

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛОЙ ДОМ | РЕКЛАМНОЕ ИЗДАНИЕ | №5 [20] ИЮНЬ 2009
WWW.KOMMERSANT.RU

ЖИЛОЙ ДОМ

КОММЕРСАНТЪ КАЗАНЬ

Недвижимость на века | 8
Курортные вложения | 14
Классический ход | 26

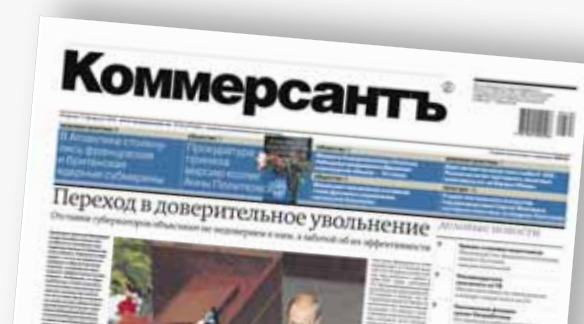


РЕКЛАМА

КОММЕРСАНТЪ. КАПИТАЛИСТИЧЕСКИЙ РЕАЛИЗМ

www.kommersant.ru

Газета **Коммерсантъ**.
Каждый день — о самом главном
в политике, бизнесе, обществе,
культуре и спорте.



ЖИЛОЙ ДОМ

В номере

№5

16.06.2009

1



ТРЕНД



ПРОВЕРОЧНАЯ РАБОТА



РИЭЛТИ-ШОУ



МЕРА ВЕЩЕЙ

8

ТВЕРДЬ НЕ СДАЕТСЯ

14

ЗАГРАНИЧНОЕ
РИЭЛТ-ТУРНЕ

20

НАТАША КОРОЛЕВА:
ХАЙ-ТЕК ДЛЯ СЕ-
МЬИ С РЕБЕНКОМ

38

ГОТОВИМ
ПО-НЕМЕЦКИ

- 8 **ТРЕНД**
Земная опора
Спрос на участки «идет на взлет»
- 14 **ПРОВЕРОЧНАЯ РАБОТА**
Квартира с видом на житье
Отпуск у моря
- 18 **РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ**
Топтание на квадратном метре
Москву ждет дефицит новостроек

- 20 **РИЭЛТИ-ШОУ**
Энергетика формы
Простор на высоте
- 26 **ЛУЧШИЙ ГОРОД ЗЕМЛИ**
Дом на доме
Взгляд на традиции
- 30 **ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН**
Покупка с дефолтом
«Должники» не идут с молотка

- 36 **ВНУТРЕННИЙ МИР**
«Настоящая королевская обитель»
Детектив в интерьере
- 38 **МЕРА ВЕЩЕЙ**
Философия процесса
Кухня как воплощение комфорта
- 43 **КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ**
Город, загород, зарубежье



ГАЛЕРЕЯ МЕБЕЛИ И СВЕТА RIVIERA

Эксклюзивный представитель фабрики GeD Cucine

Кухни, мебель, свет, текстиль

Казань, Ул. Левобулачная, 42/2, тел. (843) 292-30-64, факс (843) 292-45-94, e-mail: riviera8@list.ru



ULTRAMARIN
мастерская архитектуры
и дизайна

- Архитектурное проектирование фасадов зданий и коттеджей
- Авторская мебель
- Исполнение дизайн-проекта интерьеров
- Авторский и технический надзор

ПРЕДСТАВЛЯЕТ НОВУЮ ЭКСПОЗИЦИЮ

Сама природа прикоснулась к созданию необыкновенной кухни FIAMMA. Неповторимый образ девственности и простоты достигнут сочетанием натурального итальянского ореха с бархатистым вулканическим камнем столешницы. Искусство итальянских дизайнеров фабрики GeD Cucine — в лаконичных и строгих линиях кухни. Все здесь проникнуто солнечным духом Италии.



ИРИНА ЗИМИНА

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

ZIMINA@KAZAN.KOMMERSANT.RU

Уже сейчас у покупателей есть возможность приобрести залоговую, или так называемую дефолтную, недвижимость. Но пока это обойдется не дешевле, чем аналогичные рыночные варианты

Попутного ветра Каждый летний сезон мы открываем спуском на воду корабля. И этот год не стал исключением. Начищенный корабль, лето, гости, остров, шашлыки — традиция. Кое-кто из числа приглашенных не слишком весел — бизнес развивается не теми темпами, как хотелось бы. А кто-то, напротив, полон оптимизма. Кстати, количество частных яхт и кораблей на причалах заметно прибавилось, и, следовательно, прибавилось и количество желающих их приобрести.

Ничего удивительного. Народ адаптируется, привыкает жить в сложившихся обстоятельствах и даже пытается извлечь из этих обстоятельств выгоду. И действительно, стоит внимательно посмотреть по сторонам. И странам. Цены на дома в Европе и Америке существенно упали. Правда, это совершенно не отразилось на стоимости недвижимости в столичных городах Европы, где по-прежнему спрос на нее был, есть и будет. Те, кто лелеял мечту о собственном доме за морем или на море, могут приблизить момент ее реализации, изучив опыт нашего корреспондента стр. 14.

Но, если все-таки дым отечества вам действительно «дорог и приятен», то можно поддаться всеобщему тренду землевладения и прикупить себе гектар-другой стр. 8.

Или вместе с нашими экспертами Наташей Королевой и Рустэмом Камалеевым сравнить две высоты в центрах Москвы и Казани и решить, наконец, где на Руси жить хорошо, стр. 20. Прогнозировать возможность извлечения выгоды при покупке залогового жилья, можно, примерив предполагаемую ситуацию на наш казанский рынок — стр. 30. В общем, чтобы к следующему сезону спустить собственную яхту на воду, нужно уже сейчас задуматься о том, на что ее купить. ■

Коммерсантъ. ЖИЛОЙ ДОМ рекламное издание | РЕДАКЦИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ. КАЗАНЬ» | Генеральный директор НАИЛЬ АДЕЛЬБАЕВ
Главный редактор ИРИНА ЗИМИНА | Директор по рекламе АЛЬБИНА ИБРАГИМОВА | Директор по распространению НИНА ВАЛИУЛЛИНА
Главный дизайнер ДМИТРИЙ ЛЕОНТЬЕВ | Дизайнер РОЗА ШАРИПОВА | Руководитель фотослужбы МИХАИЛ СОКОЛОВ

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА | Главный редактор АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ
Главный художник МАКСИМ ЛЮБАНОВСКИЙ | Автор дизайн-проекта АНАТОЛИЙ ГУСЕВ | Ответственный секретарь КРИСТИНА ОЗМАНОВА
Бильд-редактор ВИКТОР КУЛИКОВ | Верстка ЕЛЕНА КАЗАКЕВИЧ | Директор по печати АЛЕКСАНДР ПЛОТНИКОВ | Руководитель проекта АЛЕКСЕЙ ХАРНАС
Тел. редакции (499) 943 9774

УЧРЕДИТЕЛЬ ЗАО «Коммерсант. Издательский дом» 125080, Москва, ул. Врубеля, 4, (499) 943 97 71, 943 97 68. | Журнал «Коммерсант. Жилой дом» зарегистрирован в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство ПИ №ФС77 — 28150 от 27 апреля 2007 года

ИЗДАТЕЛЬ ЗАО «„Коммерсантъ“ в Казани» 420021, Казань, ул. Парижской Коммуны, 25/39, (843) 200 09 60, 231 50 60. Отпечатано в типографии ОАО ПИК «Идел-Пресс»: г. Казань, ул. Декабристов, 2. Распространяется в составе газеты «Коммерсантъ», адресной рассылкой по юридическим лицам и дополнительным тиражом в ритейлерских компаниях, ресторанах, автосалонах, мебельных салонах. Тираж по России 126 000 экз., по Казани 6 000 экз.

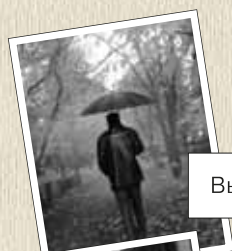
СБОР И РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ (843) 200 09 60, 297 58 19.

Фото на обложке PhotoNonStop / RUSSIAN LOOK

Редакция не предоставляет справочной информации. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламных объявлениях. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммерсант. Жилой дом», допускается только на основании письменного разрешения издателя.

Больше нет необходимости :

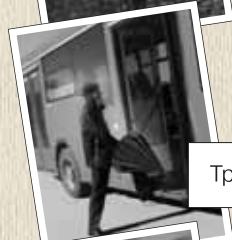
время – деньги



Выходить из дома



20 мин



Тратить время на транспорт



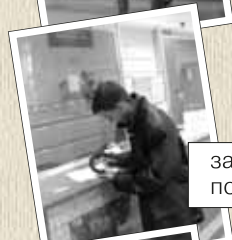
45 мин



добираясь до своего банка



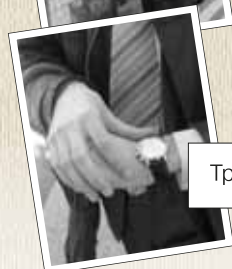
10 мин



заполнять бланки и
подписывать документы



15 мин

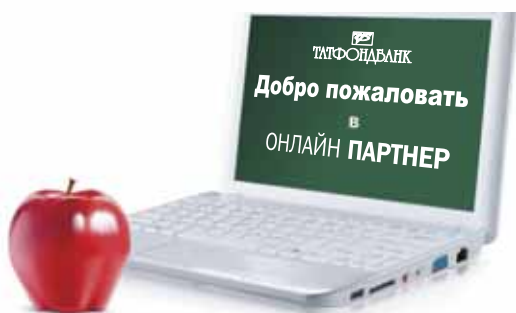


Тратить столько времени !



**около
1,5 часов**

**Все это можно сделать
не выходя из дома !**



Онлайн Партнер

Система дистанционного банковского обслуживания «Онлайн Партнер» предоставляет возможности управления своими счетами **через интернет:**

- ➔ Получение выписок по счетам и пластиковым картам;
- ➔ Просмотр детальной информации по вкладам, обезличенным металлическим счетам, пластиковым картам, кредитам;
- ➔ Ведение переписки с Банком;
- ➔ Перевод средств между своими счетами;
- ➔ Конвертация валютных вкладов и обезличенных металлических счетов;
- ➔ Перевод средств на счета физических или юридических лиц в пределах Банка и его филиальной сети, а также в иные Банки;*
- ➔ Моментальная оплата сотовой связи, Интернета, коммерческого телевидения;*
- ➔ Оплата товаров, кредитов и прочих услуг;*
- ➔ Оплата коммунальных платежей.*

*Операции выполняются со счетов «До востребования»

Твой банк у тебя дома !

(843) 291-99-99, 8-800-100-03-03

ОАО «АИКБ «ТАТФОНДБАНК» Россия, РТ, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2

Подробности на www.tfb.ru

 **ТАТФОНДБАНК**

Строительный рынок при саморегуляции

НОВОСТИ

6

В Ростехнадзоре зарегистрирована 21 саморегулируемая организация, из них — 12 — в сфере строительных, 8 — проектных и 1 — изыскательских работ. В ближайшее время к ним должна добавиться еще одна СРО — Республики Татарстан. 15 июня документы на ее регистрацию будут отправлены в Ростехнадзор. Саморегулируемые организации создаются во всех регионах РФ.



Рим Халитов, президент РНП «СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ РТ»: «С 1 января 2010 года отменяется лицензирование в строительной сфере. С этого времени работать в этой области смогут исключительно компании, получившие свидетельство о допуске, выдаваемое СРО».



МИХАИЛ СОКОЛОВ

Без лицензий

Как отмечают в Союзе строителей РТ, с 1 января 2010 года прекратится действие всех строительных лицензий, вне зависимости от срока их действия. Сейчас в Татарстане создано некоммерческое партнерство «Содружество строителей РТ», целью которого является приобретение статуса СРО в строительстве. Переход к саморегулированию от лицензирования будет способствовать повышению качества и безопасности строительных работ. В настоящий момент документы на вступление в Содружество строителей РТ подали 196 компаний, и как отмечают в содружестве, их число с каждым днем растет. Членами партнерства стали 171 организация, 113 из них перечислили средства в ком-

пенсационный фонд. Одним из обязательных условий является наличие сформированного компенсационного фонда: в Содружестве строителей РТ он формируется из расчета 300 тыс. руб. с обеспечением страхования гражданской ответственности. Получить свидетельство о допуске к работам может член СРО при соответствии требованиям, установленным Градостроительным кодексом.

Россияне скупают Майами

Наши соотечественники воспользовались обвалом цен на американскую недвижимость и начали скупать дома на юге США. По итогам I квартала 2009 года они лидируют по количеству запросов на приобретение недвижимости в шта-

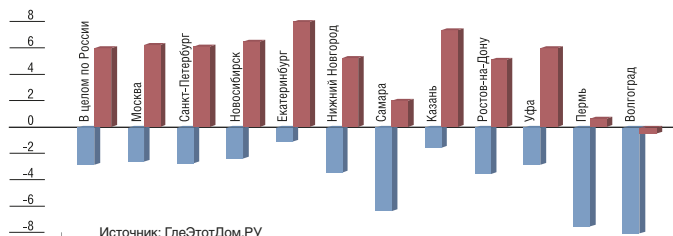
те Флорида среди иностранцев. За последние два года средняя цена дома в Лос-Анджелесе упала с \$525 тыс. до \$319 тыс., в Майами предложения начинаются от \$110 тыс. Интерес к американской недвижимости начинают проявлять инвесторы со всего мира: в I квартале 2009 года продажи недвижимости, по сравнению с аналогичным периодом 2008 года, выросли во Флориде — на 60%, в Калифорнии — на 80%, в Аризоне — на 40%, в Неваде — на 160%. Среди зарубежных покупателей, по прогнозу экспертов международного агентства недвижимости Gordon Rock, россияне могут выйти на первое место, обогнав англичан и покупателей с Ближнего Востока, уже к концу этого года.

