раменское, Жуковский, Железнодорожный, Балашиха и Щербинка. Круглосуточному воздействию авиационного шума подвергаются более 2 млн жителей Московской области. И их количество увеличивается по мере роста числа поселков в зонах аэропортов и развития самих аэропортов.

«Воздушный транспорт России развивается в 2–2,5 раза быстрее экономики в целом. А московский узел — это 60–70% нашего авиатранспорта, — утверждает гендиректор консалтинговой компании Infomost Борис Рыбак — Интенсификация воздушного движения приведет к тому, что районы аэропортов Домодедово и Шереметьево будут подвергаться все большему воздействию шума и выбросов. А если учесть, что эти аэропорты неизбежно будут развиваться, то и экологическая обстановка на территориях, расположенных вблизи них, будет тоже неизбежно ухудшаться. Что касается Внуково, то его развитие, возможно, будет не столь интенсивным благодаря его специализации и статусу правительственного аэропорта».

Впрочем, меры аэропорты принимают для снижения шума. Например, как нам сообщили в аэропорте Домодедово, сейчас там ведется работа по частичному изменению схем выхода воздушных судов и захода на посадку.

Дело пахнет керосином

Жители приаэродромных поселков жалуются не только на

шум, но и на запах керосина. Несколько лет назад, например, в поселке Внуково время от времени керосином пахло так сильно, что жителям приходилось дышать в тряпочку. Сейчас самолеты летают по другому маршруту, и в тряпочку дышать обитатели других поселков. А, например, гуляя по Шереметьевскому лесу, можно наткнуться на места, где неожиданно ударяет в нос резкий запах керосина. Местные жители объясняют это явление сбросом невыработанного топлива перед посадкой. Правда, в аэропортах эти факты отрицают.

«Факты сброса топлива есть, — утверждает Олег Картышев. — Когда возникает экстремальная ситуация и нужно облегчить самолет, керосин сливается. Раньше вблизи аэропортов Внуково и Шереметьево были специальные аварийные площадки для слива топлива, сейчас ни одной площадки нет».

Но запах керосина может быть связан не только со сливом топлива. Как объясняет Борис Рыбак, запах реактивного топлива вблизи аэропорта может появиться, например, из-за ветра. Кроме того, топливо, которое подводится к аэропорту по подземному трубопроводу, может просачиваться через изношенные коммуникации, отсюда и запах.

Такие «протечки» могут иметь катастрофические последствия. Например, в 2001 году экологи объявили зоной бедствия расположенный рядом с Чкаловским аэродромом поселок Бахчиванджи: жители семи домов обнаружили в подвалах домов керосиновые лужи. Скажи здесь никто не бурлил, просто прохудился топливпровод, построенный в середине 1950-х для транспортировки авиационного керосина от станции Щелково в аэродромные резервуары. Выяснилось, что топливо сливали в грунт еще в 1930–1940-х годах.

Еще один источник керосина — выбросы. «При взлете и посадке двигатели работают

в максимальном режиме, происходит неполное сгорание топлива — можно наблюдать, как за самолетом тянется шлейф. Пока самолет не достигнет высоты крейсерского полета и не встанет на эшелон, произойдет максимальный выброс продуктов полного и неполного сгорания топлива. Крейсерская высота — 10 000 м, наши самолеты достигают ее примерно за 40 минут, западные — быстрее. Получается, что как минимум в 30 минут лета от аэропорта — а это примерно 60–70 км от взлетной полосы — на земле ощущается и шум, и выбросы», — говорит Борис Рыбак.

Скидка за опасное соседство

Есть у жизни вблизи аэропортов и плюсы — хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура и скидки при покупке и аренде недвижимости. Как утверждает заместитель директора компании «Мизаль-Аренда» Мария Жукова, близость аэродромов отражается на стоимости аренды загородных домов в сторону снижения цены на 5–20% в зависимости от расстояния до аэродрома (существенно — до 5 км) и от направления взлетно-посадочных трасс.

Продавая дома и участки вблизи аэропортов, риэлтеры стараются показывать их клиентам днем, когда авиационный шум не так чувствуется, и в то время, когда выверенное время, когда самолеты не взлетают и не садятся на посадку. В противном случае сделка может сорваться. Как вспоминает Андрей Уфимцев, директор по продажам агентства элитной недвижимости «Новое качество», сорвалась сделка по покупке участка земли размером примерно 50 га по Киевскому шоссе для строительства коттеджного поселка. Менеджеры с клиентом несколько раз выезжали на место. В итоге он отказался от приобретения, так как рядом самолеты заходили на посадку во Внуково.

Наталья Капустина

Согласна стать домашней



КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



«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, gomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантной роскоши.



Лучшее для лучших

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

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

Отличное место! 783-05-83

Янтарный Город

«Дом должен соответствовать жизни, а не быть коробкой, в которую втискивается жизнь.»

Франк Алойд Райт. Известный архитектор.

