

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 20 сентября 2007 №171 (№3747 с момента возобновления издания)

Дальний прицел

регионы
Купить квартиру в Москве на стадии котлована и продать ее через пару лет вдвое дороже — такая схема исправно оправдывала себя в течение последних пяти-шести лет. Увы, этот бизнес-план уже перестал работать в столице, причем некоторые полагают, что навсегда. Частные инвесторы теперь фиксируют прибыль в Москве и всерьез изучают перспективы инвестиций в регионы.

Горячие точки
Любимая песня московских застройщиков о выгоде инвестиций в столичные новостройки оборвалась на полуслове. Причем случилось это еще до того, как прекратился рост цен. В 2006 году Москва «подорожала» на рекордные 80%, но многие города ухитрились обогнать ее по темпам роста. Некоторые из них даже взяли планку в 120% годовых! По данным информационного агентства Dailystroy, Санкт-Петербург в 2006 году «подорожал» на 128%, Екатеринбург и Нижний Новгород — на 120%. В Ярославле, по информации компании «Золотой ключ», цены в разных сегментах выросли на 100–120%. Почти вдвое подорожала недвижимость в Уфе (96%), Омске (98%), Казани и Волгограде (по 94%).
Надо ли срочно бежать покупать жилье в одном из этих «горячих» городов? Не надо, охладает пыл частных инвесторов Олег Репченко, руководитель аналитического центра IRN.ru. «Сейчас поздно вкладывать в то, что уже сильно подорожало: Москва, ближе Подмосковье, Питер, Сочи, — говорит он. — Те, кто вовремя увидел потенциал этих рынков, уже сделали хорошие деньги. Но рынок не приемлет геометрической прогрессии, то есть цены не могут удваиваться каж-

дый год. На чем можно заработать? Если ты первый увидел перспективу, которую не видят остальные. Вложился в то, что сегодня не приметно и дешево, а завтра „выстрелит“ по какой-то причине и станет дорогим».
Наталья Тихоновская, управляющий партнер компании «Мизль-новостройки», говорит: «На мой взгляд, вкладываться нужно в тот рынок, который ты понимаешь и можешь проанализировать». Она советует обратить внимание на те районы, где жилье в дефиците, а доходы населения достаточно высоки. Правда, господин Репченко замечает: «Поиск темной лошади осложняется тем, что в большинстве регионов нет детальной статистики и качественной аналитики по жилищному рынку, поэтому мелкому инвестору приходится действовать отчасти интуитивно».

Гонка за лидером
Если посмотреть на цифры по этому году, нетрудно заметить, что перегреты в прошлом году города «отдыхают», а отставшие — активно догоняют. Несмотря на все разговоры о стагнации, за девять месяцев 2007 года жилье подешевело только в Москве и Уфе (соответственно на 3% и 9%). Не слишком порадовал частных инвесторов Петербург, который прибавил всего 8%. То есть большинство лидеров прошлого года сейчас на скамейке запасных. Зато большинство других крупных родов показали в этом году рост в диапазоне 20–30%. Больше всех отличился Красноярск, который в 2006 году был в аутсайдерах: на этот раз он прибавил с января 37%, что составляет почти 50% в годовом исчислении. Немного отстали Ростов-на-Дону и Пермь — 34%. В диапазоне от 20% до 30% поднялись цены в Новосибирске, Омске, Волгограде.
(Окончание на стр. 41)

Полоска побережья длиной полторы сотни километров от Монако до Сен-Тропе, именуемая Лазурный берег (Cote D'Azur), — самое дорогое место в Европе. Цены на недвижимость здесь достигают таких высот, что покупка даже относительно недорогого дома должна рассматриваться не столько как приобретение объекта, имеющего потребительскую ценность, сколько в качестве инвестиции. Сколько бы ни говорили о переоцененности Лазурного берега, цены здесь продолжают расти. И конца этому процессу не видно.

Плоские земли

Высший класс

Вертолет не роскошь
Ницца — не только административный и географический центр района, но и единственный на Лазурном берегу город, имеющий международный аэропорт. Подлетая к Ницце, вы увидите в иллюминатор склоны прибрежных холмов, плотно усеянные красными и голубыми пятнами. Красные — это черепичные крыши домов, голубые — бассейны. Вилла без бассейна на Лазурном берегу — это нонсенс, нечто непредставимое. Кстати, по этому поводу местные риэлтеры рассказали мне забавную историю. Открытый бассейн является отдельным объектом недвижимости, причем налогооблагаемым. Большинство бассейновладельцев, естественно, плевали на это дело с высоты птичьего полета, а налоговики ничего поделать не могли: чтобы установить наличие бассейна, нужно пройти за ворота, а для этого нужен ордер, а для ордера нужны основания. Тогда хитрые французские фискалы забрались в вертолет, пролетели над побережьем и сделали фотосъемку местности, которую предъявили затем неплательщикам в качестве доказательства.

От Ниццы до Сен-Тропе, одного из самых популярных мест на Лазурном берегу, около 100 км на юго-запад. Мы едем туда вместе с представителями британской консалтинговой компании Property Vision —



Вилла Гримальди в Сен-Максиме за €5,25 млн. Из окон открывается прекрасный вид на залив

руководителем российского департамента Гульнаррой Лонг и главой французского филиала Стюартом Балдоком. Лазурный берег, как и Лондон, место массового расселения россиян, поэтому в Property Vision и был создан специальный русский

отдел с русскоговорящими сотрудниками. Сто верст, конечно, не слишком большой крюк, если едешь на длительный отдых: дорога до Сен-Тропе занимает меньше двух часов — с учетом неизбежных пробок. А вот ездить туда и обратно каждый уи-

кенд все-таки затруднительно. «Многие лондонские бизнесмены именно так и делают — рабочую неделю проводят в Лондоне, а на выходные приезжают к семье на Лазурный берег, — рассказывает Гульнара. — Конечно, для такого об-

раза жизни больше подходит Канн или Грас. Они ближе от аэропорта, к тому же там много международных школ. Но как в Ницце, так и в Сен-Тропе есть хелипорты, на вертолете можно долететь за четверть часа».
(Окончание на стр. 42)

28	страница
К чему приведет запрет на «точечную» застройку	
33	страница
Есть ли жизнь внутри Бульварного кольца	
37	страница
Шумовая карта Москвы	
38	страница
Лучшие ландшафтные дизайны подмосковных поселков	
40	страница
Элитные дачи за 101-м километром	

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ для держателей карт «КВАРТИРА+»

куПИТЬ КВАРТИРУ

Только в сентябре!

www.pik.ru

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

Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5, 7

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

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

ДОМ ЦЕНЫ

Игра в молчанку

Москва

Ценовая ситуация на рынке недвижимости Москвы в августе — начале сентября продолжала оставаться нестабильной. Спрос несколько вырос за счет тех покупателей, которые сдались после продолжительной «осады» цен — либо испугались ожидаемого роста, либо по тем или иным причинам не смогли отложить решение квартирного вопроса.

Продавцы в августе сокращали количество выставленных объектов, надеясь, что за осень цены вырастут и «сбереженные» квартиры можно будет продать дороже.

Наступление сентября ситуации не изменило. Хотя участники рынка отмечают некоторое оживление спроса, они признают, что пока его нельзя назвать очень активным. Во многом он обусловлен стремлением покупателей как можно тщательнее подойти к выбору жилья и, как следствие, обращением сразу ко многим продавцам.

Соответственно, дальнейшего развития ситуации будет зависеть кроме объективных экономических показателей от нескольких факторов — насколько активно будет внедряться в массовое сознание идея о подорожании, которое теперь то уж непременно грянет: какой процент нуждающихся в улучшении жилищных условий больше не готов ждать. И от поведения частных инвесторов, которые пока предпочитают «отмалчиваться»: их интересы сместились на подмосковное жилье и элитные квартиры. Дополнительно ситуацию усложняют проблемы на ипотечном рынке. Напуганные происходящим в Америке и на мировом финансовом рынке, банки уменьшают количество выдаваемых кредитов и ужесточают требования к заемщикам.

В любом случае резкий всплеск цен теперь выглядит все менее и менее вероятным.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

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

— Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке Москвы по итогам августа составила \$3870. Впервые за летний период на первичном рынке Москвы зафиксировано увеличение на уровне 0,9%.

На вторичном рынке недвижимости в Москве средняя стоимость 1 кв. м снизилась на 0,2%, и ее значение зафиксировано на уровне \$4361.

Основной тенденцией августа вывилось увеличение спроса в сегменте вторичного жилья — на 6% по сравнению с июлем — и традиционное повышение интереса к аренде квартир — почти на 30%. Причина наблюдаемого роста — увеличение спроса не только за счет сезонного фактора, но и появления на рынке клиентов, которые не способны более откладывать решение своих жилищных проблем. При этом объем предложения на вторичном рынке сократился на 5,5%.

На первичном рынке в августе не произошло существенных изменений. Уровень спроса и количество предложений здесь по сравнению с июлем почти не изменились. Таким образом, количество новостроек, предлагаемых для продажи в Москве, по-прежнему составляет около 330 адресов.

Евгений Якубовский,
заместитель генерального директора компании «Новая площадь»:

— В течение августа произошли существенные события на вторичном рынке недвижимости Москвы. Последний летний месяц стал переломным для продолжительного периода коррекции цен на жилую недвижимость. Уже в первую неделю августа был отмечен рост показателей средних цен на 2%. На сегодняшний день средняя цена в Москве находится на отметке \$5072 за 1 кв. м, что соответствует данным прошлого года (средняя цена в сентябре 2006-го — \$5092 за 1 кв. м).

Средние цены на жилую недвижимость в зависимости от класса распределились следующим образом: квартиры с низкими потребитель-

скими свойствами стоили \$3582 за 1 кв. м (рост 0,4% за месяц); квартиры экономкласса — \$4019 за 1 кв. м (рост 0,9% за месяц); квартиры бизнес-класса — \$5632 за 1 кв. м (рост 1% за месяц).

Появления крупномасштабных проектов на рынке Москвы и области за летний период отмечено не было. На территории Москвы появляются новые объекты, но в большинстве своем это точечная или микрорайонная застройка. Область тоже пока не может похвастаться новыми крупными проектами. Основными поставщиками жилья на первичном рынке остаются уже известные стройки ближних городов Подмосквья. Скорее можно говорить о перспективных проектах развития Московской области, например таких, как «Большое Домодедово», «Проект А-101» и т. д.

Анжела Кузьмина,
директор департамента продаж компании IntermarkSavills:

— Все лето цены на рынке элитной недвижимости повышались, но незначительно — на 2–4% в зависимости от объекта и района. Примерно та же ситуация была и в сегменте бизнес-класса, где цены в среднем росли на 2–3%.

Мария Литинецкая,
исполнительный директор компании Blackwood:

— В августе — начале сентября произошло незначительное из-

менение цен на жилую недвижимость: рост цен наблюдался только в элитном сегменте.

На данный момент на рынке жилья прослеживаются следующие тенденции. Ценовая ситуация пока нестабильна: на рынке существуют абсолютно различные ценовые ожидания — как пессимистичные, так и оптимистичные. Продолжается корректировка цен на переоцененные ранее объекты, которая трактуется некоторыми участниками рынка как снижение цен на рынке в целом.

Спрос на недвижимость находится сейчас в отложенном состоянии, оживления рынка в августе не наблюдалось. Хотелось бы отметить только снижение объемов предложения на вторичном рынке в начале месяца. Оно связано с ожидаемым подорожанием жилья, которое прогнозируется на осень.

Олег Борисенок,
маркетолог-аналитик компании «Комстриш»:

— Цены по-прежнему стабильны. Те небольшие колебания, которые сейчас происходят, нельзя назвать действительно ростом цен. Мы с вами видим лишь цену предложения, но цена спроса ниже процентов на десять минимум. Естественно, игроки рынка будут до последнего держать планку. Спрос сейчас невысок, и предложений на рынке достаточно. Рынок сейчас стабилен, и вряд ли можно ожидать в ближай-

шее время бурного роста или падения. Максимум, чего можно ждать,— корреляции цен с уровнем инфляции.

Татьяна Вакуленко,
директор департамента элитной городской недвижимости HomeHunter:

— В июле—августе первичный рынок московской недвижимости демонстрировал сокращение объемов нового предложения, вызванное отсутствием свободных строительных площадок и ограниченным количеством новых проектов. В свою очередь, небольшой выбор предложений на рынке значительно изменил стратегию покупателей: зачастую клиент обращается сразу в несколько агентств, чтобы максимально расширить круг объектов.

Рост цен в первую очередь коснулся проектов, находящихся на стадии активного строительства, в частности возведения коробки здания. Наиболее показательный рост цен предложения на этой неделе наблюдался в жилых комплексах Варшавское шоссе, 94 — с \$4000 до \$5200 за 1 кв. м — и «Аэробус» (касается квартир небольшой площади) — с \$3600 до \$4800 за 1 кв. м. Стоит отметить, что максимальные темпы подорожания предложений отмечаются в сегменте квартир площадью до 70–80 кв. м, что подтверждает наличие повышенного спроса на доступные объекты.

TWEED

Недвижимость



Дом на Тишинке

Дорогой ведомственный дом с прекрасной архитектурой, качественными инженерными системами, великолепными видами из окон. Окружение дома – посольства, дорогие дома, уютные рестораны, скверы, отличные школы и детские сады. Предлагаются квартиры различной площади: от 84 до 232 м². В каждой квартире, начиная с 16-го этажа, расположен камин.



Опера Хаус

Предлагается готовая к проживанию квартира общей площадью 146 м². При создании интерьеров квартиры использованы натуральные материалы и мебель XIX века.Из окон открываются панорамные виды. 1 машиноместо в подземном паркинге.



Минское ш., 10 км

Очарование старой Франции в 20 минутах езды от Кремля. Поселок с полным спектром коммуникаций и инфраструктуры. В центре комплекса расположено озеро площадью 16 га. Предлагается дом на берегу в первой линии общей площадью 750 м² на лесном участке. Размер участка – 23 сотки.

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

221-77-71

www.tweed.ru

Дом цены

Загородная гигантомания

Подмосковье

На загородном рынке царят «разброд и шатание»: одни продавцы утверждают, что в сентябре спрос на загородные дома остался таким же низким, как и летом, другие, наоборот, сокрушаются, что сезон активных покупок завершился. А вот девелоперы коттеджных поселков оживились и выводят на рынок много новых проектов.

Можно сказать, что август стал месяцем «новых городов». Правительство Москвы наконец одобрило проект комплексной застройки 13 тыс. га по Калужскому шоссе, который более известен как проект УК «Масштаб» А101. Этот проект получил одобрение и в правительстве РФ. Одним из партнеров строительства станет петербургская группа ЛСР, которая намерена вложить в проект \$500–700 млн и построить на 50 га 500 тыс. кв. м жилья.

Во-вторых, стало известно о планах группы АСТ застроить принадлежащие ей земли колхоза Клинский. Компания намерена построить на территории 3,5 тыс. га около 1 млн кв. м жилья экономкласса и принять участие в национальном проекте «Доступное жилье». Пока ведется проектирование, строительство планируется начать в следующем году.

В-третьих, греческая компания Michaniki Group планирует построить на Киевском шоссе поселок Hellas общей площадью 900 тыс. кв. м жилья на территории 70 га. Планируется строить преимущественно малоэтажное жилье с развитой социально-бытовой и торгово-развлекательной инфраструктурой.

А компания AFI Development объявила о планах строительства санаторно-курортной зоны на участке размером 120 га в Рузском районе Подмосковья. Там планируется построить не менее 100 тыс. кв. м помещений.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании Intermark Savills: — Максимальную доходность летом показали проекты, расположенные на большом удале-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к августу 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к августу 2007 года)
«Новохово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1860	0
«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	3500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
М.О.Н.А.К.О.В.О.	Дмитровское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	2	«Тишково»	Ярославское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2010 год	1772	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	4100	3	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Лужки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3200	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	4500	0
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	4200	2	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1817	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3900	1,5	«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гриффид»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	2020	10
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	1823	Не предлагался	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	3200	10
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	2865	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2292	3
«Шушлыно»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3500	3	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2310	-2
«Величь»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2250	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1046	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2954	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	1440	Не предлагался	«Домик в лесу»	Новорижское ш., 35-й км	Построен	1450	-5
«Рибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1560	4
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Микалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1550	3
«Променада»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3725	5	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1552	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	1285	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1580	0
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0	«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Барселопа»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0	«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	2801	0	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3650	0
«Лягуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	0
«Лесная Кулavanaugh»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2370	0	Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2200	0	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	3250	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	8	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	2100	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2840	0	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2723	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4885	0	«Хиселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2100	-5

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

нии, например «Русские просторы», «Московское море», «Ривьера на Истре», где сильно выросла не только цена 1 кв. м, но и стоимость земли (на 70–80%).

Из поселков, недавно вышедших на рынок, в настоящее время с инвестиционной точки зрения привлекательна «Барвиха-вилладж» (Рублево-Успенское шоссе, 9-й км). Сейчас подготовлена строительная площадка.

Строительные работы начались в конце августа. Дополнительное достоинство места — наличие водоема с прогулочными зонами. Индекс инвестиционной привлекательности, по нашим расчетам, составит 50–95%.

Также хочется отметить новый проект «Баден-Баден» (Калужское шоссе, 12-й км). Это 40 домовладений площадью от 470 до 900 кв. м, участки порядка 0,30 га. Цены в коттеджных поселках за август повысились примерно на 3–4%, тогда как стоимость земли продолжает расти гораздо быстрее, чем дорожают квадратные метры.

Василиса Баженова, руководитель проекта «Гагаринленд»: — В августе — начале сентября цены повышались по разным направлениям по-разному, но в среднем на 3–5%. Продолжает

ощущаться дефицит качественных и недорогих предложений в сегменте экономкласса. В связи с этим несколько крупных компаний заявили о намерении построить сетевые поселки экономкласса, но пока это только планы. В ближайшем будущем на рынок должно выйти несколько предложений в сегменте «дальних дач».

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — Можно отметить старт очередного проекта компании Rodex Group «Звенигорье». Поселок располагается на 56-м км

по Новорижскому шоссе. Планируется строительство 146 домов площадью 210–350 кв. м на участках 15–25 соток. Необходимо отметить, что это первый дачный поселок бизнес-класса, реализуемый компанией.

В августе наблюдалось падение активности на рынке недвижимости. Несколько снизился темп роста цен (в среднем по рынку 2,1% в августе), а также снизился спрос. Число заявок, поступивших в нашу компанию в августе, сократилось на 39% по сравнению с июлем. Такое падение активности объясняется фактором сезонности (конец лета и начало осени — период

отпусков), поэтому со второй половины сентября стоит ожидать активизации на рынке загородной недвижимости.

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»: — В августе общий объем предложения объектов загородной недвижимости по сравнению с июлем практически не изменился и составил около 21,3 тыс. объектов. Спрос также остался на уровне прошлого месяца. При этом по отдельным наиболее ликвидным объектам отмечен рост спроса на

уровне 5–10%, по основной массе предложений — снижение на 10–15%. Средняя стоимость 1 кв. м в загородном доме, предлагаемом на рынке в августе (вне зависимости от категории объекта — первичный или вторичный), составила \$2492 (рост около 2%).

Олег Борисенко, маркетинговое-аналитик компании «Комстрин»: — На загородном рынке основной тенденцией можно назвать повышение внимания девелоперов к сегменту экономкласса. Целевая аудитория более высоких классов уже не может обес-

печить спрос на новые объекты, а сегмент экономкласса охвачен еще далеко не полностью.

В целом же по загородному рынку наблюдается повышение цены на 1–2%.

Алексей Бабкин, директор департамента элитной загородной недвижимости HomeHunter: — В отличие от рынка городской недвижимости и вопреки сезонной покупательской пассивности, развитие рынка загородной недвижимости летом 2007 года было вполне динамичным и удачным с точки зрения продаж. Платежеспособный спрос в основном ориентирован на готовые предложения — недвижимость, расположенную не далее чем в 30 км по Новорижскому, Калужскому и Рублевскому шоссе. Тем не менее ценовые ожидания клиентов в 80% случаев не соответствуют реальному положению дел на рынке: согласно нашим исследованиям, клиенты чаще всего рассчитывают купить готовый коттедж на 10–15% дешевле рыночной стоимости. К примеру, на указанных направлениях минимальная стоимость подобного предложения составляет порядка \$1 млн.

Рост цен на первичном рынке также обусловлен девелоперскими коррекциями и в среднем по рынку составил порядка 5–10%. В первую очередь это коснулось активно продвигаемых на рынке объектов, находящихся на стадии активного строительства и расположенных на расстоянии до 30 км по Новорижскому, Калужскому и Рублевскому шоссе. Остальной коттеджный рынок дорожает менее впечатляющими темпами: Дмитровка — порядка 4–6%, Ленинградка — 4–5%, Киевское шоссе — 5–7%, Симферопольское — 3–4%.





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

ДОМ

ЦЕНЫ

Поздно ставить «точки»

административный ресурс

В августе правительство Москвы приняло постановление, которое должно положить конец так называемой точечной застройке в столице. Оно называется «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов жилищного строительства на застроенных территориях в городе Москве». Обозреватель «Ъ-Дома» **Андрей Воскресенский** выяснял, какое влияние на рынок жилья элитного и бизнес-класса окажет это решение столичных властей.

Запрет по второму разу Пожалуй, нет другой такой болезненной темы как для горожан, так и для московского правительства, как пресловутая «уплотнительная застройка». Практически любое строительство в обжитых районах начинается с конфликтов местных жителей с застройщиками. Первые всеми силами стремятся не допустить застройку, а вторые заранее закладывают расходы на улаживание конфликтов (как с помощью мирных переговоров, так и с помощью судебных разбирательств) в смету будущего строительства.

И вот сначала Юрий Лужков, вскоре после своего переизбрания на должность московского мэра, категорически высказался против продолжения «уплотнительной застройки», а затем и правительство выпустило на сей счет специальный запретительный документ. Очевидно, что запрет на «точки» коснется в первую очередь домов элитного и бизнес-класса. Но значит ли это, что точечная застройка действительно подходит к концу?

Не надо переоценивать значение правительственных документов, как бы грозно они ни звучали. Запрет на точечную застройку на самом деле уже действовал в столице (по крайней мере на бумаге) и до

вольно давно. Вот парочка цитат из прежних постановлений правительства Москвы. «Запретить размещение точечных объектов на территориях сложившейся застройки, включенных в среднесрочную программу и подлежащих комплексной реорганизации, свободные участки на данных территориях использовать под строительство переселенческого фонда». Это из постановления от 30 марта 2004 года. А вот что правительство Москвы постановило 23 мая 2006 года: «При разработке документации по планировке территорий кварталов и микрорайонов, включенных в среднесрочную программу, предусматривать... исключение застройки точечных объектов вне границ проектирования без соответствующего обоснования возможности использования участка под застройку».

Несмотря на это, «уплотнительная застройка» продолжалась и ширилась и три года назад, и до настоящего времени. Впрочем, в традициях московского правительства придавать куда большее значение устным распоряжениям мэра, чем подписанным им же документам. Возможно, на этот раз, когда он так бескомпромиссно выступил против «уплотнения», что-нибудь изменится?



Даже снос одного-единственного дома и строительство на его месте нового считается не точечной застройкой, а «комплексной реконструкцией» ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Реконструкция как эвфемизм

Парадокс заключается в том, что, отменив точечную застройку, город не собирается строить жилья меньше, чем прежде. На ближайшие годы объем жилой застройки будет составлять 5 млн кв. м — как и в прошлом году. Только где же найти площадки для этого? Логично предположить — если запрещено строить «точки», значит, строители двинутся в «поля», на неосвоенные площади. Да только таких площадей почти не осталось. Еще один ресурс для новой застройки — промзоны, но они выводятся за пределы города медленно, потому что этот вывод связан со множеством

трудностей. Также будут активно застраиваться территории вдоль МКАД, но в основном торговыми и гаражными комплексами. А без малого 5 млн кв. м жилья, выходит, будут ежегодно встраиваться в уже сложившиеся микрорайоны. Каким же образом можно выполнить указание Лужкова и при этом не снизить объемы строительства?

Дело в том, что основной формой застройки в городе станет (да уже и становится) так называемая комплексная реконструкция кварталов. В идеале это выглядит так: сносятся пятиэтажки, на их месте вырастают современные дома, соответственно увеличению количества жителей строится социальный быт (школы, блоки начальных классов, детсады, поликлиники, торговые точки). Однако в чистом виде пятиэтажных кварталов у нас немного, в них тут и там понатыканы

здания высотой в девять и более этажей. С точки зрения жильцов этих домов, сносить которые никто не собирается, такая застройка, конечно же, является «уплотнительной», с точки зрения города — это комплексная реконструкция.

На самом деле реконструкцией квартала является даже снос одного-единственного дома и строительство на его месте нового. Если при этом были проложены новые сети, проведена внутриквартальная дорога и покрашены свежей краской стены близлежащих домов. И необязательно даже сносить пятиэтажки. Вот, например, в Северном Чертанове строится высотный жилой комплекс по соседству с существующими домами. Когда-то на его месте был еще советской поры недострой — торговый комплекс. Недостроенную коробку снесли, на ее месте будут три

40-этажные башни площадью более 300 тыс. кв. м и торговый центр. Какая же это «точка», если площадь нового комплекса больше, чем у всех соседних домов, к тому же появится новая транспортная развязка?

Но это окраины, а как быть с центром города, где запрет на точечную застройку, казалось бы, вообще отменяет всякое строительство? Тут есть своя тонкость. Квартал — это городская территория, ограниченная несколькими пересекающимися улицами или переулками. В центре города улочки и переулки переплетены так густо, что порой один небольшой дом составляет вполне полноценный квартал. Например, жилой комплекс «Фьюжн Парк», который строит «Интеко» в Хамовниках на площади 3,5 га, — квартал в чистом виде.

И наконец, есть еще такая вещь, как права собственника.

Если в моем владении находится здание, я имею право его реконструировать так, как мне захочется. А понятие реконструкции включает в себя любое видоизменение здания, в том числе его полный снос и строительство нового. Понятно, в данном случае речь не идет о памятниках истории и архитектуры. То есть никто не запретит мне построить на том же месте новое здание той же или меньшей площади. Правда, если я хочу увеличить площадь или изменить профиль здания (например, с нежилого на жилое), то мне придется заключать инвестиционный контракт с городом и проходить все соответствующие согласования. Но если речь идет о центре, то игра стоит свеч и согласования получить можно. И это будет опять же никакая не точечная застройка, а реализация права собственника на реконструкцию принадлежащего ему дома.

Таким образом, отменено не явление, а термин. Раньше мы говорили «точечная застройка», теперь будем говорить — «комплексная реконструкция».

Ценовой эффект

Несмотря на это, принятый правительством Москвы курс на отмену «точек» будет иметь влияние и на застройку, и на цены.

Во-первых, августовское постановление предусматривает такую меру, как приостановление еще не начатых строительства проектов, если они подпадают под определение точечных. Это подтвердил в беседе с корреспондентом «Ъ-Дома» глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин: «Начатое развернутое строительство будет завершено, а в отношении тех объектов точечной застройки, по которым инвестиционные контракты уже оформлены, а строительство еще не началось, предусмотрена специальная процедура, направленная на исключение их из планов строительства».