Ставки по ипотеке снизятся

Банковские ставки по ипотечным кредитам могут упасть до уровня 15–16%, приблизившись к ставкам АИЖК. С этой целью Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК) отменяет премию при выкупе кредитов у банков. Напомним, ранее, для того чтобы стимулировать выдачу кредитов, АИЖК начало выкупать заложенные у банков не по единой ставке, а в зависимости от процентов, под которые банк выдал кредит — с премией, если ставка выданного банком кредита выше основной ставки АИЖК, или с дисконтом — если ниже. После отмены премий банки не будут заинтересованы в увеличении ставок.

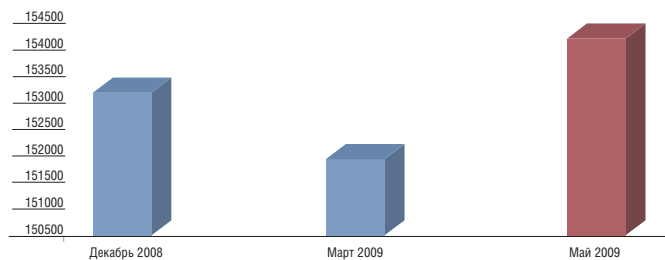
4,8%

ПРИРОСТ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ РОССИИ (в руб. и в \$) (%)



Источник: ГдеЭтотДом.RU

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ «ТИПОВОГО» ДОМА В ВЕЛИКОБРИТАНИИ (фунты стерлингов)

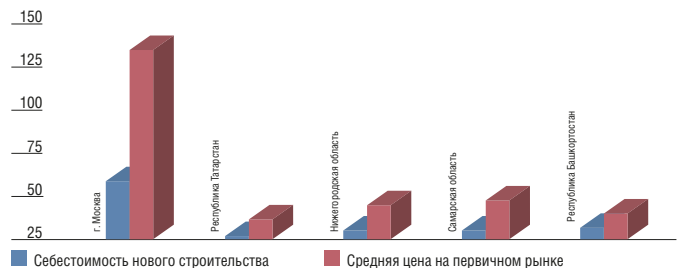


Источник: www.pro-n.ru

154 016 фунтов стерлингов, или 7 млн 825 тыс. руб. — средняя стоимость «типичного» дома в Великобритании в мае 2009 года. За месяц цены на жилье выросли на 1,2%. В апреле 2009 года было зафиксировано снижение цен на 0,4%, а в марте — повышение на 0,9%. Эти данные свидетельствуют о том, что рынок стабилизировался на достигнутых уровнях и дальнейшего углубления кризиса на рынке жилья в Великобритании не происходит.

— **НА СТОЛЬКО ЗА МАЙ** 2009 года выросли в среднем долларové цены на вторичном рынке России. В то же время рублевые цены продолжили падение, хотя темпы его и стали снижаться. Объясняется эта «вилка» укреплением национальной валюты — доллар подешевел за месяц почти на 2,5 руб., соответственно в пересчете на американскую валюту квартиры подорожали. В рублях же наиболее высокие темпы снижения цен зарегистрированы в мае в городах ПФО — Волгограде (на 7,2%), Перми (на 6,4%) и Самаре (на 5,4%). В апреле самое большое падение цен на вторичное жилье было зарегистрировано в Новосибирске (-8,3%). В Казани в мае падение цен было минимальным — 2%, это вторая позиция после Екатеринбурга, где недвижимость подешевела всего на 1%.

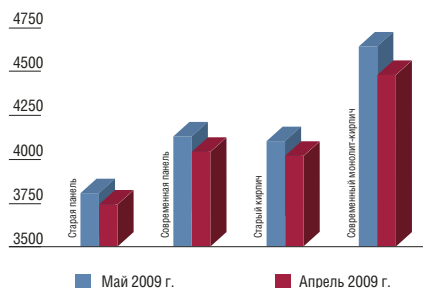
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ЭКОНОМКЛАССА (тыс. руб.)



Источник: IRN.RU

34% составляет разница между средней ценой первичного жилья в сегменте недвижимости экономкласса и полной себестоимостью квадратного метра начатого строительства в Татарстане. Себестоимость нового строительства, в республике, по расчетам IRN.RU, составляет 26,6 тыс. руб., стоимость новостроек — 35,5. Еще меньше переоценена недвижимость в Республике Башкортостан. В Москве разрыв между себестоимостью и ценой новостроек достигает 130%.

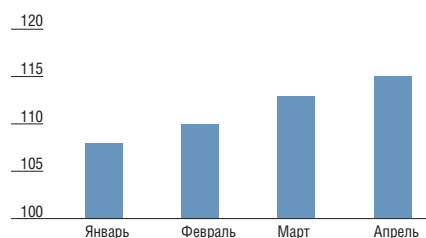
ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В МОСКВЕ



Источник: IRN.RU

2,3% — составило минимальное снижение цен на современные панельные дома в Москве в мае месяце. В последнюю неделю месяца падение практически прекратилось. Больше всего по итогам месяца — 4,5% — потеряли современные монолитно-кирпичные дома.

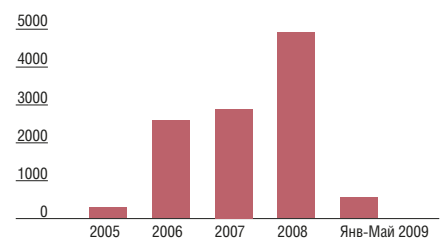
ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В 2009 ГОДУ (млрд руб.)



Источник: АИЖК

1900 ипотечных кредитов было рефинансировано в апреле этого года по стандартам АИЖК. В аналогичный период прошлого года их число составило 2300. В январе, феврале и марте этого года было рефинансировано 2800, 2800 и 1900 кредитов соответственно.

ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В ИЖС



Источник: Минземимущество РТ

540 га земли с января по май этого года было включено в состав населенных пунктов. С каждым годом площадь земель под индивидуальное строительство растет — в 2005 на 298 га, в 2006 — 2459,33 га, в 2007 — 2707,1 га, в 2008 году — 4904,58 га.



Во многих районах республики идет процесс перевода земель сельхозназначения под индивидуальное жилищное строительство и включения их в состав сельских поселений.

Земная опора

9

Земельные участки составили конкуренцию жилой недвижимости. Даже скептики не подвергают сомнению стабильность вложений «в землю». Логика очевидна еще со времен Марка Твена: ее больше не производят. Статистика подтверждает мнение участников рынка — спрос на этот сегмент недвижимости неуклонно растет.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Земля для жизни По популярности среди покупателей земля еще отстает от жилой недвижимости. По данным управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан, за четыре месяца этого года было совершено 107 тыс. операций с жилой недвижимостью и 87 тыс. с землей. Но динамика роста количества регистрационных действий говорит о том, что повышение интереса к земле ста-

новится актуальной тенденцией современного рынка. За четыре месяца этого года в Татарстане количество регистраций прав на земельные участки возросло на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Только на апрель приходится 24 тыс. процедур оформления земельных участков.

Справедливости ради надо заметить, что этот показатель шире, чем количество сделок с землей. Рост частично обусловлен завершением дачной амнистии: хозяева торопятся до конца года оформить свои сотки по упрощенной схеме. Входит сюда и переоформление на другую фирму сельскохозяйственных земель: по закону не используемые по назначению земли изымают. «Регистрационные действия включают в себя как оформление права собственности на полученные в разное время участки, так и регистрацию перехода права собственности, в частности, при заключении договоров купли-продажи. Поэтому эти данные косвенно свидетельствуют и о повышении интереса именно к приобретению земли. С прошлого года впервые за последнее время число регистрационных действий с жилой недвижимостью уходит „в минус“, в то же время на этом фоне наблюдается устойчивое увеличение количества оформленных земельных участков», — говорит заместитель



ЛИДИЯ САБИРОВА

КАНДИДАТ ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК:

10

При приобретении земельного участка, во-первых, необходимо изучить правоустанавливающие документы на него. Эти документы обозначены в свидетельстве о государственной регистрации прав на земельный участок. К ним относятся: договоры и иные сделки, судебные акты, акты органов местного самоуправления и пр. Документы конкретизируют земельный участок: его месторасположение, площадь, иные кадастровые характеристики. Понятно, что характеристики предлагаемого земельного участка по документам и фактически должны совпадать. Во-вторых, проверьте полномочия лица, предлагающего участок. Если это не сам собственник, то у его представителя должна быть нотариально заверенная доверенность, содержащая весь объем его полномочий: представление интересов в конкретных органах и учреждениях, право на продажу или отчуждение участка иными способами, право получения денег и т. д. Выступать сверх представленных ему полномочий представитель продавца не может. В-третьих, следует помнить о том, что установленной законом обязательной формы договора купли-продажи земельных участков нет. Стороны могут заключать договор на любых условиях, выгодных им и не противоречащих законодательству. Однако при видимой схожести всех сделок с земельными участками все-таки каждая из них индивидуальна. Избежать мошенничества, сэкономить время и силы, поможет обращение к специалистам, способным квалифицированно сопроводить сделку. Поскольку лицензирование подобной деятельности не требуется, велик круг лиц, предлагающих свои услуги. Однако обращаться лучше, безусловно, к профессионалам: адвокатам, риэлтерам.



руководителя управления Федеральной регистрационной службы по РТ Гульнара Абдрахманова.

«Сейчас, несмотря на непростую финансовую ситуацию, наблюдается заметная активизация на рынке земли, — считает министр земельных и имущественных отношений РТ Азат Хамаев. — Характерной особенностью рынка земельных участков является его ярко выраженный сезонный характер. Цены и спрос начинают расти со второй половины февраля и достигают сезонного пика в мае-июне. Затем следует период относительного равновесия, и в августе-сентябре спрос снижается, так как покупатели не имеют особого желания приобретать недвижимость в осенний период. Цены в это время как бы застывают до зимы, до ясной и морозной погоды, когда можно увидеть все достоинства и недостатки предлагаемого участка и его окружения».

Всплеск спроса отмечают и продавцы земельных участков. «В мае по сравнению с январем этого года спрос возрос на 30 — 40%», — такие данные приводит генераль-

ный директор компании «Маркетстрой» Зуфар Мингариев.

По мнению Гульнары Абдрахмановой, тенденция этого года — более ответственное отношение к оформлению земельных участков. Инвестировать средства без оформления участка в соответствии с законом уже не принято, и это позволит избежать в дальнейшем сложных разбирательств по поводу прав на землю.

«Востребованность земли отчасти объясняется психологическими причинами: в период нестабильности человеку нужно иметь гарантию того, что он сможет устоять на ногах. В качестве такого гаранта выступает земля. Собственный участок дает не только возможность построить дом, но и в случае чего прокормиться. Это заложено в подсознании человека», — считает Зуфар Мингариев. Приобретение земли компаниями с целью дальнейшей застройки или перепродажи, по словам г-на Мингариева, практически сошло на нет: они предпочитают использовать финансовые инструменты, приносящие быс-



Земельный участок можно приобрести у частных лиц, компаний или на аукционе у муниципалитета. В первых двух случаях особенно важно проверить документы на землю и полномочия

← продавца.



11

трый доход. По словам начальника отдела продаж загородной недвижимости компании «Флэт» Эльмиры Хусаиновой, с целью сохранить средства землю сейчас покупают те, кто по накоплениям «не дотянул» до покупки квартиры: в этом сегменте востребованы участки стоимостью до 700 тыс. Наиболее заинтересованы в приобретении земли те, кто планирует на ней впоследствии жить.

Как приобрести Варианты зависят от того, кто является собственником: государство, юридические или частные лица. Самый распространенный и простой способ — покупка земли у частного лица, уже, как правило, в границах существующего поселения.

Другой вариант — приобретение у компании, которая владеет большой территорией с подведенными коммуникациями. В таком случае необходимо убедиться, что под поселок отводится именно земля, предназначенная под индивидуальное жилищное строительство, а не сельхозугодья. От мошенничес-

тва убережет знакомство с документами на землю. Как отметили в Минземимущество, и в документах о собственности на землю, которые есть у продавца, и в кадастровом паспорте, виды разрешенного использования прописаны.

Третий вариант — приобретение земли в существующем коттеджном поселке. При этом не всегда обязательно приобретать землю с домом. Сейчас собственники ряда коттеджных поселков под Казанью идут на то, чтобы продавать пустые участки.



ЗЕМЛЮ СЕЙЧАС ПОКУПАЮТ ТЕ, КТО ПО НАКОПЛЕНИЯМ «НЕ ДОТЯНУЛ» ДО ПОКУПКИ КВАРТИРЫ. НАИБОЛЕЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ПРИОБРЕТЕНИИ ЗЕМЛИ ТЕ, КТО ПЛАНИРУЕТ НА НЕЙ ВПОСЛЕДСТВИИ ЖИТЬ

Четвертый вариант — покупка через аукцион земель, находящихся в распоряжении муниципалитетов. В соответствии с федеральным и республиканским законодательством земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, с 1 июля 2006 года распоряжаются органы местного самоуправления. Земельный кодекс РФ определяет, что землю можно приобрести в собственность или в аренду по результатам торгов без предварительного согласования места размещения объекта либо с предварительным согласованием.

Земли больше не производят, но участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строение (ИЖС), становится больше. Перевод земли сельскохозяйственного назначения в ИЖС — одна из государственных мер по стимулированию жилищного рынка. «В соответствии с поручением правительства РТ идет процесс по включению земельных участков сельхозназначения в границы населенных пунктов. Если в 2005 году по республике в границы

**ВЛАДИМИР НИЖЕГОРОДЦЕВ**

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР АГЕНТСТВА
НЕДВИЖИМОСТИ
«ДОМСТРОЙПРОЕКТ»:

Несмотря на некоторое общее снижение количества сделок с недвижимостью, приобретение земли остается актуальным направлением. Показательно, что земель в Татарстане всерьез заинтересовались москвичи, которые с марта этого года через посредников стали выходить на наш рынок. Эту категорию покупателей интересуют участки площадью от 25 до 30 соток, обязательно — с хорошими подступами к Волге, на первой и второй линии, где помимо хозяйского дома есть возможность разместить пристань для катеров и гостевой домик. Второй востребованный сегмент — участки площадью 10–15 соток под жилищное строительство. Средний класс приобретает землю в ценовой категории до 500 тыс. — это, как правило, участки от 5 до 7 соток (в зависимости от цены), где в дальнейшем планируется построить небольшой дом и баню. Наиболее популярны Зеленодольское и Лаишевское направления, растет интерес к Пестречинскому, которое будет еще более интересно после строительства дорожной развязки. Растет спрос на участки и в Верхнеуслонском районе. В связи со сложностями в получении кредитов на приобретение земли несколько снизился спрос на большие участки сельскохозяйственного назначения площадью от 15 га, которые раньше приобретались для организации производства или перевода под ИЖХ с последующим строительством коттеджных поселков.