Престижный жилой комплекс в Строгино

www.city-xxi.ru

www.yantargorod.ru

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI век» размещена на сайте компании www.city-xxi.ru

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита прошлого века

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 17)

Последний из построенных цековских домов, как уверяет Андрей Уфимцев, директор по продажам агентства элитной недвижимости «Новое качество», расположен на Большой Якиманке, 26. Это и самый большой дом (256 квартир), который представляет собой три объединенных здания. Самые дорогие квартиры — в домах на улице Косыгина. Один из самых примечательных цековских адресов — улица Звенигородская, 14. Это единственный построенный в советские времена дом с подземным паркингом и каминном в каждой квартире.

Расположенные за пределами ЦАО кварталы цековских домов в народе прозвали «царскими селами». Самое крупное «царское село» — в Кунцеве, около 20 домов. По шесть домов построили на улице Удальцова и в районе Новых Черемушек. В «царском селе» в Новых Черемушках расселили сотрудников аппарата ЦК КПСС, Совмина, генералитет. А на улице Удальцова в доме 28 квартиры предоставляли аппарату Верховного совета СССР, в доме 26 — сотрудникам Совмина, а в доме 30 — партийной номенклатуре. На Мосфильмовской улице стоят четыре генеральских дома, еще четыре цековских расположены на улице Лавочкина в районе Речного вокзала.

Самое новое из «царских сел» появилось в начале 1990-х годов, когда на окраине Крылатского, на Осенней улице, построили апартаменты для высокопоставленных чиновников, в том числе Бориса Ельцина.

Места для строительства цековских домов выбирались с умом. Например, «царское село» в Кунцеве имеет прекрасное транспортное сообщение (Рублевское шоссе), вблизи парк и река. «Царское село» дома в Новых Черемушках находятся близко к станции метро, а на Мосфильмовской улице много зелени и прекрасное



Этот дом звали лучшие времена, когда в нем жили Ельцин и Зюганов
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

окружение. Внутренней планировке домов уделялось не меньше внимания, чем внешним удобствам.

В домах Политбюро, например, высота потолков доходила до 3,2 м. Чуть ниже потолки в домах Совмина и Верховного совета. Во всех цековских домах устанавливали лифты с зеркалами, проектировали большие вестибюли и холлы, обязательно имела комната для консьержей, подъезды отделывали мрамором или ракушечником.

Метраж квартир соответствовал статусу жильцов, для которых этот дом возводился. К примеру, средний размер двухкомнатной квартиры в це-

ковском доме — 75 кв. м, трехкомнатной — 105 кв. м, четырехкомнатной — 130 кв. м. В трех-четырёхкомнатных квартирах, как правило, имелось по два санузла, что для советского времени было большой редкостью. Радовала размерами и кухня — не меньше 12 кв. м, а также темные комнаты, просторные лоджии и ванные.

«Квартиру в доме 28 на улице Удальцова я получила в 1980 году», — рассказывает бывший референт отдела опубликования актов Верховного совета СССР, а теперь пенсионерка Лидия Сергеевна. — Стояла в очереди 14 лет. Квартиры распределялись на общем собрании, распреде-

ление утверждал профсоюз. Квартиру я получила трехкомнатную, общая площадь — 93 кв. м, жилая — 56 кв. м, огромная ванная комната с биде, 12-метровая кухня, две просторные антресоли, шестиметровая темная комната, две лоджии. В подъезде — консьержка, везде цветы, можно было спокойно оставлять коляски и велосипеды. Обменять квартиру можно было только с разрешения руководства. Когда кончилась советская власть, мы разменяли эту квартиру на две двухкомнатные, причем одну в сталинском доме. Некоторым удавалось обменять такую квартиру на три двухкомнатные».

Как утверждает Екатерина Гурьева, руководитель отдела городской недвижимости компании Intermark Savills, внутренние характеристики цековского дома (высота потолков, метражи квартир, количество ванных комнат, наличие придомовой территории), как правило, зависели от должности жильцов дома: чем выше был статус чиновников, тем лучше были параметры самого дома.

Например, трехкомнатная квартира в доме ВЦИК (Всероссийский центральный исполнительный комитет) в Кунцеве (Малая Филевская улица, 68) — общей площадью 88 кв. м. Жилая площадь составляет 50 кв. м, кухня — 9 кв. м, есть темная комната, лоджия и балкон, потолки — 3 м. А рядом в доме ЦК КПСС (Малая Филевская улица, 62) «трешка» имеет площадь 93 кв. м, жилая площадь — 53 кв. м, кухня заметно больше — 13 кв. м. Еще просторнее квартиры в «царском селе» в Черемушках. Например, в цековском доме двухкомнатная квартира занимает площадь 90 кв. м, гостиная — 24 кв. м, спальня — 16 кв. м, кухня — 14 кв. м, в квартире два санузла. По тем временам небывалая роскошь.

Человек красит место

Чем более высокий пост занимал именитый житель цеков-

ского дома, тем он считается престижнее. Например, квартира в доме на Большой Бронной, где в свое время жил Константин Черненко, ценится дороже, чем такая же квартира в доме на улице Станкевича, которую получил первый секретарь Московского горкома КПСС Гришин. Правда, сравнить стоимость именных квартир с точностью до тысяч долларов невозможно, поскольку продаются они крайне редко, а продажи, как правило, не афишируются. Или вовсе не продаются, а предоставляются по советской традиции бесплатно. Например, квартира Брежнева в доме на улице Щусева (ныне Гранатный переулок) отошла бывшему главе российского парламента Руслану Хасбулатову.