Так что определенное количество объектов выпадет из планов застройки, соответственно,

уменьшится, хотя и не намного, объем предложения. «Это решение, скорее всего, приведет к сокращению предложения если и не в глобальной перспективе, то в ближайшие два-три года. При таком положении следует ожидать очередного роста цен», — утверждает Алексей Остробородов, коммерческий директор Межрегиональной девелоперской компании.

Во-вторых, сами застройщики не преминут воспользоваться «текущим моментом», чтобы поднять цены на строящиеся объекты.

И в-третьих, «комплексная реконструкция кварталов» в любом случае предприятие намного более затратное, чем просто строительство одного объекта внутри сложившейся застройки. «Многие инвесторы и девелоперы пересмотрели свои планы на предмет участия в проектах в черте города, — свидетельствует президент финансово-строительной корпорации «Лидер» Владимир Воронин. — Запрет мэра Москвы на точечную застройку в столице привел к тому, что инвесторам остается осваивать комплексную застройку крупных участков, заниматься реконструкцией кварталов или выводом промзон для освождения площадок под застройку. Снос ветхого фонда, демонтаж оборудования промзон, реновация территорий — мероприятия крайне затратные, поэтому продолжать работу в столице смогут в основном крупные компании — средние и мелкие организации будут продолжать работу на рынках коттеджных поселков и загородного малоэтажного строительства».

Понятно, что чем меньше игроков на рынке и чем мощнее организации, которые на нем присутствуют, тем легче им контролировать цены и поддерживать их на более высоком уровне. Таким образом, курс московских властей на ликвидацию «уплотнительной застройки», скорее всего, приведет к подорожанию самых дорогих категорий жилья.

к о т т е д ж н ы й п о с ё л о к



- 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

1 0 к м . К а л у ж с к о е ш о с с е

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
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются под чистовую отделку с уже проработанными вариантами дизайна интерьеров. Над созданием интерьеров специалисты компании ООО «Капитал Групп Дизайн» работают совместно с легендарными западными архитекторами
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартамент и 1 м/место на 60 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный room-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

СБЕРБАНК РОССИИ

Основан в 1841 году

Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.



Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского шоссе, поселок Барвиха

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

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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ»



Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

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



Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А



Жилой комплекс «ЭКО», жск

Мироновская улица, владение 27

- Улучшенные планировки с зимним садом в каждой квартире
- На этаже находятся только 3 квартиры, в каждом подъезде 3 лифта
- Приподнятый внутренний двор на уровне 2-го этажа комплекса с благоустроенной территорией, с зоной отдыха и детской площадкой предназначен исключительно для жильцов дома
- 2-уровневый подземный паркинг
- Охраняемая, благоустроенная, огороженная территория



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2

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 62 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 7 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

ДОМ

проекты

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

Бизнес-класс в промзоне

Москва

В отличие от домов высшей категории, которые принято строить прежде всего в привычных для потенциального покупателя районах, проекты уровня «бизнес плюс» могут располагаться в любой части города. Главное, чтобы дом был лучшим в своем роде для района. Это в полной мере относится к жилому комплексу Well House, который строится на улице 1-й Машиностроения. Проект реализуется дочерними компаниями «Миракс Групп» — инвестором выступает «Миракс Град», продажу квартир ведет компания «Открытая недвижимость».

Район, где возводится Well House, весьма своеобразен. С одной стороны, в жилой застройке между станциями метро «Автозаводская» и «Дубровка» преобладают монументальные дома, построенные в сталинскую эпоху. Кроме того, место знаменито стадионом имени Эдуарда Стрельцова, неподалеку от которого еще до войны был построен первый в этом районе респектабельный (по меркам того времени) жилой комплекс с известным «памятником футболу» во дворе. В то время район конечной станции метро «Автозаводская» считался респектабельной окраиной Москвы (так же, кстати, как и окрестности другой конечной станции этой линии — «Сокола»).

Однако прямо по соседству с жилыми домами здесь находится огромное количество промышленных предприятий. Часть из них (преобладающая) уже не функционирует, а сдается под офисы, склады, мастерские и т. п. Другая же часть (хоть и меньшая) работает и пока за пределы Москвы не собирается. В силу данных особенностей жители строящегося 28-этажного жилого комплекса Well House будут иметь весьма контрастные виды из окон. В одну сторо-

ну открывается панорама центра города со всеми крупными зданиями как последних лет, так и прошлых времен. С другой стороны можно будет обозреть впечатляющий индустриальный пейзаж юго-востока Москвы, простирающийся почти до Кольцевой автодороги. Конечно, можно предположить, что со временем на месте предприятий появятся современные объекты недвижимости, офисные комплексы и новые жилые дома, однако в ближайшей перспективе данный пейзаж не изменится.

Well House состоит из двух корпусов, которые возводятся на едином стилобате. Поверхность стилобата будет представлять собой дворовое пространство комплекса. Открытых автостоянок здесь не предусмотрено, попасть на придомовую территорию смогут только машины скорой помощи или пожарная техника, для которых в проекте предусмотрен особый пандус, в обычное время закрытый для въезда. Все остальные транспортные средства размещаются в подземном гаражном комплексе, рассчитанном на 1500 машиномест (примерно 15 мест на 10 квартир). Цены на места в паркинге



пока не определены, и сами они не продаются, однако предполагается, что их можно будет не только купить, но и брать в аренду. Ориентировочная ставка составит примерно 10 тыс. рублей в месяц.

К началу осени на площадке велись работы по монтажу монолитных конструкций седьмого жилого этажа первого корпуса и конструкций стилобатной части комплекса. Сдать первый корпус предполагается к концу 2008 года, а комплекс в целом — в четвертом квартале 2009-го. Судя по темпам строительства, застройщик вполне способен выдержать данные сроки — может быть, с отставанием максимум на один-два квартала. Проект крупный. По завершении строительства на улице 1-й Машиностроения появится небольшое поселение с численностью жителей предположительно около 2 тыс. человек.

Квартиры предлагаются по предварительному договору купли-продажи с последующим оформлением в собственность инвестора. В настоящее время такая практика распространена, именно так продается порядка 90% домов Москвы и Московской области. Однако ряд девелоперов, приступающих к строительству с неполным комплектом документации, требуемой законом «О долевом инвестировании», все же переформируют предварительный в договор долевого инвестирования в ходе строительства, как только это станет возможно. В данном случае ни о чем подобном речь не идет, и инвесторам предлагается полагаться на деловую репутацию марки «Миракс».

Маркетинговая политика довольно любопытна. Строительство второго корпуса еще не началось, однако часть квартир в нем уже находится в про-

даже. При этом цена на них заранее установлена выше, чем на жилье в первом корпусе. Кроме того, даже в первом корпусе на продажу выставлена лишь небольшая часть квартир. Так, в действительном составе предложений на конец августа оставалась всего одна двухкомнатная квартира, все остальные — трехкомнатные и более. Самая низкая цена метра на конец августа была в квартирах площадью более 140 кв. м на уровне шестого этажа первого корпуса. При этом квартиры, расположенные выше 11-го этажа, в продажу пока вообще не попали, и, надо полагать, они будут предлагаться по существенно более высокой цене.

По условиям продажи покупатель может воспользоваться рассрочкой. В одном варианте — годовым — она бесплатная, в другом — полугодовым — на остаток средств начисляются 14% годовых. Для инвесторов, имеющих спекулятивные интересы, сделана преференция: покупателям более одной квартиры в доме платная рассрочка обойдется всего в 8% годовых. Предусмотрено и еще одно условие: возможность, купив квартиру, сразу заложить ее застройщику, получив обратно порядка 70% средств под процент заведомо ниже кредитного (какой именно, не разглашается). Кроме того, дом аккредитован банком ВТБ 24, который готов в случае приемлемой квалификации заемщика предоставить ипотечный кредит при внесении от 5% стоимости квартиры. Ставки кредитов на период строительства начинаются от 11,8% годовых, а после оформления недвижимости в собственность уменьшаются до 9,8%. Данные цифры касаются только заемщиков с «белыми» доходами. При этом простые расчеты показывают, что покупателю квартиры в 100 с небольшим метров по ипотеке придется вносить ежемесячно не менее \$5,5 тыс. аннуитетного платежа.

Планировки отличаются некоторой укрупненностью апар-

таментов. Так, площадь однокомнатных квартир достигнет 76 кв. м, «двушек» — в основном выходит за 100 кв. м (до 124). Причем переделать эти квартиры не получится: набор комнат predetermined количеством окон.

Зато крупные квартиры можно считать удачной частью комплекса. Это многосторонние апартаменты с эркерами, в которых будет выполнено панорамное остекление, и минимальным количеством несущих элементов, влияющих на детали планировочного решения. При этом именно многокомнатные квартиры будут обладать наилучшими видовыми возможностями.

Эксплуатационные расходы (обслуживать Well House будет компания «Миракс Сервис») для владельцев недвижимости бизнес-класса будут относительно невысоки — порядка 50–75 рублей за кв. м. Иначе говоря, владельцу квартиры в 140 кв. м придется платить за эксплуатацию дома около \$400 в месяц, не считая платы за электроэнергию, телефонию и интернет.

Второе безусловное преимущество — ценовая политика. На 11-м этаже, самом верхнем из продающихся в настоящее время, квартиры можно приобрести по 5700 у. е. за кв. м. В то же время средняя цена метра в аналогичных новых жилых комплексах, строительстве которых должно завершиться в конце 2008 — середине 2009 года, составляет 6000 у. е. за кв. м и выше. Причем, как правило, это ценовой уровень для площадок, где в настоящее время ведется всего лишь монтаж монолитных конструкций нижних этажей.

Впрочем, вряд ли сегодняшний ценовой уровень Well House будет держаться длительное время. Действующие цены сохранились на протяжении лета, и, по словам агентов на объекте, продажи в последние месяцы шли весьма удачно. Однако осенью метры Well House, скорее всего, подорожают.

Валентин Корнев



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС WELL HOUSE	
Адрес	Ул. 1-я Машиностроения, влад. 6–14
Этажность	18–29
Количество квартир в первом корпусе	444
Площади квартир (кв. м)	49–160,5
Площади пентхаусов (кв. м)	227,8–361,6
Цена (\$/кв. м)	4800–7200
Количество машиномест	1500
Заказчик-инвестор	ООО «Миракс Град»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: развитая инфраструктура дома; хорошая транспортная доступность; превосходные видовые возможности.

Отрицательные: завышенные площади одно- и двухкомнатных квартир; наличие в окрестностях дома промышленных объектов; появление в перспективе новых крупных стройплощадок по соседству.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Сергей Стещенко, заместитель генерального директора корпорации «С.Холдинг»:

— Well House — интересный проект, гармонично вписанный в окружающую среду. Он правильно продуман и спозиционирован. Правда, площади одно- и двухкомнатных квартир кажутся несколько завышенными.

То, что не все квартиры выставлены на продажу, — нормальная практика, которая широко используется и риэлтерами, и застройщиками. Цена \$7200 — высокая заявка для рынка, принимая во внимание то, что квартиры

продаются по предварительным договорам, а значит, часть документов только в процессе подготовки, что накладывает определенные риски на покупку.

Игорь Веретельников, директор по маркетингу компании «Кеми Финанс»:

— Строительство качественного жилья в районе, примыкающем к промышленной застройке, является серьезным недостатком с точки зрения потребителя. Однако при этом могут быть найдены оригинальные проектные решения, способные сгладить недостатки места.

ООО «Миркс». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru

Роскошные пентхаусы

Уникальный ландшафтный дизайн

Четыре высотные башни

Собственный заповедник

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

Территория охраняется енотами!

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

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории с искусственной рекой и собственным заповедником делают Вашу жизнь максимально комфортной.



Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 969-6000, 742-6331

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

ДОМ

проекты

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

Немножко Италии на Истре

Подмосковье

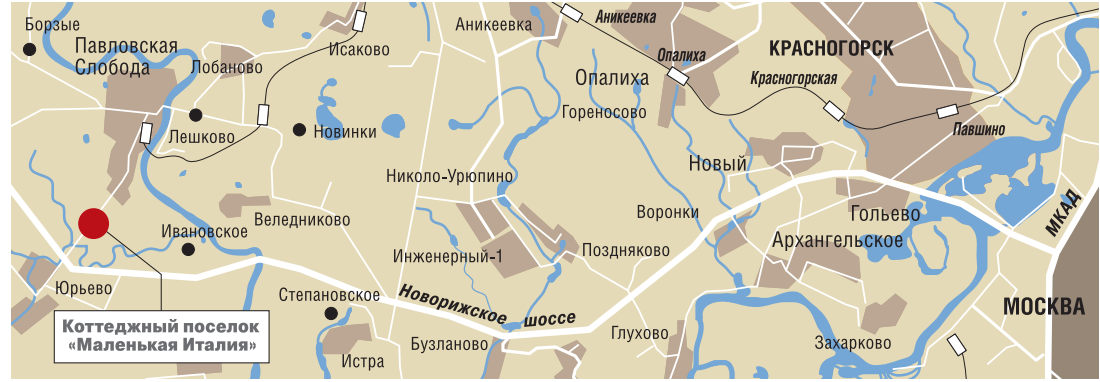
Бесспорно, хозяевам земель, на которых строится поселок «Маленькая Италия», с соседями повезло. Одно удовольствие развивать участок, рядом с которым компания «Открытые инвестиции» вкладывает миллионы в строительство торгово-развлекательного центра «Павлово подворье», неподалеку достраиваются другие коттеджные поселки такого же класса, а Истринский район считается одним из самых благополучных в экологическом отношении районов Московской области.

Первый этап строительства поселка бизнес-класса «Маленькая Италия» стартовал в июне этого года. Он включает в себя укладку магистральных сетей (водопровод и канализация), строительство временных дорог, забивку свайных оснований под первые строения. В сентябре, согласно утвержденным срокам, начато строительство первых домов поселка.

«Маленькая Италия» находится в 15 км от МКАД по Новорижскому шоссе, на живописном лесном участке, рядом с десятком новых коттеджных поселков аналогичного класса, таких как «Резиденция Бенилюкс», «Агаларов Эстейт», «Монолит», «Грин Хилл», «Княжье озеро», «Кленово» и, конечно, «Павлово подворье». Последний включает в себя строительство не только таунхаусов, но и самого крупного в районе торгово-развлекательного центра. Реклама будущих арендаторов уже красуется на заборе вокруг стройплощадки. Это постеры ресторанов Il Patio и сетевых кофеен, фитнес-центра World Class и гольф-клуба Moscow Country Club.

Так что с инфраструктурой будущим жителям «Маленькой Италии» повезло. Торгово-развлекательный центр находится в пяти минутах езды от их поселка и будет достроен уже будущей зимой.

Повезло им и с транспортной доступностью. Как раз сейчас достраивается последний отрезок скоростной магистрали, которая свяжет Новую Ригу и центр Москвы. После запуска Серебряноборского туннеля дорога от поселка до Красной Пресни будет занимать не больше 30 минут. Конечно, теоретически — без учета пробок.



«Маленькая Италия» запланирована как клубный поселок для постоянного проживания. На территории 28 га планируется создать оригинальный по архитектурной стилистике и концепции проект. Так, по крайней мере, говорят сотрудники архитектурно-проектной мастерской «Фортекс». Компания разрабатывала проект «Маленькой Италии» при участии архитектурной мастерской Владимира Синицина, студии «Концепт Дизайн» и итальянской Studio Tagliaferri.

«В основе проекта — идея создания максимально комфортного места для постоянного проживания тех, кому близок итальянский стиль жизни, культура и архитектура этой страны», — рассказывает архитектурный куратор проекта Дмитрий Долгой («Концепт Дизайн»). — В «Маленькой Италии» впервые в России будут построены жилые объекты новой категории — итальянские дома. Виллы, виллетты и апартаменты — типичные итальянские жилые строения с мансардами, террасами и верандами с арками, оформленные традиционными для Италии отделочными материалами: натуральным камнем, керамической че-

репией, деревом, травертином. Итальянские традиции и уклад жизни нашли воплощение в том числе и в планировке домов для нашего проекта».

Следует уточнить, что виллетты, по сути, те же таунхаусы и отличаются от них лишь наличием мансардной крыши и просторных террас. Апартаменты в «Маленькой Италии» тоже виллетты, но меньшие по площади.

В поселке будет построено две резиденции, 34 виллы площадью от 430 кв. м на участках 20–25 соток; виллетты и апартаменты площадью от 340 до 440 кв. м расположатся на участках 4–10 соток, их будет 74.

Современные тенденции средиземноморской архитектуры реализованы как в конструктивных особенностях домов, так и в планировке поселка в целом. Атмосфера Италии будет воссоздана также за счет соответствующе оформленного ландшафта и инфраструктурных объектов.

В перспективе — строительство всей необходимой для постоянного проживания внутренней инфраструктуры: магазинов и ресторанов, аптечного пункта, открытых детских площадок. Когда объекты инфраструктуры будут достроены, здесь

действительно можно будет жить круглый год и работать в Москве — дорога от поселка до Кольцевой автодороги без пробок занимает около 10 минут.

Безопасность жителей поселка будут обеспечивать охранные системы, установленные по периметру территории, круглосуточная охрана в КПП на въездах и камеры видеонаблюдения.

Пока будущий поселок представляет собой огороженную стройплощадку, но офис продаж уже работает. Сейчас в поселке выставлены на продажу виллы (площадью от 450 кв. м на участке от 25 соток) по цене \$2 млн за участок с подрядом. Виллетты площадью 440 кв. м на участке 5–10 соток продаются за \$1,3 млн, апартаменты площадью 340 кв. м на участке 4–5 соток — за \$910 тыс. 12 вилл и пять апартаментов, по словам продавцов, уже проданы.

Сейчас земля в поселке оформлена на группу компаний «Мультигрупп», девелопера проекта. Статус земли — под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Все участки уже разграничены: более того, на каждый оформлены документы и кадастровые планы, что для коттеджных поселков

Подмосковья все еще большая редкость. То есть покупатели домовладений смогут оформить землю в собственность.

Генеральный подрядчик проекта ООО «Дарстрой» входит в группу компаний «Мультигрупп». Первый большой проект этой строительной фирмы — «Пестовская гавань» — успешный самодостаточный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища по Ярославскому шоссе.

Между застройщиком и покупателем заключается договор купли-продажи земельного участка и договор управления строительством. Виллетты и апартаменты продаются по договору долевого участия. Первый взнос при заключении договоров по желанию покупателя (если он не готов внести сумму полностью) составляет 50% от стоимости домовладения. Последующие транши придется выплачивать с процентами (17% годовых), а выплатить недостающую сумму в течение года.

Кроме того, юридическая схема продаж позволяет покупателю оформить ипотечный кредит любого банка, занимающегося кредитованием загородной недвижимости.

Покупатели недвижимости в «Маленькой Италии» могут выбрать вариант будущего дома из трех базовых проектов вилл и двух базовых проектов виллетт и апартаментов.

Виллы будут сдаваться покупателем со свободной планировкой (без внутренних перегородок) и центральными коммуникациями, подведенными к участку. При строительстве используется обожженный кирпич (толщина стен — полтора кирпича), утеплитель, облицовка из финского кирпича. Для отделки выбраны традиционные для Италии материалы: натуральный камень, керамическая черепица, дерево, травертин.

Виллетты и апартаменты будут сдаваться под чистовую отделку с центральными коммуникациями, разведенными по дому. Их конструкция каркасно-монолитная. При отделке будут использоваться те же материалы, что и при отделке вилл. Партнером группы компаний «Мультигрупп» по проекту «Маленькая Италия» выступает дизайнерское бюро «Франческо Молон Интерьеры». Его сотрудники предлагают свои услуги в дизайнерских, ремонтных и отделочных работах. Цена вопроса в каждом случае индивидуальна.

Сдача всего поселка в эксплуатацию запланирована на третий квартал 2009 года. Строительная компания дает пятилетнюю гарантию на каждый объект недвижимости.

Что касается будущей управляющей компании, то застройщик планирует предложить свою, входящую в группу компаний «Мультигрупп». По крайней мере, на первые несколько лет. Это разумно, потому что именно в этот период коттеджи будут находиться на гарантии. О размерах ежемесячной платы, считает застройщик, пока говорить рано. Они будут зависеть и от стоимости энергоресурсов, и от рыночных условий. Но уже известно, что услуги управляющей компании обойдутся в \$1,5 за кв. м домовладения. Она будет платить службам охраны, уборки территорий, озеленителям.

Ольга Соломатина



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МАЛЕНЬКАЯ ИТАЛИЯ»

Местоположение	15-й км Новорижского шоссе
Общая площадь	28 га
Тип застройки	резиденции, виллы, виллетты, апартаменты
Площадь домов (кв. м)	340–440
Площадь участка (соток)	4–34
Цена домовладения (\$)	910 тыс.–2 млн
Начало строительных работ	лето 2007 года
Окончание строительства и сдача поселка госкомиссии	третий квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: авторский проект; местонахождение в экологически чистом районе; хорошая транспортная доступность; соседство с новыми коттеджными поселками аналогичного класса.

Отрицательные: ограничение в выборе проектов и материала для строительства дома; продажа на ранней стадии проектирования; архитектура, характерная для другой климатической зоны.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Тимур Сайфутдинов, генеральный директор компании «Терра-Недвижимость»:

— Основное преимущество поселка — расположение. 15 км по Новорижскому шоссе — это оптимальное расстояние для постоянного проживания в Подмосковье. Рядом расположен поселок «Павлово», начинается строительство «Павлово-2». Это гарантирует единство социальной среды не только в самом поселке, но и в ближайших окрестностях. Интересная архитектура также является несомненным достоинством. Требования покупателей — в первую очередь к

внешнему виду и планировкам — ужесточаются, а средняя классика тиражируется в большей части современных поселков бизнес-класса. При этом девелоперы «Маленькой Италии» пошли дальше многих конкурентов и привлекли к созданию концепции итальянских архитекторов. Сотрудничество отечественных и иностранных специалистов — залог успешной адаптации интересных западных решений в наших климатических условиях. Из недостатков могу назвать только неудобный выезд на Новорижское шоссе и соседство с промышленными предприятиями.

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС



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

www.benelux.su

77 555 11

Новорижское шоссе

Реклама

ДОМ

проекты

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

Опоясанные одной сетью

de luxe

В районе Смоленской набережной началось строительство клубного дома класса de luxe Novorpeskovsky. Здание будет расположено вблизи церкви Святителя Николая на Щепях, Смоленского пассажа, высоты МИДА, нового здания английского посольства и Дома правительства. Основовоплагающей идеей проекта стало использование такого конструктивного элемента, как стилизованная сетка, наложенная на фасад здания. Таким образом, образовались галереи, опоясывающие дом по периметру, а в квартирах появились балконы. Тихий квартал, в глубине которого будет расположен Novorpeskovsky, обладает хорошей транспортной доступностью. На территории появятся наземная и подземная парковки для гостей. А подземный паркинг для владельцев предполагает три машино-места на каждую квартиру. В отделе входных групп и общественных зон дома будут использованы светлый камень, дерево и мягкое освещение. Предусмотрены итальянские бронированные двери, декорированные ценными породами дерева.



В инфраструктуру здания войдут изготовленные по индивидуальному заказу бесшумные лифты Kone, оптико-волоконные коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды. Приятным дополнением является бесперебойное водоснабжение и круглосуточный технический сервис. Собственная служба эксплуатации обеспечивает жильцам услуги консьержа, диспетчерской службы, а также круглосуточное дежурство электриков, сантехников и лифтеров. Планируется проводить ежедневную уборку территории, внутренних общественных зон, озеленение, вывоз мусора, даже праздничное украшение вестибюлей и установку новогодних елок. Предварительная стоимость услуг по эксплуатации — \$2 за 1 кв. м.

В доме всего 75 квартир площадью от 77 до 200 кв. м с просторными холлами, гардеробными и балконами. Высота потолков составляет более 3 м, а площадь террас — от 20 до 300 кв. м. Стоит также отметить такую приятную мелочь, как окна ванных комнат.

Все квартиры в доме ориентированы на две-три стороны света. Пентхаусы будут занимать от 280 до 480 кв. м. Внутри находятся бассейны, камин, эксплуатируемые кровли с подогревом площадью от 128 до 400 кв. м. Продажи еще не открыты, предварительная цена составляет \$15 тыс. за 1 кв. м. Сдача в эксплуатацию запланирована на ноябрь 2007 года. Архитектором-проектировщиком дома является мастерская «Группа АБВ», застройщик — группа компаний «ДОН-строй». Василий Бразников

Университетская «Аксиома»

бизнес-класс

Начались продажи в новом жилом комплексе бизнес-класса «Аксиома», который будет построен на юго-западе столицы на пересечении Мичуринского проспекта и улицы Лобачевского недалеко от главного здания Московского государственного университета. К достоинствам местоположения комплекса «Аксиома» можно отнести отсутствие поблизости промышленных предприятий, благоприятные направления господствующих ветров, близость лесопарковых зон, а также находящийся неподалеку каскад прудов. Вся территория огорожена, благоустроена с учетом ландшафта местности и оборудована системой контроля доступа. Индивидуальный проект 24-этажной башни на стилобате предусматривает



104 квартиры свободной планировки площадью от 68 до 305 кв. м. На двух верхних этажах расположены двухуровневые квартиры с каминными залами и студиями с панорамным остеклением. Все квар-

тиры имеют свободную планировку без внутрикомнатных несущих элементов. Для удобства автовладельцев предусмотрен двухуровневый паркинг на 180 машино-мест с мойкой, лифтом, гостевыми автостоянками. Комплекс оборудован современными инженерными и коммуникационными системами, скоростной линией интернета, спутниковым ТВ. Строительство комплекса планируется завершить к концу 2009 года, стоимость квадратного метра — от 110 тыс. руб. Договоры соинвестирования заключаются в соответствии с федеральным законом № 214 «Об участии в долевом строительстве». Строит дом закрытое акционерное общество «ЮИТ Ситистрой» — представитель международного жилищного бренда «ЮИТ Дом» в Москве. Михаил Полинин

Апартаменты на плаву

ЭКСКЛЮЗИВ

Компания IntermarkSavills представила первый жилой дом-корабль — лайнер Four Seasons. Апартаменты класса de luxe предлагаются арендовать на 50 лет. Жильцы будут прилетать на борт на вертолете, а покидать его в любом удобном для них порту. Право аренды можно передать или продать, а также обновить по истечении 50 лет. На борту лайнера, предназначенного исключительно для частного проживания, могут разместиться до 550 пассажиров и 240 членов экипажа. Здесь расположено 112 полностью меблированных апартаментов площадью от 74 до 730 кв. м, есть семь вариантов стандартных планировок и три вида пентхаусов. Предусмотрены современная бытовая техника, гардеробные и техническое оборудование. В жилых помещениях и спальнях есть крутовые обзорные окна во всю стену и двери с выходом на террасу. На борту расположены четыре ресторана, SPA и фитнес-центр, салон красоты, игровой зал, есть развлекательная программа для детей «Во все времена года».