населенных пунктов были включены земельные участки общей площадью 298 га, то в 2008 году — 4904,58 га, а с января по май этого года — 540,91 га», — отмечает министр земельных и имущественных отношений Азат Хамаев.

«Активнее всего перевод земель идет в Лаишевском (Боровое Матюшино) и в Зеленодольском районах. В других районах реальнее купить участки уже в существующих границах», — говорит Зуфар Мингариев.

В пригородах Казани площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство, в 2008 году составила более 2200 га.

Цена вопроса Цены на землю последние полгода вели себя несколько иначе, чем цены на недвижимость. Они снизились, но специфику снижения диктуют правила земельного рынка. Максимальный дисконт достигает 10–20%, причем на хорошие участки скидку получить сложно. Наиболее востребо-



Наиболее востребованные участки, расположенные на расстоянии от 20 до 60 км от Казани (в зависимости от направления), в цене не потеряли.

Близость к водоему и лесу повышает стоимость земли

← на 30-40 %

ванные направления вообще не упали в цене. «Продавцы предпочитают держать цены на прежнем уровне. Количество участков, расположенных в живописных местах, у воды и у реки, не далее чем в 50 км от Казани, — а именно такие требования чаще всего предъявляют покупатели, сильно ограничено», — считает директор компании «Добрый дом» Александр Шамов.

По словам Азата Хамаева, для постоянного проживания казанцы предпочитают покупать участки под строительство домов в городских и пригородных поселках — таких, как Мирный, Нагорный, Вороновка, Сосновка. Лаишевский и Верхнеуслонский районы республики традиционно считаются «элитными» для загородного строительства. Также перспективны Пестречинский и Зеленодольский районы в связи с возведением здесь коттеджных поселков. «В целом требования к участку у покупателей не меняются: не далее 40 км от черты города, возможность подведения коммуникаций, лес и водо-

ем поблизости. Наличие этих факторов поднимает цену на 30–40%», — отмечает министр.

Участки с подведенными коммуникациями в Пестречинском или Высокогорском районе можно приобрести начиная с 60 тысяч за сотку, Салмычей — за 100 тыс. руб., в Вишневке — за 150 тыс., в Боровом Матюшино за участок в 6–7 соток просят 3 млн (почти по 500 тыс. за сотку). Цена земли на территории дачных и садоводческих обществ — 15–25 тыс.

«В Высокогорском районе, Шигалях сотка земли стоит от 50 тыс.,



ЗЕМЛЕЙ В ТАТАРСТАНЕ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ МОСКВИЧИ, КОТОРЫЕ С МАРТА ЭТОГО ГОДА ЧЕРЕЗ ПОСРЕДНИКОВ СТАЛИ ВЫХОДИТЬ НА НАШ РЫНОК. ИХ ИНТЕРЕСУЮТ УЧАСТКИ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 25 СОТОК ВБЛИЗИ ВОЛГИ

в районе Щурячьего — от 150, в Салмычах, Вишневке, Кульсеитово — 60, Пестречах — 40, Константиновке — от 70, Усадах, Столбищах Лаишевского района — от 80, столько же в Гаврилково, Введенской слободе Верхнеуслонского района, Званке — от 90, в поселках Алтан или Царицино сотка оценивается в 250 тыс. рублей», — отмечает Эльмира Хусаинова. По данным министерства, разброс цен на землю весьма значителен. В целом по республике они варьируются от 10–20 руб. до 10 тыс. руб. за один квадратный метр. Наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Зеленодольском, Лаишевском, Верхнеуслонском районах, наименьшую — в Мамадышском, Нурлатском, Тюлячинском. Дальновидные покупатели приобретают участки сельхозназначения близко к границам города — при его расширении они автоматически переводятся в категорию индивидуального жилищного строительства. Устойчивым спросом пользуется земля на территории Казани: в поселках в черте города — Алтан, Салмычи, Вознесенье, Царицыно, площадью от 10 до 15 соток. ■

Квартира с видом на жительство

14 *Квартира для отдыха в ОАЭ, Испании, Турции или Италии? В течение года мы подыскивали оптимальный вариант недвижимости. Финальным звеном нашего риэлт-турне стало знакомство с квартирами в итальянской провинции Флоренция, которые мы осмотрели этой весной. Как показала практика, если правильно расставить приоритеты, приобрести жилье для отдыха можно за вполне умеренные деньги, а в ряде случаев — еще и с выгодой на перспективу.*

СВЕТЛАНА ВАСИЛЕВСКАЯ

Отдых с прибылью Отправной точкой в июне прошлого года стала столица арабских эмиратов Дубай. Начать с эмиратов меня подтолкнула мода на приобретение вилл и апартаментов в этой стране, которая в последние годы заметна в Татарстане. В Дубае наши соотечественники не только отдыхают, но и активно развивают бизнес. Этот город на своем примере иллюстрирует слияние сегментов бизнес-недвижимости и недвижимости для собственного отдыха, характерное для всех крупных мегаполисов. В небольших курортных городках их разделение заметнее. Дубай активно строится, причем жилье здесь продается с начального этапа строительства. В ОАЭ проблемы обманутых дольщиков не существует — здесь не принято воровать, да и действующие законы шариата предполагают суровое наказание за мошенничество. Зато цена между строящимся и готовым жильем может отличаться в десятки раз. Среди русскоязычного населения из новостроек пользуется популярностью жилой комплекс Jumeirah Beach Residence, расположенный в перспективном районе Дубая Марин, который строится вокруг рукотворного залива на западе Дубая. Меня заинтересовали апартаменты площадью 120 кв. м, с тремя спальнями, комнатой прислуги и четырьмя санузлами — по уровню их можно отнести к начальному сегменту элитного класса. Цена, включавшая дизайнерскую отделку и дорогую мебель, составляла \$800 тыс. В самом начале строительства комплекса, как я узнала, квартиру в нем можно было приобрести за \$100 тыс. Это объясняется тем, что на начальном этапе застройки этого нового района Дубая многие не верили, что проект будет удачным, однако сейчас это наиболее динамично развивающаяся часть города.



Другая примечательная местность в ОАЭ, с точки зрения покупки жилья, причем именно для отдыха — эмират Рас Аль Хайма, который начинает активно застраиваться. В отличие от Дубая, море здесь заметно чище. Год назад здесь мне предлагали купить пятикомнатные апартаменты в таунхаусе на первой линии, с садиком и выходом к морю за \$1 млн. Проезжая по эмирату, я встречала примеры того, что жилье скупается еще на стадии, когда будущая стройплощадка еще не обнесена забором.

Недвижимость в ОАЭ не облагается налогом. Ежегодные расходы на квартиру включают затраты на электричество и водоснабжение (1 квт/час — \$0,06, 1 литр — \$0,008) и обслуживание дома, включающие содержание консьержа, территории и автостоянку — для квартиры в Jumeirah Beach Residence это, в частности, около \$80 в месяц.

Купив недвижимость в эмиратах для отдыха, можно одновременно с выгодой вложить деньги. Как рассказал риэлтер, которому я позвонила спустя год, квартира в Jumeirah Beach Residence, аналогичная «моей», но без отделки, стоила уже \$3 млн. За этот кризисный год



Сделать приобретение, о котором потом не придется жалеть, и не переплатить, можно четко определившись с тем, что необходимо именно вам: в какой стране, как часто и на какой площади вы хотите отдыхать

15

инвестиция в дубайскую квартиру могла окупиться четыре раза. Впрочем, сейчас цены притормозили, а количество сделок снизилось. Местное население и иностранцы покупают вяло. Но наши соотечественники пока сохраняют некоторую активность в плане приобретения недвижимости.

Комплексный подход Поездка в Дубай заставила меня четче сформулировать свои представления о «доме за морем». Покупка «отпускного» жилья в наиболее привлекательных для инвестиций местах — дорогое удовольствие. Цены на такую недвижимость значительно «перегреты». Поскольку моей целью является именно отдых, я решила сконцентрироваться на менее затратных вариантах. Для начала вдумчиво и рассудительно определилась с типом недвижимости. Виллы требуют регулярного присутствия хозяев и больших расходов на круглогодичное содержание, что нецелесообразно. Остановилась на апартаментах-квартирах в многоквартирных жилых домах, комплексах или таунхаусах, площадью от 40 до 120 м. Этого достаточно, чтобы приезжать в отпуск самой или с родными.

Вторым пунктом программы стала Испания — пожалуй, первая из европейских стран, которую наши соотечественники открыли в плане приобретения недвижимости. Для знакомства с испанской недвижимостью я выбрала побережье Коста-Бланка. Основанием для этого стало его удачное расположение в центре страны, обилие солнечных дней в году. Первым из осмотренных объектов стал комплекс отельного типа, состоящий из двухэтажных домиков. Дома находятся на своей охраняемой территории, где расположены также объекты общего пользования — бассейн, парковка и даже кафе. На этаже



Купив недвижимость в ЭМИРАТАХ ДЛЯ ОТДЫХА, МОЖНО ОДНОВРЕМЕННО С ВЫГОДОЙ ВЛОЖИТЬ ДЕНЬГИ. СПУСТЯ ГОД, КВАРТИРА В JUMEIRAN BEACH RESIDENCE СТОИЛА УЖЕ \$3 МЛН

по две квартиры площадью от 60 до 100 кв. м. Большое количество комплексов, каждый из которых обладает своей территорией и инфраструктурой, — одно из отличий испанской недвижимости. Другая ее особенность — меньшая цена по сравнению, например, с аналогичным жильем в Италии. Квартиру площадью 120 кв. м в таунхаусе с мебелью, которую застройщик отдавал в качестве подарка, и земельным участком в пять соток, мне предложили за 250 тыс. евро — в Италии такой дом будет стоить порядка 400 тыс. С точки зрения инвестиционной привлекательности таунхаус расположен достаточно далеко от моря — в трех километрах: сдавать его по той же цене, что и недвижимость на первой линии, не удастся. Для меня же этот фактор недостатком не являлся. Будучи человеком активным, я не ставила задачу купить жилье на первой линии. Удаленность с лихвой компенсировалась живописным видом на окрестности и возможностью по ним гулять. Кстати, приобретение недвижимости в некотором удалении от моря — тенденция и в других странах с влажным климатом. В то же время квартиру или таун-



хаус такой площади лучше покупать для постоянного проживания, в случае переезда. Для отдыха в летние месяцы содержать их накладно.

В Испании дополнительные расходы при покупке жилья составят 0,2 — 2% от стоимости объекта — на услуги нотариуса и €600 на юриста. Приобретение облагается 7-процентным налогом. Еще около 2% составят иные сборы: страховка (0,35% в год), муниципальный налог (в среднем около 1%), прогрессирующий налог на имущество (около 0,2%). Сюда нужно приплюсовать и коммунальные расходы.

По казанским ценам Турция для многих казанцев за последние десять лет стала привычнее, чем российское побережье Черного моря. Из Казани сюда есть четыре прямых авиарейса. Цены на недвижимость здесь очень демократичны. Сейчас готовые к проживанию однокомнатные апартаменты в многоквартирном доме с консьержем на первой береговой линии (200 — 300 м от моря) мне предлагали за 50 тыс. евро — по цене казанской «однушки». Трехкомнатные апартаменты можно приобрести и за 100 тыс. В Турции для интереса

я посмотрела виллу. Индивидуальный дом площадью 150 кв. м, с участком земли и соснами на нем в районе Кемера, можно приобрести за 150 тыс. евро. Но, подтверждая мое предположение о больших затратах на содержание такого дома, турецкие продавцы заметили, что они не рекомендуют приобретать виллы тем, кто не планирует в них жить постоянно. Повышенная влажность делает ежедневное проветривание необходимым, а значит, придется в течение года расходовать средства на оплату услуг наемного помощника. В апартаментах с централизованной системой кондиционирования такой вопрос не стоит.



В прошлом году на первое место вышла Турция. В этом очень популярны Болгария и Испания. Рынок Турции, Испании и Болгарии достиг так называемого «дна»

Турецкая недвижимость может быть интересна прежде всего тем, кто всем видам отдыха предпочитает пребывание на пляже. До Европы можно при желании доехать на машине, но для этого необходима виза, так как владение недвижимостью в Турции не предполагает обязательного предоставления гражданства. Если Турции удастся вступить в ЕС, ценность недвижимости в этой стране возрастет в разы.

Помимо разового налога на покупку недвижимости, которая составляет 3% от стоимости, в Турции взимается государственный сбор за предоставление вида на жительство — €444, кадастровый сбор — €30 — 100, а также налог на случай землетрясения в размере 50 евро. Также взимается ежегодный налог на недвижимость — 0,3% и специфический турецкий налог на мусор — еще 0,3%.

В колыбели культуры Последней страной в моем списке стала Италия. По уровню цен она опережает Испанию и тем более Турцию, хотя и уступает ОАЭ. Цена с лихвой окупается широтой возможностей для интересного отдыха. Основное преимущество этой стра-



К недвижимости для отдыха предъявляются иные требования, чем к инвестиционно-му жилью. С целью вложений выгодно приобретать апартаменты в мировых столицах. Для отдыха может подойти квартира в курортном месте, но на некотором удалении от моря. Главное, чтобы возможности, которые открывает для отдыха приобретение той или иной недвижимости, соответствовали вашим представлениям, ритму жизни, менталитету и финансовым возможностям. А оптимальный вариант подобрать ← не так уж и сложно



АНАСТАСИЯ ГИЗАТОВА

ДИРЕКТОР

АН «СЧАСТЛИВЫЙ ДОМ»:

В разные годы в Казани были свои страны-лидеры по приобретению зарубежной недвижимости. До 2006 года ей были ОАЭ. Популярностью пользовались Черногория, Испания, Кипр. В прошлом году на первое место вышла Турция. Это обусловлено прямым регулярным авиасообщением (в Испании и Болгарии прямых вылетов нет), полугодовым курортным сезоном, приемлемыми ценами на жилье и проживание. В этом году очень популярны Болгария и Испания. Экономический кризис позволяет приобрести недорогие качественные апартаменты по себестоимости и даже ниже нее. Рынок Турции, Испании и Болгарии достиг так называемого «дна». Случаи срочных продаж не носят массовый характер. Объекты для летнего отдыха в Болгарии и Турции можно приобрести в пределах 1,5 млн руб. Если выбирать между зарубежной недвижимостью и Черноморским побережьем России, Краснодарским краем или Крымом, лучше остановиться на первой: авиaperелет дешевле, а уровень жизни выше. По поводу недвижимости существует несколько мифов. Считается, что на перепродаже «зарубежки» можно хорошо заработать. Вложение средств выгодно только в случае долгосрочных инвестиций. Второй миф: приобрел недвижимость — получил гражданство. Это гарантируется не всегда и во всех странах. Третий: огромные коммунальные платежи. В России, например, и в Турции они идентичны. И четвертый: на сдачу в аренду можно хорошо заработать. Недорогие объекты сдать сложно, при «легальной» процедуре необходимо заплатить налоги. Прибыль позволит полностью перекрыть коммунальные платежи и получить от 200 тыс. руб. в год.