Кстати, Леонид Ильич отказался от 500-метровой квартиры в Гранатном переулке, поскольку апартаменты были слишком пышными. А вот Борис Николаевич Ельцин отказался жить в цековском доме на 2-й Тверской-Ямской по другим причинам. Квартира соответствовала рангу высокопоставленного партийного функционера, но Ельцина она не устроила. «Я в Москве. Показали квартиру, настроение было неважное, поэтому мне было все равно. Согласился на то, что предложили, у Белорусского вокзала, на 2-й Тверской-Ямской. Шум, грязный район. Наши партийные руководители обычно селятся в Кунцеве, там тихо, чисто, уютно» — так писал Ельцин о новой квартире в «Исповеди на заданную тему». Кстати, в этом же доме жил и Геннадий Андреевич Зюганов.

«Безусловно, по своим потребительским свойствам цековские дома отставали от сталинских. Значительно хуже была звукоизоляция, планировки все же тяготели не к дворцу, а к советскому стандарту», — отмечает Ирина Наумова, руководитель отдела по связям с общественностью компании «Пересвет-Инвест» (головная компания ГК «Перес-



Дом на Звенигородской улице: в каждой квартире — по камину ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

вет-Групп») — Исключение составляют лишь дома для высшего слоя советской элиты. Например, «ельцинский» дом на 2-й Тверской-Ямской. Жили там всегда очень крупные советские руководители — председатель Совета министров, председатель горисполкома и прочие. Тем не менее даже в этом доме размеры квартир по современным меркам не элитные, а ближе к бизнес-классу: трехкомнатная — 120 кв. м».

Спрос не спадает

Строили цековские дома не только в самых лучших районах Москвы, но и из лучших материалов, чем и объясняется стойкий спрос на советскую «элитку». С точки зрения Ирины Наумовой, их можно разделить на две категории — нестандартные проекты для высшей партийной элиты и стандартные проекты для партийной и научной элиты.

«На квартиры в домах, относящихся к первой категории, спрос всегда был и будет стабильным. Здесь десятилетиями формировалось сообщество жильцов, попасть в которое означает обрести деловые и политические связи», — говорит Ирина Наумова. — В домах, относящихся ко второй категории, спрос зависит от местоположения, состояния дома и, в общем и целом, подвержен колебаниям рынка. Хотя, конечно, цеков-

ские дома еще некоторое время будут вполне успешно конкурировать с проектами бизнес-класса. Во-первых, за счет контингента жильцов, а во-вторых, за счет местоположения».

Кроме того, по мнению Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, высокий спрос на квартиры в цековских домах объясняется и качеством строительства. «Эти дома нельзя назвать изношенными, хоть и строились они достаточно давно. Связано это с тем, что при строительстве использовались самые качественные и прочные материалы, а дальнейшая эксплуатация домов всегда осуществлялась на очень высоком уровне. Поэтому расходы на ремонт домов такого типа во много раз меньше», — говорит он.

Высокое качество видно сразу. Как заметил, например, Николай Андреев, генеральный директор компании «Пересвет-Недвижимость», на улице Новые Черемушки рядом с цековским домом постройки середины 1980-х годов через десять лет, используя самые современные технологии, возвели многоэтажный дом бизнес-класса. Сегодня внешний фасад дома бизнес-класса приобрел всем знакомый зеленоватый оттенок. Время воздействовало на него куда более разрушительно, чем на соседний цековский дом, который практически не

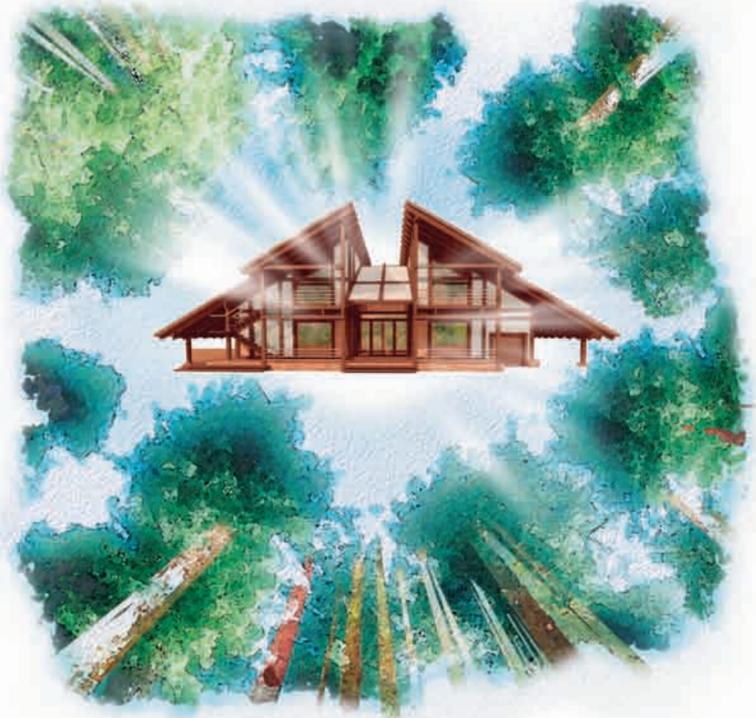
изменился за четверть века. Однако спрос на цековские дома Николай Андреев не считает ажиотажным из-за слишком высоких цен на квартиры. «Например, в 1995 году цена одного квадратного метра в цековском доме была выше \$3 тыс., в то время как квартира в престижном сталинском доме на Ленинском или Ленинградском проспекте стоила от \$1,5 тыс. за кв. м», — уточняет он.