Администратор судна будет организовывать частные перелеты жильцов из любой точки мира. Во время стоянки в порту можно сходить на берег и возвратиться любым удобным способом, включая плаву-

чие средства — катамаран, катер Riva или быстроходный надувной катер. На лайнере также находится современный бизнес-центр для проведения видеоконференций с аудиовизуальной техникой, компьютерным классом, высокоскоростным интернетом, помещениями для проведения совещаний и работы секретариата. В корабельную команду также войдут врачи, а на корабле будет современное медицинское оборудование и операционная. Первые два года лайнер будет двигаться на запад. Выбор последующих маршрутов зависит от пожеланий проживающих. Планируются остановки в местах проведения Карнавала в Рио-де-Жанейро, Всемирной регаты Кубка Америки, Открытого чемпионата Великобритании по гольфу и Олимпийских игр в Лондоне. Стоимость апартаментов составляет от \$3 750 000 до \$39 000 000 в зависимости от площади. Реализацией в Москве занимается компания IntermarkSavills, в других странах — Savills. Корабль планируется построить к 2010 году. Лайнер находится под управлением компании Four Seasons Hotel & Resorts and Ocean Development. Дарья Фоменко

Дачи в поленовских местах

экономкласс

Новый коттеджный поселок экономкласса «Велегож-Парк» будет строиться недалеко от деревни Скрипово Тульской области компанией «Велес Капитал Девелопмент» — дочерней структурой инвестиционной компании «Велес Капитал». Поселок, отвечающий концепции экопарка, разместится на участке площадью 39 га в 110 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.



На 15 га земли раскинется рекреационная зона с озером (3 га) и ландшафтным парком. На участке, с трех сторон окруженном лесом, предполагается разместить 96 коттеджей четырех архитектурных типов общей площадью от 140 до 195 кв. м. Концепция поселка основана на принципах экологичности, экономичности и комфорта. При строительстве домов используется профилирован-

ный деревянный брус и оцилиндрованное бревно. Проектом предусмотрена большая парковочная зона с озером, лесными дорогами и тропинками. Поселок расположен в окрестностях старинного села Велегож. В XIX веке это живопис-

ное место облюбовал великий русский художник Василий Дмитриевич Поленов. В наше время Велегож — это целая курортная зона с санаториями, пансионатами, песчаными пляжами и местами для различных видов отды-

ха, начиная от прогулок на теплоходах по Оке до лыжных забегов на трассе, которая сертифицирована для проведения международных соревнований. Большой лесной массив, окружающий Велегож, и река Ока создают благоприятный микроклимат, поэтому воздух в этих местах чистейший и богат ионами серебра. Район известен природными минеральными источниками и родниками. Среди предусмотренных объектов инфраструктуры поселка — мини-маркет, спортивная и детские площадки, оборудованная пляжная зона у озера, лодочная станция, беседки для барбекю. Все дома снабжаются необходимыми центральными коммуникациями: газом, электричеством (15 кВт на дом), водопроводом, канализацией. Обслуживание поселка будет осуществлять центральная служба эксплуатации. Андрей Александров

PRIVATE BANKING

Частное банковское обслуживание

БАНК ЗЕНИТ

БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

8-800-200-15-17

Генеральная лицензия ЦБ РФ №3255
ОАО Банк ЗЕНИТ

Реклама

Сити для двоих

ГРАС-СИТИ

Первая очередь — 25-этажное здание, строительство началось

ГРАС-Сити — уникальный жилой район в городе Сочи. Это комплекс современных высотных зданий класса «Премиум», способный поразить воображение своими смелыми архитектурными планами и технологичными решениями. Уникальное витражное остекление, озелененные фасады и террасы, в каждой квартире — просторные лоджии-веранды (до 180 кв. м), со складывающимися раздвижными перегородками, которые можно открывать летом и закрывать зимой, наслаждаясь солнечными ваннами с видом на море и горы на собственной веранде. Развитая инфраструктура ГРАС-Сити включает собственный пляж и фуникулер, SPA, фитнес-центр, сауну, открытые и закрытые бассейны, панорамные лифты, подземный двухуровневый гараж, рестораны, бары и многое другое. Никого не смогут оставить равнодушным решения ландшафтных дизайнеров, которые дают возможность сохранить территорию комплекса в своем традиционном величии реальных, хвойных и тропических растений. ГРАС-Сити — эксклюзивный архитектурный ансамбль, практически в самом центре города Сочи, на возвышении, менее чем в 500 метрах от береговой линии, утопающий в зелени олеандровых садов и дарящий Вам пленительный панорамный вид на море, горы и живописные окрестности. ГРАС-Сити — лучшее место для жизни и отдыха. Роскошный современный Сити для двоих... Застройщик: ООО "Южный берег Сочи"

Адрес: г. Сочи, Курортный пр-т, 108. Тел.: (495) 730-55-11, (8622) 389-389
С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.fkgras.ru

Реклама

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Центр притяжения

сектор рынка

Жилье в самом центре крупного города — весьма своеобразный объект, можно даже сказать, жанр недвижимости. Для Москвы то, что за океаном называется downtown, — это небольшая территория, ограниченная Москвой-рекой и внутренней проезжей частью Бульварного кольца. Это такой район, где недвижимость, как ни странно, часто не стоит запредельных денег, но по отношению к которому Бронные улицы, Остоженка или Арбат могут считаться окраиной старого города.

Дефицит в трех категориях

У московского «даунтауна» есть ряд специфических особенностей. Жилая зона здесь сравнительно невелика. Значительную часть его земель занимают Кремль и постройки центральных площадей. На пространстве между ними и Бульварным кольцом большая часть застройкой относится к нежилой недвижимости.

Собственно жилых домов в самой центральной части города насчитывается всего несколько десятков, однако и эта небольшая часть столичной недвижимости имеет внутреннюю классификацию — по состоянию, особенностям устройства и рыночной позиции.

Самая старая часть жилья — дома дореволюционного и довоенного времени, не подвергавшиеся реконструкции, с высокими, иногда пятиметровыми потолками, но зачастую со смешанными перекрытиями. Классические примеры такого рода недвижимости — дом архитектора Розенфельда на Тверской 1930-х годов или бывший доходный дом, построенный в начале XX века на месте Соляного двора. В последнем сейчас есть в продаже 120-метровая квартира всего по \$10 тыс. за квадратный метр. Несмотря на не самую лучшую инженерию дома, подобное вложение средств можно считать удачным. Старая недвижимость стоит дешевле, чем апартаменты в домах топ-класса, но растет в цене примерно

теми же темпами. При этом еще недавно в этом доме попадались коммунальные квартиры, не расселенные в эпоху моды на такую недвижимость начала-середины 1990-х годов.

Другая часть, довольно широко представленная внутри Бульварного кольца, — реконструированные старые дома. Это жилье, которое было переделано в формат элитного (по меркам первой половины 1990-х) путем проведения капитального ремонта коммуникаций и новой отделки подъездов. При более серьезной реконструкции происходила замена перекрытий на железобетонные.

Примечательная особенность такой недвижимости — слабая техническая оснащенная. Просторная квартира с потолками высотой 3,5 м и хорошей отделкой может иметь, к примеру, обычную для советского времени единственную телефонную линию МГТС. Тем не менее дома реконструкции 1990-х ценятся, по-видимому, из-за местоположения. Владеть таким жильем престижно: туда можно смело приглашать людей, рассказывая о том, что, конечно, здесь все немножко по-советски, но зато из окон видно, например, старое здание Московского университета, памятник Пушкину или не просто Кремль, а конкретные башни — недвижимость в других местах Москвы таких видов возможностей не имеет.

Цены на квартиры в таких домах часто не уступают ценам

на апартаменты топ-уровня. Так, сейчас в открытой продаже находится квартира в знаменитом «генеральском» доме по адресу Романов переулок, 5, заявленная цена метра составляет \$25 тыс., и, скорее всего, квартира будет продана без оптимистичных уступок со стороны собственника. При этом надо понимать, что транспортная ситуация в этом районе особенно тяжелая даже по сравнению с другими местами центра: Воздвиженку регулярно перекрывают, чтобы обеспечить проезд cortege из Кремля, а Большая Никитская улица славится как едва ли не самая пробокная улица центра.

Третья категория — домов новой постройки. Они расположены преимущественно не вдоль радиальных улиц, а в соединяющих их переулках. Это весьма востребованная часть недвижимости центра Москвы. Вообще квартир центра Москвы как на первичном, так и на вторичном рынке в продаже встречаются единицы. Но если отдельные предложения квартир в старой застройке и реконструированных домах можно найти почти всегда, то к новым домам это не относится. Апартаменты в них продаются, как правило, в период строительства и какое-то время после его завершения и сдачи дома в эксплуатацию. Квартир в заселенных домах, построенных несколько лет назад, в продаже найти практически невозможно.

Пешком в офис

Тем не менее в тесном центре Москвы почти в любое время можно найти какие-то строительные объекты. Они не обязательно относятся к недвижимости только жилого назначения. В последние годы в центре Москвы стали строиться многофункциональные комплексы, сочетающие офисную, торгово-ресторанную составляющие и жилые апартаменты. Покупателями жилья часто являются не москвичи, а региональные бизнесмены, которым приходится периодически проводить в Москве какое-то время. Для таких покупателей удобно, чтобы в офис можно было не ехать, а просто спуститься на лифте и, опять же не выходя из дома, поест.

Поскольку свободных земель в центре Москвы нет, все проекты в сфере недвижимости здесь связаны с реконструкцией в условиях тесной застройки. Зачастую теснота создает как застройщикам, так и владельцам недвижимости в соседних зданиях инженерные проблемы. Так, несколько лет назад во дворе, в который ведет Хлыновский тупик, строился один из домов компании «Юниформстрой». Очень характерный пример: собственники смежного дома по Большой Никитской улице утверждали, что их здание «поплыло» и в любой момент может «обколотиться» на новостройку. На самом деле этого не произошло, но конфликты с жителями соседних домов едва ли не обязательное сопровождение любой «центральной» стройки.

Впрочем, среди различных проектов центра Москвы можно назвать один весьма масштабный. Это «Неглинная плаза» — самый крупный строительный объект, имеющий значительную жилую составляющую. Он занимает целый квартал, примыкающий к Трубной площади с внутренней стороны Бульварного кольца, и по площади не уступает, к примеру, такому гиганту, как гости-



«Генеральский» дом в Романовом переулке — один из самых дорогих в центре: \$25 тыс. за 1 кв. м

ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

ница «Москва». В непосредственном соседстве — Центральный банк РФ, Рождественский монастырь и ресторан «Узбекистан». В недавнем прошлом это был квартал ветхих строений, известный в основном тем, что там находился гей-клуб «Три обезьяны».

По периметру «Неглинной плазы» расположены дорогие торговые объекты (около 15,6 тыс. кв. м), над которыми устроены офисные площади. Получилось нечто вроде ГУМа — только при строительстве торговых рядов никому не пришла мысль отвести какую-то часть комплекса под апартаменты (скорее всего, жилье с видом на Красную площадь в наше время пользовалось бы большим спросом). В «Неглинной плазе» жилая часть устроена во внутреннем дворе и представляет собой четыре особняка разной этажности (три, пять, шесть,

семь) с первым нежилым этажом. На площадке каждого особняка располагается по 4 квартиры, всего 68 апартаментов. В дополнение стоит заметить, что в комплексе предусмотрено четырехуровневая парковка (404 машино-места), подземные два яруса которой предназначены для владельцев недвижимости, а надземные являются гостевыми.

Жилье сдано в эксплуатацию, и в продаже осталось всего несколько квартир. Площади здесь довольно умеренные — примерно 150–180 кв. м. То же самое можно сказать о ценах — \$15–17 тыс. за 1 кв. м. Для такого места подобная цена кажется несколько странной по ряду причин. Квартиры около Кремля не относятся к жилой недвижимости первой необходимости, и для постоянного проживания с семьей они малопривлекательны. Социальная инфраструктура представлена парой продовольственных магазинов и большим количеством ресторанов и бутиков. Но найти обычную химчистку здесь бу-

дет затруднительно. Не лучше обстоит дело и с такими объектами, как детские сады и школы. Но наличие в собственности апартаментов между Неглинкой и Рождественкой — предмет гордости, подтверждающий высоту социального положения.

Специфическая противоречивость

Недвижимость в центре Москвы обладает специфической особенностью. Срок экспозиции квартир может быть весьма долгим даже в сравнении с другими дорогами объектами, которые, как известно, очень быстро с рынка не уходят. При этом за время экспозиции владельцы квартир могут поднимать цену, позиционируя объект чуть выше рынка. Тем не менее все объекты недвижимости в центре Москвы заведомо продаваемы. Хотя цена квадратного метра имеет значительный разброс — от \$10 тыс. до \$25 тыс., который в силу ограниченности места трудно объяснить различиями местоположения.

Тем не менее специфика места ощущается, потому что почти каждый из немногочисленных жилых домов имеет претензию на уникальность и известность. В одном, например, доме рядом с Тверской жил пианист Гольденвейзер, в другом — на Яузском бульваре — прославленные в войну генералы, сталинский дом в Брюсовом переулке известен как композиторский. Причем вокруг таких домов, естественно, возникают легенды и анекдоты, что наделяет их неповторимыми портретными чертами.

Безусловно, работа с недвижимостью в этом пространстве требует помимо профессиональных познаний хорошего гуманитарного кругозора. А кроме того, имеет еще одну особенность: занявшись московским «даунтауном», придется им и ограничиться. Сделки и новые проекты здесь встречаются не каждый день, но зато работу с недвижимостью центра Москвы можно считать отдельной специализацией на рынке недвижимости.

Валентин Корнев

Природа вашего дома

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

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



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



классика фахверка





ДОМ строительство

Острые углы «золотого треугольника»

северная столица

Рынок элитного жилья Петербурга начинает испытывать трудности с продажей построенных квадратных метров. Если еще год-два тому назад продавать можно было пустые стены с видом на воду и исторический пейзаж, но теперь этим уже не отделаешься. Кроме того, в Северной Венеции заканчиваются привычные места для элиты, свободных площадок в центре почти нет — приходится осваивать новые территории, которые еще четыре-пять лет назад никто бы не причислил к по-настоящему элитным.

Места всем меньше

В Петербурге в очередной раз меняются стандарты, в соответствии с которыми жилье следует относить к элитному. Если еще пятилетку назад самым распространенным оценочным критерием являлось расположение жилья в зоне «золотого треугольника» поблизости от Таврического сада либо на островах — Крестовском и Каменном, то теперь его приходится менять. Достойных мест для элиты в этих границах уже почти не осталось. А оставшиеся требуют настолько больших вложений, что окупаемость объектов оказывается под большим вопросом.

«В „золотом треугольнике“ возможна только реконструкция в соответствии с требованиями КГИОП, а это как минимум плюс треть к обычной стоимости. Кроме того, для этого придется расселять дорогое жилье. Как это сделать и при этом не разориться, не придумал еще ни один инвестор», — говорит директор по развитию центра бизнес-обучения „ДЕЛУМ“ ГК „Музей“ Ол ьга Сучкова. — В прошлом году был сдан последний элитный дом на Большой Морской рядом с ар-

кой Генштаба, и пока ни одного заявленного проекта в „треугольнике“ нет».

Вскоре, как можно предположить, заполнятся «золотые» острова — Каменный и Крестовский. Между тем и сами острова неравноценны в смысле элитности. Крестовский, застраиваемый вдоль и поперек элитными жилыми комплексами, понижается в статусе тем, что там расположен стадион с неизбежным движением массы людей. В ближайшие два-три года, как отмечают эксперты, бурная застройка может сказаться и на цене крестовской недвижимости, причем не в сторону повышения. Уже сейчас, по словам риэлтеров, ряд клиентов отказывается от планов переселиться на остров.

Уединенный Каменный остров в силу небольшого размера и наличия правительственных резиденций мог бы возглавить «островную» элиту. Но проблема Каменного острова в том, что ограничения КГИОП там даже еще более строгие, чем в «золотом треугольнике», а новое строительство запрещено как класс, возможна только реконструкция», — сказала госпожа Сучкова.



В историческом центре Петербурга не осталось места для элитной застройки (ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАЕВА)

Потенциально зоной элитной застройки могла бы быть территория, близкая к Смольному. Но эту площадку прочно забронировала компания «Возрождение Санкт-Петербурга», которая возводит в этом районе два элитных комплекса — кварталы «Парадный» и «Смольный». Причем в «Смольном» примерно половина площадей будет отдана под офисы класса «А».

Рядом с историческим центром между Сучковым и Биржевыми мостами Внешторгбанк реализует амбициозный проект «Набережная Европы», в рамках которого предполагается построить на территории

Государственного института прикладной химии (ГИПХ) более 250 тыс. кв. м недвижимости разного функционального назначения, в том числе элитные дома. «Набережная Европы» займет 4,9 га территории между набережной Малой Невы, проспектом Добролюбова, площадью при въезде на Биржевой мост и продолжением улицы Талалихина. Сдача проекта намечалась на 2010–2012 годы, но эксперты уже начинают сомневаться в реальности данных планов. Дело в том, что выселить ГИПХ из занимаемого здания оказалось слишком тяжело даже такому гиганту, как ВТБ.

Смена вех

Девелоперам приходится менять ориентиры, основываясь на современных реалиях и требованиях покупателей. «Несколько лет назад понятие „элитная недвижимость“ ассоциировалось с объектами вторичного рынка в лучших районах города — в центре Петербурга и на Петроградской стороне, на Каменном и Крестовском островах, в старых кварталах Васильевского острова, а также на набережных», — говорит Наталья Луговская, директор по продажам компании «Петербургская недвижимость». — Именно поэтому строительство „новой“ элитной не-

движимости начиналось с копирования исторических зданий, которые вписываются в архитектурный облик города и кварталы. С годами требования и представления об элитной недвижимости серьезно изменились. Сегодня важнее наличие в элитных жилых комплексах фитнес-центра, бассейна, зимнего сада, современных телекоммуникаций и т. д., чем исторический облик здания».

При этом освоение новых площадок под силу очень немногим застройщикам. «Элитный рынок — это борьба тяжеловесов, случайных компаний здесь практически не бывает, уж слишком непросто получить место

и решить все вопросы с окружающей средой. Крайне редко застройщики отваживаются на создание элитного места — они предпочитают разработку уже готовой исторической среды», — считает Ольга Колганова, заместитель генерального директора «Петербургреконструкции».

«Элитные объекты недвижимости всегда наперечет, поэтому конкуренции как таковой практически нет, каждый объект особенный, у каждого есть свои неоспоримые преимущества», — говорит Владимир Дорофеев, директор по маркетингу группы компаний «Невский альянс». — Но объект не делает элитным просто цена квадратного метра, он должен обладать определенными свойствами, которые на момент продажи ассоциируются с элитным жильем. Учитывая сроки строительства, строителям надо иметь четкое представление об этих параметрах задолго до начала продаж».

Новые фишки

Кроме места, которое, по мнению экспертов, определяет примерно 50% в покупательских предпочтениях, в последние годы значение приобретает и начинка, и сервисы элитного дома. Застройщики и риэлтеры обычно используют собственные правила оценки, которые различаются в деталях. Если говорить о настоящей элите, то в доме должно быть эксклюзивно все: архитектурный проект, инфраструктура, материалы, сервис. По мнению специалистов, по-настоящему элитных домов в Петербурге всего несколько десятков. Такие объекты постоянно дорожают. Еще год назад цена за квадратный метр составляла \$10 тыс., а сейчас в некоторых объектах она доходит до \$15 тыс. Если расширить область понятия элитного жилья и говорить о ценах вообще в Центральном районе — они колеблются от \$5 тыс. до \$8,5 тыс.

Стоимость элитных видовых квартир на редкость лукавое понятие. Цена такого жилья опре-

деляется именно видом из окна — состояние и основные параметры объекта имеют уже второстепенное значение. Потенциальные покупатели подобных квартир, как правило, готовы закрывать глаза на определенные недостатки. Например, на набережной Большой Невы почти нет домов, возле которых можно организовать парковку. Ситуацию портит и напряженное автомобильное движение на набережных, однако все это не смущает ценителей открывочных видов.

Объекты класса «экстра-люкс» сосредоточились на Адмиралтейской, Английской, Дворцовой, Кутузовской, Мытинской набережных, а также на набережной Робеспьера. Однако, как уже было сказано, настоящих элитных домов в этих местах раз, два — и обчелся.

«Объектов элитной недвижимости немного, но и покупателей элитной недвижимости тоже мало — они составляют самую обеспеченную часть граждан, поэтому самым главным в продвижении объекта является достижение этой аудитории. Покупателей надо изучать с помощью различных маркетинговых исследований, изучать их желания, их представления об элитном жилье, о необходимом наполнении объекта и все это воплощать в ходе строительства, но самое главное — донести информацию обо всех преимуществах объекта до потенциальных покупателей», — считает генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости Алексей Бегунов.

Таким образом, можно сделать вывод, что застройщики «элитного Петербурга» в условиях дефицита места и удорожания новых объектов делают ставку прежде всего на маркетинговую политику и борьбу за покупателя информационными методами. Пожалуй, все это свидетельствует о грядущем в недалеком будущем кризисе элитного сектора петербургской недвижимости.

Павел Никифоров

РЕКЛАМА

Изысканная роскошь в сочетании с практичностью и точным расчетом — вот что такое «**Ближняя дача**». Именитый жилой комплекс в Волынском лесу давно завоевал симпатию искушенных ценителей элитной недвижимости. Отмечают его удачное расположение на исторической, экологически чистой территории, в нескольких минутах езды от Кремля, чудесные виды на Парк Победы и лес. Прелесть этого видного места ценилась веками — русскими боярами, князьями и советской элитой.

Сегодня «**Ближняя дача**» предлагает чудесное решение для тех, кто всегда мечтал сочетать несочетаемое — собственный дом на природе и минутную доступность до центра города.

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 Волынский лес станут достопримечательностями ваших апартаментов.

Преимущества и уникальные особенности жилого комплекса существуют не на бумаге, в каждом из них вы можете воочию убедиться.

Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены.

Лицензия №д 554228 от 20.12.2004, выдана Федеральным агентством по строительству и ЖОХ. Декларация опубликована на сайте www.bdacha.ru



Ближняя дача
элитный квартал

722 77 11
www.bdacha.ru

РЕКЛАМА

проектная декларация на www.smolenka.info

223-5353

РЕКЛАМА

Одни плюсы

- + Монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности (10–24 этажа)
- + Свободная планировка квартир, площадью от 53 до 169 м², высота потолков — 3 м
- + Удачное расположение: в непосредственной близости просп. Вернадского, 2–3 минуты на машине до Мичуринского и Ленинского просп., 5–7 минут пешком до м. Юго-Западная
- + Собственная инфраструктура, подземный паркинг, охраняемая территория
- + Профессиональная управляющая компания
- + Застройщик — ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ», Генподрядчик — Strabag, Проектировщик — Архитектурное бюро «АПБ ЭЛИС»
- + ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

м. Юго-Западная

363-75-45
www.academy-lux.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.academy-lux.ru

Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7706194960-020143-2 от 20 декабря 2004 г.



MILLENNIUM PARK

ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 24 км

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

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

(495) 974 0000
www.villagio.ru

домстрахование

Защита от стихии

катаклизмы

Аномальная погода последних лет нанесла немалый урон владельцам загородных усадеб. От природных катаклизмов пострадали не только дома, но и плодовые деревья, экзотические растения, беседки, садовые скульптуры. Восстановление пострадавших от непогоды и других причин радостей загородной жизни обходится слишком дорого, чтобы пренебрегать их страхованием. Начало осени, когда большинство загородных жителей переселяются в московские квартиры, оставляя свои усадьбы на произвол судьбы, — лучшее время для приобретения страхового полиса.

От пожара и потопа

Огонь и вода — самые распространенные причины порчи загородных строений. Причем дом может пострадать не только непосредственно от залива сверху или подтопления снизу, но и в результате разрушительного воздействия воды на грунт. Так, недавно страховая компания «Согласие» выплатила 1,045 млн руб. владельцу загородного дома: в результате просадки грунта, вызванного большим скоплением воды в почве по причине опасного гидрометеорологического явления (нехарактерного выпадения осадков сверх нормы), были повреждены фундамент, стены, наружная отделка стен и внутренняя отделка бани на загородном участке.

А вот недавний случай страховой выплаты, связанной с пожаром. В августе Русская страховая компания (РСК) компенсировала ущерб, причиненный пожаром, который полностью уничтожил деревянный каркасный дом в Истринском районе Московской области; выплата составила 710 тыс. руб. Как установила экспертиза, пожар возник в результате занесенного постороннего источника огня, расследование не установило причастности кого-либо к возникновению пожара. Дом был застрахован по «коробочному» продукту РСК «Экспресс-дача», который предусматривает страховую защиту по полному классическому пакету рисков: пожар, взрыв, залив водой, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, механические повреждения (падение деревьев).

Риск повреждения водой, как и огнем, обычно включается в программы страхования загородной недвижимости. А вот

от противоправных действий третьих лиц домовладельцы страхуют свою недвижимость реже, полагаясь на надежность сторожей, замков и решеток, от стихийных бедствий — еще реже. А о том, чтобы застраховать другое имущество, составляющее достойные усадьбы, думают единицы.

«Забор часто вообще не страхуется, а между тем в загородных поселках постоянно что-то строится, поэтому случаев, когда грузовик со стройматериалами сносит часть забора, достаточно много», сообщили нам в Московской страховой компании. — По неписаному закону ущерб случается или по тем рискам, на которых клиент решил сэкономить, или в тот период, когда клиент думает, страховаться или нет. В Раменском районе, например, члены садового товарищества, расположенного на возвышенности, просили вычеркнуть риски воздействия воды (наводнение, выход подпочвенных вод и т. п.), потому что на их памяти таких случаев не было. Но из-за затяжных дождей соседний рыбхоз открыл запруды. В результате улицы товарищества стали напоминать венецианские каналы, а его члены поняли необходимость комплексного страхования».

От пожара и потопы могут пострадать не только сами дома и находящиеся в них имущество, но и другие предметы на территории усадьбы. Пожар, вызванный ударом молнии и распространившийся на территорию вашей усадьбы, может нанести ущерб автомобилю, мотоциклу, огнь может проникнуть на псарню, в конюшню и т. д. По договору комплексного страхования можно застраховать практически все. Это могут быть наземный и водный транс-



О необходимости страхования часто вспоминают лишь после того, как улицы поселка превращаются в венецианские каналы ФОТО АРР

порт, включая снегоходы и маломерные суда, любые животные, а также гражданская ответственность владельцев транспорта и животных. Кроме того, в программу включается страхование от несчастных случаев и добровольное медицинское страхование, в том числе персонала усадьбы — конюха, садовника и других работников.

Подобные программы включают и страхование домашнего имущества. Не так давно СК «Согласие» выплатила клиенту более 6,775 млн руб., возместив ущерб внутренней отделке дома и дорогостоящему оборудованию домашнего кинотеатра (видеопроектор, акустическая система) в результате залива подвала из-за аварии фильтра в системе подачи воды. Усадьба была застрахована на \$1 млн по комплексной программе.