ны — наличие интереснейших культурных объектов. А хорошее железнодорожное сообщение и близость к европейским столицам позволяют без особых усилий оказаться в Швейцарии, Монако или Франции.

Среди других плюсов — отсутствие проблем коммуникации с местным населением, которое благодаря своей эмоциональности легко переходит языковой барьер. Двуспальную квартиру с гостиной площадью в 100 кв. м я рассмотрела на Лигурийском побережье страны за 420 тыс. евро. В этой части Италии большой выбор многоквартирных комплексов, которые, на мой взгляд, более приятны в плане организации проживания, чем простые многоквартирные. Но идеальным мне показался вариант небольшой квартиры-студии площадью около 40 кв. м в одной из самых красивых (и соответственно дорогих) областей Италии, где сосредоточены основные исторические и культурные ценности, — Флоренции. Вместе с квартирой, расположенной в многоквартирном комплексе со своей территорией, в собственность передается около двух соток земли. Цена на однокомнатную квартиру с небольшой кухней — около 230 —

250 тыс. евро, в полтора раза дороже, чем на аналогичную в Испании: такова плата за нахождение в центре культуры. Помимо оплаты самой недвижимости в Италии, при оформлении сделки около €1000 составят расходы на нотариуса и юриста, €50—200 — на переводчика. За сдачу в аренду взимается налог от 21 до 40%. Коммунальные услуги, вода, электричество обойдутся в среднем в €2000 в год.

Определиться с выбором Жилье за рубежом доступно разным слоям общества. Рынок предлагает разнообразие вариантов от \$50 тыс. — до нескольких млн. Поэтому нужно четко сформулировать, что именно необходимо. Например, квартира площадью около 100 м — вроде бы удачное решение, но если нет возможности собрать всех родственников в одно время — смысла в ней нет. Чтобы отдохнуть вдвоем-втроем, вполне подойдет и 40-метровая студия. Сэкономить можно за счет некоторой удаленности от берега. Для вложения средств с целью инвестиций подойдет недвижимость в мировых столицах, где спрос на аренду жилья вообще не зависит от сезона.

Топтание на квадратном метре

18 *Уже пора покупать жилье или стоит еще подождать? С началом лета этот вопрос становится все менее актуальным. Конечно, ждать. Если обвала и не случится, то уж, по крайней мере, роста цен в период отпусков точно не произойдет. Покупатели сейчас предпочитают совершать альтернативные сделки или добиваться максимальных скидок на готовое жилье.*

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Признаки дефицита Тренд снижения рублевых цен на жилье остается в силе. При этом если на первичном рынке, по данным МИАН, квадратный метр в мае стал дешевле на 0,6–0,8%, то на вторичном этот показатель уверенно вышел за пределы статистической погрешности — 2,3–3%. Впрочем, надо иметь в виду, что компании-застройщики неохотно снижают прайсовые цены, а торговлю начинают, когда покупатель демонстрирует серьезные намерения. Цены предложения на вторичном рынке более реалистичны, хотя возможность торговли остается, разумеется, и здесь.

Лето вряд ли принесет какие-либо сюрпризы, понижающий тренд наверняка останется в силе. Однако стоит обратить внимание на некоторые признаки будущей стабилизации, если не возвратного роста цен, которые проявляются уже сейчас.

В мае наблюдатели отметили значительное сокращение предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. По данным компании «Мизель», объем предложения сократился на 7,2% — до 43,4 тыс. квартир. При этом вторичный рынок сокращается опережающими темпами. «В мае объем предложения на вторичном рынке снизился на 11%, — отмечает руководитель аналитического центра корпорации „Инком“ Дмитрий Таганов. — В основном с рынка столицы ушли самые дешевые квартиры, по сравнению с апрелем их число уменьшилось на 23,1%. Предложение квартир бизнес-класса сократилось на 4,4%, элитных квартир — на 1,9%».

Это сокращение только отчасти объясняется двумя праздничными неделями, ведь в начале мая сделки практически не совершались, значит, объем предложения должен был остаться

прежним. Очевидно, владельцы квартир уже не собираются продавать любой ценой и постепенно снимают свои объекты с продаж. «На фоне низкого спроса продавцы сохраняют завышенное хладнокровие и изрядный оптимизм, надеясь, что насущная необходимость решения жилищных задач заставит покупателей перейти в активное состояние», — констатирует Олег Самойлов, генеральный директор компании «Релайт-Недвижимость».

В сочетании с очевидным грядущим сокращением количества качественных новостроек (то есть находящихся в состоянии активного строительства) это можно считать признаком реального дефицита на рынке жилья. Напомним, что с начала года в столице начато строительство всего двух-трех коммерческих жилых объектов. «По отношению к декабрю 2008 года число реализуемых объектов первичного рынка меньше на 9,5%. В большинстве случаев это связано со снятием с продаж объектов, начало строительства которых было перенесено на более поздние сроки», — отмечает маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Наталья Бланкова.

Элитное оживление Элитный сектор в мае продемонстрировал некоторое оживление. Конечно, надо иметь в виду, что сделки в этом сегменте единичны, и не исключен элемент случайности.

Тем не менее руководитель отдела управления реализацией «Калинка-Риэлти» Алена Бригаднова отмечает возвращение спроса на строящиеся элитные объекты. «Конечно, это относится к объектам, демонстрирующим стабильную положительную динамику».



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

29,3 тыс. руб. в месяц — такова, по данным компании МИАН, средняя ставка аренды квартиры эконом-класса в Москве. Бизнес-класс почти в два раза дороже — 56,1 тыс. руб. в месяц. Ставка аренды во всех сегментах жилья в мае снизилась на 3–3,7%. Это связано прежде всего с появлением «сезонных» квартир, цены на которые традиционно на 10–20% ниже

19

ку строительства, — говорит госпожа Бригаднова. — Так, в течение мая было реализовано пять квартир в ЖК класса de luxe „Гранатный, 6“. Другой пример — ЖК „Шоколад“, который готов на 80%. С конца апреля в проекте продано две квартиры, сейчас ведутся переговоры еще по четырем. Сегодня стоимость квартир здесь составляет от \$9,7 тыс. до \$18 тыс. за кв. м. В обоих проектах цена является предметом обсуждения и в каждом отдельном случае определяется индивидуально».

На вторичном элитном рынке, похоже, закончилось время серьезных дисконтов. «Собственники эксклюзивных жилых объектов, несмотря на оче-

редной месяц нестабильной рыночной ситуации, не опускают стоимость своих квартир. Они не видят никаких причин для скидок более 5%», — констатирует директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty.

Новые элитные объекты в Москве не появлялись, а вот за городом наблюдается гораздо большая активность — с начала года запущено не менее полутора десятков проектов. Правда, в основном это поселки эконом-класса и частично без обязательного подряда. Но в прошедшем месяце объявила о запуске нового проекта компания Nonka, работающая в верхнем ценовом сегменте деревянного домо-

строения. «Земельный участок площадью около 12 гектаров находится на берегу Истринского водохранилища, в 26 км от МКАД по Пятницкому шоссе, — рассказал Георгий Сидельников, руководитель отдела продаж московского представительства компании Nonka. — Завершить строительство поселка из 25 домов предполагается к концу 2010 года. Инвесторами проекта выступают частные лица».

Конечно, 25 домов — это не мегапроект, а скорее клубный поселок, расположенный во вполне статусном месте. Но о мегапроектах придется забыть как минимум на ближайшие несколько лет.

ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ (МАЙ)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	(тыс. руб./ кв. м)	Снижение к апрелю (%)	(тыс. руб./ кв. м)	Снижение к апрелю (%)
Москва	159,2	-0,8	150,3	-2,6
Типовое жилье*	Нет в продаже	—	140,70р.	-2,3
Экономкласс	112,80р.	-0,9	157,70р.	-2,5
Бизнес-класс	164,90р.	-0,8	209,50р.	-3
Элитное жилье	535,30р.	-0,6	367,20р.	-3
Подмосковье	73,2	-0,6	75,7	-2,3

* В настоящее время возведение типовых новостроек отмечено только в сегменте муниципального жилья.

Источник: МИАН.



ЮРИЙ ЛИБИН

Певица **Наташа Королева** к выбору квартиры в новостройке подходит исходя из собственного опыта. Для нее определяющим фактором является расположение дома в благоприятном с экологической точки зре-

ния районе, вдали от крупных автомагистралей, тишина, большая и зеленая придомовая территория



ЮРИЙ ЛИБИН

Четкие линии, обилие света и пространства — примета новостроек, выполненных с учетом современных требований к архитектуре, инженерной «начинке» и планировке здания. Проработка систем жизнеобеспечения дома выводит жилые комплексы в категорию на стыке бизнес-класса и элитного сегмента недвижимости. Уровень подтверждается ценой. Отсутствие значительного числа новостроек такого типа делает каждый новый подобный объект интересным с точки зрения потенциальных покупателей.



АЛЬБИНА АБДУЛЛИНА

Разбираться в строительной сфере управляющему Татарским филиалом ВТБ Рустэму Камалееву помогает не только личный опыт в приобретении недвижимости, но и профессиональный:

← в свое время он яв-

лялся финансовым директором чешской строительной фирмы, занимавшейся, в частности реконструкцией особняка 19 века. В жилой архитектуре всем другим стиль предпочитает классический



АЛЬБИНА АБДУЛЛИНА

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА
НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

Два жилых комплекса, в Казани и Москве, даже визуально переключаются между собой. Действительно, в них много общего. Несмотря на близость к историческому центру, дома располагаются в благоприятных экологических нишах — в непосредственной близости от реки и парковой зоны. Вокруг домов сформировано жилое пространство с инфраструктурой, многочисленными магазинами, фитнес-центрами и салонами красоты. Обширная придомовая территория выделена в автономную среду. Все это, вкуче с внешним видом, восходящим к стилистике хай-тека, делают такое жилье привлекательным для достаточно молодых людей с современным вкусом. Эти и другие особенности отметили наши эксперты — управляющий банком ВТБ Рустэм Камалеев и певица Наташа Королева. Их внимание остановилось на жилых комплексах «Берег» в Казани и «Кутузовский, 23» в Москве. ■

ЖК «Кутузовский, 23»

Местоположение:

Западный административный округ

Адрес: ул. Студенческая, д. 20**Площадь квартиры (кв. м):** 253**Количество комнат:** 6**Этаж/этажность:** 14–15/15**Цена (\$):** 4 млн**Застройщик и продавец:** ИСК «Реалтекс»**Риэлтер:** Urban Realty

22



Гектар с горкой Хорошо разбираться в новостройках Наташу Королеву в свое время вынудили приятные жизненные обстоятельства — рождение сынишки. Никогда не спящий Новый Арбат, где сама молодая мама прожила довольно долго, показался ей не лучшим местом обитания для малыша. Поэтому Наташина семья переехала в новостройку, на запад Москвы, в район «Мосфильма», сменив ценности исторические на экологические: в центре города найти дом, где было бы достаточно чистого воздуха и тишины, не удалось. Тем интереснее ей было взглянуть на ЖК «Кутузовский, 23», где, как уверял риэлтер, несмотря на соседство с центром, достаточно тихо, а огороженный гектар придомовой охраняемой территории дает возможность в полной безопасности гулять с ребенком.

Уже на подходе к дому выяснилась одна странная деталь: комплекс, названный «Кутузовский, 23», на самом деле приписан к улице Студенческой, что и указано на табличке одного из его корпусов. Впрочем, если не придирается к названию, от такого расположения он только выигрывает. Кор-

пуса стоят в глубине двора, и отулично-го шума их прикрывает здание, где находится «Театр кошек», и еще один дом, — так что здесь действительно довольно тихо. Габариты двора агент тоже не приукрасил, но вот что касается детских прогулок в нем, пока это кажется проблематичным. Наташа с явным сожалением оглядывает сиротливую игровую зону, в которой нашлось место лишь горке да качелям.

Пространство для воображения Квартира — а это двухуровневый пентхаус — по меркам пентхаусов не так уж и велика: в ней 250 кв. м. Но,



ВЕРХНИЙ УРОВЕНЬ КВАРТИРЫ ПО ПЛОЩАДИ НЕСКОЛЬКО МЕНЬШЕ, ЧЕМ НИЖНИЙ, БЛАГОДАРЯ ЧЕМУ И ПОЛУЧИЛИСЬ БОЛЬШИЕ ОКНА — ОН КАК БЫ ОПОЯСАН «БАЛКОНОМ», С КОТОРОГО ПРОСМАТРИВАЕТСЯ НИЖНИЙ ЭТАЖ

как говорит Наташа, это очень удачный размер. В ее арбатской квартире было примерно столько же, а в нынешней на 60 м меньше. «Я порой ощущаю, что мне их как раз не хватает», — говорит она. Правда, тут же с улыбкой припоминает случай, когда уменьшенному метражу она очень обрадовалась: «Как-то няня моего малыша, которая помогает мне и по хозяйству, уехала на несколько недель. И когда квартиру пришлось убирать мне одной, я очень радовалась, что этих дополнительных метров у меня нет. Содержать их в порядке ой как непросто».