Сейчас, по мнению Константина Ковалева, можно купить квартиру в цековском доме по \$10–15 тыс. за кв. м, в прошлом году они продавались по \$8–10 тыс. за кв. м. «Однако среднюю цену определить сложно», — отмечает он. — В цековских домах на продажу могут выставиться квартиры, цены на которые определяются не рынком, а историческим значением самих квартир, где проживали известные люди, имевшие не менее знаменитых соседей. Цены в таких случаях могут превышать и \$20 тыс. за кв. м».

Цены на квартиры в цековских домах могли бы быть и выше, если бы не существенный их недостаток — отсутствие паркингов. Кроме того, в силу возраста (20–40 лет) инженерные сети и отделка этих домов могут быть изношены, а толстые несущие стены затрудняют возможность перепланировки.

Наталья Капустина

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



Фахверковый дом, построенный в XV веке в Германии

СОВРЕМЕННЫЕ ДОМА ИЗ ФАХВЕРКА
Хит-проекты 2007

Жемчужина



Сицилия



Коралл



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

Многоликая плитка

ЭКСКЛЮЗИВ

Керамическая плитка, как ни парадоксально это звучит, стремительно входит в эру высоких технологий. Причиной тому — необузданные желания избалованного потребителя. Их вполне можно объяснить. Судите сами: квартиры с чудесами «умного дома», машины с элементами искусственного интеллекта, мебель по эскизам модного дизайнера, обтянутая кожей не менее модного животного. Плитка тоже включилась в бесконечную гонку за ускользающим эксклюзивом.



Wild Things Colonial (Steuler)



Reaction (Marca Corona)

Малые партии

Декораторы, профессионально работающие с отделочной керамикой, не на шутку озабочены принципиально новыми требованиями заказчика. Теперь при создании авторского дизайна интерьера непременно должны использоваться детали, которые придадут ему неповторимость. Замысловатый декор, мозаичные панно, сложные переходы из плоскости в плоскость позволяют уйти от стандартных решений и забыть о привычных планировках привычных помещений. Но самые искусственные используют возможности материала, то есть новейшие разработки в этой области.

В сфере интерьерной керамики, как и в любой отрасли, существуют заводы-гиганты, выпускающие миллионы квадратных метров добротной, качественной плитки, и небольшие фабрики (своего рода творческие лаборатории), специализация которых — оригинальный дизайн и разнообразие исполнения. Пальма первенства в области технологического эксклюзива, несомненно, принадлежит итальянцам.

Одна из подобных творческих мастерских — фабрика SELF. Она расположена на севере Италии, недалеко от Модены, которую без преувеличения можно назвать керамической столицей Европы. Продукция

слоготипом SELF в значительной мере адресована декораторам-художникам, создающим яркие, нетипичные, а зачастую и подчеркнуто роскошные интерьеры.

В поиске принципиально новых решений как в дизайне, так и в технологии ав-



Letres (Peronda)

торам плиточных коллекций невозможно удержаться в рамках обычной заводской серии. Само понятие «коллекция» обретает особый смысл. Это уже не привычный комплект базовых и декоративных элементов, дополняющих друг друга, а набор весьма разнообразных по цвету и фактуре деталей, из которых опытная рука мастера будет создавать то, что впоследствии и станет вожделенным эксклюзивом. Внутри каждой коллекции помещаются десятки мини-коллекций, необычный декор которых может легко преобразить интерьер из теплого прованса в изысканный модерн или кричащий поп-арт.

Fruit — так называется новая коллекция фабрики. Даже после беглого знакомства с коллекцией становится понятно, что Fruit следует переводить как «плод» или «плод воображения». Полтора десятка мини-коллекций, входящих в состав основной линии, позволяют легко варьировать стили.

Flower Power

Этот знаменитый девиз протестной культуры 1960-х как нельзя лучше выражает настроение цветочных декоров, получивших эпатижное название Nirru. Дополнив необычный формат плитки (10 x 30,5) красочными мазками, объемные керамиче-



Bahia (Peronda)

ские цветы создают атмосферу безудержной свободы, любви и оптимизма. Если цветочные фриззы заменить «браслетами» из натурального (!) металла, коллекция приобретет налет андеграунда. Интерьер становится броским, не переставая быть изысканным. Любопытная деталь: плиточные аксессуары «под черное серебро или бронзу» заказывают в тех же студиях, что и модную фурнитуру для одежды прет-а-порте.