Стоимость комплексного страхования загородной усадьбы составляет 0,4–0,8% от страховой суммы и зависит от многих факторов: надежна ли система безопасности, имеется ли опасное соседство (например, с водоемом или ЛЭП) и т. д. Наличие средств пожаротушения в коттедже, огнезащитная обработка стораемых конструкций, защитные решетки либо жалюзи на окнах, исправная система охранной сигнализации снижают вероятность возникновения ущерба, а чем ниже вероятность ущерба, тем ниже стоимость страхового полиса. Конечно, чем больше рисков

включает полис, тем дороже обходится страховка. Однако существуют способы снизить затраты на страхование, например за счет увеличения размера франшизы или увеличения числа объектов, включенных в страховку и расположенных территориально в одном месте (жилой дом, домик для прислуги, гараж, баня, бассейн, беседка и др.).

Например, клиент РОСНО недавно застраховал комплект загородных строений по программе «Цитадель» (распространяется на дома стоимостью свыше 1,5 млн руб.). В мае этого года баня сгорела. Покрытие включало следующие риски: пожар, удар молнии, взрыв газа, залив жидкостью, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия, наезд транспортных средств, падение летательных аппаратов. Бревенчатая баня общей площадью 54 кв. м была полностью повреждена огнем. Причиной возникновения пожара стало короткое замыкание электропроводки. Выплата составила 1 203 577 руб. Страховка обоилась владельцу бани в \$720,5.

Кстати, в качестве бонуса в полис «Цитадель» включены расходы по расчистке территории после страхового случая, перемещению пострадавшего имущества и защитецелевого. Кроме того, при желании владельцы могут существенно расширить перечень объектов, застраховав земель-

ные участки, деревья, ландшафтные сооружения (такие как альпийский, рокарий, искусственный водоем), домашнее имущество и самоходные средства, не требующие регистрации в соответствующих органах (квадроцикл, гидроцикл и т. п.). Если вы постоянно проживаете в загородном доме, при наступлении страхового случая РОСНО обещает возместить расходы по аренде жилья на время его ремонта.

Кроме того, если страховать усадьбу в той же компании, в которой вы застраховали автомобиль или жизнь, есть реальный шанс получить существенную скидку.

Ландшафт под прикрытием

Комплексную программу страхования усадьбы можно расширить, включив в нее, например, страхование ландшафтных работ на загородных участках. Риски при страховании ландшафтного оборудования аналогичны обычным имущественным рискам. Но здесь есть одна сложность: если вы занимаетесь ландшафтными работами самостоятельно, без привлечения специализированных компаний, страховщикам будет сложно оценить стоимость этих работ, а следовательно, определить страховую сумму. Поэтому ландшафтные работы страхуются на основании сметы на проведенные работы (по устройству клумб, водосточков, тротуаров и т. п.). А кроме вымерзания посадок их можно застраховать и от повреждения животными, загрязнения или заражения почвы. Инженерные сооружения (фонтаны, бассейны и т. п.) и парковая скульптура страхуются на тех же условиях, что и основное строение.

«В Национальной страховой группе можно застраховать бассейны, фонтаны и декоративные водоемы с мостиками, ажурные беседки, всевозможные скульптуры, сложные системы освещения и дренажа, дорожки с дорогими покрытиями, подиумы из редких пород дерева и камня, изысканную кованую мебель, перголы и арки», — рассказывает руководитель центра андеррайтинга Национальной страховой группы Виктория Цирер. — Стоимость страхового продукта зависит от выбранного страхового покрытия и колеблется в диапазоне от 0,2% до 1,5% от страховой суммы».

А вот в «Ростосстрахе» для состоятельных клиентов разработан специальный продукт «Ростосстрах Дом «Престиж», предусматривающий возможность страхования ландшафта, коллекций и другого дорогостоящего имущества. Стоимость страхования составляет 0,8–1,5% от страховой суммы.

В зависимости от степени нанесенного ущерба страховая компания может осуществлять калькуляцию восстановительной стоимости поврежденных ландшафтных элементов либо самостоятельно, либо с привлечением независимой экспертизы. Впрочем, калькуляция может осуществляться и на основании предоставленных страхователем смет на проведение работ, чеков, счетов и т. п. При этом восстановительная стоимость включает в себя расходы на материалы и их доставку, а также на оплату работ по восстановлению поврежденных элементов.

Риски, по которым страхуются элементы ландшафтного дизайна, те же, что и для строений. А именно: стихийные бедствия, провалы грунта, взрыв, пожар, противоправные действия третьих лиц (кража, поджог и хулиганские действия). По данным страховых экспертов, чаще всего возмещение выплачивается за ущерб, причиненный в результате противоправных действий третьих лиц, а также механических повреждений и аварий водопроводных систем.

В некоторых случаях компания может отказаться принять ландшафтные сооружения на страхование. Мотивом отказа может быть, например, нахождение участка в официально признанной зоне возможного стихийного бедствия или же нарушение правил эксплуатации инженерно-технического оборудования. Компании также не горят желанием страховать экзотические растения от вымерзания, особенно если прогноз на зиму неутешительный. Впрочем, в этом случае страховщик может застраховать зеленые насаждения от вымерзания по более высокому тарифу.

Тариф можно и уменьшить. Например, если на участке есть охранный сигнализация или установлена система видеонаблюдения. Скидки на страхование в некоторых компаниях можно получить, если работы по ландшафтному дизайну выполнялись профильной фирмой, если имеются дренажные системы, отводящие лишнюю воду с участка, если участок имеет обычный рельеф, а также при наличии охраны.

Если вы застраховали усадьбу, это не значит, что вы получите страховое возмещение в любом случае. Например, если до приезда эксперта страховой компании клиент попытается изменить картину происшедшего либо скроет обстоятельства, изменившие степень риска для объектов страхования, а также грубо нарушит правила пожарной безопасности, денег он может не дожидаться.

Наталья Капустина

ЮНИОН ПАРК

КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

- Нетрадиционное решение фасадов - основной акцент квартала. Здесь все удивляет своей яркостью и контрастностью. Дома квартала объединены общей концепцией проекта, но каждый из них уникален и неповторим!
- Дизайн интерьеров межквартирных и лифтовых холлов, входных групп выдержан в минималистском стиле, где чистота форм, геометрическая продуманность гарантируют простор, создают ощущение «невесомости» и желанное чувство свободы. Сдержанная эмоциональность подчеркивается элементами декора, в которых читаются мотивы Givenchy, по проекту известного итальянского архитектора Данте Бенини. Лаконичность дизайнерских решений четко выражена в благородной простоте стиля и узнаваемых деталях.

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736



Ландшафтный дизайн



Ночная подсветка ландшафта

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЮНИОН ПАРК» - АРХИТЕКТУРНАЯ КОМПОЗИЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ НОВЫЙ СТАНДАРТ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ - КОМФОРТНЫЙ И ЭКОЛОГИЧНЫЙ ОДНОВРЕМЕННО, ГДЕ БУРНАЯ ЖИЗНЬ МЕГАПОЛИСА ЗАМЕДЛЯЕТ СВОЙ ТЕМП. ЭТО КВАРТАЛ ДЛЯ ТЕХ, КТО СТРЕМИТСЯ ПРИОБРЕСТИ НЕ ПРОСТО МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ, А ДОМ В ЕГО ПОДЛИННОМ ВОПЛОЩЕНИИ.

- В отделке мест общего пользования используются гранитные плиты 60X60 см, высококачественный керамогранит, элитное итальянское декоративное покрытие «Франс-Деко'р» различных цветов и фактур и другие эксклюзивные материалы. Подвесные потолки украшает встроенное люминесцентное освещение. Двери удачно сочетают в своей композиции алюминий и стекло.
- Красота натуральных материалов - бетона, кирпича, дерева - и чистых геометричных форм, создаваемых из них, сделают квартал поистине уникальным уголком Москвы.
- Цитаты из стиля фабричной архитектуры конца XIX – начала XX вв., для которого характерны добротность, функциональность и умеренный декор, нашли отражение в ландшафтном дизайне квартала.



Бульвар Генерала Карбышева, д. 21



Ул. Маршала Тухачевского, д. 41



Ул. Генерала Глаголева, вл. 26

КВАТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3
МЕТРАЖ (КВ. М)	42 - 46	63 - 77	75 - 102



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

795-0-888

www.krost-realty.ru

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Много шума — и ничего

городская среда

Как говорят риэлтеры, нахождение дома в неблагоприятном с точки зрения уровня фонового шума месте снижает стоимость недвижимости на 10–15%. Если основываться на данных «Мосэкомониторинга» об уровне акустических загрязнений в столице, цены следует снижать в 60% жилых домов. Разработка концепции снижения уровня шума предусмотрена целевой среднесрочной экологической программой Москвы на 2006–2008 годы, но очень сомнительно, что будут достигнуты какие-либо конкретные результаты.

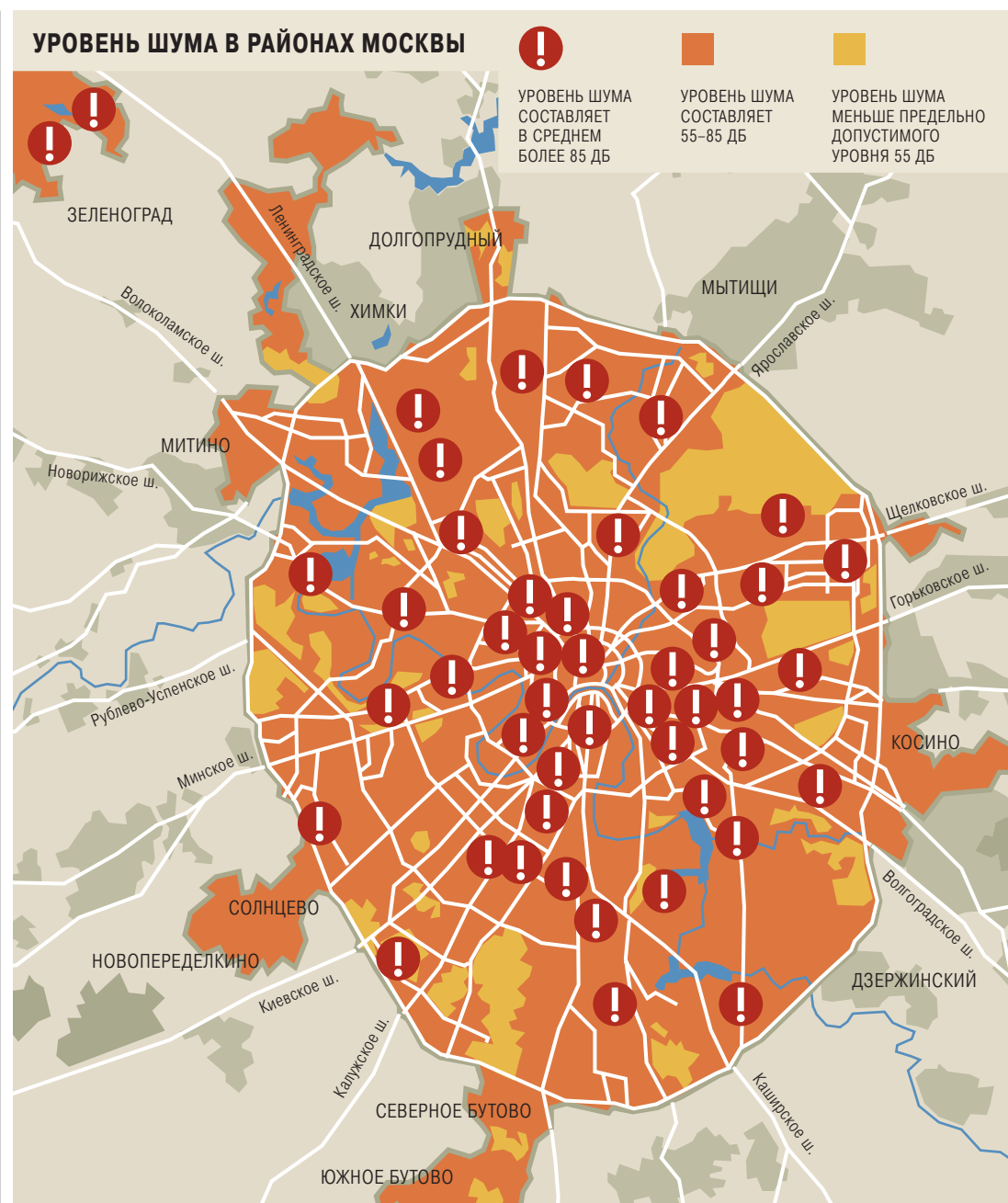
По ушам

Борьба с шумом отнюдь не дешевое удовольствие. В европейских странах на нее тратится около 1% ВВП. В России вообще и в Москве в частности, конечно, тоже средства расходуются, но есть более хитрый способ уменьшить акустические загрязнения — доказать, что шума как такового и нет. Саму эту мысль можно было бы назвать абсурдной, если бы не простой факт: еще пять-шесть лет назад за норму шумового воздействия принимали 40 дБ (для сравнения: примерно столько составляет уровень шума во время беседы за семейным обедом). Руководитель городского департамента природопользования и охраны окружающей среды Леонид Богин утверждает, что за рамки дозволенного не выходит и шум в 45–50 дБ. В связи с активным обсуждением концепции снижения шума в Москве оживляется и нормальное значение 55 дБ (это уже соответствует разговору на повышенных тонах). К слову, в принятом несколько лет назад московском законе о тишине не оговорено даже конкретное значение допустимого шума, как и не описываются методы его измерения. Но все же именно 55 дБ в последнее время принимают за норму, когда необходимо выяснить, в благополучной ли акустической зоне находится дом. Если в 2 м от фасада здания показателю окажется меньше этого значения, то все в порядке.

По данным «Москоммониторинга», похвастать такой тишиной могут совсем немного москвичей: 85% городских территорий приходится на зоны повышенного шума, причем на 75% уровень шума превышает норму на 25 дБ. Если вычтеть из этих площадей дороги и объекты коммерческой недвижимости, окажется, что 60% жилого фонда находится в акустически неблагоприятных местах. В них проживает около 3,5 млн человек. Такую цифру назвал главный санитарный врач Москвы Николай Филатов, утверждая, что громкие звуки влияют даже на продолжительность жизни, сокращая ее на 8–12 лет. По словам специалистов НИИ гигиены имени Эрисмана, главная опасность фонового шума заключается не столько в том, что он может спровоцировать глухоту (необратимые поражения слуховых органов наступают при очень высоком уровне шума, превышающем 120 дБ), сколько в том, что под его воздействием нарушается нормальное функционирование организма в целом. Основной удар принимают на себя самые чуткие системы — нервная и сердечно-сосудистая. Их реакция (гипертензия, болезни сердечно-сосудистой системы, ухудшение памяти, снижение внимания и производительности труда, язвенная болезнь) наблюдается при шуме 60–80 дБ.

Дорожные поры

Структура городского шума вполне понятна и очевидна. Основным источником акустического загрязнения является транспорт, причем 90% шума вызывает автомобильный транспорт. Любопытные данные в связи с этим приводят в департаменте природопользования: среди поступающих от москвичей жалоб на уровень шума лишь в 20% случаев речь идет об автотранспорте. Шум кажется настолько обыденным, что проще к нему привыкнуть, чем бороться. Между тем хорошо известны глобальные методы борьбы с шумом автотранспорта. Первый — ограничение передвижения транспорта в черте города (в частности, максимальная разгрузка городских дорог от наиболее шумных грузовых машин). Эту идею пытаются внедрить в Москве уже давно, но пока она не приносит заметного результата.



Второй способ — убрать дороги в тоннели, где это возможно. Однако в рамках города он слишком дорогостоящий и осуществим лишь на некоторых участках. Третий — установка шумозащитных экранов вдоль трасс. Считается, что одна только эта мера способна снизить уровень шума на 16 дБ. Однако, как признает столичный градоначальник, этот способ спасает лишь первые четыре этажа прилегающих к дорогам домов. Остальные по-прежнему останутся в зоне повышенного акустического воздействия. Тем не менее именно этот способ как наиболее просто осуществимый и является ключевым для борьбы с шумом.

Есть, наконец, и четвертый метод. Он связан с применением особого дорожного полотна, так называемого шумопоглощающего асфальта. Такой асфальт представляет собой дорожное покрытие с высокой пористостью, что позволяет снизить уровень шума от соприкосновения автомобильных шин с дорогой.

Сточки зрения физики шум возникает следующим образом. При движении шины автомобиля вибрирует, а при контакте шины с дорожной выемкой заключенный между выступами протектора покрывшийся, сжимается и выходит наружу с громким свистящим звуком, иными словами — является источником шума самого шума автотранспорта. Чтобы заглушить его, и нужен шумопоглощающий асфальт. Имеющиеся в его верхнем слое небольшие пустоты толщиной около 4 см способны эффективно поглощать шум. Изменив состав асфальтовой смеси (в частности, минеральных компонентов), а также исключив из нее мелкий щебень, можно добиться того, что объем пустот составит 25% (вместо 6% в обычном асфальте).

Впрочем, не все так просто. Кислород проникает в такое покрытие довольно глубоко, активизируя там процессы окисления, что, в свою очередь, быстро нарушает целостность покрытия. Чтобы этого не происходило, необходимо использовать только самые качественные материалы и смеси, устойчивые к воздействию атмосферных факторов: битумы, модифицированные полимерами или эластомерами. Что не замедлит сказаться на стоимости та-

ного асфальта. Еще одна проблема — низкая морозостойчивость: вода, замерзая в пустотах, разрушает покрытие. И наконец, самое главное — шумопоглощающий эффект также недогочевен. По мере эксплуатации дождь и снег забивают поры грязи, и эффект сходит на нет. Часть этих проблем решена в двухслойных шумопоглощающих асфальтовых покрытиях, в которых нижний слой покрытия тоже пористый. Жидкая грязь промывается через поры верхнего слоя насасов, попадает в нижний слой, который задерживает ее и отводит воду в сторону. Правда, такая технология еще больше увеличивает стоимость асфальта. Но главное, по сравнению даже с шумозащитными экранами шумопоглощающая способность такого рода дорожных покрытий не слишком обнаддеживает. Они уменьшают уровень шума лишь на 3 дБ, поэтому их применять имеет смысл только в комплексе с остальными мероприятиями.

Шумим, брат, шумим

Озабочившись проблемой здоровья населения, столичный градоначальник еще в августе потребовал снизить до нуля шум в ночное время. Наверное, пошутил. Даже в самых тихих уголках Москвы уровень фонового шума в ночное время превышает 15 дБ. Между тем мероприятия по ликвидации любого городского акустического дискомфорта, в том числе и в тех, которые логично включить в московскую концепцию по борьбе с шумом, нет ничего нового.

Защита от акустических воздействий истонечно осуществляется с помощью архитектурно-строительных методов. Это и применение звукопоглощающих материалов, и рациональное расположение и габариты строительных объектов, и создание противозвуковых разрывов, и размещение жилых входов в глубине кварталов, и вывод шумных производств за городскую черту, и использование окон с повышенной шумоизоляцией, и специальные защитные экраны вдоль жилых трасс, и полосы зеленых насаждений шириной 50 и более метров. Но это лишь общие направления. Для их реализации в первую очередь необходимо узнать реальное

положение вещей к шумом. Дело в том, что на сегодняшний день в постоянном режиме шумовой фон города никто не отслеживает. Что департамент природопользования и предложил исправить. Для этого в ближайшее время нужно утвердить методику проведения акустического мониторинга густонаселенных городских территорий с использованием передвижных лабораторий, а годом позже определить участки особо охраняемых природных территорий, где есть необходимость проведения шумозащитных мероприятий. Правда, мероприятия видятся скорее карательными, нежели созидательными: привлечение к административной ответственности виновных и наказание их рублем в соответствии с поправками в Административный кодекс. Так, для виновных в нарушении тишины физических лиц предусматривается увеличить штраф с 500 до 2 тыс. рублей, а для юридических лиц — с 20 тыс.

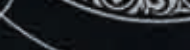
тельную часть борьбы с шумом на практике осуществить в ближайшее время вряд ли удастся. В Роспотребнадзоре видят причину в несовершенстве законодательной базы, которая излившие туманна по части нарушений тишины. Суды ориентируются на федеральные законы, а закон относительно соблюдения тишины до сих пор в России отсутствует. Московский закон о шуме также не дает четкого понимания механизмов определения вины. Возможно, поэтому он и не работает в полной мере.

Социдательная часть концепции по борьбе с шумом оказалась не менее туманной. В частности, в ней не оговариваются источники финансирования шумозащитных мероприятий. По этим и многим другим причинам концепция так и не была принята. Поэтому с шумом в Москве горожан пока придется смириться. Или переждать в относительно благополучные участки Москвы, которые в городе тоже имеются. Это все территории, примыкающие к лесопарковым зонам. Впрочем, на всех таких уголках все равно не хватит: они не превышают и 4% от площади Москвы.

**Наталья
Павлова-Каткова**



Дом, который хорошо упакован



Ugear Club
HOUSE

клубная курортная недвижимость



www.ideal-house.org

(495) 221 5050, (8622) 555 000

Реклама ООО "Служба недвижимости"
С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе.

дом архитектура

Глаз отдыхает

ландшафты

Еще совсем недавно ландшафтный дизайн общественных зон в коттеджных поселках если и делался, то с некоторой ленцой. Действительно, к чему городить общий огород, если каждый на своем личном участке сможет самовыразиться на полную катушку? Застройщики современных коттеджных поселков, напротив, считают ландшафт общественных зон одной из важнейших составляющих своих проектов.

Природный минимализм

Все, что прежде создавалось девелопером в общественных зонах, даже если формально имело отношение к ландшафтному дизайну, появлялось не столько для единства визуальной концепции, сколько было продиктовано желанием покупателей вести здоровый образ жизни. Отсюда, например, и обилие в коттеджных поселках естественных и искусственных водоемов, отсюда же неперменные пешеходные и прогулочные зоны, обрамленные зелеными насаждениями. Безусловно, ни в водоемах, ни в прогулочных зонах ничего плохого нет — даже скорее наоборот. Однако являясь, по сути, частями естественной или искусственно воссозданной природы, они при этом имели мало общего с ландшафтным дизайном. Слишком уж явно у них функция превалировала над образом.

Сейчас застройщики уделяют все больше внимания различным элементам облика поселка. С поселками достраивающимися дела обстоят чуть лучше, но главные сюрпризы ожидаются от тех, которые находятся на начальной стадии возведения или вообще в виде проектов. По двум последним группам можно отследить нынешние тенденции в области ландшафтного дизайна общественных зон поселков. Первая тенденция — уже обозначенное

наличие ландшафтного дизайна как такового. Вторая тенденция достаточно тонкая — переход от ландшафтного дизайна «по минимуму» к ландшафтному дизайну в стиле минимализма. То есть ландшафтный дизайн выполняется в полном объеме, но выстраивается в жестком соответствии с дизайном, выполненным самой природой. Иными словами, создаваемый ландшафтный дизайн становится обрамлением окружающего рельефа и собственно поселка. Такой ландшафт, практически лишенный акцентов, в глаза не бросается, зато создает атмосферу гармонии и умиротворения.

И, наконец, третьей тенденцией можно назвать направление, которое появилось совсем недавно, — дизайнерское освещение общественных зон и фасадов домов. Примеры удачного светодизайна есть, к примеру, в поселке «Резиденция Бенилюкс». При том что еще пару лет назад он не присутствовал даже в поселках, которые считались элитными. Таким образом, дизайнерское освещение становится все более актуальным, хотя до сих пор многие элитные поселки на Рублевском шоссе не имеют светодизайна. Он призван решить не только утилитарные, но и декоративные задачи — подчеркнуть художественные особенности коттеджей, создать ощущение тепла и



В поселке Linden park коттеджи разделены не заборами, а искусственными холмами



Ландшафтный дизайн «Зеленого мыса» — обрамление хвойной лесопарковой зоны ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

уюта возле дома. Талантливо освещенный дом или территория вокруг него придают объекту большую привлекательность, что повышает его ликвидность.

Мы представляем наиболее интересные ландшафтные решения подмосковных коттеджных поселков, в которых выразились эти новые веяния.

«Княжье озеро»:
изогнутые дорожки
Создание ландшафта «Княжье-го озера» началось с проектирования улочек: они изогнутые

— таким способом ушли от напоминающих город длинных улиц. Вдоль них высадили березы, клены, рябины, к каждому дереву подвели электриче-

ские розетки. Вроде бы не самое нужное для флоры дополнение, зато к Новому году деревья превращаются в сияющие гирляндами дополнительные фонари. А ели и сосны у каскада озер с помощью еще более хитрого приема освещения превращаются в «танцующие деревья». Изначально существовавшие на территории поселка водоемы были окультурены и объединены в общую аквасистему, площадь акватории которой около 9 га.

У самого большого озера создали пляжную зону с большим соломенным навесом. Расположенный по соседству ресторан тоже крыт соломенной крышей. Еще одно подчеркивающее близость к воде сооружение — шашлычная в виде ладьи. Следом за ним идет детское озеро, которое специально «измельчили», а на берегу расположили стилизованную под замок детскую площадку. А рядом с ней — березовая роща, где висит скворечник со встроенной в него видеокамерой, изображающей с которой транслируется на монитор, висящий на детской площадке. Получается этакое шоу «Дом-2» из жизни скворцов.

На достаточном удалении от нее находится еще одна детская площадка, предназначенная для самых маленьких, с горками и мини-водопадом. На третьей детской площадке, которая пока только проектируется, планируется создать царство Царевны-лягушки, а на берегу озера поставить пиратский форт. И завершит предназначенную для детей ландшафтную зону парк «Смена эпох», где четыре переменных сада представляют смену исторических времен. В нем расположатся 22 композиционных объекта, которые будут символизировать первобытно-общинный строй (мамонт, который уже сейчас стоит на берегу озера, и подобие первобытно-общинных пещер), продолжая антикесскими святилищами, сменяющимися тщательно воссозданными карти-

нами Эллады, миниатюрными подобиями Стоунхенджа, Парфенона и Колизея, далее средневековая мельница с искусственным водоемом, мост Робин Гуда и, наконец, Французская Ривьера. Кроме этого «Очарованный остров» и «Беседка влюбленных» представляют одну из уникальных зон для уединения и спокойного тихого отдыха за городом. В конце парка будет мини-Петергоф с проходными беседками и фонтанами, а напротив него появится оранжерея. Сейчас по этой части поселка протягивают коммуникации, поэтому создание парка начнется весной следующего года. А сразу за этим парком располагается VIP-зона, на территории которой будет мини-зоопарк и огульзренное лесное озеро.