Одна из «изюминок» пентхауса — остекление, охватывающее одновременно оба этажа. Правда, выполнено оно не единым стеклянным полотном, а раздроблено рамным переплетом на прямоугольники, что несколько ухудшает общее восприятие окрестностей. Как поясняет риэлтер, архитекторы этот прием позаимствовали у французов, которые использовали его при вкраплении новых зданий в старую застройку парижского бульвара Осман. Так новостройки смотрелись уместнее. Вот



ЮРИЙ ПИКИН



Наташу Королеву вполне устроили размеры пентхауса, и она сразу стала прикидывать будущую перепланировку. Единственное разочарование — то, что остекление не сплошное, а с рамными переплетами

и с «Кутузовским, 23» та же история. Внешне новостройка удачно вписалась в послевоенную застройку Кутузовского — Наташа подметила это еще на подходе к дому.

Верхний уровень квартиры по площади несколько меньше, чем нижний, благодаря чему и получились большие окна — он как бы опоясан «балконом», с которого просматривается нижний этаж. Часть его впоследствии займет внутриквартирная лестница (квартира сдается без нее).

«Еще одно достоинство этого пентхауса — в нем очень легко зонировать пространство, — обращает наше внимание риэлтер. — Поскольку у каждого уровня есть отдельный выход на лестничную площадку, то нижний можно отдать, например, детям, а верхний — взрослым. Или, допустим, устроить наверху рабочую зону». «Я бы наверху даже маленькую кухнюшку сделала, — Королева уже мысленно начинает прорисовывать дизайн-проект. — Например, на лоджии». «А ведь вы угадали, здесь действительно предполагается кухня —

кофейная», — удивляется Наташиной прозорливости риэлтер.

Почти позитивные впечатления и от квартиры, и от дома в целом испортило только одно — сообщение о стоимости эксплуатационных услуг. А она, по расчетам нынешней управляющей компании, составит 120 руб. за кв. м в месяц. «Это очень много! — восклицает Наташа. — Мы платим около доллара, да и то считаем, что это чересчур. Я уверена, что когда жильцы этого комплекса создадут ТСЖ, то они сделают все, чтобы эти цены снизились по крайней мере в четыре раза».

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	8
Архитектурная ценность	7
Юридическая надежность	9
Соотношение цены и качества	8
Привлекательность	8
Экологичность	8

Общий балл 48

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации



МАКСИМ АТАЯНЦ

РУКОВОДИТЕЛЬ
АРХИТЕКТУРНОЙ
МАСТЕРСКОЙ
МАКСИМА АТАЯНЦА:

Двухъярусный пентхаус в комплексе «Кутузовский, 23» — скорее квартира-аттракцион, чем жилище для большой семьи. Во-первых, здесь уникальные виды на три стороны: я насчитал практически все памятники центра: колокольню Ивана Великого, храм Христа Спасителя, Новодевичий монастырь, церковь Покрова в Филях, половину высоток. Во-вторых, здесь любопытное двухсветное пространство, и на уровне второго этажа вдоль окон можно пустить узкую обходную галерею — чтобы по ней ходить, рассматривая панораму Москвы.

Внешний вид комплекса грамотный, не аляповатый по цвету. И все же это дом бизнес-класса, хотя пентхаус относится к элитному сегменту. В этом есть свои сложности и свои преимущества. Скорее всего, дерзкая идея альянса вырелась у застройщика уже в процессе согласования проекта — когда он понял, что по высоте разрешения получены и из окон откроются такие виды, что ими просто грех не воспользоваться. В результате пентхаус приобрел большой плюс: лифт поднимается и на четырнадцатый, и на пятнадцатый и возникает возможность разделить частный вход для владельца и парадный вход для гостей. Так образуется первый, «тусовочный» этаж и семейный второй. Таким образом, нет необходимости постоянно перегружать внутреннюю лестницу, ее можно сделать в интересном экстремистском варианте, вплоть до винтовой.

С моей точки зрения, это оптимальное жилье для молодой семейной пары, любящей вечеринки.

Жилой комплекс «Берег»

РИЭЛТИ-ШОУ

Адрес дома: ул. Меридианная, дом 2
Количество квартир: 185
Площадь квартиры (кв.м): 106,1
Цена: 7, 4 млн руб.
Площадь участка ЖК (га): 3,69
Тип договора: членство в жилищно-строительном кооперативе
Срок сдачи: сдан в декабре 2008 года
Застройщик: Холдинговая компания «Берег»

24



Вид из Кремля Если со стороны Кремля окинуть взглядом набережную Казанки в районе Квартала, то одной из видовых точек, которая определяет нынешний облик жилой застройки, будет жилой комплекс «Берег». Именно в этом комплексе выбрал квартиру для просмотра наш эксперт — управляющий Татарского филиала банка ВТБ Рустэм Камалеев.

От Ленинской дамбы до «Берега» всего несколько минут пешком или на автомобиле? Район выглядит молодым, но уже обжитым: на газонах — подстриженная трава, к дому ведет качественно заасфальтированный проезд. Дом по Меридианной, 2 — четвертый из пяти домов комплекса, сдан в конце прошлого года. Строительство пятого корпуса комплекса временно приостановлено. Как поясняет представитель продавца Руслан Тухватуллин, квартиры на продажу в нем еще не выставлялись, поскольку застройщик ведет строительство домов за счет собственных резервов, а реализует квартиры только в домах со степенью готовности 70% и выше. Форма продажи — членство в ЖСК. «После окончательного расчета член кооператива получает справку о полной выплате пая, которая является правоустанавли-

вающим документом на квартиру, и уже на основании справки и кадастрового паспорта регистрирует право собственности в ГРП», — отмечает Руслан Тухватуллин.

На подходе к дому оцениваем архитектуру — четкие формы, витражное остекление. Дом состоит из 4 х секций переменной этажности в 9—12—14—22 этажа, первые два этажа отведены под магазины и офисы. «Несущие конструкции монолитные, заполнение стен — газобетонные блоки. Дом оснащен системой вентилируемого фасада, с наружной отделкой из керамогранита. Рамы на окнах двух видов — деревянные в спальнях и алюминиевые в комнатах общего пользования, стекла — энергосберегающие», — по пути рассказывает Руслан Тухватуллин. По ходу движения заглядываем на подземную парковку. Количество мест — 142, соответствует нормативам. Въезд оборудован автоматическими воротами, за ними — пункт охраны. Внутри просторно — припаркованный джип на отведенном месте помещается свободно.

Вход в дом расположен со стороны Казанки. Вдоль берега, за территорией комплекса, строится дорога, которая на-

прямую соединит мост Миллениум в районе аквапарка Ривьера и Ленинскую дамбу. Пока «Берег», подтверждая свое название, находится на первой линии от воды, но впереди уже намыт грунт, и ясно, что вскоре там развернется строительство. «Лучше, по возможности, смотреть квартиры на верхних этажах. За рубежом спрос на них больше и цены выше. Это обусловлено большей экологичностью проживания — на высоте чище воздух, меньше шума, лучше вид. В России такой подход пока не принят», — Рустэм Камалеев. По словам продавца, цена квадратного метра в жилом комплексе отличается в зависимости от месторасположения квартир. В торцевых частях дома — 70 тыс. руб., в центральной части — 59 тыс. за кв. м.

Во двор мы попадаем, минуя оснащенную домофоном дверь. Дворовое пространство с детской площадкой и беседкой, все это расположено на крыше первого этажа торгово-офисной части. Территория вымощена брусчаткой. По словам продавца, в доме уже начали праздновать новоселья, но большая часть собственников еще на стадии ремонта. Когда новоселов станет больше, внутренняя часть двора обретет более



В сочетании с отделкой в стиле хай-тек квартира в ЖК «Берег» будет смотреться особенно органично.



АЛЪБИНА АБДУЛЛИНА

25

завершенный вид. «Пока вокруг в основном серый камень. Для озеленения можно использовать искусственную траву и деревья. Они не требуют постоянных затрат на уход, а глазу будет где остановиться», — советует Рустэм Камалеев. Продавец обещает взять пожелание покупателя на заметку.

На высоте Наш эксперт одобритительно кивает, узнав, что предназначенная для осмотра квартира в 22 этажной секции находится на 15 этаже. «Сколько лифтов в подъезде?», — интересуется он. «Проблема с лифтами в случае перебоев с электричеством — одна из причин того, что у нас не жалуют верхние этажи», — поясняет Камалеев. На 80 квартир приходится три бесшумных лифта марки KONE, один пассажирский и два грузовых. На этаже 4 квартиры, внутренняя отделка мест общего пользования завершена. Пространство квартиры — 106 кв. м, с трехметровыми потолками, сформировано по принципу студии. В квартире две несущие колонны. По проекту здесь предполагается три комнаты — кухня-гостиная, кабинет, спальня и два санузла. Но сейчас перегородок между комнатами нет — газобе-

тонные блоки, из которых предполагается их делать, сложены тут же. «Планируешь пространство, владелец сможет использовать их по своему усмотрению», — поясняет представитель продавца. Квартира предлагается в черновом варианте, без стяжки полов.

«Система фильтрации воды установлена?» — уточняет детали эксперт. «Да, на входе», — поясняет продавец. «У вас своя бойлерная или дом подключен к городским сетям?». «К городским сетям, плюс есть собственная бойлерная». Камалеев обращает внимание на радиаторы — дизайн мог быть и лучше. По словам продавца, они выполняют свою функцию — обогревают помещение. Если же хозяева будут делать дизайнерский ремонт, радиаторы все равно придется подбирать под него — смысла платить дважды нет.

Главное достоинство ЖК «Берег» — видовые характеристики. Из окна во всю стену «нашей» квартиры видна панорама Кремля. Открытая терраса площадью 15 метров, по словам Руслана Тухватуллина, оценивается с коэффициентом 0,3.

«Я консерватор и уютно себя чувствую в классических квартирах

с небольшими окнами. В домах в стиле хай-тек мне некомфортно. Но молодые, динамичные люди, которые живут на волне современных веяний, чувствовали бы себя здесь очень органично. Особенно, если выдержать интерьер квартиры в том же духе, что и весь дом», — считает Рустэм Камалеев. Правда, для молодых покупателей цена квартиры 7 млн. 400 тыс. руб. может оказаться высоковата. Еще раз оглядывая дом с улицы, Рустэм Камалеев резюмирует: «Приятно, что построено во всех отношениях качественное жилье. Дом прекрасен и является украшением нашего города».

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	9
Архитектурная ценность	9
Юридическая надежность	9
Соотношение цены и качества	8
Привлекательность	8
Экологичность	7
Общий балл	50

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации

«Пространство в себе» — так можно охарактеризовать мезонин: он одновременно является частью кирпичных и деревянных усадеб и обладает собственной крышей и стенами. Благодаря чеховскому «Дому с мезонином», он четко ассоциируется с купеческой средой конца 19 века. Одна из узнаваемых черт русской архитектуры сейчас возвращается в современную застройку.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Название этой надстройки переводится с итальянского как «промежуточный дом». В России этот архитектурный элемент появился в конце 18 — начале 19 века и сразу прочно занял место в сердцах купечества и знати, параллельно став, можно сказать, этнической приметой русского классицизма. Восходящий к античности стиль в жилой городской архитектуре обыгрывался за счет мезонина — древнерусских полатей, вернувшихся в архитектуру под но-

вым «лейблом». Надстройка, часто располагающаяся над парадным входом, расставляет акценты, выделяя центральную часть здания. Полуэтаж, полубашня мезонина — это своеобразный «домик в домике». «Личное пространство» очень притягательно для юных обитателей, которые получают свой мирок, отделенный от мира большого дома. Нередко мезонин предназначался для молодой девушки, внося романтический флер в быт дворянской усадьбы. Аллегорически образ трансформируется в башню, где ожидает своего принца героя средневековых легенд. Нестандартность внутренней формы этому только способствует: уходя от кубизма привычных планировок, мезонин часто имеет форму креста или квадрата, иногда шестигранника — и даже цилиндра. Выразительности всему внешнему облику придает балкончик, который часто украшает мезонин. «Дом с мезонином» — именоваться так вправе многие знаменитые дома. В Москве это дом-музей Герцена, дом Полибина, дом Троекурова. Перетекая границы национальной архитектуры, в Казани мезонин органично вращается в усадьбы татарского купечества. Дома с мезонинами «розлива» последних десятилетий апеллируют к традициям двухвековой давности. Классическое звучание мезонин вносит в облик бревенчатых усадеб и кирпичных коттеджей, особняков и многоэтажных домов, которые также можно встретить в Казани. ■

Жилой дом по улице Тельмана





Жилой дом по улице Волкова



Жилой дом по улице Волкова



Жилой дом по улице Волкова



29

Жилой дом по улице Тельмана



Покупка с дефолтом

30

Растущие долги по ипотеке вынуждают банки выставлять на продажу квартиры неплатежеспособных заемщиков. Уже сейчас у покупателей есть возможность приобрести залоговую, или так называемую дефолтную, недвижимость. Но пока это обойдется не дешевле, чем аналогичные рыночные варианты.



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

ОЛЬГА ГОВЕРДОВСКАЯ

Грозное предупреждение В 2009 году ипотечные кредиты станут самыми проблемными для отечественных банков. Крупнейшее в России коллекторское агентство Sequoia Credit Consolidation провело опрос 25 кредитных учреждений, работающих с ипотекой в различных регионах страны:

40% банков признали, что ждут невозвратов прежде всего от ипотечных заемщиков.

Пока случаев продажи ипотечных квартир очень мало по сравнению с количеством выданных кредитов. По словам директора по развитию бизнеса «Долгового агентства „Пристав“» Сергея Шпетера, банки заинтересованы в «живых» деньгах — торговля жильем не является их профильным бизнесом. В Балтийской ипотечной корпорации назвали только один случай, когда ситуация

дошла до суда и квартира была выставлена на торги. Представители Райффайзенбанка говорят, что с начала 2009 года в порядке добровольной реализации было продано 16 объектов жилой недвижимости, находившихся в залоге. Примерно такие же данные предоставляют другие банки и коллекторские агентства. «Речь идет о десятках, но никак не о сотнях таких сделок», — говорит г-н Шпетер.