Если металлические вставки кому-то напоминают амуницию байкеров — не беда. Поменяв тяжелый металл на воздушное стекло, получим ручки света, струящиеся по поверхности стены. Мотивы арнуво как нельзя лучше впишутся в эстетику дня сегодняшнего.

Обыкновенная роскошь

Известно, что истина всегда где-нибудь посередине. В нашем случае это самая середина плитки. Именно там итальянские дизайнеры решили оставить сквозные отверстия. Эти красочные рамки предполагаются заполнять самыми разнообразными материалами — причудливыми рельефами на стекле, каменной мозаикой, перламутровыми лепестками. Но самые требовательные желают большего. Декора-



Cabaret (Venus)

тивные вставки в керамику, по мнению заказчиков искусственных, должны быть приятны даже на ощупь. В моду уверенно входит декорирование натуральной кожей (конечно, обработанной по самой современной технологии). Этим материалом об-

тягивается каждая плитка — старательно и аккуратно, как модная дамская сумочка. Если стремление к эксклюзиву достаточно велико, не стоит останавливаться на достигнутом. В ассортименте фабрики SELF «кожаная» плитка вполне может рассматриваться как базовый элемент. Поэтому для того, чтобы отделку любимой ванной поднять до уровня салона не менее любимого лимузина, необходимо лишь в полной мере воспользоваться керамикой в ее «кожаном» одеянии. Такая отделка с успехом прижизняется практически в любых интерьерах современного дома. «Кожаная» стена станет прекрасным обрамлением дорожному дивану, а в отношении спальни и говорить нечего. Последние европейские выставки демонстрируют растущий интерес к такому виду отделки.

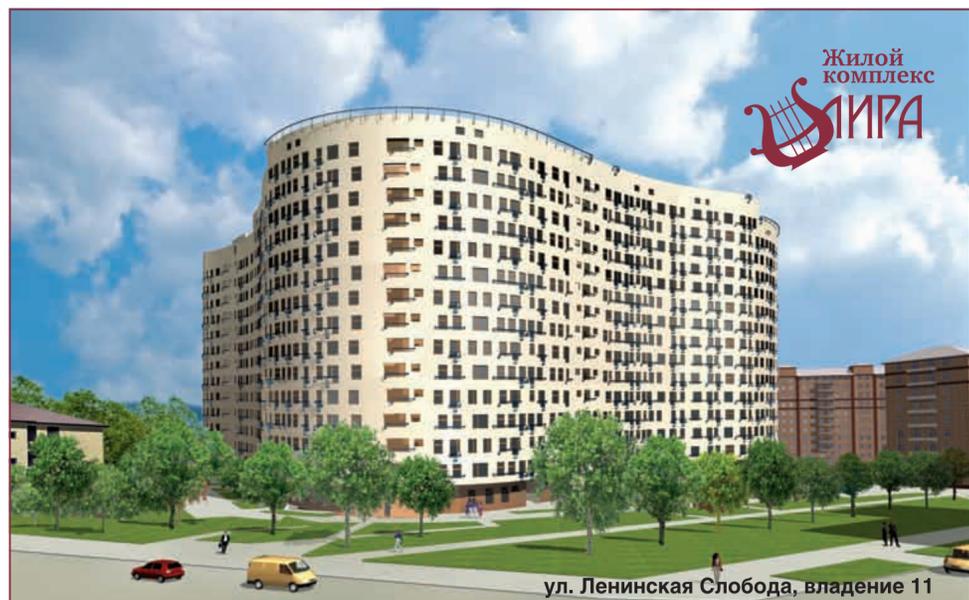
Но даже кожа в своем классическом виде уже не устраивает куторье от керамики. Ее красят в мыслимые и немыслимые цвета и оттенки, придают блеск благородного металла, сочетают с натуральным камнем и стразами.

Сдержанный небарокко

Среди других премьер итальянского плиточного гламура коллекция Chatme фабрики Marca Corona (Италия), пожалуй, самая

Сдержанный небарокко

Среди других премьер итальянского плиточного гламура коллекция Chatme фабрики Marca Corona (Италия), пожалуй, самая



Жилой комплекс
ЛИРА

ул. Ленинская Слобода, владение 11

Жилой комплекс «Ли́ра» — это не просто дом, а идея красоты и функциональности, где каждый найдёт своё:

- Плавные изгибы фасадов с отделкой уникальным облицовочным материалом
- Разнообразие планировок, всего три квартиры на этаже
- Высокие потолки 3,3 метра
- 7 км от Кремля
- Охраняемая территория
- Ландшафтный дизайн во дворе
- Детский сад на территории комплекса
- Подземная парковка на 195 м/мест
- Перспективно развивающийся район

Мы постарались учесть всё, что сделает Вашу жизнь лучше!

На всех не хватит...