Что касается зон, предназначенных для взрослых, то, развивая садово-парковое направление в поселке «Княжье озеро», ландшафтные архитекторы выбрали пейзажный стиль как основную концепцию благоустройства поселка. В жилой части поселка ухоженный изумрудный газон и живое зеленое ограждение из цветущих кустарников отделяют пешеходные дорожки от проезжей части. По периметру каждого частного домовладения с внешней его стороны высажены деревья различных пород, достигающие в высоту 4–4,5 м. Вдоль многочисленных прогулочных маршрутов созданы дубовые, кленовые, липовые, рябиновые аллеи. Каштаны, акации, вишневые и яблонные деревья высажены по всей территории поселка, гармонично дополняя очарование нетронутого взрослого леса с преобладанием берез и сосен, растущих как на участках, так и в многочисленных рекреационных зонах. Для благоустройства обширных прогулочных территорий были привлечены ведущие ландшафтные бюро Москвы. Так, пляжная зона спроектирована и благоустроена специалистами бюро по ландшафтному дизайну «Мер-



24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006

Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004
и INTERNATIONAL
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

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

Сосновый бор
и березовая роща
объединены
каскадом озер

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

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

РЕКЛАМА

ДОМ архитектура

ли». В студии Verto, специализирующейся на проектировании парковых ансамблей, был создан проект уникального парка «Смена эпох».

«Зеленый мыс»:
изгиб береговой линии
Чтобы увидеть очень необычное украшение «Зеленого мыса», нужно подняться в небо. И это вопреки тому, что поселок, располагаясь на берегу Пестовского водохранилища, прежде всего ориентирован на почитателей яхтенного спорта. Ни с воды, ни стоя на земле рядом с 37-метровым в высоту сооружением, выполненным в виде лабиринта, невозможно догадаться, что это выложенное аршинными буквами название поселка. «Малыми архитектурными формами» их назвать даже язык не поворачивается. Скорее это что-то из области фантазий Церетели. По вечерам масштабную достопримечательность эффектно подсвечивают фонари с чугунным литьем, напоминающие газовые, которыми когда-то был наводнен Санкт-Петербург. Хитрый ход с гигантскими буквами придумали создатели поселка, чтобы несколько возвыситься над прилипшим к нему ярлыком «поселка для воды» и следующими за ним ассоциациями. Не забыли и о въезде в поселок с земли, украсив его большим якорем. Таким способом попытались логически связать три стихии.

Надежно укрепленная габелами береговая линия — самая интересная деталь дизайна. Достаточно напомнить, что она имеет протяженность около 1,6 км, а расстояние от воды до ближайших коттеджей около 100 м. Все это пространство более чем в 10 га (включая зону, примыкающую к марине) превращено в масштабную прогулочно-развлекательную зону с мостовыми, ротондами с видом на воду, спортивными площадками, ландшафтным парком для мини-гольфа, площадкой для корпоративных мероприятий, детскими площадками. От воды их отделяет идущая вдоль берега небольшая лесопарковая зона преимущественно из хвойных деревьев, а вдоль воды по весне высаживают махровые тюльпаны. Рядом с маринной установили большой столб,



В декоративном пруду «Никольской слободы» водятся карпы и форель

обозначив на нем направления на таинственные острова, взятые из знаменитых книг о морских путешествиях, пиратах и открытиях. Еще одна связанная с водой изюминка — небольшой естественный остров, связанный с «большой землей» ажурным мостиком. Он предназначен для ищущих уединения мечтателей и романтиков. Другие уединенные местечки есть в примыкающем с противоположной части поселка облагороженном лесу, где проложены мощеные дорожки и рас-

ставлены уютные зеленые беседки и скамейки. И, наконец, еще одна особенность ландшафтного дизайна — разноразное освещение буквально всех частей поселка: от общественных фасадов до тротуаров.

Linden park:
искусство рельефа
Создатели поселка Linden park концепцию ландшафтного дизайна позаимствовали у примыкающих к поселку территорий. Дело в том, что поселок расположен достаточно нео-

бычно — на краю обрыва глубиной метров в 100, в низине которого на нескольких десятках гектаров расстилается поле, с мая полностью усыпанное солнечноголовыми одуванчиками. А обрамляет созданную природой картину смешанный лес. Все эту красоту из своих окон имеют счастье наблюдать не только жители коттеджей, непосредственно примыкающих к обрыву, но и жильцы второй и третьей линий застройки, дома которых для этого специально посажены



Изогнутые дорожки в «Князем озере» подчеркивают контраст с городской средой (фото Дмитрия Лебедева)

в шахматном порядке. Другая ландшафтная достопримечательность поселка не столько естественно-природная, сколько историческая. Это липовая аллея, которую еще в XVII веке посадил князь Милославский, соратник Петра I, и каждое дерево в ней занесено в природоохранные книги. Отсюда и название поселка — Linden park («Липовая аллея»). Дома расположили так, чтобы и сами деревья не пострадали, и коттеджи обрамлялись ими как естественным ограждением.

Обе эти особенности дают некую реплику английского парка, которую и положили в основу создания ландшафтного дизайна. Хотелось, чтобы поселок просматривался как парк, но вместе с тем переплетался с ландшафтными формами — растительными и рельефными. Отсюда пришла идея не обрамлять коттеджи заборами, а визуально разделить их искусственными насыпями — холмами. Внутри каждого холмика скрывается скрепленный бетоном щепень, не дающий распознать

ся от дождей и выюг, снаружи — плодородный слой, укрытый травяным газоном, а также многолетних растений и кустарников. Впрочем, «головы» некоторых холмов остались не покрыты многолетней зеленью — их задекорировали спилами деревьев и валунами. По границе первой очереди поселка протекает речка Красная Пахра. До ее благоустройства руки ландшафтных дизайнеров еще не добрались, но обещают и там повторить тот же прием с «ландшафтом в рельефе».

«Никольская слобода»: эстетика прудов

Особое внимание ландшафтному дизайну общественных зон уделяют там, где на территории поселка из природных составляющих чего-то не хватает. Так это произошло в поселке «Никольская слобода», изначально лишенном водоемов, иметь которые, однако, очень хотелось. В результате теперь здесь целых два обособленных пруда, которые кроме своей визуальной привлекательности интересны уровнем соорудивших их специалистов.

В качестве «водных» проектировщиков позвали сотрудников «Совинтервода», занимающегося в свое время проектом поворота рек вспять. А собственно строительством водоемов занималась компания «Акватория», которая чистила Чистые пруды, а также приводила в порядок Патриаршие и Борисовские пруды. На первый взгляд необходимости привлечь профессионалов именно такого уровня не было. Но ставку сделали именно на их опыт. Поэтому кроме чисто эстетически привлекательных водных объектов, высадив в них специальные водные растения и запустив особые микроорганизмы, получили экологически замкнутые самоочищающиеся системы с неограниченным сроком жизни. В результате в маленьком пруду в 0,3 га, который изначально планировался чисто декоративным акцентом ландшафтного дизайна, теперь водятся карпы и форель. А на берегу — ресторан «Дом рыбака».

Другой пруд визуально интереснее — островками, между которыми перекинуты затейливые резные мостики, по водной глади иногда уходит в большое плавание небольшая лодочка. Он используется для купания, на нем есть два пляжа — для взрослых и детей, а примыкают к нему спортивные и детские площадки. Весь поселок пронизывают мощеные прогулочные дорожки, ближе к въездной группе проходит аллея из кленов и каштанов, заставленная затейливыми лавочками и беседками.

Наталья Павлова-Каткова

Novel House

дом класса de Luxe

Москва, м. Претяковская, 3-й Кадашевский переулок, д.5, стр.1.

Из окон последних этажей открываются потрясающие виды на Кремль и историческую часть Москвы

* Всего восемь роскошных квартир свободной планировки;

* Площадь квартир от 181,2 до 534,3 кв.м;

* Высота потолков 3,05 м;

* Подземный паркинг;

* Тренажерный зал;

* Эксплуатируемая кровля;

* Охраняемая территория;

(495) 152 - 89 - 59; 152 - 58 - 61

Реклама ОАО «РИС»

Оформление с помощью декораций можно в офисе компании, по адресу: Москва, ул. Подпаловская, д.21

Привыкайте к хорошему

Экстренный ремонт окон и дверей*

Непрошенные гости взломали дверь или выбили окно? Не волнуйтесь, Вы не останетесь ночевать в столь неуютной и тревожной обстановке. Мы немедленноотремонтируем двери и окна, чтобы вы чувствовали себя в полной безопасности.

Реклама

Страхование имущества

ОАО «Ингосстрах», Лицензия Росстрахнадзора С №0928 77 * в соответствии с условиями договора страхования

ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН 8 (495) 956 5555

www.ingos.ru

60 лет

ИНГОСТРАХ Ingosstrakh

ИНГОСТРАХ ПЛАТИТ. ВСЕГДА.*

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

За 101-м километром

сектор рынка

В цепочке современного владельца недвижимостью «квартира—загородный дом» появилось третье звено — «дальняя дача». Впрочем, зачастую покупатели ограничиваются квартирой в Москве и дачей вместо загородного дома. Из-за слаборазвитой социальной структуры Подмоскovie пригодно скорее для дачного отдыха.



Поселок «Маяк» на Можайском водохранилище. Для дачников 120 км — вполне приемлемое расстояние

Дача по-новому
Феномен «дальней дачи» — явление для российского рынка пока еще не слишком привычное, но уже хорошо знакомое. Антон Архипов, руководитель салона загородной недвижимости «Резиденция» компании «Инком-недвижимость», объясняет: «Речь идет о загородном доме, который люди приобретают не для постоянного проживания, а для сезонного отдыха и поездок на выходные. При таком определении «дальней дачи» мы получаем самый широкий круг вариантов. Такие объекты могут находиться за 70-м и даже 100-м километром, поскольку их обитатели не ездят каждый день на работу в Москву, а только приезжают отдохнуть на выходные или в отпуск».

Покупатели такого «продукта» делятся на две категории. «Когда человек заявляет: „Прошедшие выходные я провел на «дальней даче»», — логично предположить, что у него есть и «ближняя», — рассуждает Антон Архипов. Сбежать на выходные и хорошо порыбачить в собственной резиденции на «большой воде» — вот предел мечтаний состоятельного горожанина. Ирина Могилатова, генеральный директор компании Tweed, рассказывает о втором типе потреби-

телей: «Это те люди, которые покупают жилье экономкласса. В этом случае у них есть выбор — либо купить неудобное и неуютное жилье вблизи Москвы, либо за те же деньги приобрести комфортную «дальнюю дачу» с развитой инфраструктурой».

Инвестиционно-строительная компания Rodex Group сегодня в числе «первопроходцев» на российском рынке «дальних дач». Новый формат начали пробовать с «Листова» (Минское шоссе, 120-й км), раскинувшегося на берегу Можайского водохранилища. Сегодня с ним граничит хит продаж компании дачный поселок в стиле кантри «Маяк» на 243 дома. А с северной стороны Можайского водохранилища возвели коттеджный поселок для временного проживания премиум-класса «Сосновые берега» (Минское или Можайское шоссе, 110-й км) с собственной полуторакилометровой береговой линией и современной инфраструктурой (магазин, ресторан, автомойка и т. д.).

Стоит современная дача экономкласса от \$120 тыс., бизнес-класса — от \$250 тыс., элитная — от \$500 тыс.

Выбор экосистемы
Наличие нетронутой природы и уникального ландшафта —

основное условие покупки «далекого дома». При этом незатейливый деревенский дом не лучший вариант для горожанина с семьей. «Домики в деревне» обязательно имеют хорошие инженерные системы и коммуникации, рядом есть магазины со всем необходимым, небольшие уютные рестораны, детские и спортивные площадки. Этим набор услуг не ограничивается. Например, в «Калужских дачах» (Калужское шоссе, 65-й км) вам предложат рыбалку и охоту. А в «Речице» (Каширское направление, 55-й км) имеется собственная конноспортивная база.

На непереносимое условие для покупки качественной дачи указывает исполнительный директор УК «Велес Менеджмент» Дмитрий Панкратов: «„Дальнему дому“ как никакому другому необходима безопасность и отличная охрана. Ведь в таком поселке не живут круглый год, возить вещи туда-обратно просто неудобно, а значит, им необходим надежный присмотр».

Проект «Велегож-Парк» — один из ярких примеров доступной «дальней» застройки. Коллега Дмитрия Панкратова Александр Каган, начальник управления бизнес-планирования компании ООО «ИК „Велес Капитал“», так описывает

поселок: «„Велегож-Парк“ расположен в живописнейшем месте — Заокском районе Тульской области на границе с Серпуховским районом Подмоскovie (Симферопольское шоссе, 110-й км) вблизи Оки. Территория, прилегающая к поселку, является зоной охраняемого природного ландшафта, где строго ограничена застройка. Вблизи расположен музей-заповедник «Поленово». Стоимость домовладения (участок 14 соток и деревянный дом 160 кв. м) сейчас составляет около \$160 тыс.».

Еще одна причина покупки «дальней дачи» — стремление к отдыху в формате загородного курорта. На это делают ставку и застройщики. Александр Козырицкий, генеральный директор ООО XXI ВЕК, выделяет проект «Конаково Ривер Клуб» — сотни гектаров на берегу Волги. Обслуживается загородный клуб в соответствии с европейскими стандартами. «В активе поселка — бутик-отель, дома для аренды типа „клео“, „шале“, „скания“, рестораны, SPA-салон, фитнес-центр, яхт-клуб. Там есть просто уникальные природные объекты, в том числе пять островов и семикилометровая береговая линия», — перечисляет господин Козырицкий. Стоимость участка зависит от наличия доступа к воде и удаленности от гостиничного комплекса. Диапазон цен за сотку земли — от \$9500 до \$18 000.

Дерево — практически безальтернативный материал для дач высокого класса

Посёлок **Аврора**

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

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмоскovie.

Больше земли
Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива. В ПРОДАЖЕ ОСТАЛОСЬ МЕНЕЕ ТРЕТИ УЧАСТКОВ.

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

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

Участки у воды без подряда
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЗОЛОТА

РЕКЛАМА

Пестово
коттеджный поселок

ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

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

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

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

788-77-77 www.pestovo.com

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дальний прицел

регионы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Последние два города выбиваются из общей логики: они активно растут второй год подряд. Это вполне нормально, считают в компании СУ-155: если в каком-то городе цены уже «выстрелили», это вовсе не значит, что потенциал исчерпан. «Сейчас в регионах наблюдается строительный бум, поэтому о перегреве рынка речь не идет», — заявляют в пресс-службе компании. Красноречивее слов планы самой компании. Доля региональных проектов в инвестиционном портфеле СУ-155 в 2007 году составит 7–8%, в 2008 году — 20–25%, а далее планируется выйти на уровень 50%. Директор по маркетингу группы компаний «Конти» Юрий Синяев говорит: «На сегодняшний день региональные проекты отстают от столичного рынка, поэтому мы не можем согласиться с тем, что рынки недвижимости данных регионов перегреты, волна строительства, которая началась в Москве еще пять лет назад, в регионах только начинается».

Цена размера

Какой город выбрать? Эксперты призывают вести поиск за пределами городов-миллионников. «С нашей точки зрения, для частного лица наиболее интересными рынками являются города с населением менее 500 тыс. жителей», — говорит Сергей Куренков, директор департамента инвестиционного консалтинга компании «Домострой». — «Рынок новостроек там пока еще недооценен. Например, в Астрахани стоимость 1 кв. м в феврале этого года составляла от 16 тыс. до 18 тыс. руб., а в июне уже 24–26 тыс. руб.». Дмитрий Коробов, начальник управления выполнения межрегиональных программ департамента градостроительства Москвы, уверен, что строительный бизнес может быть успешным везде независимо от численности населения города.

Олег Репченко считает, что сегодня надо вкладывать деньги в те города, где средняя цена составляет \$1 тыс. за 1 кв. м или даже немного меньше. Он приводит аналогию с московским рынком: здесь больше всех заработали те, кто первым вложил в самое дешевое жилье. Нетрудно заметить, что этот рецепт уже невыполним в городах-миллионниках. Даже в самом дешевом из них — Волгограде — средняя цена подбирается к \$1,5 тыс. за 1 кв. м, а в большинстве цены колеблются от \$1,5 тыс. до \$2,5 тыс. за 1 кв. м. Самое дешевое жилье, по данным Ассоциации



Ярославль в прошлом году подорожал на 100–120%...

строителей России, в Таганроге и Саранске (соответственно \$680 и \$780 за 1 кв. м). Что касается выбора ценового сегмента, господин Репченко советует покупать самое дешевое из современного жилья — новостройки или свежую «вторичку». «Бизнес-класс и элита хороши для долгосрочных вложений (как дополнительная пенсия). А максимальный спекулятивный эффект на коротких дистанциях дает экономкласс», — уверяет он.

«Вторичные» инвестиции

Какой рынок больше подходит для инвестиций — первичный или вторичный? До недавнего времени ответ был очевиден: новостройки давали более высокую доходность. Однако Наталия Тихоновская полагает, что не стоит сбрасывать со счетов и вторичный рынок, поскольку в провинции больше людей, которым для покупки квартиры нужно продать старое жилье. Возможность включения вторичной квартиры в альтернативную сделку делает ее более ликвидной. А ждать превращения новостройки во вторичное жилье (то есть регистрации права собственности) приходится очень долго. Александр Крапин, генеральный директор информационно-аналитического агентства RWAY, полагает, что сейчас вообще не самое лучшее время вкладываться в новостройки. По оценкам RWAY, с конца 2008 года существенно возрастет вероятность масштабного кризиса на рынке недвижимости. Во всяком случае, господин Кра-

пин не советует инвестировать в квартиры на начальном этапе строительства.

Олег Репченко также полагает, что в регионах есть смысл покупать вторичное жилье, поскольку застройщики больше не готовы давать большой дисконт на начальном этапе строительства. «Рынок сбалансирован, и чудес не бывает», — рассуждает господин Репченко. — «Есть общерыночная составляющая роста. Дальше вторичное жилье можно сдавать в аренду — это принесет дополнительную доходность, которая примерно равна дополнительной доходности в новостройках, связанной со стадией готовности дома. Под действием разных факторов оба эти коэффициента упали примерно вдвое и составляют 4–5% годовых. То есть у «вторички» примерно тот же потенциал роста при более низких инвестиционных рисках и большей гибкости в определении момента продажи, что также влияет на конечную доходность».

Экспорт цен

У новостроек, однако, тоже есть свои достоинства: в отличие от Москвы, в провинции они обычно дешевле вторичного жилья. Чтобы достоинство не превратилось в недостаток, важно правильно выбрать застройщика. Крупная московская компания с хорошей репутацией — это залог стабильности и хороший административный ресурс», — говорит Юрий Синяев. Правда, слова «московская компания» в некоторых городах вызывают у местных жителей нервную дрожь — например,



...а Красноярск был аутсайдером, зато имеет потенциал роста

там, где успела поработать «Социальная инициатива». При этом надо заметить, что хотя по большинству регионов прокатилась волна скандалов, связанных с обманом вкладчиков, в них не была замешана ни одна структура, задействованная в программе межрегионального сотрудничества правительства Москвы в строительной сфере. Среди компаний, работающих «под крылом» московских властей, такие известные застройщики, как СУ-155, «Конти», «Декра», «Интеко», «С.Холдинг», «ПИК-Регион», «Авгур Эстейт» и другие. В 2007 году они построят в регионах (без учета Московской области) более 1 млн кв. м.

Уже замечена такая тенденция: если на региональный рынок выходят крупные московские застройщики, цены начинают расти. Соглашаясь с этим наблюдением, Дмитрий Коробов говорит: «Чтобы цены росли, на рынке должен быть не только дисбаланс платежеспособного спроса и предложения, но и реальная деловая активность. Спрос растет за счет увеличения доходов и развития ипотеки, а вот движение капитала обеспечивается инвестициями, поэтому приход московских компаний, конечно, влияет на ситуацию. В целом для города рост цен на жилье — это весьма полезная вещь: вместе с ценами повышается качество жизни, развивается инфраструктура».

В СУ-155 уточняют: «С приходом московской компании в любой регион цены на недвижимость вначале поднимаются на 15%, в дальнейшем рост цен составляет

до 30% в год. Также в несколько раз сокращаются сроки строительства: вложив деньги на начальной стадии, уже через два года можно получить прибыль. Местные компании с такими темпами и объемами работ просто не справятся в силу нехватки средств и производственных мощностей».

Дефицит — двигатель торговли

Правда, большие объемы — это палка о двух концах: емкость провинциальных рынков ограничена. Недавно правительство отобрало 22 жилищных мегапроекта, которые получат господдержку. На первый взгляд это дает возможность купить жилье дешевле. Однако Олег Репченко и здесь советует взглянуть на ситуацию трезво. «С точки зрения спекулятивных операций я бы вообще забыл про мегапроекты», — говорит он. — «Основной принцип высокого дохода — приобретение привлекательного продукта, которого мало. Но каждый мегапроект — это целенаправленное затоваривание рынка в конкретном месте. Если на локальный рынок сразу выбрасывается много товара, то быстро он подорожать не может».

Показательным примером затоваривания может служить ситуация в 2004–2006 годах в Красноярске. «В эти годы темпы строительства жилья в Красноярске были одними из самых высоких по России», — рассказывает Сергей Куренков. — «При этом наблюдался существенный рост цен на первичном рынке. Но к концу 2005 года произошло выравнивание платежеспо-

собного спроса и предложения, а вышедшие в 2006 году на рынок проекты увеличили и без того большое предложение. К середине года дисбаланс усилился, инвестиционный доход от вложений в недвижимость к этому моменту составлял примерно 12% годовых. С рынка ушло большинство частных инвесторов, значительно вырос срок экспозиции объектов (в среднем один год). В итоге за 2006 год Красноярск занял последнее место среди городов-миллионников по уровню роста цен на недвижимость — порядка 10%».

Осторожно, двери закрываются

За год охлаждения рынка накопился большой отложенный спрос, но пока население еще не отказалось от привычных инвестиционных стереотипов. Ингородские покупатели занимают существенную долю первичного рынка в Москве, Московской области и Сочи. Однако обилие «инвестиционных» квартир наблюдается только в Москве. В 2006 году приезжие раскупили 50–60% столичных новостроек. При этом сыграла роль двусторонняя миграция внутри Московского региона: треть подмосковных новостроек купили москвичи, а 10–15% московских — жители области. В Сочи большинство покупателей — из Москвы, а также из Петербурга и нефтедобывающих областей, но это относится только к элитным курортным комплексам, то есть речь идет не о спекуляции и не о миграции, а о покупке «второго дома». В остальных городах преобладают местные покупатели. В Санкт-Петербурге доля ингородских покупателей по итогам 2006 года — 10%, в других городах — ближе к 5%, причем среди них почти нет инвесторов: большинство покупателей просто переселяются в этот город.

Таким образом, сегодня рано говорить о начале центробежной экспансии мелких инвесторов, чего нельзя сказать о «доброй экспансии» московских застройщиков в регионы (по выражению Юрия Лужкова). Забрать деньги из банка и купить на них квартиру в провинции — это пока еще кажется странной затеей. Но когда доходность регионального жилья станет очевидной для всех, делать ставки на этом поле чудес будет уже поздно. Если столичный рынок в ближайшие месяцы так и не воспрянет ото сна, частные инвесторы могут начать активнее играть на региональных рынках недвижимости, тем более что поро- вхождения там намного ниже, чем в Москве: достаточно \$30–50 тыс. — а это как раз то, что «завалилось» у среднего класса.

Петр Чернов



Жизнь — это сегодня



Мировой лидер в области деревянного домостроения

www.honka.ru

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

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

ДОМ зарубежная недвижимость

Плоские земли

ВЫСШИЙ СВЕТ



Скромная вилла в Сент-Максиме выставлена на продажу за €5 млн

(Окончание. Начало на стр. 25)

Парковая зона

Самый дорогой район Сен-Тропе — так называемый Парк (Les Parcs de St. Tropez). Язык не поворачивается назвать Парк коттеджным поселком, хотя именно так его называли бы, найдись он в окрестностях Рублевки. Это поселок из двух сотен вилл на участках от 40 соток до двух гектаров, с охранный и шлагбаумом на въезде. Здесь у будки охраны к нам присоединяется Селин, агент из местной риэлтерской конторы Chesterton. Надо пояснить систему работы местных риэлтеров. Рынок недвижимости юга Франции очень фрагментирован, на нем работают около тысячи агентств недвижимости. У каждого агентства есть определенный набор объектов, которые оно готово предложить покупателю. Отсутствие надежной централизованной базы данных не позволяет узнать обо всех предложениях, обратившись лишь в одно агентство.

В этой ситуации помогает такая компания, как Property Vision, которая как в Лондоне, так и на Лазурном берегу работает в интересах клиента, предоставляя информацию обо всей недвижимости, выставленной на продажу другими агентствами, и той, которая не представлена на открытом рынке. Сотрудники Property Vision просматривают все имеющиеся объекты, а затем организуют встречу с такими агентами недвижимости, как Селин, и показывают своим клиентам только те варианты, которые отвечают их индивидуальным требованиям.

Селин едет впереди по улицам Парка в своем кабриолете Audi. Время от времени она указывает на какую-нибудь усадьбу, а затем распыркивает пальцы, поясняя, за сколько миллионов евро был продан означенный дом. Ни разу ей для этого не хватило пальцев одной руки. Из чего я делаю вывод, что покупатели недвижимости в Сен-Тропе вполне могут позволить себе личный

вертолет, не говоря уже об аренде этого транспортного средства.

Наконец, мы у цели. Открываются ворота — и перед нами выставленная на продажу вилла. Прямо скажем, жители Рублевки были бы разочарованы. Посреди участка размером 42 сотки — малопримечательное двухэтажное строение. Красная черепица, уложенная в три ряда, бежевые стены, никаких изысков. Площадь дома по местным меркам средняя — около 500 кв. м. Просторная гостиная с раздвижными дверями, выводящими прямо к бассейну. Терракотовые полы. Пять спален, каждая, естественно, со своим санузлом. Считается, что дом с видом на море, но на самом деле вдалеке едва виден морской горизонт: дом находится в низинке посреди холма. А пляж в полутора километрах от ворот, до него лучше добираться на машине. Впрочем, местные жители предпочитают плескаться в собственных бассейнах, а не на общественном пляже.



Вилла в Гримо за €4,7 млн. Некоторые предпочитают любоваться заливом издалека

«Что касается внешнего облика, то большинство домов здесь похожи друг на друга. Департамент архитектуры предъявляет очень жесткие требования, застройщики обязаны сохранять провансальский стиль», — поясняет Стюарт Балдок. — Поэтому вы никогда не встретите в Сен-Тропе дом в стиле хай-тек. Местные власти хотят, чтобы Сен-Тропе сохранял облик, напоминающий рыбацкую деревушку, которая была здесь еще

полвека назад. И согласитесь, в этом есть свое очарование».

Дом выставлен на продажу за €10 млн. «Это обычная цена дома для этого места, на участке такой площади и без каких-либо особенных обстоятельств», — говорит Селин. — А обстоятельства могут быть самые разные. Например, недавно египетский миллиардер Мохаммед аль-Файед выставил на продажу свою виллу, находившуюся здесь же, в Парке, за €65 млн. Он вскоре раздумал ее продавать, зато его соседи тут же подняли цену своего дома с €25 млн до €50 млн».