«Значительное количество продаж заложенных квартир ожидается не ранее второй половины 2009 года», — считает Андрей Степаненко, руководитель дирекции обслуживания физических лиц, член правления Райффайзенбанка.

То есть кредиторы могут выставить на продажу заложенное жилье по сниженным ценам, лишь бы получить хоть какие-то деньги. Так что если сейчас вникнуть в юридические тонкости процесса продажи дефолтных квартир, возможно, на этом рынке будет чем поживиться.

Дисконт до 10% Как правило, в случае согласия должника на погашение задолженности путем реализации квартиры в добровольном порядке составляется письменное соглашение об отступном. «Размер отступного необязательно должен совпадать с размером исполнения по обязательству (стороны определяют это в соглашении). С предоставлением отступного прекращаются все обязательства по договору, включая неустойки», — рассказывает Сергей Шпетер. По словам банкиров и коллекторов, таким образом разрешается до 90% случаев с невыплатой по ипотеке.



Некоторые банки готовы идти навстречу покупателю залоговой квартиры и предоставлять ипотечный кредит на старых условиях. То есть новый покупатель получит кредит по ставке, изначально прописанной в кредитном договоре

Более того, по словам Андрея Степаненко, даже после получения банком судебного решения исполнительное производство не доводится до своего логического завершения — публичных торгов. Заемщик, получая уведомление о продаже квартиры с торгов, понимает, что никаким образом повлиять на цену не сможет. В таких случаях должник пытается срочно найти покупателя и реализовать залог по соглашению сторон. «Приобретая квартиру именно в такой момент, покупатель может получить наибольшую скидку», — говорит Андрей Степаненко.

Однако на большой дисконт рассчитывать не приходится. По словам представителя GE Money Bank Екатерины Тутон, в настоящее время скидка при продаже таких квартир варьируется от 5 до 10%, но нельзя говорить, что на рынке установлен какой-то специальный дисконт на ипотечные квартиры.

Некоторые кредитные учреждения готовы идти навстречу покупателю залоговой квартиры и предоставлять ипотечный кредит на старых условиях. То есть возможна смена заемщика-должника по кредитному договору (перевод долга со сменой залогодателя). Эта схема достаточно интересна для покупателя, который в условиях повышения процентных ставок по ипотеке получает кредит по ставке, изначально прописанной в кредитном договоре.

Мертвые души Покупателям не стоит полностью полагаться на юридическую чистоту приобретаемой квартиры лишь потому, что она заложена в банке. «Иногда банки берут в залог недвижимость, не учитывая наличие несовершеннолетних детей, которые имеют право на это имущество, фактических брачных отношений, также влияющих на право собственности», — говорит старший юрист компании Lidings Егор Кунцевич.

Узнать историю заложенного жилья можно, получив выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Из выписки видно, была ли квартира в споре или нет, накладывались ли на нее аресты, находится ли она в залоге. По закону такую выписку может получить только собственник жилья, так что покупателю стоит потребовать от владельца предоставить ему такую справку.

Если квартира была конфискована у неплатежеспособного должника по решению суда, есть риск, что заемщик оспорит законность изъятия недвижимости. «Коллекторы совместно с сотрудниками органов государственной исполнительной службы часто нарушают процедуру конфискации заложенной недвижимости, что может повлечь признание судом таких действий исполнительной службы незаконными и, как следствие, восстановить бывшего собственника квартиры в

своих имущественных правах», — говорит Егор Кунцевич.

Кроме того, всегда остается риск признания договора купли-продажи недействительным в связи с тем, что на момент его заключения должник пребывал в недееспособном состоянии, что должно быть установлено решением суда, а также в связи с тем, что сделка была осуществлена под воздействием тяжелых обстоятельств, в результате насилия или обмана.

В случае продажи по соглашению с банком покупателю необходимо погасить оставшуюся часть кредита перед банком и одновременно со снятием залога оформить право собственности на объект. В результате покупатель несет достаточно серьезные риски, поскольку, если регистрационный орган откажет в оформлении права собственности, он может остаться и без квартиры, и без денежных средств.

В Райффайзенбанке советуют при покупке дефолтной квартиры применять аккредитивную схему расчетов: деньги будут переведены банком с аккредитива на погашение кредита только после регистрации права собственности на покупателя. Риски для него в таком случае отсутствуют.

В общем, юридических тонкостей более чем достаточно, но ненамного больше, чем рисков при покупке жилья, скажем, на вторичном рынке. ■

Константин Артюха, вице-президент банка DeltaCredit: — Можно прогнозировать увеличение просрочки по исполнению заемщиками обязательств по кредитным догово-

рам. Но не думаю, что, как следствие, мы увидим массовую реализацию залогов. С одной стороны, это связано с тем, что у большинства ипотечных заемщиков это

единственное жилье в собственности, и они сделают все, чтобы сохранить его. С другой — банки сами готовы пойти навстречу заемщикам, используя, например,

механизмы реструктуризации долга.

Алексей Шленов, генеральный директор «Мизель-Брокеридж»: — Риэлтеры рекомендуют предла-

гать квартиры, находящиеся в залоге у банка, в продажу по цене ниже средней рыночной, чтобы реализовать квартиру как можно быстрее. В данном случае время играет против

продавца, на которого могут оказывать давление сразу несколько факторов: невозможность выплачивать кредит, снижение цен на недвижимость и рост курса доллара.

«Никольская Усадьба» ГОТОВИТСЯ К НОВОСЕЛЬЯМ

32

Заголовки статей о недвижимости внушают тревогу и отчаяние. В новостях на телевидении показывают угрожающие картинки тяжелого состояния рынка загородной недвижимости. Слухи о разорившихся строительных компаниях распространяются со скоростью слова....



Все это результат мирового финансового кризиса. Его жертвами стали многие — и те, кто сильно зависел от банковских кредитов и развития ипотеки, и те, для кого строительство коттеджных поселков никогда не было основным делом и поэтому было сброшено как непрофильный актив.

Но есть и другая история.

Тагир Ахмеров, генеральный директор ООО «РЕСТ», заказчика-застройщика загородного жилого комплекса «Никольская Усадьба» рассказал, как его команде удалось выполнить обязательства перед покупателями домов и в срок подойти к завершающей стадии строительства «Никольской Усадьбы».

— Тагир Маратович, может, немного истории?

— Да, решение о начале строительства «Никольской Усадьбы» было принято в конце 2006 года. Строительство первых домов началось весной 2007. Мы не брали кредитных средств и не участвовали в ипотеке, что и явилось в том числе залогом стабильного роста.

— То есть вы начали строительство на свои деньги?

— На первых порах мы вложили собственные средства. А потом сделали все, для того чтобы люди нам поверили. И нам это удалось.

— Как? Ведь на тот момент на месте поселка было чистое поле?

— Здесь огромную роль играет степень ответственности.

Допустим, Вы обращаетесь в крупную компанию и ведете переговоры с менеджером, который не несет перед вами никакой ответственности, но при этом предлагает заключить договор на круглую сумму. Вы ставите подпись на договоре, но не знаете, кто стоит за подписью исполнителя, с кем вы заключаете договор... Это одна степень ответственности.

— Понятно, то есть вы с каждым клиентом работали сами?

— Мы работаем командой. Проектировщики, строители, дизайнеры, маркетологи. Наш рабочий день начинается в 7.00. И в любое время, на любой вопрос нашего клиента я готов ответить. В результате мы сформировали в коллективе внутреннюю ответственность, это гораздо эффективнее внешней.

— Это другая степень ответственности...

— Персональная ответственность. А гарантировать это может только высокая степень личного участия. Я не ждал, сидя в кресле, что клиенты придут сами. Мы сами приближались к клиентам, выполняя свои обязательства. Мы обещали людям газ, электричество, водопровод и успели сделать все, что обещали.

— Однако различные СМИ в один голос говорят о тяжелом состоянии рынка загородной недвижимости и в подтверждение этому есть реальные факты.

— Это еще две степени ответственности — совесть и гражданская



Несмотря на то что «Никольская Усадьба» расположена всего в 40 минутах езды от города, местность здесь действительно сохранила свою первозданность

позиция. Откуда такая страсть к страшилкам? Почему из всего огромного объема ежедневной информации издание или телеканал ищет проблемные места и начинает их гиперболизировать? У людей после этого пропадает желание заниматься бизнесом. Получается, что мы рубим сук, на котором сидим.

— То есть вы считаете, что журналисты должны рассказывать только про успешные проекты и удачливых бизнесменов?

— Этого должно быть больше. Надо меньше говорить о кризисе и больше заниматься делом. С первого дня работы мы выстраивали и выстроили четкую структуру управления, подчинения, ответственности, в которой каждый знает свои обязанности. Наличие и функционирование системы может уберечь от множества проблем.

— Когда «Никольская Усадьба» выходила на рынок недвижимости, было заявлено, что дома в поселке будут исключительно из дерева. Теперь в связи с тем, что кроме строительства с подрядом вы предлагаете еще и учас-

тки, возникает ли вероятность изменения концепции застройки?

— На сегодняшний день из 60 участков осталось 9, и никто из более пятидесяти обладателей земли в «Никольской Усадьбе» не изъявил желание строить из какого-либо другого материала, кроме дерева. Идею единого стиля застройки поддерживают сами жители. Многие из них уже завозят мебель, занимаются благоустройством участков и домов, дышат свежим воздухом, любят природу. Неужели вы думаете, что кто-то из них захочет, чтобы среди всего этого великолепия возник силикатный или керамический дом?

— Кстати о природе. «Никольская Усадьба» находится около озера и с трех сторон окружена лесом, практически вплотную. В связи с интенсивным строительством, не был ли нарушен природный баланс, не нанесен ли вред природе?

— Несмотря на то что «Никольская Усадьба» расположена всего в 40 минутах езды от города, местность здесь действительно сохранила свою первозданность. Чистейшее озеро, густой высокий молодой лес — на все это можно смотреть часами... Мы все это сохраним. А по поводу вреда и ущерба — нет, мы ничего не нарушили.



Я НЕ ЖДАЛ, СИДЯ В КРЕСЛЕ, ЧТО КЛИЕНТЫ ПРИДУТ САМИ. МЫ САМИ ПРИБЛИЖАЛИСЬ К КЛИЕНТАМ. МЫ ОБЕЩАЛИ ЛЮДЯМ ГАЗ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ВОДОПРОВОД И УСПЕЛИ СДЕЛАТЬ ВСЕ, ЧТО ОБЕЩАЛИ

Подтверждение этого — победа в общероссийском проекте Ecovillage 2008 в номинации «Абсолют», которую «Никольской Усадьбе» присудили московские специалисты из компании EcoStandard Group — они проводят мониторинг состояния воды, почвы, воздуха и тестируют их у себя в лабораториях. «Никольская Усадьба» единственный в Татарстане коттеджный комплекс, который является обладателем этого престижного звания.

— Напоследок серия коротких вопросов. На какой стадии сегодня находится «Никольская Усадьба»?

— Летом закончим строительство дороги внутри поселка.

— Документы?

— Все в собственности

— Управляющая компания?

На ком ответственность за дальнейшую жизнь поселка?

— Со стороны никого не привлекаем, ответственность перекладывать не собираемся. Управляющая компания создана нами и работает.

— Цена?

— Мы предлагаем участки стоимостью от 1,9 млн рублей. Вы можете поставить на своей земле деревянный дом сами, можете обратиться к нам. На сегодняшний день мы можем предложить более 10 готовых проектов домов или создать проект и построить дом персонально для вас.

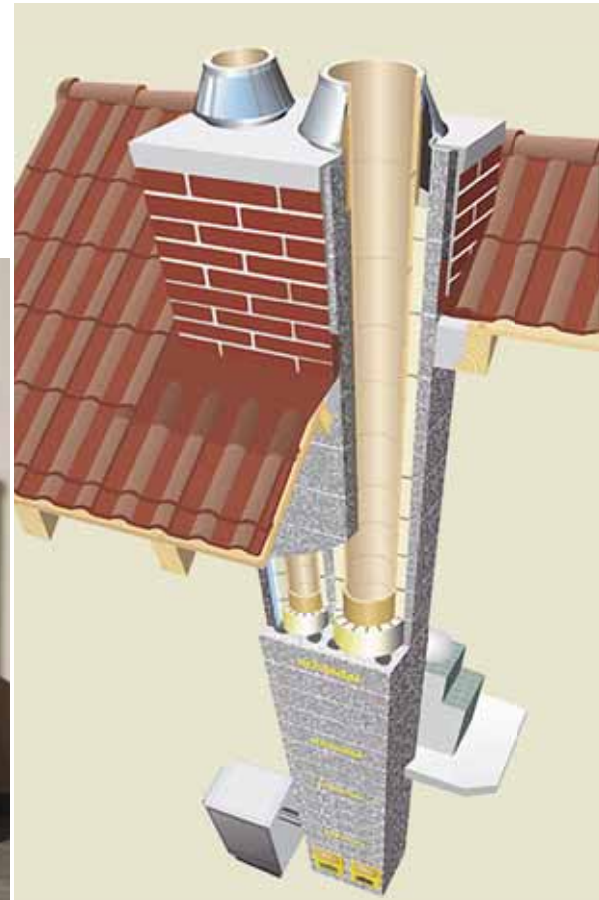


г. Казань, ул. Чистопольская, 20 А,
тел (843) 518-95-00
www.nikolskayausadba.ru

Экологичное тепло по-немецки

34

Камин и отопление два в одном: такие возможности открывают обогревательные системы нового поколения, которые успешно зарекомендовали себя в загородных домах Европы. Система объединяет печь-камин, портал и дымоход из шамота в единый, выверенный с инженерной точки зрения комплекс. В Казани такие отопительные комплексы представляет компания ГСТ. Отопительные системы обладают сразу несколькими особенностями, которые делают их оптимальным решением для коттеджей и индивидуальных загородных домов.



Во-первых, отопительные системы могут монтироваться в любом месте дома. Это возможно благодаря мобильности печи-камина, позволяющей размещать ее там, где это нужно, и дымоходу, который не имеет привязки к несущим конструкциям дома и занимает меньше места, чем традиционный. Подогнанные по размерам и диаметрам элементы позволяют смонтировать систему в короткие сроки.