Уникальный элитный комплекс «Ближняя Дача» расположен недалеко от Кутузовского проспекта. Окруженный вековым Вольским лесом, в 15 минутах от Кремля, он — единственная в Москве альтернатива Остоженке или Рублевскому шоссе. Преимуществом и уникальными особенностями жилого комплекса существуют не только на бумаге, в каждом из них вы можете воочию убедиться. Квартал уже построен и готов к заселению, Госкомиссия пройдена, все работы по благоустройству территории также завершены.

Построенный по проекту знаменитого архитектурного бюро «Остоженка», жилой комплекс «Ближняя дача» полностью отвечает мировым стандар-

там качества. Его уникальный дизайн, буквально растворяющий здания в окружающей природе, был отмечен премией «Стиль года» в номинации «Стиль элитной недвижимости».

Квартиры в «Ближней Даче», светлые и просторные, обеспечены передовыми системами отопления и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализациями, а виды из окон на Поклонную гору и Вольский лес станут достопримечательностями ваших апартаментов.

В жилом комплексе сочетаются высокие стандарты городской жизни класса de luxe с преимуществами загородного поместья — квартиры на первых этажах имеют индивидуальные

выходы на 200-летнюю липовую аллею и собственные оригинальные дворники.

Инфраструктура элитного квартала обеспечивает полную автономность: собственный мини-маркет, кафе, пункт химчистки, фитнес-центр с бассейном, клубная атмосфера «Ближней Дачи», системы безопасности уровня VIP гарантируют вам и вашим близким спокойную жизнь в атмосфере роскоши и уюта.

Ведущие российские ландшафтные дизайнеры своей работой дополнили природные красоты этого удивительного района. Наверняка, прогуливаясь в будущем по липовой аллее, ведущей к вашему дому в «Ближней Даче», вы еще не раз похвалите себя за сделанный выбор.

Ближняя дача
элитный квартал

Лицензия №12 554228 от 20.12.2004 выдана
Федеральным агентством по строительству и ЖКХ.
Декларация опубликована на сайте

www.bdacha.ru

722-77-11

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

реклама

ДОМ краеведение

Первый среди неравных

легенды

Когда управляющий ТСЖ «Вересаева-6» узнал, что их дом на страницах «Ъ-Дома» попадет в рубрику «Краеведение», то даже слегка обиделся: «12 лет существования — слишком маленький срок для воспоминаний.» Однако вспомнить об этом доме есть все основания. Именно он в середине 90-х годов положил начало целому классу современного домостроения, став первым элитным жилым объектом в Москве.

Сейчас уже трудно поверить в то, что всего полтора десятилетия назад в Москве элитных домов не было вовсе. Вернее, не было того, что сейчас называют элитным жильем: новых домов, начиненных качественной инженерией, с вместительными паркингами и многоуровневой охраной. Бал правила подгонка старых строений под форматы элитности (прежде всего по габаритам квартир): расселение коммуналок в центральной части города или объединение соседних квартир в домах сталинской и иной отличавшейся основательностью постройки. Но в нагрузку к ним наценные на элитность жильцы получали массу неприятных эмоций — и от качества коммуникаций, и от состояния дворов.

Первый объект, построенный по канонам элитного домостроения и снимающий все эти проблемы, просто обязан был своим появлением произвести фурор. На этапе разработки этого проекта в качестве ключевой идеи приняли сочетание двух принципов — основательности и легкости. В общем-то таким дом и получился: фундаментальный монолит, облицованный темным кирпичом, с большой площадью остекления округлых лоджий, визуально контрастирующих лишь со сравнительно небольшими окошками под самой крышей — на верхних уровнях пентхаусов. 108 просторных по тем временам квартир (от 120 до 440 кв. м), включая двух- и трехуровневые пентхаусы с выходом в зимний сад и на застекленную террасу, доселе почти невиданная внутренняя инфраструктура (подземный паркинг, тренажерный зал, сауна и бассейн), закрытая территория со строгим пропускным режимом доступа на нее и почти что «клубная» система сделали этот дом крайне привлекательным.

Лишь один (и, возможно, самый главный) признак элитного жилья остался за кадром — location. Место для наступления элиты на Москву выбрали достаточно странное: небольшую (домов на 20) улицу Вересаева, которая лежит вдали от районов современной элитной застройки. Хотя она и расположена во втором по престижности после центра города Западно-административном округе, но примыкает отнюдь не к Кутузовскому проспекту или Рублевке, а к далекому не самому пафосному Можайскому шоссе. Почему именно здесь появился первый элитный дом, сегодня точно не скажет никто. Об этом уже не помнят даже в компании «Тема», которая и стала застройщиком первого элитного дома.

«Тогда были совсем другие времена, рынок жил по другим законам, — рассказывает управляющая компанией „Тема“ Анна Кудрявцева. — Как таковых критериев элитного жилья — в том числе и по привязке к конкретным территориям — на тот момент еще не существовало».

Впрочем, если не придираться к теперь уже давно сформулированному перечню резерваций, «отведенных» под расположенные элитные дома, место само по себе не так уж плохо. С одной стороны улица примыкает к пойме реки Сетунь, с другой недалеко расположена лесопарковая зона. «А если уж вспомнить, где именно был построен второй элитный дом (Цветной бульвар, 16/1), то Вересаева, 6 и вовсе окажется в явном выигрыше — уж с точки зрения экологии наверняка», — говорит управляющий директор компании «Бирсанова Ризэлти» Надежда Кот.