Волюнтаризм цен

Цены в Сен-Тропе, как, впрочем, и на всем Лазурном берегу, ведут себя абсолютно волюнтаристски. Мы убедились в этом, посмотрев еще один дом — в городке Сент-Максим. Сен-Тропе и Сент-Максим — это близнецы-братья. Они находятся по разные стороны одного и того же залива, только первый — известный всему миру гламурный центр с пафосными пляжными ресторанами, а второй — просто отличное курортное место. Дом, который мы посмотрели в Сент-Максime, тоже находится на территории охраняемого поселка, на участке примерно такой же площади. Сам дом поменьше, и потолки пониже. Похожая гостиная с выходом к бассейну, всего три спальни (одна из них на втором этаже). И, конечно, тот же провансальский стиль. Зато он находится на самой вершине холма, и с участка и из окон дома открывается чудесный вид на залив. Мне показалось, что только один этот вид дол-

жен перекрыть все недостатки. Не тут-то было. Хозяева хотят получить за него вдвое меньше, чем за виллу в Сен-Тропе, которую мы только что посмотрели. «И даже €5 млн — явно завышенная цена», — говорит Гульнар Лонг. — Я думаю, реально продать этот дом за €3 млн, может быть, чуть дороже. С другой стороны, хозяева правильно делают, если не будут снижать цену. Вполне может найтись покупатель, которому понравится именно это место, и он заплатит ту цену, которую выставили хозяева. Здесь, на Лазурном берегу, никто не продает недвижимость в спешке, никто не снижает цены, чтобы побыстрее продать. Есть дома, которые годами ждут и в конце концов находят своего покупателя. Мы, со своей стороны, всегда даем собственную оценку всем объектам и, если цены завышены, честно говорим об этом клиентам. Но есть и другая сторона вопроса. То, что продавцы держат высокую планку, провоцирует постоянный рост цен. Поэтому человек, купивший недвижимость на Лазурном берегу даже по цене, которая кажется сейчас завышенной, сможет через несколько лет продать дом значительно дороже».

И миллиарда мало

Точной статистики по ценам на элитную недвижимость Лазурного берега не существует. Окончательные суммы сделок не афишируются, а цены предложения могут значительно отличаться от реальных, причем как в одну, так и в другую сторону. По оценкам Property Vision, за последние пять-шесть лет

цены на жилье возросли на 30–50%. Но уникальные объекты дорожают в разы. Например, Борис Березовский несколько лет назад купил виллу на мысе Антиб за €20 млн. Недавно, говорят, ему делалось предложение о продаже за €50 млн. Виллу Фиорентина, расположенную на четырех гектарах на мысе Ферра, Роман Абрамович недавно собирался купить за €300 млн. Хозяева отказались, и после этого, по слухам, он предлагал €500 млн, но и эта сумма продавцов не устроила. Сейчас Фиорентина выставлена на продажу за фантастическую сумму €850 млн (\$1 млрд 150 млн). Риэлтеры считают, что такая сумма предложения скорее напоминает вежливую форму отказа от продажи. Но на Лазурном берегу нет ничего невозможного, и суммы, которые сегодня кажутся фантастическими, завтра могут оказаться зафиксированными в реальной сделке.

«Мыс Ферра, расположенный недалеко от Ниццы, — самое дорогое место на побережье», — говорит Гульнар Лонг. — Даже на Антибе аналогичный объект будет стоить немного дешевле. Впрочем, полных аналогов здесь не существует. Каждый объект индивидуален, поэтому не употребляются такие понятия, как «цена сотки» или «цена квадратного метра». На мысах особенно ценятся плоские земли, и чем больше площадь, тем выше окажется стоимость сотки или метра».

Большая часть из 600 объектов недвижимости, расположенных на мысе Ферра, имеют как раз небольшую территорию, порой в пределах престо-

лупных шести соток. Поэтому не редкость дома ценой меньше €5 млн. Вот, к примеру, какой дом выставлен на продажу за €4,25 млн. Четыре уровня (один подземный), четыре спальни, с балконов второго и третьего этажей открывается вид на море. Забавная особенность: подземный гараж имеет общий въезд с гаражом соседнего дома, принадлежащего тому же хозяину. То есть получается что-то вроде гаражной коммуналки. Естественно, открытый бассейн. А кроме этого — только небольшой цветник и газончик. Отсюда и относительно низкая цена.

Стороны света

Параметров, которые создают стоимость недвижимости, такое множество, а оценка их так неоднозначна, что в реальности стоимость объекта определяется исходя прежде всего из субъективных оценок. Вот, например, местонахождение на первой линии от берега, как правило, является большим плюсом. «Собственный пляж», по всей видимости, плюс в квадрате. Но я не случайно взял эти слова в кавычки. В соответствии с международным правом береговая линия на 50 м в глубину является общественной зоной. Я могу быть законным владельцем территории с прямым выходом к морю и при этом не имею права запретить компании молодых людей устроить ночной пикник у берега прямо под моими окнами. Так что плюс может обернуться на поверку минусом.

Еще, например, имеет значение, на какой стороне мыса находится дом — восточной

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

КОНТИНЕНТАЛЬ

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

Эволюция успеха

Квартира с видом на будущее

Жилой Квартал, М. Университет

232-08-08

www.magistrat.ru

ИНТЕКО

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

МАГИСТРАТ

НЕДВИЖИМОСТИ

РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

ДОМ зарубежная недвижимость



Вилла в Сен-Тропе за €7,8 млн. Продуманный ландшафтный дизайн значительно увеличивает цену

или западной. Лучше, конечно, когда солнце светит в окна утром, а не вечером, это плюс восточной стороны. Но почему-то именно на западной расположены самые большие по площади и дорогие участки. Наш гид по мысу Ферра — Питер из агентства Burger Sotheby's. Он показывает на увитые плетом высокие заборы и комментирует: «Эту виллу построил архитектор Норман Фостер и некоторое время жил в ней. Дальше — дом, которым владел Жан Кокто. Эта принадлежит „Газпрому“. Тот дом купил бизнесмен из Казахстана. Вообще, примерно 10% домов на мысе Ферра купили русские». Питер, естественно, называет русскими всех выходцев из бывшего СССР.

И вот мы подъезжаем к дому, который продается за €26 млн. На мысе Ферра нет жестких ограничений на архитектуру домов. Этот, например, настоящий хай-тек с узкой двухэтажной башней, возвышающейся над соседними строениями. Впрочем, дом возвышает-

ся над соседями и сам по себе, даже без башни, поскольку находится на самой высокой точке мыса. Потому виды из него открываются на все четыре стороны света: Ниццу хорошо видно невооруженным глазом. Монако можно рассмотреть в бинокль, прямо внизу — небольшой залив, с трех сторон — море. Внутри дом еще более хай-текский. Между хозяйским и гостевым этажами нет

лестницы, перебраться с одного на другой можно только на лифте. Отдельный лифт ведет в башню, на каждом из двух этажей которой всего по одной малюсенькой комнате. Но зато в комнатах стеклянные стены, и невозможно придумать лучшего места для медитации.

А вот про бассейн стоит сказать отдельно. Он не голубой, как обычно, а выложен черной плиткой. Не думаю, что это сле-

дано для того, чтобы обезопасить от налоговой инспекции, патрулирующей виллы с воздуха. Скорее это своеобразный юмор хозяина — создателя компьютерных игрушек. Вообще, его дом немного напоминает выдержку из какой-то «бродилки», в которой надо сильно напрячься, чтобы сообразить, как перебраться с одного уровня на другой.

«На самом деле лифты вместо лестниц — это вынужденная мера, для оптимизации пространства», — говорит Гульнара. — Участок земли очень маленький, его практически полностью занимает дом. При этом плоской поверхности почти нет. Если бы при таком расположении имелся участок площадью хотя бы полгектара, цена виллы была бы вдвое больше. А сейчас та цена, которую выставил хозяин дома, близка к реальности. Насколько я знаю, у него уже есть покупатель, готовый заплатить €23 млн».

Но на Лазурном берегу не принято снижать цены.

Андрей Воскресенский



В интерьерах домов на Лазурном берегу преобладает голубой цвет



Что почем на Лазурном берегу

Восток Ниццы

Здесь ландшафт состоит из крутых холмов, а строения либо нависают над местностью, что открывает панорамный вид берега и моря, либо находятся рядом с водой.

В этом районе мыс Ферра (Cap Ferrat) является одним из наиболее популярных мест, следом за которым по популярности следуют Болье/Вильфранш (Beaulieu/Villefranche) и мыс Мартен (Roquebrune Cap Martin).

Вблизи от воды (где лишь небольшая тропинка или пешеходная дорожка отделяют дома от моря) цены варьируются приблизительно от €10 млн за недвижимость, нуждающуюся в дополнительных вложениях, до €15 млн и больше за недвижимость площадью 250–350 кв. м, расположенную на 2,5–5 тыс. кв. м прилегающей территории.

В среднем цена домов высшего класса составляет €35–40 тыс. за 1 кв. м жилой площади. Недвижимость часто продается за €30–50 млн, а исключительные дома могут быть проданы за €80 млн, но это происходит редко. Основными покупателями являются граждане России и Восточной Европы.

Недвижимость «второго уровня» оценивается в среднем в €20–25 тыс. за 1 кв. м.

Цены на недвижимость, расположенную на склоне, гораздо более приемлемы — около €5–8 тыс. за 1 кв. м, с прекрасным видом на море. Одно из лучших мест, где располагаются такие дома, — местечко Le Castellet — огороженная территория недалеко от Вильфранш (Villefranche), где находится около 300 вилл. Для многих безопасность имеет немалое значение, и закрытые территории такого типа пользуются большим спросом (привлека-

ют большое количество покупателей). Средняя цена варьируется от €3 млн (без вида на море) до €7 млн за видовой объект.

Канн, Грас, Антиб (Cannes, Grasse, Antibes)

Разумеется, и здесь дома в непосредственной близости от воды являются наиболее дорогостоящими. Мыс Антиб (Cap d'Antibes) в этом районе наиболее дорогой участок, сходящий по ценам с мысом Ферра. Однако недвижимости здесь гораздо больше (несколько тысяч домов по сравнению с 600 объектами на мысе Ферра), так что здесь наблюдается большее разнообразие цен и классов жилья. За самую высокую цену на всем побережье был продан дом на мысе Антиб, стоящий прямо у воды — его стоимость составила €200 млн.

Канн также достоин особого внимания — цена за апартаменты здесь достигает €20 тыс. за 1 кв. м, в лучших районах: на набережной Круазетт (Croisette) и в Калифорнии (Californie) — на склоне холма над городом, с которого открывается прекрасный вид на море.

Виллы на склоне над Канном довольно разнообразны, а цены на них в большинстве случаев превышают €4–5 млн при наличии хорошего вида из окна. Элитная недвижимость стоит вдвое дороже. Средняя цена достигает €8–10 тыс. за квадратный метр.

Другие изысканные места в этом районе — Вальбон/Опио/Шатонев/зона Ле-Пье (Valbonne/Opio/Chateaufort/Le Rouret zone), хорошая территория, неплохие виллы, цена которых €2–3 млн и выше; Рокефор-ле-Пан (Roquefort les Pins) — чуть менее привлекательный; Мужен (Mougins), который утратил некоторую долю очарования в основном

из-за довольно плотной застройки, автомагистрали между Канном и Грасом и нескольких высоковольтных кабелей, некоторые из которых должны убрать в течение ближайших лет; сам Грас, в котором находится несколько очень привлекательных особняков, построенных для богатых изготовителей парфюмерной продукции, и Туррет (Tourrettes), Сен-Поль (Saint Paul), Ванс (Vence), Ла-Каль-сюр-Лу (la Colle sur Loup) (удобно расположенные в отношении аэропорта). В Вальбоне (Valbonne) много международных школ, что делает его еще более привлекательным для иностранцев.

В этих районах цены на недвижимость в пределах €3–5 млн, а самые лучшие дома могут стоить до €10 млн, особенно если прилегающая к дому территория больше среднего и превышает 2 га. Можно найти недвижимость и дороже €10 млн, но такие случаи очень редки. Здесь, в отличие от побережья, цены растут значительно медленнее.

На западе Канна находится район Теул (Theoule), в котором недвижимость, стоящая недалеко от моря, продается по более приемлемым ценам.

Верхний Вар (Upper Var)

Этот район более сельский, чем предыдущие. У домов больше прилегающей земли, но дома с видом на море встречаются достаточно редко. Самым большим населенным пунктом является городок Драгуйанн (Draguignan). Здесь довольно шумно и до сих пор сохранилась атмосфера типичного провинциального французского рыночного городка. Из известных мест здесь расположены Лорж (Lorgues) — там большое сообщество британцев, Сен-Поль (Saint Paul), Фаенс (Fayence).

Благодаря трассе А8 довольно легко добраться до аэропорта и основных городов побережья (Канн, Антиб, Ницца, Монте-Карло). Это также довольно хорошее место для покупателей, которые ищут выгодное сочетание популярной жизни с прелестями побережья за приемлемую цену — от €2 млн.

Полуостров Сен-Тропе (Saint Tropez)

Для многих этот район олицетворяет собой всю сущность юга Франции. Территория здесь не так плотно застроена, как в восточной части побережья (Альп-Маритим (Alpes-Maritimes)), и сохранила сельский шарм.

Большие площади заняты виноградниками и типичной растительностью, включая сосны, с небольшим количеством многоквартирных домов. Пляжи здесь протяженные и песчаные, а большое количество пляжных клубов и ресторанов позволяет прекрасно отдохнуть.

Недвижимость в Сен-Тропе или рядом с ним стала довольно дорогой, и довольно трудно найти что-то дешевле €5 млн. Парк де Сен-Тропе (Les Parcs de St Tropez) — огороженная территория в Сен-Тропе, где цена на недвижимость варьируется от €4–5 млн практически без вида на море, до €10–15 млн близко к морю или у воды. Цена предложения достигает €50 млн. Отдельные покупатели предпочитают недвижимость в некотором отдалении от берега, желательно с видом на море, возможно, рядом с милыми местными деревушками, такими как Гримо (Grimaud) и Гассан (Gassin), где все еще возможно найти приемлемое жилье с отдаленным видом на море за €3–4 млн. Цены в районе Сен-Тропе растут.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

КОРОЛЕВСКИЙ ПАРК

г. Сочи

«Компания MR Group» представляет настоящую жемчужину Черноморского побережья России — элитный жилой комплекс «Королевский парк», расположенный в Сочи.

С проектной декларацией можно ознакомиться в ЗАО «МР Групп». www.mr-group.ru

Владеть неповторимым

- охраняемая территория 2,5 га
- ландшафтный парк
- собственный пляж
- квартиры и апартаменты от 95 до 380 кв. м
- открытый и закрытый бассейны

ДОМ ДЕНЬГИ

Банки за город не пускают

ипотека

Если на московском рынке жилья доля ипотечных сделок составляет, по оценкам экспертов, 10–20%, то доля ипотечных сделок на покупку домов в коттеджных поселках не превышает 5–7%. С загородной ипотекой не спешат работать ни банки, ни девелоперы. Банки не хотят брать на себя земельные риски, а застройщику проще подождать и продать без ипотеки, чем уговаривать банк выдать кредит потенциальному клиенту.

Нет залога — нет проблемы

Получить кредит на загородный дом относительно легко лишь в том случае, если это коттедж или таунхаус, продающийся на вторичном рынке. Возможно, впрочем, получение кредита и на первичном рынке, но при условии, что участок под домом принадлежит застройщику на правах собственности, а сама постройка сдана в эксплуатацию. В этом случае параметры кредитования будут аналогичны кредитованию на покупку квартир. Процентные ставки составляют не менее 11–12% в долларах и не менее 12,5–14% в рублях, максимальный срок кредитования во многих банках достигает 20–25 лет, первоначальный взнос — 10–20% от стоимости объекта.

А вот получить ипотечный кредит на строящийся дом, на которые приходится основная часть предложений на загородном рынке, гораздо сложнее. Дело в том, что многие поселки строятся на землях, которые в свое время считались сельскохозяйственными угодьями или даже землями промышленного назначения. «Зачастую, когда застройщик объявляет о строительстве нового поселка и начале продаж, он еще не успевает перевести землю в категорию земель под индивидуальное жи-

лищное строительство», — констатирует директор по развитию компании «Жилторг» Иван Гурьев. По его словам, при таких условиях начинаются продажи не менее чем в 80–90% коттеджных поселков. С точки зрения банка, такой объект в качестве залога неликвиден. «Такие земельные участки банку крайне сложно быстро продать и вернуть свои деньги. А если девелопер еще не успел переоформить землю в свою собственность и она находится у него, например, на правах аренды, то объекта залога в данном случае просто нет», — объясняет замруководителя департамента продаж Городского ипотечного банка Михаил Бусыгин. — Есть и другая причина: стоимость большинства коттеджей превышает \$1 млн, а такую сумму банк далеко не всегда готов дать в кредит, тем более под залог недостроя».

Процесс оформления земли в собственность занимает у застройщика от нескольких месяцев до двух-трех лет. Только после этого банк готов рассматривать земельный участок в качестве объекта залога. На этом этапе, по словам господина Гурьева, банк уже дает согласие на ипотеку, но, как правило, только при готовности дома не менее чем на 70–80%. В договорах кредитования чаще всего указывается, что у дома должны быть крыша,



Какой бы роскошный дом ни строился на загородном участке, банки при выдаче ипотечных кредитов учитывают только стоимость земли
ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

стены, двери и окна. Участок должен принадлежать продавцу на праве собственности, а также иметь кадастровый номер и план с обозначением границ участка. Причем во многих случаях объектом залога выступит только земельный участок, а не

строящийся дом. Это означает, что заемщик получит в кредит намного меньшую сумму, чем стоимость земли с объектом, пусть даже незавершенным.

«В редких случаях банк готов пойти навстречу заемщику. Но для этого он должен быть уверен в надежности девелопера, строящего коттеджный поселок, а также в том, что в будущем заемщик останется платежеспособным», — говорит Иван Гурьев. Впрочем,

на практике, по его словам, такие исключения единичны.

Есть и другие случаи, когда качество недвижимости не удовлетворяет требованиям банков. Например, большинство банков требуют, чтобы дом был подключен к электросетям, системам водоснабжения и канализации. Руководитель брокерского направления ООО «Кредит Макс» Виктория Щербанова приводит пример продажи участков на Хрипанском поле в 20 км от МКАД по Егорьевскому шоссе, где сотка стоит \$10–15 тыс.: «Из-за того, что участкам до сих пор не подведен газ, заемщику отказали в получении ипотечного кредита».

Индивидуальные договоренности

В подавляющем большинстве банков не существует типовых программ кредитования строящихся поселков. Как правило, кредит на определенный объект можно получить лишь в том банке, с которым у застройщика есть договоренность. Например, у Собинбанка есть совместная программа с компанией «Северо-Запад», девелопером поселка «Истра Кантри Клуб», строящегося в 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе. «Застройщик предложил нам схему, которая нас устроила», — объясняет готовность банка сотрудничать с «Северо-Западом» первый зампред правления банка Игорь Дуда. — Застройщик поручается за заемщика до оформления в собственность построенного дома. В случае дефолта заемщика до этого срока именно застройщик возвращает банку сумму кредита».

Ограничения по выбору поселков и банков существуют и у других девелоперов. В Rodex Group, которая строит коттеджи по Новорижскому шоссе и на востоке Можайского района, договоры загородной ипотеки можно заключать по любому из объектов, но кредиты дают только четыре банка — Номос-банк, Сбербанк, Внешторгбанк и Росевробанк. А «РИГрупп» (строит поселки по Калужскому и Новорижскому шоссе) работает только с Московским залоговым банком. В компании «Инком-недвижимость», которая строит более десяти поселков, по ипотеке продаются только «Риверсайд» и «Гринфилд», строящиеся по Новорижскому шоссе, в остальных компаниях еще не получила свидетельства о праве собственности на землю. Однако кредиты в этих поселках дорого обойдутся заемщику — стоимость коттеджей в них начинается от \$1,5 млн. Расчеты показывают, что, если кредит выдан на 20 лет с первоначальным взносом 25%, ежемесячный платеж составит около \$12 тыс.

Все же большинство банков пока не работают с загородной ипотекой. «Если число банков, где есть ипотечные программы на покупку квартир, уже перевалило за 500, то кредиты на загородное жилье выдают не более 10% банков, работающих на рынке ипотеки», — утверждает директор по развитию Rodex Group Валерий Мищенко. — В первую очередь загородную ипотеку развивают молодые игроки, которые вышли на рынок в последние два-три года. А некоторые банки с относительно

немалым стажем на российском рынке загородной ипотекой вообще не занимаются. В частности, такой программы нет в Росбанке, Дельтакредит-банке и Банке Москвы.

В результате число ипотечных сделок по строящейся загородной недвижимости очень низко. Например, в «Инком-недвижимости», по словам руководителя салона загородной недвижимости «Резиденция» компании Антона Архипова, таких сделок единицы. А по оценке Ивана Гурьева, по ипотеке продается лишь каждый 15-й коттедж, тогда как доля ипотечных сделок с городскими квартирами составляет 10–15%.

Гораздо чаще вместо ипотеки дом покупают в рассрочку. И это несмотря на то, что она намного менее удобна: срок выплаты всей стоимости дома сокращается до двух-трех лет, а иногда бывает и меньше.

По словам экспертов, доля ипотечных сделок примерно одинакова для домов разных ценовых категорий. В домах экономкласса традиционно часть покупателей совершает сделки с помощью кредитования. Но поселки класса de luxe и бизнес-класса продаются медленнее из-за того, что предложений в этом секторе больше. Девелоперы, чтобы их быстрее продать, охотнее идут на переговоры с банками об аккредитации поселков и возможности продаж по ипотечной схеме. «И там, и там их мало», — резюмирует Антон Архипов.

Впрочем, как правило, девелоперы также не спешат выходить на рынок ипотеки. Девелопер может договориться с бан-

ком о разработке совместной программы, однако зачастую ему это не очень нужно. Договариваться с банком о включении своего объекта в банковский шорт-лист означает брать на себя дополнительные риски заемщика. «Для застройщика часто оказывается проще немного подождать и продать свои объекты без ипотечных схем, в том числе и в рассрочку», — признает Антон Архипов. По его оценке, сегодня в банках имеют аккредитацию лишь около 10% поселков. Слова девелопера подтверждает и Игорь Дуда. «Застройщики обращаются к нам с предложениями кредитовать граждан на покупку домов в их поселках, однако нельзя сказать, что эти обращения носят массовый характер», — констатирует он.

Валерий Мищенко из Rodex Group, однако, не согласен с тем, что загородные ипотечные сделки опаснее городских. «Риски девелопера не так уж и велики. До момента получения собственности происходит не более года-полутора. Мне трудно представить, что за это время заемщик, который покупает второе жилье, потерпит дефолт. И девелоперы, и банки вполне могут взять на себя такие риски», — убежден господин Мищенко. По его словам, в Rodex Group уже создан специальный отдел, который будет заниматься аккредитацией поселков при банках. «Увеличение числа банков, кредитующих покупателей коттеджей в наших поселках, — это вопрос времени», — обещает он.

Ольга Кондрашова

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

ОСЕНЬ!
Время делать ПОКУПКИ!

**ул. Кунцевская
владение 6**

18-этажный монолитно-кирпичный
жилой дом на 56 квартир
по индивидуальному проекту
с подземной автостоянкой
на 47 машиномест.

РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,
ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ

746-69-60
(офис на объекте)

ЮИТ ДОМ

WWW.YIT-DOM.RU

229-75-77

ДОМ ДЕНЬГИ

Третий лишний

самодеятельность

Каждый покупатель недвижимости, пользовавшийся услугами риэлтеров, хотя бы однажды подумал, что зря тра- тил на них деньги. Как выяснила корреспондент «Ъ-Дома», купить квартиру в Москве и Подмоскowie без помощи ри- элтера вполне возможно, хотя и непросто. Если искать квартиру самостоятельно, можно сэкономить сумму, рав- ную 10–20% стоимости приобретаемой недвижимости.

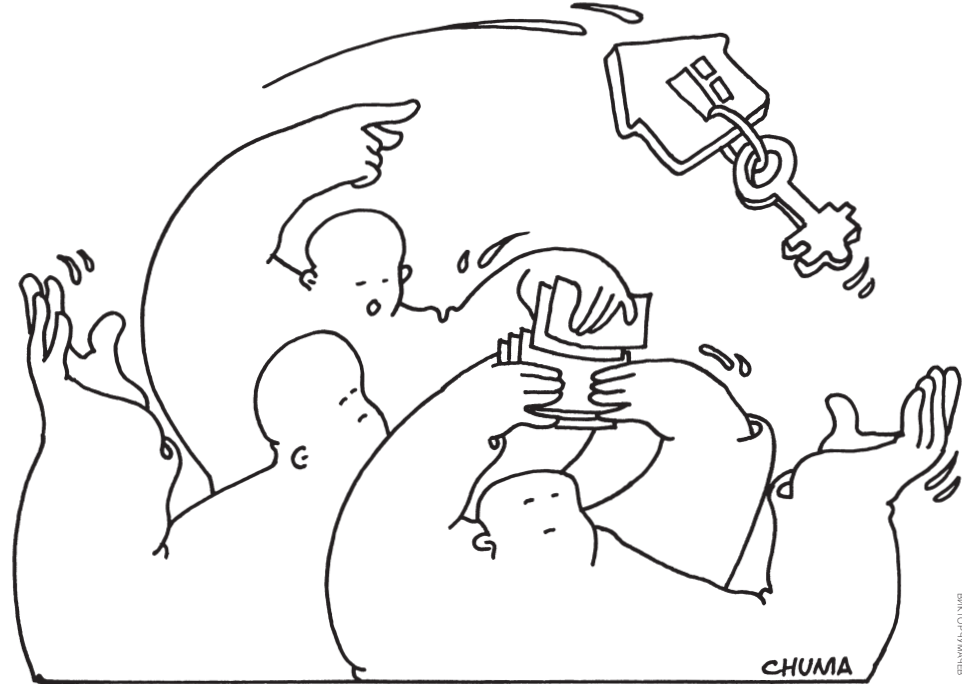
Плата за консультацию

«Их задача — запугать тебя и заставить думать, что вокруг сплошной криминал и стоит тебе самому заняться поиском квар- тире, как тебя тут же обманут. А они твоя защита и опора, они знают рынок недви- жимости и имеют там много связей. Но это не значит, что все они заботятся о том, чтобы ты был счастлив в приобретенной квартире. Цель риэлтера — предоставить тебе информацию о квартирных вариан- тах и побыстрее провести сделку, взяв за свою услугу тысячи долларов. Но ты при желании можешь самостоятельно найти подходящий квартирный вариант», — уве- ряла меня Любовь Генова из подмосковно- го Долгопрудного. Недавно она обзавелась «двушкой» в хрущевке, заплатив за нее \$65 тыс. Поначалу госпожа Генова решила воспользоваться услугами риэлтерских фирм. Ей предоставили несколько квар- тирных вариантов, однако стоили квар- тир \$75–80 тыс., к тому же были в ужасном состоянии. Они не стоили столько, сколь- ко за них просили. Несмотря на то что ри- элтер уверял, будто лучших вариантов на эти деньги не найти, женщина отказалась от услуг агентства и стала действовать са- ма. Она снова и снова расклеивала объяв- ления для потенциальных продавцов на подъездах домов в том районе, где соби- ралась купить жилье. В конце концов поку- патель вышел на нее сам. Госпожа Генова утверждает, что она «на несколько часов опередила представителя риэлтерской конторы на пороге этой квартиры». Но в целом осталась довольна собой: удалось сэкономить почти \$17 тыс.