Во-вторых, надежность системы, подтвержденная сроком гарантии — 30 лет. На практике это означает: установив систему один раз, больше к этому вопросу возвращаться не придется.

И в-третьих, оптимальное сочетание цены и качества. Обеспечить лучшую цену на отопительную систему высочайшего класса позволяет профессиональная комплектация всех ее элементов, которую проводит компания ГСТ.

Отопительные системы включают два узловых блока — печь/камин и дымоход из шамота. Продуманное устройство печей-каминов FIRE PLACE обеспечивает высокое КПД и экологичность обогрева. Эффективность сгорания достигается путем целенаправленного подвода воздуха через отверстия во внутренней облицовке камеры сгорания. Это позволяет с помощью всего одной закладки дров обогреть помещение в 100 кв. м. В качестве топлива, помимо древесины, могут использоваться дровяные брикеты и брикеты из бурого угля. Печи-камины соответствуют требованиям по защите окружающей среды.

Керамические дымоходы марки Schiedel практически вечны. Система заднего проветривания теплоизоляции Shiedel в купе с керамикой высшего сорта не имеет аналогов. Дымоходы служат более ста лет там, где стальные трубы с теплоизоляцией не выдерживают больше 10. Они не подвержены разрушению из-за перепада температур — главной беды их кирпичных собратьев. Гладкая внутренняя стенка и круглое внутреннее сечение способствуют

быстрейшему дымоотводу. В плане безопасности важно — дымоходы (благодаря разделению элементов, отвечающих за выведение газов и статическую устойчивость конструкции) не разрушаются даже при возгорании сажи. Возникающую при этом температуру в 1000°C кирпичные дымоходы не выдерживают. Трехслойная конструкция из внутренней керамической трубы, изоляции и внешних оболочек из легкого бетона — секрет надежности универсальных дымоходов Schiedel семейства UNI. Дымоходы Schiedel UNI подходят для всех видов живого тепла: печей, каминов, котлов, водонагревателей, работающих на газе, мазуте, солярке, дизельном топливе, угле или древесине.

Комплексное решение — система отопления от ГСТ обеспечит отопление дома на весь срок его эксплуатации. Приобретение отопительной системы обходится выгоднее, чем подбор ее элементов — печи-камина, дымохода и портала по отдельности. В процессе эксплуатации расходы сокращаются за счет экономии на топливе, обслуживании и ремонте. ■



**SCHIEDEL UNI
НОВАЯ ДЫМООХОДНАЯ СИСТЕМА
ИЗ КЕРАМИКИ**

Подходит для всех видов топлива
и всех типов котлов

Прекрасная устойчивость к воздействию кислот

Отсутствие коррозии

Отсутствие последующего ущерба
от эксплуатации

Нет необходимости в санации



**ЭКСПОЗИЦИЯ КОМПЛЕКСНОГО
РЕШЕНИЯ ПЕЧЬ-КАМИН
ПРЕДСТАВЛЕНА В МАГАЗИНАХ
«БАХЕТЛЕ»:**

ул. Ямашева, 71 а
ул. Павлюхина, 57
ул. Залесная, 66
Оренбургский тракт, 22а



ООО «ГСТ», г. Казань, ул. Портовая, 19, оф. 101, тел.: (843) 231-78-88
Технические специалисты: 8-917-907-08-19, 8-917-298-68-08

«Настоящая королевская обитель»

Интерьер буквально кричит о гендерной принадлежности владельца, но что-то заставляет усомниться. Наши эксперты почувствовали ловушку, расставленную писательницей Юлией Шиловой.

Любовь Кузнецова, психолог:
— Буйство цвета, света и позолоты — настоящая королевская обитель. Здесь живет крайне уверенный в себе человек с очень крепкой психикой, иному

комфортно себя ощущать в таком обилии красного едва ли удастся. По первому впечатлению, скорее всего, хозяин интерьера — мужчина. Об этом говорит и присутствующий, несмотря



ЮЛИЯ ШИЛОВА
ПИСАТЕЛЬНИЦА:

— Кто бы мог подумать, что мою квартиру можно разгадывать как настоящий хитросплетенный детектив! Хотя в чем-то ее действительно можно назвать квартирой-загадкой: здесь я не просто живу, а творю, пишу свои романы.

Но, как в настоящем детективе, не обошлось без ложных версий. Мнением психолога я была крайне удивлена. Скажу честно, не могу

представить себе мужчину, который бы согласился жить в квартире с красными стенами. Тем более применительно к своей квартире ну никак не могу согласиться с психологом относительно того, что он обнаружил в интерьере обилие мужского.

На самом деле в этой квартире все чисто женское!

Интерьер я продумывала сама, при этом специально смешала два

на всю помпезность обстановки, лаконизм, и подчеркнуто мужская сервировка столика и шкафчиков-витрин. Но именно обилие мужского так и подталкивает поискать повод усомниться. И он

тут, на мой взгляд, есть. Это даже не цветы, а фото-графичи на стенах. Наверное, в чисто мужском интерьере их эротика была бы более открытой, а здесь же все очень целомудренно. Поэтому

вопрос о том, кто же на самом деле тут живет, я оставляю открытым. **Алексей Алпатов**, художник и дизайнер: — Что и говорить, комната очень стильная, но есть

в ней, на мой взгляд, некоторые недоработки. Например, белые розетки можно было бы заменить на золотые. Но в целом дизайнерская задумка мне понятна: цвет и воздушность.

Причем именно светлый пол, на первый взгляд несколько неуместный, подчеркивает. Из чего я делаю вывод, что здесь живет тоже воздушное существо, то есть женщи-

на. А стилистика интерьера в целом приоткрывает тайну ее возраста: 35–45 лет. Скорее всего, тут обитает человек, для которого очень важна смена впечатлений: режиссер или писатель.



разных стилей в оформлении квартиры для большей оригинальности. Откуда же в ней взяться мужскому?

Впрочем, если уж совсем честно, кое-что мужское во мне самой все же есть. Это мужская логика. Я живу под лозунгом «Думай, как мужчина, работай, как лошадь, и выгляди, как леди». Наверное, что-то похожее психолог и почувствовал, хотя в своих рассуждениях свернул

не совсем в ту сторону. Зато абсолютно точно угадал, что я очень уверенный в себе человек. Это действительно так.

Дизайнер в своих размышлениях оказался точнее, с его мнением я полностью согласна. В этой квартире действительно можно путешествовать, не выходя из дома. В ней много света и пространства, в ней есть что-то от Европы и что-то

от Азии, есть предметы, характерные для разных эпох. И окружила я себя ими не случайно. Смена впечатлений помогает мне переноситься в мир моих героев и жить их проблемами. Поэтому в этой квартире очень хорошо пишется. А так как это 30-й этаж, то ночью можно сидеть у телескопа и любоваться звездным небом. И — если получится — заглядывать в другие миры. ■

Качество личной среды обитания приобретает все большую ценность, становясь ведущей тенденцией в создании интерьеров и обстановки жилой территории. В решениях для кухни этому способствует все — начиная от дизайна, продуманной функциональности и удобства.



ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Кухни, произведенные в разных странах мира, отражают черты характера, присущие разным нациям. Единственное место в Казани, где представлены кухни производства лучших немецких фабрик, — салон «Кельн», расположенный в мебельном центре «Соло». Для немцев, с их точностью и педантичностью, на первый план выходят эргономичность и функциональность. Ни один миллиметр поверхности не остается без дела. Все продуманно, четко и максимально комфортно. Выверенность базовых элементов, которые могут быть изменены по глубине, высоте, ширине, позволяет идеально подстраивать каждую модель под особенности конкретного помещения, учитывая все находящиеся в нём ни-

ши, выступы и колонны. Технологии внешнего оформления кухонь и организации внутреннего рационального пространства опираются на вековые традиции немецкого мебельного производства. Предельно лаконичные, они часто сочетают четкость хай-тека и благородство линий классики. Немцы очень трепетно относятся к вопросам экологической безопасности, поэтому используют только экологически чистые природные материалы. Фасады и столешницы часто делают из дуба, бука или



Цена кухонь может достигать стоимости хорошего автомобиля. Так же как и в нем, здесь все продуманно до мелочей.

39



клена. Дизайн подчеркивает обработанное различными способами стекло прозрачных шкафчиков, которое, благодаря внутренней подсветке, может расставлять интересные акценты. В линейке немецкой мебели можно найти варианты на разный вкус и кошелек.

Кухни фабрики Rational, выполненные на немецкой фабрике по проектам итальянских дизайнеров, соединяют типично немецкую эргономичность и функциональность с элегантным исполнением,



КУХНИ, ПРОИЗВЕДЕННЫЕ В РАЗНЫХ СТРАНАХ МИРА, ОТРАЖАЮТ ЧЕРТЫ ХАРАКТЕРА, ПРИСУЩИЕ РАЗНЫМ НАЦИЯМ. ДЛЯ НЕМЦЕВ НА ПЕРВЫЙ ПЛАН ВХОДИТ ЭРГОНОМИЧНОСТЬ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

что уже оценили в странах Европы. Деревянные плоскости столешниц с благородной древесной структурой чрезвычайно «тактильны», а специальная экологически чистая природная смола, которой обработано дерево, делает их не уступающим по прочности столешницам из натурального камня. В некоторых сериях кухонь Rational за основу цветовой гаммы взяты теплые естественные оттенки дерева, в других преобладает урбанистический стиль. Технологичная продуман-



Функциональность
всех элементов
и обработка поверх-
ностей, препятс-
твующая скопле-
нию грязи и пыли,
максимально облег-
чают труд хозяйки



ность кухонь с точки зрения комфорта позволяет сделать процесс приготовления пищи и ухода за кухней простым и легким: рабочие поверхности гладкие настолько, что грязь на них просто не задерживается.

Необычные фасады фабрики Eggersmann меняют привычное представление о кухнях. Использование обработанных вручную фасадов из дорогих пород дерева, таких как зебрано, табакко, эбеновое дерево, создает ощущение роскоши, а глянце-

вые панели, скрывающие содержимое шкафов, могут ввести в заблуждение об их функциональном предназначении. Для других элементов кухни применяют анодированный алюминий и нержавеющей сталь. Необходимое дополнение — усовершенствованные механизмы открывания и закрывания дверей. В верхних шкафах створки выполнены из матового зеркального стекла — многослойного материала с зеркальным отблеском, на котором практически не остаются следы от пальцев.

Пожалуй, самым беспрецедентным явлением можно назвать произведение — другое слово подобрать сложно — мебельной индустрии немецкой фабрики Semantic, которые знатоки называют не иначе как «кухня-космос». Не удивительно, что всесторонне продуманные кухни, оснащенные последними достижениями инженерной мысли, вплоть до сенсорного открывания дверок, оцениваются практически так же, как роскошные автомобили марки MAYBACH. ■

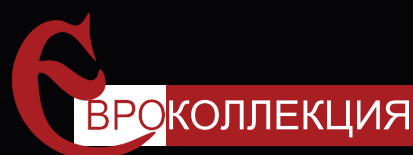


**ВСЕ ДЛЯ ВАННОЙ
КОМНАТЫ ОТ ЛУЧШИХ
ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
ЕВРОПЫ**



ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ДИЗАЙНЕРОВ И АРХИТЕКТОРОВ

Казань, пр-т Ямашева, д.51Б, ТД «7Я» тел.(843) 517-92-82



Коттедж по «дачной амнистии»

НОВОСТИ

42

Ровно полгода осталось до конца действия «дачной амнистии». До этого времени оформить пакет документов на перевод в собственность загородных домов и дачных участков можно в упрощенном порядке, в меньшие сроки и по более низким расценкам. Сейчас процесс регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом в соответствии с федеральным законом № 93-ФЗ по упрощенной схеме занимает до двух месяцев.



МИХАИЛ СОКОЛОВ



АНТОН ВУЛЧЕНКО

ЛЕНА ХАМЗИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РГУП БТИ: «Чтобы не опоздать с оформлением загородных домов и другой недвижимости в рамках „дачной амнистии“, необходимо начать действовать сейчас. Подготовить пакет документов помогут специалисты отделений БТИ».

УПРОЩЕННАЯ СХЕМА

С нового года срок оформления в собственность увеличится в 3–4 раза — оформление займет от 5 до 7 месяцев. Изменится и перечень документов. Сейчас соответствии с законом о «дачной амнистии» для оформления необходимы три документа. Это: правоуста-

навливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства (акт о предоставлении земельного участка, акт о праве на земельный участок, выписка из хозяйственной книги); кадастровая выписка на земельный участок с координатами поворотных то-

чек границ земельного участка; технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства (кадастровый план).

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОЕНИЕ

С января будущего года дополнительно необходимо будет получить в органах архитектуры градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) (для нового строительства) и разрешение на строительство; согласовать постройку в санэпидемстанции, пожарной службе и других органах; получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (если отсутствует разрешение на строительство, необходимо будет обратиться в суд. Оформить необходимые для регистрации в собственность дачных и инди-

видуальных домов, расположенных за пределами Казани, декларации и технические паспорта на объекты недвижимости можно в городских отделениях БТИ.

ПРАВИЛА ЭКОНОМИИ

Снизить налогооблагаемую базу можно отразив реальный процент износа жилого дома. Владельцы зарегистрированной недвижимости могут сделать это, инициировав проведение плановой текущей инвентаризации. Кроме того, 01.03.2010 года заканчивается бесплатная приватизация жилья. Чтобы успеть оформить собственность безвозмездно и избежать ажиотажа в последние месяцы действия закона, лучше не откладывать оформление документов.