Да выбирать-то особо и не приходилось. Дом был первым подобного класса. Неудивительно, что почти каждый уважающий



Знание «первого элитного» повышает статус дома на улице Вересаева ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

себя бизнесмен или политик считал правилом хорошего тона хотя бы на время приобрести к жилплощади в этом объекте. Правда, бытует такое мнение, что изначально квартиры в нем и не планировали выставлять на продажу, а дом возводили как корпоративный для топ-менеджеров канувшего теперь в Лету ОНЭКСИМбанка (который выступал как инвестор строительства). И лишь впоследствии, когда первые жильцы надумали сбывать принадлежавшую им недвижимость, информация о наличии свободных квартир замелькала у риэлтеров. Сами риэлтеры так и не смогли припомнить, так ли было на самом деле. У застройщика же память оказалась более крепкой. «Этот дом никогда не имел статус корпоративного, — опровергает эту информацию Анна Кудрявцева. — Он изначально возводился с целью последующей реализации на рынке».

По одной из версий, истоки мифа о «корпоративности» кроются в наборе жильцов первого элитного дома. Одна квартира в нем, например, принадлежала Владимиру Потанину, на тот момент президенту уже названного ОНЭКСИМ-банка. Впрочем, через Вересаева, 6 вообще прошло много финансовой и властной элиты. Например, квартирой в этом доме одно время владел Александр Хлопонин, нынешний губернатор Красноярского края, а в прошлом губернатор Таймырского автономного округа, гендиректор РАО «Норильский никель», бывший президент банка «Международная финансовая компания». Еще один известный бывший жилец — Борис Никольский, председатель совета директоров МГНК «Союзнефтегаз», в прошлом глава комплекса городского

хозяйства Москвы. Недвижимостью на улице Вересаева владеет Михаил Живило, совладелец банка «Северо-восточный деловой альянс», также здесь проживают родственники Мадины Бажаевой (ИФ) и Исы Бажаева из группы «Альянс».

В интернете, кстати, до сих пор проскакивают объявления о продаже квартир в этом доме «по ценам застройщика». То ли неуместная шутка, то ли неграмотность продавца. Нынче по \$3.5–5 тыс. за 1 кв. м (именно такие цены выставлял застройщик дома на Вересаева) купить разве что жилье бизнес-класса. А тогда такие цены казались просто невиданными: в типичных для тех времен новостройках квадратный метр более чем за \$1 тыс. выставлялся редко. А тут в пять раз дороже. И это не считая парочки пентхаусов, которые ушли почти влет по \$7 тыс. за 1 кв. м. К слову, несколько лет спустя, в 2001 году, это стало возможным некоторым экспертам рынка недвижимости вообще усомниться в успешности первого элитного объекта и заявить об убыточности сделанных покупателями инвестиций. В то время (а это, напомним, было спустя три года после кризиса 1998 года) цены на квартиры в доме упали до \$2,5 тыс. Впрочем, теперь все уже давно встало на свои места, и сейчас, например, на третьем этаже этого дома выставлена на продажу квартира по вполне заслуженным \$12,6 тыс. за 1 кв. м.

Но вернемся к мифам. Их вокруг этого дома так много, что хватит на десяток других жилых строений гораздо более древних. Вообще, из-за противоречивости информации складывается странное ощущение, что за 12–15 лет можно забыть куда больше, чем за века. Говорят, например, что

все квартиры на Вересаева отделялись еще на этапе строительства дома и продавались частично оснащенные встроенной кухонной техникой и мебелью. «Понятно, что времена тогда были дикие. Когда в то время узнали, что в одной из квартир на Вересаева есть фонтан, это вылилось, простите за тавтологию, в фонтан эмоций, — вспоминает Надежда Кот. — Тогда как-то не задумывались о том, что в отделанных квартирах в этом доме были гипсокартонные стены, дешевые немецкие обои, не очень дорогие турецкие кухни, которые поставила компания Epos. Но тогда и это было прорывом».

Впоследствии, кстати, от принципа квартиры с готовой отделкой быстро отошли. «Да и изначально отделка производилась далеко не во всех квартирах, — корректирует информацию Анна Кудрявцева. — Так обстраивались лишь квартиры тех покупателей — соинвесторов строительства, которые сами высказали свои пожелания застройщику». Любопытно, что московским архитектором Вильямову, Тумаркину и Надточию, спроектировавшим этот дом, а также создававшим в нем интерьеры квартир «под ключ», вспоминается совсем иное. То, что к ним уже после завершения строительства обращались новоселы с просьбой переделать все исходные интерьеры под себя. Впрочем, никакого противоречия тут может и не быть: в первые годы после постройки жильцы дома менялись довольно часто, так что первый и последующий заказ дизайнера интерьеров вполне могли сделать совершенно разные люди. Как бы то ни было, конечный результат достоин того, чтобы о нем упомянуть. «Те квартиры, которые впоследствии жильцами были отделаны „под себя“, и по нынешним временам выглядят достойно: большинство из них выполнено в лучших канонах настоящей английской классики», — поясняет госпожа Кот.