Случаи, когда клиенты отказываются от услуг риэлтерских фирм, не единичны. В последние годы, как отмечают эксперты, наметилась тенденция к отказу граждан от услуг агентств, покупатели предпочитают подыскивать квартирные варианты само- стоятельно. Как утверждает председатель правления Конфедерации обществ прав потребителей России Дмитрий Янин,

главной причиной этого является раз- венчание мифа о том, что риэлтер дейст- вительно может помочь. «От общего объе- ма жалоб, поступающих в нашу организа- цию, жалобы на недобросовестных риэл- теров составляют 4%, — говорит господин Янин. — Это в общем-то немного, но еще год назад их было примерно в полтора раза меньше. Люди жалуются на то, что агентство, например, берет деньги за то, что просто сводит их с клиентами, даже если сделка в результате не состоялась. Не секрет, что и комиссионные агентств порой бывают выше заявленных вначале. В общем, наши граждане начинают пони- мать, что какую-то часть работы по приоб- ретению квартиры лучше взять на себя. Это правильно: у нас комиссия агентств недвижимости от сделки составляет 5–6%, тогда как в других странах этот процент су- щественно ниже. Переплачивать людям не хочется, и они начинают действовать самостоятельно. Однако я советовал бы людям, решившим действовать на свой страх и риск, все же внимательно изучать законы и условия договора».

В крупных агентствах по недвижимо- сти также поняли настроения потребите- лей и уже приняли меры по удержанию в поле зрения клиентов, которые жадеют проводить сделки самостоятельно. Для этого агентства создают специальные под- разделения, предлагающие альтернатив- ную услугу по консультированию граждан на всех этапах подготовки и проведения сделки. Одной из первых эту услугу пред- ложил компания МИАН. Летом текущего года компания открыла новое подразделе- ние — экспертное бюро «Тактик & прак- тик», готовое консультировать граждан на всех этапах при покупке и продаже недви- жимости в Москве и ближайшем Подмо- сковье. По словам генерального директо- ра бюро Пульнaры Рахмангуловой, в их планы не входит «навязывать клиенту до- полнительные услуги»: «Среди наших по- тенциальных клиентов не только те, кто



стремится сэкономить, но и рациональ- ные люди, стремящиеся действовать са- мостоятельно на рынке недвижимости. Таких людей не меньше половины от всех совершающих сделки на рынке недвижимо- сти. Мы решили предоставить своим клиентам выбор — либо действовать са- мостоятельно, получив исчерпывающую консультацию, либо воспользоваться практическими услугами нашей компа- нии, если клиент понимает, что с какими- то этапами он не справляется (допустим, трудности в сборе справок, заключении договора, юридическая проверка доку- ментов). Возможный вариант оказания ус- луг выглядит так: клиент приобретает у нас консультацию по покупке или прода- же квартиры, заплатив за это 10 тыс. руб- лей, а дальше при желании действует са- мостоятельно. Но хочу обратить особое внимание, что он может на любом этапе сделки обратиться к нам снова».

Дорогой риэлтер

Специалисты, равно как и клиенты, про- шедшие процедуру поиска и приобрете- ния жилья самостоятельно, сходятся во мнении, что поиск квартиры без агентства несет в себе большие сложности. По при- знанию клиентов, дело даже не в том, что информационную базу квартирных ва- риантов достать трудно. Дело в конкуренции на рынке жилой недвижимости. Даже если удастся найти подходящий вариант, он мо- жет «уплыть» в самый последний момент.

Рассказывает Дмитрий Сорин, предпри- ниматель: «Я искал квартиру самостоятель-

но, без помощи агентства, штудировал га- зеты бесплатных объявлений, искал вари- анты и даже ради эксперимента стучался в каждую дверь в подъезде дома, где мне хотелось бы приобрести жилье. Так про- должалось четыре месяца, и однажды на мое объявление откликнулась одна старуш- ка, предложила встретиться. „Двушка“ на „Севастопольской“, которую предлагала эта женщина, мне понравилась, я решил купить ее. Договорились встретиться через два дня. Но пока я бегал по юристам, она успе- ла заключить договор с агентством, кото- рое вышло на нее каким-то непонятным мне образом. Как они ее убедили? Есте- ственно, они предложили ей больше денег. Я понял, что агентств много и они сильнее меня. Впрочем, я духом не пал, продолжил поиски. Но они не увенчались успехом. В итоге один мой знакомый риэлтер помог мне подобрать вариант по старой дружбе. В общем, искать квартиру без помощи сво- их риэлтеров я бы никому не посоветовал».

Есть среди желающих приобрести недви- жимость и такие, которые, напротив, ша- гу без риэлтера не ступят. Это покупатели элитной недвижимости. Рассуждают такие люди трезво: недвижимость стоит сотни тысяч долларов, значит, риски по ее при- обретению должны быть минимальны.

Елена Красильникова, менеджер по продажам: «Когда мы с мужем решили приобрести квартиру в новостройке, рас- положенной в центре Москвы, то пробова- ли самостоятельно подыскивать вариан- ты. Дали объявление в газету. С нами ста- ли связываться риэлтеры, предлагавшие

деньгами не рисковать, а поручить поиск варианта профессионалам. Мы задума- лись: а что, мы разве нищие и не можем себе позволить риэлтера? Мы обратились в агентство недвижимости и через неделю подобрали вариант за \$890 тыс. Обошлось нам это в 4% от сделки. Деньги это неболь- шие. Но занимающиеся элитной недви- жимостью риэлтеры могут и 6% за сделку взять. Мы еще дешево отделались. Но о потраченных деньгах не жалеем — агент- ство избавило нас от головной боли».

Сами риэлтеры не понимают граждан, которые отказываются от их услуг. По сло- вам руководителя отделения «Октябрьское поле» компании «Инком-недвижимость» Михаила Раздольского, риэлтерская фир- ма, работающая качественно, не может продавать свои услуги дешево, а работа хо- рошего риэлтера не может стоить меньше 5–6%. «Риэлтер, когда берет на себя обяза- тельства по сделке, занимается не только подбором документов, варианта и органи- зацией встреч сторон. Он делает все, чтобы клиенту было спокойно и комфортно. Ес- ли фирма предлагает заплатить ей меньше 4% комиссионных, например 2%, это зна- чит, что она готова только свести двух кли- ентов, а уж о чем они там договорятся — ее не волнует. Часто бывает, что люди не уме- ют договариваться, сделка рушится. А хо- роший риэлтер кого угодно сможет убе- дить и обаять и найти компромисс, чтобы все остались довольны. Еще хороший ри- элтер обязательно проверит чистоту сдел- ки за счет юристов, которые находятся в штате агентства, выяснит, не является ли квартира совместно нажитым имуществом, не предъявят ли третьи лица, состоя- щие на учете в каких-нибудь специальных учреждениях, права на эту недвижимость, и подскажет, как застраховать титул. Нако- нец, он оберегает клиента от воров, кото- рые могут проникнуть к нему в квартиру под видом покупателей. Сотрудники агент- ства всегда сопровождают потенциальных покупателей во время визита к клиенту, а визит всегда предварительно согласовыва- ется. Услуги такого риэлтера стоят доста- точно дорого, но это, поверьте, оправдан- но», — говорит Михаил Раздольский.

Траты и риски

Если вы все-таки решились действовать в одиночку, то помните, что самостоя- тельный поиск квартиры сопряжен с денеж- ными затратами. Разовая публикация в га- зете, к примеру, обойдется в \$10, а для то- го чтобы объявление начало работать, его нужно повторить раз пять-семь, значит, на объявления придется потратить около

\$70. Кроме того, придется затратить много времени, расклеивая объявления, и нема- ло энергии для общения с потенциальны- ми продавцами. Помимо всего прочего после того, как вариант будет найден, обя- зательно потребуются консультации юри- стов. Стоимость такой услуги составляет примерно \$400–500.

Рассказывает Денис Шорин, руководи- тель департамента по работе с корпоратив- ными клиентами юридической компании «Легте»: «Обращаться к независимому юри- сту нужно в любом случае, действуете ли вы через агентство или подбираете вари- ант самостоятельно. Необходимо прове- рять подлинность каждого документа. Че- ловек, не имеющий юридического образо- вания, не сможет проверить подлинность правоустанавливающих документов на квартиру хотя бы потому, что ему вряд ли удастся получить информацию из офици- альных источников о желаемой квартире. А юрист, получив пакет документов, про- веряет те факты, которые покупатель в си- лу юридической некомпетентности сразу не распознает: сколько человек прописано в квартире, действует ли справка БТИ, в чьей собственности находится квартира, существуют ли нетитульные владельцы, не действует ли запрет на совершение сделок или иные ограничения. Нюансов множе- ство. Юрист, изучив все материалы и прове- рив предоставленную информацию по сво- им источникам, выдает клиенту аналитиче- ское заключение, в котором указывает объ- емы рисков, которые клиент принимает на себя в случае покупки квартиры. А клиент, ознакомившись с ним, сам решает, поку- пать ему квартиру или не покупать».

Найти квартирный вариант без пос- редников и совершить сделку вполне ре- ально. Во всяком случае, попробовать это сделать стоит. Но, конечно, при этом на- до быть готовым к самостоятельным по- искам информации о недвижимости на рынке и проверке этой информации. Это требует и материальных затрат, и душев- ных. Найдя квартиру, надо суметь ее уде- ржать, убедив потенциального продавца в том, что не стоит обращаться в агентство недвижимости, а лучше продать квартиру без посредников, ведь обязательств мень- ше. Наконец, необходимо досконально проверять подлинность каждого докумен- та на квартиру во избежание неприятных ситуаций с возможным появлением лиц, которые могут предъявить на нее права. Для этого, конечно, лучше обратиться к юристу. Но и чтение профильного законо- дательства не помешает.

Анна Героева



ANGELOVO
клубная резиденция

Новый проект девелопера
международного жилого
комплекса «Росинка»

Мы позаботились о каждой детали -
изысканная архитектура, продуманная
инфраструктура, Британская
Международная Школа, удобное
местоположение. Клубная система
позволит Вам и членам Вашей семьи
ошутить себя частью особого круга
близких по духу людей.

Виллы, таунхаусы, апартаменты

Пятницкое шоссе, 4 км
тел.: (495) 730-33-00
www.angelovo.ru



Реклама ЗАО "Росинка-сервис".
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании.

ДОМинтерьер

Какой кров без ковров

комфорт

Трудно представить себе старинный богато убранный дом без множества ковров. Одним из ключевых декоративных элементов домашнего интерьера остается ковер и сегодня. В каком бы стиле ни оформлялось жилище, будь то минимализм или хай-тек, не говоря уже о модерне или любом другом из классических стилей, вряд ли получится совсем отказаться от их использования. В аскетически строгое или, наоборот, пышное, помпезное убранство ковер вносит толику тепла и уюта, в чем и состоит главная притягательность домашнего очага.



Ковровый пояс
Сказать точно, когда возникло ковровое ремесло, историки не берутся, но самый древний из дошедших до наших дней ковров был соткан около 2,5 тыс. лет назад. Находку обнаружили археологи на Алтае, в зоне вечной мерзлоты, что позволило коврам уцелеть, сегодня он хранится в Эрмитаже. Назвать достоверно место зарождения ковроткачества тоже не представляется возможным, но одно несомненно: это Восток. Родиной ковров ручной работы считаются Иран и Ирак, Азербайджан и Афганистан, Турция и Туркмения, Китай, Индия, а также африканские страны — Марокко и Тунис. Если отметить на карте мира районы, славные и по сию пору производством ковров, то получится разной ширины полоса, тянущаяся через все Восточное полушарие примерно на уровне 40-го меридиана, — ковровый пояс. На Востоке ковер был самой главной вещью, а количество их в доме и красота служили мерилом благосостояния.

Ткали ковры на дому, для себя или в подарок. Поэтому золотым (и в прямом, и в переносном смысле) веком персидского ковроткачества стал XV век, когда в Исфаха-



не была создана царская ковровая мастерская, а производство ковров превратилось в один из основных источников дохода казны. Персидской, разумеется. Казна многих европейских монархов, пристрастившихся к восточной роскоши, напротив, терпела большой урон. Особенно полюбили ковры Бурбоны, поэтому французам, чтобы не разориться окончательно, пришлось самим осваивать ковровое ремесло. Знаменитые ковры Версаля помимо узора отличались от восточных собратьев длиной ворса и рельефной стрижкой, от них ведут свою родословную модные сегодня так называемые скульптурные ковры.

Долгое время ковры оставались монаршей прерогативой, и столь исключительное положение изменилось лишь с началом машинного производства. Центрами его стали Франция, Бельгия и Германия, две последние и сегодня удерживают лидерство по производству ковров машинной работы. Впрочем, на популярности рукотворных шедевров это никак не отразилось. Персидские (или с поправкой на современную географию иранские) ковры востребованы и по сей день, а экспорт ковров в Иране — на втором месте после нефти.



Узелок на память
Ковры ручной работы всегда сделаны из натуральных материалов. Синтетический восточный ковер — это примерно как морковная котлета, блюдо, быть может, и полезное, но к котлетам имеющее мало от-

ношения. В терминологии, конечно, стоит разобраться, ведь ковров существует великое множество. Ковры бывают плетеные, тканые и валяные, с ворсом и без ворса, узелковые и тафтинговые, шерстяные и шелковые. Паласы, килимы, джеджимы,



шадде и шаддахи, сумахи и силехи, фирнехи, дурри и зили, варни и сузани, гяба и дошанаки, халча, намазлыги, хурджины, гяба... Согласитесь, звучит интригующе и внушает уважение к широте познаний, которые требуются современному культурному покупателю.

Остановимся на наиболее трудоемких в изготовлении и, соответственно, самых дорогих, но и самых популярных плетеных коврах, когда в тканую основу вручную вплетается ворс и каждая нить завязывается узелком. Техники плетения различаются по странам, а от количества узелков на единице площади зависит качество ковра: чем их больше, тем тоньше выделка, а сам ковер плотнее, прочнее и дороже. От этого параметра зависит и четкость рисунка. В особо качественных восточных коврах плотность вязки может быть больше миллиона узелков на квадратный метр. Неудивительно, что восточный ковер — одна из немногих вещей, которые все еще покупаются на всю жизнь.

Классические восточные ковры со временем становятся только изысканнее. Цвет нитей, окрашенных натуральными красителями, с каждым годом обретает



новую глубину, и в этом секрет удивительного коврового долголетия. В среднем классический восточный ковер служит около 300 лет. Старинный вид придает коврам особую ценность. Чтобы поскорее снять налет новизны и излишнюю яркость красок, в Турции в старину прогоняли по коврам табун лошадей, а в Азербайджане расстилали ковры под ноги прохожих прямо на улице.

Ковер как самолет
С годами стоимость ковра только растет, и антикварные ковры занимают достойное место среди предметов коллекционирования. Самые дорогие ковры в мире, произведенные в Персии 600 лет назад, хранятся в лондонском Музее декоративных искусств Виктории и Альберта и оцениваются в десятки миллионов долларов. В ряд антиквариата ковры переходят по достижении 70-летнего возраста. Такие изделия продаются на аукционах и наряду со старинной мебелью или гравюрами являются отличным способом преумножения капитала.

Удачно купленный коврики может обеспечить безбедную жизнь кому-то из ваших

MIRAX PARK
на Вернадского

«Миракс Парк» — это необычный проект, объединивший достижения прогресса, семейные ценности и условия для комфортабельной жизни и отдыха.

- ★ Четыре высотные башни на западе Москвы.
- ★ Квартиры с панорамным остеклением.
- ★ Собственный детский сад и школа.
- ★ Свой фитнес-центр с бассейном.
- ★ Уникальный парк с живописным водоемом.
- ★ Собственный заповедник и дельфинарий!

Территория
обслуживается аистами

КРУГЛОСУТОЧНО

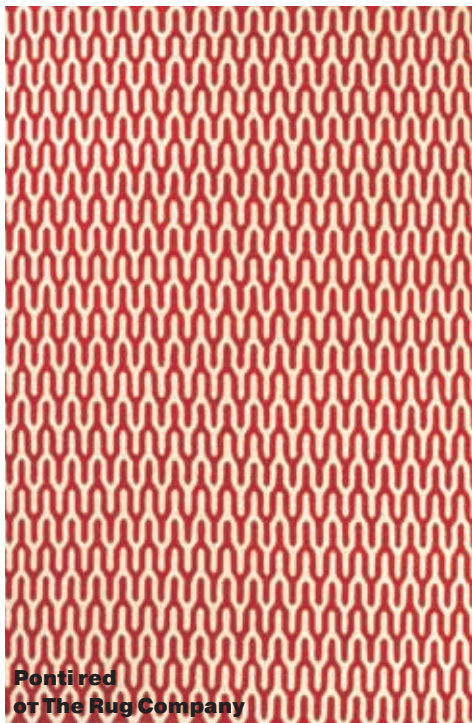
721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте www.7211000.ru
Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 722-2300, 968-6967

MIRAX GROUP
Лучшее для лучших

ЗАО «СК Строймонтаж». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru

ДОМинтерьер



Renaissance
of The Rug Company



Diamond (2003 A)
of Pierre Cardin



Sellersbrook blue
of The Rug Company



Diamond (2008 C)
of Pierre Cardin



Renaissance
(Art de vivre)



Akdamar red
of The Rug Company

наследников. Однако такую покупку нужно уметь сделать. Неподготовленному человеку какой-нибудь раритет может показаться просто старой тряпичей. Тут если и не искусство, то наука требуется немалая.

Можно вспомнить произведения Ремарка, в которых он нередко наделял одного из героев страстью к старинным вещам, свойственной самому автору, и отличным знанием этого предмета. Особенно гордился Ремарк своим умением распознавать подлинную ценность антикварных ковров.

В Москве антикварные ковры встречаются в ковровых галереях и салонах, но выставлены они скорее не для продажи, а для создания имиджа компании, поскольку покупательский спрос на такие изделия у нас только формируется.

Брэнд великий и могучий

Характер рисунка традиционных восточных ковров, несмотря на все разнообразие цветовой палитры и орнаментов, находится в рамках, определенных этой самой традицией. Так что даже самый прекрасный персидский ковер не универсален и подойдет не ко всякому интерьеру. Сегодня ковры ручной работы из натуральных



He loves me
of The Rug Company

материалов и даже с соблюдением старинных технологий производятся на основе дизайнерских разработок. Плетут их, конечно, не в крестьянских домах, где весь процесс, включая окрашивание пряжи, осуществляется, как правило, одна мастерица, а на мануфактурах с разделением труда, поэтому такие ковры, хотя и производятся по каталогам под конкретный покупательский заказ, являются все-таки продуктом серийного производства, а не штучным товаром. Такие ковры в среднем на 10–20% дешевле качественных восточных ковров, однако отдельные изделия современных модных домов и авторские разработки знаменитых дизайнеров, подпадающие под разряд произведений современного искусства, могут стоить баснословно дорого.

Прекрасным вариантом оформления интерьеров в классическом стиле могут служить изделия компании Renaissance, которая обладает эксклюзивным правом на воссоздание знаменитых версальских ковров эпохи Людовика XIV. Помимо пышного барочного или арабского орнамента эти ковры часто украшают сюжетным рисунком с изображением сцен из пасторальных, куртуазных, охотничьих мотивов. Среди серийных ковров ручной работы, кроме плетеных, самыми дорогими являются тафтинговые. Ворс в этом случае не привязывают к основе узелками, а набивают с помощью специального «пистолета». Техника тафтинга появилась относительно недавно, ей примерно 100 лет, и немецкая компания JAB, выпускающая несколько коллекций таких ковров, в основном придерживается современного дизайна.

Есть коллекция длинноворсовых ковров и ковров в войлоке, а также коллек-



Rajasthan
of Missoni Home

ция шерстяных ковров с металлическими и кожаными вставками European Design Edition, которую разрабатывает Peter Maly и другие известные европейские дизайнеры. Использование при изготовлении ковров различных вставок и сочетаний (подчас из довольно неожиданных материалов — джутовых шнуров, кокосовых волокон, морской травы, бамбука) — одно из наиболее модных направлений современного дизайна. Компания Art de Vivre, например, эксклюзивный продавец ковров от Guy Laroche, в коллекции которого много интересных ковров со вставками из кожи, черного дерева, полированного металла; есть даже ковры с серебряными пластинами, усыпанными сотнями бриллиантов и жемчугом.

Еще одна модная тенденция — ковры в стиле shabby chic («потертый шик»); с блеклыми, как бы выцветшими на солнце красками и чуть заметными потерями. Такие ковры идеально подойдут для обстановки с антикварной мебелью или для классического антуража. Компания «Галерея ковров», которая специализируется на турецких коврах ручной работы, предлагает коллекцию искусственно состаренных шерстяных ковров «Оттоман», мотивы дизайна которой воспроизводят традиционные орнаменты времен Османской империи.

Ковры с эффектом искусственного старения, из новозеландской шерсти есть у швейцарской фирмы Ziegler (Art de Vivre).

Эта фирма первоначально занималась коллекционными антикварными коврами, а затем разработала собственный дизайн на основе иранской и китайской ковровых традиций.

Круг именитых дизайнеров, занимающихся коврами, постоянно расширяется. В этом году на рынке появилась коллекция от Pierre Cardin (Carpet House). Одна из линий — Diamond — шерстяные ковры с золотым и серебряным люреком, выдержанные в черно-бордовой гамме. Английская фирма The Rug Company обещает скоро порадовать покупателей коврами от Alexander McQueen, признанного самым инновационным современным дизайнером. Среди имен, чьи подписи стоят на коврах The Rug Company, — Vivienne Westwood, Paul Smith, Matthew Williamson, Marni, Rodolfo Dordoni, Donna Karan. Выглядят ковры, понятное дело, новаторски, но производят их по старинным непальским технологиям в основном в горах Катманду. Не только плетение с характерным двойным тибетским узором, но и окрашивание и даже прядение нити производятся вручную. Так что новомодная стильность в этих изделиях сочетается с надежностью и основательностью давно минувших дней.

Широко известная своими «цветочными полянами» и геометрическими орнаментами итальянская марка Missoni и в этом году осталась верна своей излюбленной тематике, добавив в палитру изумрудный цвет, комбинации различных оттенков желтого и коричневого, а также ковры с орнаментом «зигзаг» в бело-черно-красном триколоре. Красота ковра воспринимается не только зрительно — ведь ковер не картина и даже не напольная, — в формировании восприятия участвует наравне

с рисунком и цветовой гаммой фактура ковра, его тактильность. Поэтому заслуженной популярностью пользуются «скульптурные» ковры, в которых за счет различной длины ворса формируется поверхность, часто рисунок ее проявляется самостоятельно и независимо от красок.

Такие ковры обычно выполнены в технике тафтинга, их много в коллекциях JAB, а также у китайских и индийских производителей.

Одна из самых модных тенденций — изготовление ковров индивидуального дизайна. Такую услугу предоставляют почти все компании, производящие ковры на заказ по авторским разработкам известных модельеров. Можно, например, заказать ковер, повторяющий любимый рисунок Миро или Мондриана, а можно самому попробовать силы в дизайне или с учетом столь модного нынче абстрактного экспрессионизма воспользоваться творчеством самых младших членов семьи. Стоит попробовать, ведь самые удачные идеи — разумеется, с вашего разрешения — фирмы включают в свои каталоги.