А вот еще один забавный факт. В разных источниках называют разные сроки окончания возведения этого дома. Застройщик говорит, что дом был возведен в 1994–1995 годах (то есть с окончания строительства должно пройти 13 лет), в ТСЖ «Вересаева-6» говорят, что дому на год меньше, а в информации у разных риэлтеров сроки окончания строительства и вовсе фигурируют с разбросом от 1993 до 1998 годов. На это можно было бы и не обращать внимания, если бы путаница с датами порой не приводила к казусам. Вот какую историю рассказала одна обитательница Рублевки. Не так давно она подобрала домработницу. Из агентства по подбору персонала прислали к ней на собеседование одну милую даму. Самое милое в этой даме было ее резюме, в котором черным по белому значилось, что та с 1991 по 1998 год трудилась в семье в первом элитном московском доме на улице Вересаева. Вместо ответа на очевидный вопрос, каже ей это удавалось делать в еще не построенном доме, претендентка предпочла покинуть помещение.

Есть, наконец, у дома на Вересаева и своя собственная страшилка. Около десяти лет назад по Москве ходили душераздирающие слухи о том, что при строительстве дома использовали радиоактивные кирпичи. Было ли так на самом деле, а если нет, то откуда у этого мифа растут ноги, как и многое другое об этом доме, сейчас никто не расскажет. Однако факт остается фактом: еще долгое время все стройматериалы, идущие на строительство всех последующих элитных домов, с особой тщательностью проверяли именно на предмет радиоактивности. К слову, главными любителями ходить вокруг новостроек с дозиметрами были банкиры, рассматривающие первые этажи домов для размещения в них своих филиалов.

Сегодня дом на Вересаева канонам современной элитности уже явно не соответствует. Однако для тех, кто нацелен именно на Западный округ и именно на эту его часть, дом остается по-прежнему интересным. Конечно, экологическая ситуация прилегающего к дому района за последнее десятилетие изменилась не в лучшую сторону. Как, впрочем, и по всей Москве. Однако у Вересаева, 6 есть то, что ценится еще выше, — свое «лицо». Он явно выигрывает на фоне большинства поздних построенных домов ЗАО. Например, по сравнению со стоящим в относительной близости от него, на Можайском шоссе, домом той же компании «Тема», облицованным обычными блочными панелями. В определенном смысле он проигрывает лишь ЖК Green House, который построил «Юниформстрой» на улице Гришина (дом с остеклением, оснащенный бассейном и морской водой), однако индустриально интересны объекты на западе столицы почти нет. Поэтому все находящиеся в пределах округа дома с налетом «клубности» (как на Вересаева, 6 или, например, на улице Крылатские Холмы, 5) остаются очень заметными для своих районов до сих пор.

Не стоит удивляться, что приобретение квартиры в таком доме — очень недешевая покупка и по нынешним временам. Пятикомнатная квартира площадью 235 кв. м, например, сейчас продается за \$3 млн. Однако чаще встречаются предложения о сдаче в аренду квартир в этом доме. Например, недавно была выставлена на длительную аренду двухуровневая трехкомнатная квартира площадью 210 кв. м, расположенная на 12-м и 13-м этажах; как значится в объявлении, «со вкусом меблирована новой дорогой гарнитурной мебелью производства Италии и Франции». Цена — \$8,5 тыс.

Учитывая удаленность от центра и несколько сомнительное с точки зрения сегодняшнего дня качество строительства (как сомнительны во многих отношениях 90-е годы), дом, пожалуй, можно считать переоцененным. Но знание «первого элитного» явно повышает его статус. Причем звание это «пожизненное» — оспорить его уже никому не удастся.

Наталья Павлова-Каткова

ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СПЕЦИАЛЬНАЯ АКЦИЯ

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 раз 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, расположенные на высоте более 150 м, с панорамными окнами и потрясающими видами на лесопарк МГУ и озеро Голицынский пруд. Оптимальная площадь — от 98 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 пентхаусы площадью от 300 кв. м с видами на исторический центр города, панорамные террасы и зимний сад.

КЛАСС DE LUXE

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

Седьмое Небо

New!

Двухэтажные квартиры площадью от 80 до 165 кв. м на верхних этажах дома с панорамными видами.

КЛАСС ПРЕМИУМ

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

Дом в Сокольниках

New!

Террасные квартиры площадью от 100 до 257 кв. м с выходом на эксплуатируемую кровлю и панорамными видами на Сокольнический парк.

КЛАСС ПРЕМИУМ

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

Дом на Беговой

New!

Специальное предложение! Квартиры от 66 кв. м в доме высокой степени готовности. От 4.100 за кв. м.

КЛАСС БИЗНЕС

«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 зимним садом. Всего две квартиры на этаже.

КЛАСС ПРЕМИУМ

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 БИЗНЕС

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

Бирюзовая, 41

New!

Квартиры от 65 до 182 кв. м с видом на основную рошу. От 3.700 за кв. м.

КЛАСС БИЗНЕС

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