Марина Шония



Renaissance
(Art de vivre)

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 44 000 000 руб. Киевское ш., 25 км от МКАД, д. Артемово, Зем. уч. 1 га под ипподром. Участок для КВХ (звонки 0х наиз), Трассово-1х уличный дом 352 м² с гаражом на 1 км на уч. 15 соток, все коммуникации, гараж, сауна, есть лентный дом с сауной. Отличный пейзаж. На берегу Московского моря. Компания «NRG» 644-49-49 www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 8 850 000 руб. Киевское ш., 27 км от МКАД, пос. Матвеевское. Земельный участок 20-30 сот. Все коммуникации центральные. Развитая инфраструктура с Артемово. АН «Домострой». www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 22 100 000 руб. Киевское ш., 32 км от МКАД, д. Новогородово, Зем. уч. 1 га под ипподром. Участок для КВХ (звонки 0х наиз), Трассово-1х уличный дом 352 м² с гаражом на 1 км на уч. 15 соток, все коммуникации, гараж, сауна, есть лентный дом с сауной. Отличный пейзаж. На берегу Московского моря. Компания «NRG» 644-49-49 www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 9 504 000 руб. Киевское ш., 36 км от МКАД, д. Сельмеево-Семеново. Земельный участок без подряда, 22 сот. КП «Православие». Все коммуникации. Р. Пахра, лес. АН «Домострой». www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Рублево-Успенское шоссе. Уникальные предложения! Последние незастроенные лесные уч. от 1 до 3 га на берегу Можайского. Рядом известные элитные поселки, Рублево, «Инфра», все коммуникации, Охрана, Собственность. www.sprinvest.ru 505-46-46, 939-22-91	АРЕНДА - ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 12 км. Предлагается в аренду современный коттедж 470 м² со всеми коммуникациями, мебелью, бытовой техникой. В доме бассейн, сауна, баня, гараж на 4 км. Участок 15 сот. Платформа для отдыха, Охрана, Собственность. Компания «NRG» 644-49-49	АРЕНДА - ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское ш., 14 км. Дачная Палата, предлагается в аренду коттедж от 500 м², 4 спальни, 5 ванных, зал, отделка, быт. техника, мебель. Гараж на участках от 20 сот. дачная площадка, бассейн, оранжерея, центральные коммуникации, Интернет. Компания «NRG» 644-49-49	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 20 км от МКАД, д. Артемово, коттедж, пос. «Новогородово». Удобен, функционален, дом «под ключ» 350 м² на благоустр. уч., 15 соток. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 ванные, сауна, веранда, гараж. Все коммуникации. От Застры. 508-32-95, 782-45-54
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 20 400 тыс. руб. Калужское ш., 21 км от МКАД, в охр. коттедж, пос. «Новогородово». 1-х уличный дом 352 м² с гаражом на 1 км на уч. 15 соток, все коммуникации, гостиная, кухня-столовая, 2 ванные, 3 спальни. От Застры. без отделки. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 11,7 млн. руб. Ленинградское ш., 100 км. На уч. 15 соток с ландшафтным дизайном, продаются коттедж из бруса, Загородный мансарда, общая пл. 250 м², все коммуникации, гараж, сауна, есть лентный дом с сауной. Отличный пейзаж. На берегу Московского моря. Компания «NRG» 644-49-49	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 23 374 000 руб. Минское ш., 30 км от МКАД, Голландия, 3-х этажный коттедж на 15 соток (45 соток), по факту «60 соток», в закрытом охраняемом поселке. Центральные коммуникации. Сосновое окружение. Компания «NRG» 644-49-49	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 14 км «Павловское». Резиденция «на Кавказе», инд. проект, 5-720 м², 4 спальни, мастер-спальня, гараж на 2 м, под чистоту отделки. Уч. 21с. с озеленением. Собственность. 792-66-63, 920-39-19	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 15 км от Звенигород. Жилой комплекс «Жемчужина» на берегу Можайского в окружении леса. Апартаменты с/об., планировка от 75 до 140 м², Охрана, благоустр., тир. 14 га, ЗАО «ЮИТ Москва». www.sprinvest.ru 505-46-46, 939-22-91	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 17 км от МКАД. Дом 600 м² в коттеджном поселке «Рубинчик» на берегу Можайского. Уч. на берегу реки Синички 21 сотка плюс земля в аренду. Завершение отдел. работ под ключ - август 2007 г. Собственность. Подарки. 8-16-887-38-88 Людмила	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 24 км от МКАД. Коттедж 602 м² в коттеджном поселке «Искра» охрана, мансарда» дом 205 м². Без отделки. Проект отнюдь стоящего гаража на 4 км с помещением для обслуживания и пост. зной в стиле дома «204 м², Уч. 20-21 сот. Все коммуникации, Собственность. 8-16-887-38-88 Людмила	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 25 км от МКАД. Истринский р-н. Пешко-Сосновский сельсовет, дача «Звездочка». Полн. меблировка, итал. мебель, постельные принадлежности, 3 г/деревянные комнаты, постирочная 2 в/у, П/д. Есть квартира на 14-м этаже. Распродажа. Цена с уч. соток, земли, ЗАО «ЮИТ Москва» www.yit-dom.ru 723-68-18
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 39 000 руб./м² Новорижское ш., 27 км от МКАД, с Раменское, мкр. 10, 4-х этажная таунхаусная постройка 131-160 м², распродажа, платная, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., Жуковка. Элитный клубный дом на 23 квартиры. Большая благоустроенная территория, собственный фитнес-центр с бассейном. В продаже всего 4 квартиры. NEW! www.realty.ru (495) 775-73-35	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 52 000 руб./м² Ярославское направление, г. Королево, Клубный комплекс «Сосновый Бор». Четырехэтажные таунхаусы с гаражом в поселке на 76 семей посреди векового соснового бора, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 725-75-77	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское направление, г. Королево, Клубный комплекс «Сосновый Бор». Четырехэтажные таунхаусы с гаражом в поселке на 76 семей посреди векового соснового бора, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 725-75-77	АРЕНДА В МОСКВЕ Бородинское ш., 5 км от Звенигород. Жилой комплекс «Жемчужина» на берегу Можайского в окружении леса. Апартаменты с/об., планировка от 75 до 140 м², Охрана, благоустр., тир. 14 га, ЗАО «ЮИТ Москва». www.sprinvest.ru 505-46-46, 939-22-91	АРЕНДА В МОСКВЕ м. Новые Черемушки, ул. Нагатинская, 10 мин. пешком, 4-комнатная квартира. Общ. пл. 162 м², дизайнерский ремонт, 2 в/у, 2 г/деревянные, просторная застекл. лоджия. Мебель по договор., Европод., охраняемая территория, охранная ограда. Компания «NRG» 644-49-49	АРЕНДА В МОСКВЕ Дом на Платово. 3-хэтаж. квартира в стиле модерн площадью 120 м², Студия 50 м². Эксклюзивная мебель. Два санузла, г/деревянная комната. Многоуровневая система охраны. Подземный паркинг. Компания Borne Ve www.borneve.ru 938-88-35, 130-50-94	АРЕНДА В МОСКВЕ Зеленое. Видовая квартира студийного плана 160 м² с автор. дизайном на 3-м этаже ЖК «Звездочка». Полн. меблировка, итал. мебель, постельные принадлежности, 3 г/деревянные комнаты, постирочная 2 в/у, П/д. Есть квартира на 14-м этаже. Распродажа. Цена с уч. соток, земли, ЗАО «ЮИТ Москва» www.yit-dom.ru 723-68-18
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 1-я Тверская-Ямская, ул. 4-комнатная квартира площадью 120 м² в старинном доме. Евроремонт, сауна, джакузи. Охраняемая парковка. ID 21515 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Арбат. Квартира свободной планировки 156 м², элитный дом на 23 квартиры. Большая благоустроенная территория, собственная парковка, круглосуточная охрана. Привлекательная цена! www.realty.ru (495) 775-73-35	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Барковский пер. Просторная 3-комнатная квартира площадью 130 м². Гостиная 35 м², 2 санузла, джакузи, г/деревянная комната. Евроремонт, Оборудованная бытовая техника, Интернет. Видовый вид. ID 15188 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ М. Бронная. Небольшая уютная квартира-студия в старинном доме в центре Москвы. Общая площадь 39 м², евроремонт, меблирована, тихий дворик. ID 31819 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Боровое пер. 120 м² в старинном доме. Евроремонт, 2 санузла, джакузи. Полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Полностью готова к проживанию. ID 9593 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Калужское ш., 5 км от МКАД. Таунхаус от 203-260 м² с участками от 2-6 соток в собственности, центральные коммуникации, свободная планировка, круглосуточная охрана, парковка. Предложение от застройщика. Распродажа, ипотека. www.dubrovsky.info 738-56-56	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ М. Косинская, 1-я Новодевичья пер. 4-комнатная квартира на Патристическом проезде. Евроремонт, просторная застекл. лоджия, дубовый паркет, потолки 3,60 м, чистый подвал, джакузи, Свобода. Имеется право приоритетного присоединения чердака от 80 м². ID 3314 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Красная Пресня. Квартира 137 м² с качественным ремонтом. Новый элитный дом. Спорд. терраса, развитая инфраструктура, круглосуточная охрана. А также без отделки - 127 и 157 м². www.realty.ru (495) 775-73-35
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Кунцево. 3-хэтаж. квартира пл. 127 м² в новом элитном доме. Евроремонт, подогреваемые полы, кухня 18 м², гостиная 31 м², 2 санузла, джакузи, Подсобные помещения, г/деревянная комната. Подземная парковка. ID 33993 www.evan.ru (495) 232-67-43	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Ленинградское ш., 4 км от МКАД, с Долгопрудный, мкр. «Центральный», д.3. 1,2,3-4-комнатные квартиры в кирпично-панельном 17-этажном жилом доме серии «И 1724», беспрецедентная распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 318-91-13	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 134 750 руб./м² м. Молодежная, м. Куцева, ул. Куцева, вл. 6, 2,3-4-комнатные квартиры в 18-этажном монолитно-кирпичном доме по инд. проекту на 56 семей, Подземная парковка, система поэтажного кондиционирования, распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Москва СТУ. «Федерация». Апартаменты на Басово! Продажи открыты 81 этаж. Башня А. Самый высокий этаж апартаментов! Солнце - только для Вас! Предлагаются апартаменты от 150 м². А также апартаменты в Башне Б от 80 м². ООО «Катанга-Риэлти». www.katanga.ru 8-917-577-7575	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Полесовский бульвар. Эксклюзивный 2-этажный пентхаус площадью 447, 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном четырехэтажном жилом доме, инд. проект, распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 100 млн. руб. м. Проспект Вернадского, ул. Лобачевского. Помещение под предпр. деят. банк, спортинвентарь, центр на 1-й линии дома, 14-эт. жилого дома, пл. 535(384+171) м², 4 входа, МТТС, Умный 1-4 м, 4-х этажность, ремонт, быт. техника, Свобода. Цена ниже рыночной. Компания «NRG» 644-49-49	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Смоленская, 1-я Новодевичья пер. 8 ЖК «Высший дом». 515-этажный дом, общ. пл. 114 м², кухня 18. Ремонт в венецианском стиле, антикварная мебель, 1 км в парке. Проф. охрана, на территории парковка, ресторан, Спорт! Компания «NRG» 644-49-49	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Якиманка. Лучший пентхаус Москвы! Пл. 200 м², без отделки. Эффективные виды на Кремль и Храмы Христа Спасителя. Новый дом класса «De Luxe». Система «умный дом». А также с ремонтом - 110, 140, 160 м². www.realty.ru (495) 775-73-35
НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ от 39 500 руб./м² Горьковского ш., 50 км от МКАД, г. Ногинск, мкр. «Заречье», №145. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпично-панельном 17-этажном жилом доме серии «И 1724», беспрецедентная распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 109-45-12	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ 49 000 руб./м² Лихачевское ш., 4 км от МКАД, с Долгопрудный, мкр. «Центральный», д.3. 1,2,3-4-комнатные квартиры в кирпично-панельном 17-этажном жилом доме серии «И 1724», беспрецедентная распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 318-91-13	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорижское ш., 23 км от МКАД, с Жуковский, ул. Гагарина, д.117. 1,2,3-комнатные квартиры в 17-этажном монолитно-кирпичном жилом доме, распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ от 40 000 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, с Жуковский, мкр. 5А, д.1-16. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-кирпичном жилом доме, распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ от 45 500 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, с Жуковский, мкр. 5А, д. 2. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-кирпичном жилом доме, инд. проект, распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ от 40 600 руб./м² Новорижское ш., 27 км от МКАД, с Раменское, ул. Прибыстричского д. 47. 1,2-комнатные квартиры в кирпичном панельном 14-этажном жилом доме серии «Б 2005», Распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 229-75-77	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ 60 000 руб./м² Ярославское направление, с Королево, ул. Ленина, к. 10, 1,2,3-4-комнатные квартиры в монолитно-кирпичном 17-этажном жилом доме серии БЭД-11Р. Распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 702-47-25	НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕГИОНАХ от 31 500 руб./м² г. Ярославль, ул. Суздальская, ул. Калинин, д. 2. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпичном 10-этажном жилом доме-новостройке. Распродажа, платная, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 8-4852-52-726

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 218, 127.

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

ДОМ краеведение

Симфония конструктивизма

легенды

Сегодня многие дворы Старого Арбата лишаются исторического облика с его неповторимой аурой. И там, где еще вчера стояли старинные особнячки в окружении яблоневых, вишневых садов и цветущей сирени, сейчас зияют котлованы, предназначенные под точечную застройку. Правда, чудесным образом кое-что из уникальных строений еще сохранилось.

Чтобы почувствовать ту самую ауру, достаточно свернуть с Арбата в Кривоарбатский переулок и по шаткому дощатому настилу подойти к калитке, за которой виднеется строение фантастического облика под №10, со скромной надписью на фасаде: «Константин Мельников. Архитектор».

Вообще-то трудно представить, что жилой дом, построенный в 1929 году в стиле конструктивизма, может быть вот таким. Это два огромных белых цилиндра, прислоненные друг к другу. Один выше, другой на треть ниже. Причем внутри нет ни одной несущей опоры. Вообще. Вместо них все сооружение надежно опирается лишь на внешние стены. Говорят, какой-то турист, глядя на это чудо, со всех сторон безжалостно зажатое новостройками, достал блокнот и стал быстро что-то чертить. К срезанным вершинам двух труб дорисовал конусы, а к цилиндру поменьше добавил крыльца. В итоге получилась схема, отдаленно напоминающая ракетоноситель с космическим «челноком».

Невольно вспомнишь, что коллеги по цеху часто называли Константина Степановича Мельникова фантастом от архитектуры. Может быть. Причем фантазии Константина Степановича часто побеждали на самых ответственных конкурсах. Например, немногие знают, что в 1924 году лучшим

укрытием (в форме стеклянного пирамидального кристалла на дубовом кряже) первого саркофага покойного Владимира Ульянова-Ленина правительственная комиссия признала работу именно Мельникова. Его кристаллом и накрыли мумию вождя. Жаль только, что в 1945 году, когда эвакуированное во время войны тело Ленина возвратили из Тюмени в Москву, стеклянная пирамида таинственным образом исчезла.

В 1925 году советский зодчий буквально потряс воображение зарубежных коллег оригинальностью своего проекта павильона СССР на Всемирной выставке декоративного искусства в Париже. Не случайно у французских архитекторов неоднократно возникала идея (она и сейчас жива) восстановить уникальное строение. В свое время Константин Степанович так вспоминал о тех днях: «В конкурсе на строительство во французской столице участвовали семь человек. Дали нам всего неделю. И никаких материалов для макетов. Ничего. Словом, следовало лишь высказать наиболее оригинальную идею. И я высказал. И несказанно горд, что мой вариант понравился больше других. Секрет проекта? Он скрыт в диагональном пути. Павильон ведь небольшой, а такой путь создает ощущение почти безграничности пространства, непознаваемо



60 ромбовидных окон дома Мельникова кто-то образно сравнил с медовыми сотами фото Григория Собченко

сти его с первого взгляда. Словно Вселенная, которую можно изучать бесконечно.

Как бы там ни было, но советский павильон, как признавала мировая пресса, стал гвоздем выставки. Он прямотаки ошеломил западную общественность. Все думали, что после революции и гражданской войны у нас долго ничего интересного в искусстве быть не может. А мы оказались на шаг вперед. Это, конечно, очень испортило всю игру архитектора Корбюзие, так как он думал эпатировать всех. Вот только наш павильон неожиданно для многих оказался и смелее, и новее.

А потом французы предложили мне делать проекты гара-

жей для Парижа. Я согласился. Предложил идею гаража над мостом через Сену. Она тоже потрясала. Это сейчас много говорят и пишут о пространственных решениях, домах над самым городом. А тогда такие проекты казались фантастикой. Вообще-то гараж сделан немножко в шутку. Простой куб и окно-проём, в котором виден кусочек пандуса. Парижане ведь как дети: это же интересно смотреть, как вдруг в окошке промелькнет на пандусе автомобильчик... Они могли смотреть часами...

В целом же я легко беру задачу преподнести современности такую новизну, которая становится для архитектуры открытием».

В 1927 году признанный мэтр с женой Анной Гавриловной получили от московских властей участок (с садом!) под строительство уже собственного дома в Кривоарбатском переулке, где Мельников сразу же стал козловать над новым, как всегда, удивительным проектом. На переднем фасаде — гигантское окно, создающее иллюзию, будто в этом месте вообще нет никакой стены, а значит, прямо из дома, сооруженного из кирпича и дерева, можно запросто выйти во двор, сесть на лавочку и прислушаться к шелесту листьев.

Или вспомнить что-нибудь из прошлого. Скажем, как безусым пареньком из подмосковной деревни Лихоборы перебрался Коста Мельников в Москву, где начал служить курьером у инженера-теплотехника В. Чаплина. Работодатель оказался очень доброжелательным и участливым человеком. Он обратил внимание на необычные рисунки юноши и помог Константину поступить в Московскую училище живописи, ваяния и зодчества. Там до 1914 года Мельников постигал азы художественного творчества в мастерской Константина Коровина. Через три года снова учеба, только теперь в мастерской известного российского зодчего и будущего академика Ивана Жолтовского.

Впоследствии обладатель сразу двух дипломов Константин Мельников уже и сам преподавал во Вхутемасе (Высшие государственные художественно-технические мастерские), предлагая студентам не подражать великим мастерам прошлых лет (как говорил зодчий, их творчество только фундамент для полета мысли), а больше импровизировать, искать что-то обязательно необычное, но multifunctional.

В связи с этим он иногда вспоминал фразу поэта Велимира Хлебникова, которого Сергей Есенин в шутку назначил Председателем Земли:

«Должно создавать дома азбуккой согласных из железа и гласных из стекла». Тем более что, по словам архитектора В. А. Веснина, в конце 1920-х годов приходилось «экономить каждую бочку цемента, каждый фунт гвоздей, всячески снижая стоимость каждого кубометра стройки».

Наверное, Константин Мельников не раз наблюдал из своего дома в старом дворике, какими причудливыми переливами отражаются лучи заходящего солнца в 60 ромбовидных окнах, которые кто-то образно сравнил с медовыми сотами. Из-за этого «жилье цилиндры» воспринимались москвичами и туристами как своего рода пчелиный улей на Арбате. В ответ Мельников всегда уточнял: не улей, а круглый солнечный дом, где каждый уголок с раннего утра наполнен естественным светом.

Сейчас этого, увы, нет. Новые здания вокруг погрузили шедевр конструктивизма во мрак. И впечатление от созерцания дома уже вряд ли вернется. В частности, ни в одно из 38 шестиугольных окон круглого рабочего кабинета Мельникова на третьем этаже или в 12 окон спальни, равно как и в другие многочисленные «соты», больше не заглядывает солнце. Его не пускают соседние дома, возникшие на месте бывшего сада почти в 5 м от уникального здания. И это при том, что по градостроительным и экологическим стандартам Москвы подобные схемы работ запрещены.

В доме Мельникова удивительно еще вот что. Внешнее строение не слишком велико. Однако войдешь — и сразу начинает казаться, что помещения почти безразмерны, настолько искусно умел манипулировать с внутренним пространством большой мастер. Тут и необычные цветовые или световые решения в комнатах, которые в своей планировке никогда не повторяют друг друга, а по их стенам ви-

сят картины (графика, живопись) кисти самого архитектора. И отклонения от строгой геометрии. И просторная терраса для семейных чаепитий (она же личный лечебно-профилактический солярий Мельниковых). И винтовая лестница в верхние комнаты. Например, на второй этаж, где находится спальня с тремя буквально вмурованными в пол кроватями.

Кстати, незадолго до строительства дома глава семейства по случаю купил у букиниста брошюру «О пользе здорового сна», из которой узнал, что, оказывается, родители и их чада всегда должны спать в одной комнате. Так спокойнее и детям, и родителям. И полезнее для развития личности. На этот счет Константин Степанович даже девиз придумал: «Лечить сном влито до лучшего изменения характера».

Само родительское ложе было отделено от детей зеркальной ширмой. Как вспоминал сын архитектора художник и недавний хранитель дома Виктор Константинович (он скончался в феврале 2006 года), «ночью откроешь глаза, посмотришь в сторону, где папа с мамой, но ничего, кроме своего растрепанного изображения, не увидишь. Подумай, зачем родителей беспокоить. И снова шмыг под одеяло. Поутру соберемся на террасе за самоваром, сновидениями поделимся. Посмеемся вдоволь. Ну а если выдаться ранняя весна или жаркое лето, то и позгоримся, не выходя на улицу».

А еще Константин Степанович строил в Москве рабочие клубы. Они тоже по-своему непривычны. Например, Дом культуры имени Русакова на Стромнинской площади внешне выглядит как огромный болт, вкрученный в землю, а сверху шляпка в виде выдвинутых наружу стоек зрительного зала. Его при необходимости можно было разделить и превратить в аудитории «по интересам».

Или взять бывший клуб фабрики «Буревестник» на Рыбинской улице, что в Сокольниках. Тут архитектор спроектировал просторное фойе с секретом: по мере надобности пол раздвигался, обнажая чашу плавательного бассейна.

Архитектор просто не мог строить безликие коробки, которые в наше время приходится сносить. В каждом сооружении, полагал зодчий, жилым или служебным, обязана присутствовать своя тайна и своя неповторимость. «Дом построить — это как симфонию написать», — утверждал Константин Степанович. А одинаковых симфоний не бывает.

В свое время президент РААСН А. П. Кудрявцев, обращаясь к участникам одного из архитектурных форумов, сказал: «Мы обладаем бесценным сокровищем, находящимся под угрозой, — постройками К. С. Мельникова. Среди них есть один особый памятник — жилой дом самого зодчего, который в ряду памятников архитектуры 1920-х годов мира стоит абсолютно на особе».

Не хочется о грустном, но все же цилиндрический дом с ромбовидными окнами по адресу Кривоарбатский переулок, 10 потихоньку приходит в упадок. Несмотря на то что в 1996 году власти начали реконструкцию (которую так и не завершили), здесь по-прежнему протекает крыша, просело крыльцо, разрушаются межэтажные перекрытия, отваливается штукатурка, изношены половые доски. А фундамент (он давно в трещинах) вообще догадались укрепить песком с солью.

Под боком поднялся, закрывая солнце, элитный дом. Исчезли из двора сад и тишина, когда-то наполнявшая его. Ощущение такое, что до уникального здания просто никому нет дела. Или все-таки «симфония конструктивизма», как иногда называл свой дом Мельников, вновь зазвучит? Хорошо, если так.

Галина Кириллова

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ УРОЖАЙ 2007

«ДОН-Строй» представляет Вашему вниманию готовые квартиры в шести жилых комплексах компании. Строительство всех представленных домов завершается в этом году! Эти жилые комплексы расположены в самых привлекательных уголках столицы: на набережной Москвы-реки, в тихих зеленых районах, по соседству с парками и усадьбами, рядом с новым деловым центром «Сити». Квартиры уже ждут своих новоселов!

УРОЖАЙ 2007 – САМОЕ СПЕЛОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭТОЙ ОСЕНИ

АЛЫЕ ПАРУСА, V КОРПУС



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

- ★ ПЕШЕХОДНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ – 500 М
- ★ ЯХТ-КЛУБ, 37 ПРИЧАЛОВ, МАЯК
- ★ КВАРТИРЫ ОТ 136 ДО 270 КВ. М, ПЕНТХАУСЫ ДО 362 КВ. М
- ★ ДЕЙСТВУЮЩИЙ АКВАПАРК – 1300 КВ. М, ФИТНЕС-ЦЕНТР И 3 КРЫТЫХ ТЕННИСНЫХ КОРТА
- ★ БОУЛИНГ НА 7 ДОРОЖЕК И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ФУТБОЛЬНОЕ ПОЛЕ

ДОМ НА БЕГОВОЙ



«ДОМ НА БЕГОВОЙ» – ЛИДЕР ПРОДАЖ В БИЗНЕС-КЛАССЕ, УДОБСТВО ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И БЛИЗОСТЬ РАЙОНА К ЦЕНТРУ ГОРОДА И ДЕЛОВОМУ «СИТИ»

- ★ 1 МИНУТА ОТ МЕТРО «БЕГОВАЯ»
- ★ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ
- ★ САМЫЕ СОВРЕМЕННЫЕ ФАСАДНЫЕ СИСТЕМЫ И ИНЖЕНЕРИЯ
- ★ ЭРКЕРЫ, СТЕКЛОПАКЕТЫ ПО ТЕХНОЛОГИИ RENAИ И SCHUKO
- ★ МНОГОУРОВНЕВЫЙ ПАРКИНГ

СЕДЬМОЕ НЕБО



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА ПРЕМИУМ РАСПОЛАГАЕТСЯ В УНИКАЛЬНОМ МЕСТЕ – НА БЕРЕГУ ОСТАНКИНСКОГО ПРУДА, ПО СОСЕДСТВУ СО ЗНАМЕНИТОЙ УСАДЬБОЙ ШЕРЕМЕТЕВА, РЯДОМ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМ ДВОРЦОМ И НЕПОВТОРИМЫМ ПАРКОВЫМ АНСАМБЛЕМ

- ★ ЭФФЕКТНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ★ БОЛЬШАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- ★ КВАРТИРЫ ОТ 74 ДО 200 КВ. М, ПОТОЛКИ – 3,2 М
- ★ ТРЕХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ОХРАНЫ, КРУГЛОСУТОЧНОЕ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ
- ★ МНОГОУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

ДОМ В СОКОЛЬНИКАХ



«ДОМ В СОКОЛЬНИКАХ» РАСПОЛОЖИЛСЯ ПО СОСЕДСТВУ СО ЗНАМЕНИТЫМ ПАРКОМ В ИСТОРИЧЕСКОМ РАЙОНЕ СТОЛИЦЫ. АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЯ СОЧЕТАЕТ СТИЛЬНЫЙ МИНИМАЛИЗМ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ.

- ★ ШИРОКОФОРМАТНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, ЭРКЕРЫ, ФРАНКУСКИЕ БАЛКОНЫ
- ★ КВАРТИРЫ ОТ 89 ДО 223 КВ. М, ПОТОЛКИ – 3,15 М
- ★ ВИДЫ НА СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ПАРК И ЦЕНТР СТОЛИЦЫ
- ★ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС – 26 ТЫС. КВ. М
- ★ ЧЕТЫРЕХУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

ИЗМАЙЛОВСКИЙ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ИЗМАЙЛОВСКИЙ» РЯДОМ СО ЗНАМЕНИТЫМ ПАРКОМ – САМОЕ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В СВОЕЙ КАТЕГОРИИ. ВПЕРВЫЕ ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПРИМЕНЕНЫ ДЛЯ БИЗНЕС-КЛАССА

- ★ ВИД НА ИЗМАЙЛОВСКИЙ ПАРК И ПРЕКРАСНАЯ ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА
- ★ КВАРТИРЫ ОТ 72 ДО 190 КВ. М, ПОТОЛКИ – 3,15 М, СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА НА НЕСУЩИХ КОЛОННАХ
- ★ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС – 12,3 ТЫС. КВ. М
- ★ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ НА 815 ММ С АВТОМОЙКОЙ, ОХРАНЯЕМАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ – 12 ТЫС. КВ. М

БИРЮЗОВА, 33



НОВЫЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕН В ОКРУЖЕНИИ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ «ДОН-СТРОЙ», В ТИХОМ И УЮТНОМ ЗЕЛЕНОМ РАЙОНЕ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ СТОЛИЦЫ

- ★ ПОБЛИЗОСТИ СЕРЕБРЯНЫЙ БОР, ПАРКИ ПОВОРСКОЕ-СТРЕШНЕВО И ПОВОРСКОЕ-ГЛЕБОВО
- ★ ОТДЕЛКА ЭФФЕКТНОЙ КЛИНКЕРНОЙ ПЛИТКОЙ
- ★ ПАНОРАМНЫЕ ОКНА, ЭРКЕРЫ
- ★ КВАРТИРЫ ОТ 90 ДО 200 КВ. М
- ★ ДВУХУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ С АВТОМОЙКОЙ

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ С ВИДАМИ НА ВОДУ, С ЭФФЕКТНЫМ ОСТЕКЛЕНИЕМ И ЗИМНИМИ САДАМИ. ВСЕГО ДВЕ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! КВАРТИРЫ ОТ 45 КВ. М ЦЕНА ОТ 99 ТЫС. Р. ЗА КВ. МЕТР

ДВУСТОРОННИЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 85 ДО 210 КВ. М НА ВЕРХНИХ ЭТАЖАХ ДОМА С ПАНОРАМНЫМИ ВИДАМИ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! КВАРТИРЫ ОТ 53 КВ. М ЦЕНА ОТ 139 ТЫС. Р. ЗА КВ. МЕТР

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! КВАРТИРЫ ОТ 57 КВ. М ЦЕНА ОТ 89 ТЫС. Р. ЗА КВ. МЕТР

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ДВУХУРОВНЕВЫЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 280 КВ. М, А ТАКЖЕ КВАРТИРЫ ОТ 154 КВ. М ВО ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА



АРЕНДА КВАРТИР – ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ



TRADE-IN – ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ВАШЕЙ КВАРТИРЫ В СЧЕТ ПРИОБРЕТАЕМОЙ



УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 105 47 47, 105 49 30

WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»