АНТОН ВУЛЧЕНКО

ЖИЛОЙ ДОМ КАТАЛОГ

Город
Загород
Зарубежье



**ЖИЛОЙ ДОМ «ASTRA»**

Адрес: Западный АО,
р-н Можайский, ул. Козлова, кв. 114

Ближайшая станция метро:
«Кунцевская»

Тип здания: монолитный железобетон

Площадь участка (га): 0,889

Количество этажей: 23

Общая площадь (кв. м): 24 084

Общая площадь квартир (кв. м):
12 078

Площадь квартир (кв. м):
от 58,75 до 128,8

Количество квартир: 132

Высота потолков:

2–12 эт.— 3,15 м, 12–23 эт.— 3,3 м

Лифты: 2 пассажирских, 2 грузовых

Количество машиномест: 252

Общая площадь подземного паркинга
(кв. м): 6790

Высота здания (м): 85

Придомовая территория: огорожена
и благоустроена, оборудована
спортивными и детскими площадками

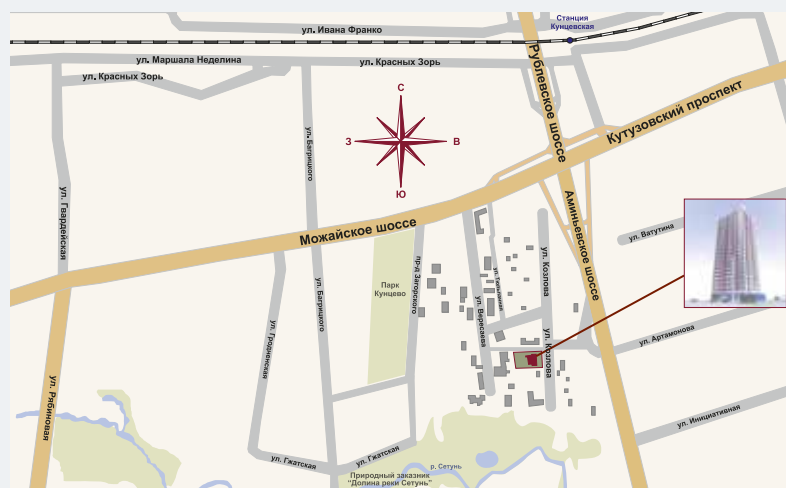
Охрана: многоуровневая

Инфраструктура: развитая
инфраструктура района

Срок сдачи ГК: IV квартал 2008 года

Контакты: компания «Магистрат»,
(495) 232 0808, www.magistrat.ru

План типового этажа



Новый жилой дом с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой расположен в престижной западной части Москвы в уютном оазисе зелени и спокойствия. При этом имеются удобные выезды на Можайское шоссе (Кутузовский проспект), Аминьевское шоссе (Рублевское шоссе) и Мичуринский проспект. Район расположения дома известен москвичам как излюбленное место проживания элиты прошлых и настоящих лет. А непосредственная близость к живописному природному заказнику «Долина реки Сетунь» и парку Кунцево придает дополнительную привлекательность новому дому. На охраняемой территории располагается своя спортивная и детская площадки, зоны отдыха и паркинги для гостей.

Строительство жилого дома планируется завершить в четвертом квартале 2008 года.



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Адрес: Казань, ул. Калинина, д. 30, Вахитовский район

Типы квартир: от 1 до 3 комнат

Высота потолков (м): 3,1

Метраж квартир (кв. м): от 49,8 до 125,5

Цена (тыс. руб./кв. м): 48

Дополнительная информация:

дом бизнес-класса. Индивидуальное отопление. Немецкие лифты Klemmapp.

Подземная парковка. Рациональная планировка. Гарантированная ликвидность

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Местоположение: пос. Радужный, Васильево

Площадь коттеджа (кв. м): 280

Площадь участка: 10 соток

Доп. информация: берег Волги (первая линия), центральные коммуникации, круглосуточная охрана, собственный пляж, причалы, вид на Волгу, цокольный этаж (высота 3,2 м)

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Адрес: ул. Центральная, Вахитовский район

Высота потолков (м): 3

Метраж квартир (кв. м): 180

Доп. информация: таунхаус, 3 уровня, гараж, земельный участок 1,8 соток

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Местоположение: пос. Царицыно

Площадь коттеджа (кв. м): 290

Площадь участка: 4 сотки

Цена (тыс руб./кв. м): 13

Доп. информация: четырехквартирный таунхаус, черновая отделка, газ, вода, электричество, асфальт до дома, рядом лес, все в собственности

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Местоположение: пос. Салмычи

Площадь коттеджа (кв. м): 230

Площадь участка: 10 соток

Доп. информация: качественная черновая отделка, 2 гаража с автоматическими воротами, цокольный этаж, высота потолков 3,1, плиты перекрытия

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАНЬ

Местоположение: пос. Нагорный

Площадь коттеджа (кв. м): 150

Площадь участка: 17 соток

Доп. информация: двухэтажный дом с цоколем, чистовая отделка, рациональная современная планировка, дом готов к проживанию

Контакты: Казань, ул. Меридианная, 10, оф. 10, тел. (843) 265-51-45, www.dorogoydom.com

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «БЕРЕГ»

46



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «БЕРЕГ»

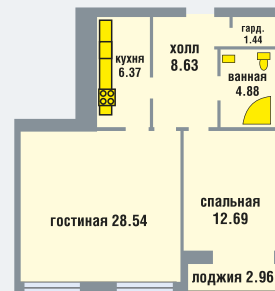
Адрес дома:	ул. Меридианная, дом 2
Проектировщик:	АО ООО «Града»
Застройщик:	Холдинговая компания «Берег»
Тип здания:	многоквартирный жилой дом
Площадь участка жилой комплекс «Берег»:	3,69 (га)
Количество этажей:	разноэтажные секции 9/14/22 эт.
Площадь квартир:	от 63 до 250 кв.м., пентхаусы с террасами — до 400 м2
Кол-во квартир:	185 шт.
Высота потолков:	3 м.
Остекление:	витражное и панорамное
Отопление:	городское централизованное + собственные бойлерные
Кол-во машино-мест на подземной парковке:	142
Охрана и видео наблюдение:	двор, подземная парковка
Придомовая территория:	детская площадка, беседки, гостевые парковки, озеленение по периметру и во дворе
Инфраструктура:	поликлиники, банки, салоны красоты, кафе, транспортные развязки
Срок сдачи:	дом сдан в декабре 2008 года
Контакты:	Холдинговая компания «Берег», г. Казань, ул. Меридианная, д.1, тел.: (843) 240-05-56, 523-22-95, 260-89-98, www.bereg-kazan.ru

«Берег» — жилой комплекс Premium класса, расположенный на берегу реки. Здания жилого комплекса являются образцом современного стиля. Дома с вентилируемыми фасадами, панорамным остеклением, открытыми террасами и закрытыми верандами снабжены бесшумными лифтами. Под комплексом расположена подземная парковка. Комплекс находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Он имеет развитую инфраструктуру, удобные подъездные пути и широкую «приграничную зону».

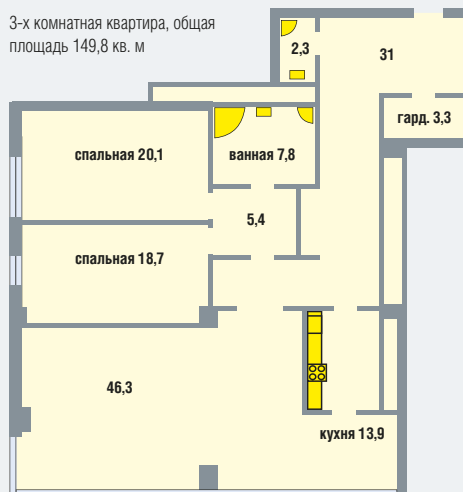
2-х комнатная квартира, общая площадь 68,99 кв. м



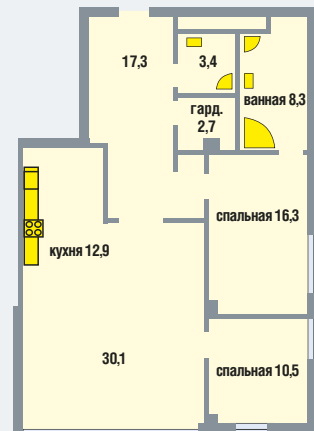
2-х комнатная квартира, общая площадь 63,54 кв. м



3-х комнатная квартира, общая площадь 149,8 кв. м



3-х комнатная квартира, общая площадь 106,1 кв. м



Разрешение на строительство дома №63А-7 Меридианная 2



ДОМА СДАНЫ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «КАСКАД»

Адрес: Казань, пр. Амирхана, д. 12Д, д. 12Е

Этажность: 17

Количество квартир: 101-102

Метраж квартир (кв. м): 46-112

Цена (тыс. руб.): 33

Тип договора: купля-продажа

Инфраструктура: детская площадка, наземная автостоянка

Дополнительно: экологически безопасные строительные материалы, широкие возможности перепланировки

Продавец: ОАО «Сувар-Казань»

Контакты: Казань, ул. Спартаковская, д. 6, офис 1409, тел.: (843) 526-55-55, 264-23-21



ДОМ СДАН

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СЕРЕБРЯНЫЙ БЕРЕГ»

Адрес: Казань, ул. Нигматуллина, д. 11/84

Этажность: 9, 12, 14

Количество квартир: 255

Метраж квартир (кв. м): 40-118

Цена (тыс. руб.): 34

Тип договора: купля-продажа

Инфраструктура: детский сад, школа, благоустроенный двор, спортивные площадки, наземная парковка, удобное транспортное сообщение,

Дополнительно: экологически безопасные строительные материалы, широкие возможности перепланировки

Продавец: ОАО «Сувар-Казань»

Контакты: Казань, ул. Спартаковская, д. 6, офис 1409, тел.: (843) 526-55-55, 264-23-21

ЛЕСНОЙ ГОРОДОК

Адрес	Эт/эт	Кол-во комнат	Площадь кв.м	Доп. сведения	Цена т.р./ кв. м	Стоимость тыс. руб.	Телефон	Фирма
Ул. К. Маркса	1/6	2	83	Дом сдан	75,00	6225,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. К. Маркса	1/6	3	112,5	Дом сдан	75,00	8437,50	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. К. Маркса	1/6	1	58	Дом сдан	75,00	4350,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. К. Маркса	4/6	3	100,9	Дом сдан	75,00	7567,50	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	2/15	3	177,1	Дом сдан	70,00	12397,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	3/15	4	210,1	Дом сдан	70,00	14707,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	4/12	4	180,2	Дом сдан	70,00	12614,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	13,14,15/15	7	372,2	Дом сдан	70,00	26054,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	10,11,12/12	9	394,4	Дом сдан	70,00	27608,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Толстого, 14 А	4/8	4	326,9	Дом сдан	70,00	22883,00	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	8/17	2	75,1	Дом сдан	33,00	2478,3	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	8/17	2	75,1	Дом сдан	33,00	2478,3	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	14/17	2	76,4	Дом сдан	33,00	2521,2	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	17/17	2	74,7	Дом сдан	33,00	2465,1	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	17/17	2	76,6	Дом сдан	33,00	2527,8	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Е	4/17	2	76,2	Дом сдан	33,00	2514,6	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	13/17	2	73,9	Дом сдан	33,00	2438,7	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	14/17	2	74,2	Дом сдан	33,00	2448,6	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	14/17	2	76,0	Дом сдан	33,00	2508,0	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	15/17	2	76,8	Дом сдан	33,00	2534,4	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	17/17	2	74,0	Дом сдан	33,00	2442,0	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	17/17	2	76,3	Дом сдан	33,00	2517,9	526-55-55	Сувар-Казань
Ул Амирхана, 12Д	17/17	2	75,5	Дом сдан	33,00	2494,8	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Нигматуллина, 11/84	12/12	3	97,3	Дом сдан	34,00	3308,2	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Нигматуллина, 11/84	12/12	3	89,8	Дом сдан	34,00	3353,2	526-55-55	Сувар-Казань
Ул. Нигматуллина, 11/84	11/12	3	97,5	Дом сдан	34,00	3315,0	526-55-55	Сувар-Казань
Меридианная д.2	3/9	2	63,7	Дом сдан	59,0	3758,3	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3,5,6,9/12	2	80,23	Дом сдан	59,00	4733,6	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3,4/14	3	116-118	Дом сдан	59,00	6844,00-6962,00	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	8/9	3	179,0	Дом сдан	70,00	12530,0	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3-19/23	3	175-180	Дом сдан	67,00	11725-12060,00	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	4-6,9/9	3	122,7	Дом сдан	59,00	7239,3	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»

КВАРТИРЫ										
Адрес	Эт/эт	Кол-во комнат	Площадь			Доп. сведения	Цена т.р./ кв. м	Стоимость тыс. руб.	Телефон	Фирма
			Общ.	Жил.	Кух.					
Меридианная д.2	3-9/12	3	136,0	--	--	--	59,00	8024,0	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3-11/23	2	69,4	--	--	--	59,00	4094,6	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3-15//23	3	149,9	--	--	--	70,00	10493,00	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Меридианная д.2	3-18//23	3	115,2	--	--	--	70,00	8064,0	240-05-56	ЖК «БЕРЕГ»
Галактионова	2-5/5	1	70,7	25,7	18,2	Черновая отделка под «чистовую»	75,00	5 302,50	238 21 20	ООО «Симург Риэлт»
Ягодинская	3/14	1	44,6	16,1	10,9	Черновая отделка	35,00	1 561,00	238 21 20	ООО «Симург Риэлт»
Муштари	1/5	4	160	110	25	Под ключ, камин, мебель	115,63	18 500	265-51-45	«Дорогой дом»
Достоевского	7/9	3	135	74	14	Подземн. парковка, под отделку	36,00	4 860	265-51-45	«Дорогой дом»
Калинина	5/9	3	125,5	75	18	Подземн. парковка, под отделку	47,00	5 898,5	265-51-45	«Дорогой дом»
Калинина	5/9	1	49,87	--	--	Подземн. парковка, под отделку	50,00	2 493,5	265-51-45	«Дорогой дом»
Калинина	5/9	2	73,23	--	--	Подземн. парковка, под отделку	48,00	3 515,0	265-51-45	«Дорогой дом»
Калинина	5/9	3	123,7	--	--	Подземн. парковка, под отделку	47,00	5 813,9	265-51-45	«Дорогой дом»
Островского	3/4	--	136,0	--	--	Центр, подземная парковка	77,00	10 500	265-51-45	«Дорогой дом»

КОТТЕДЖИ, ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ										
Адрес	Этаж	Площадь			Доп. сведения	Цена т.р./ кв. м	Стоимость тыс. руб.	Телефон	Фирма	
		Общая	Гараж	Цоколь						
«Казанская усадьба» Солнечный	2	177,59	22,2	86,3	Предчистовая отделка	42,50	--	238-08-53	ООО «АК БАРС- Эстейтинг»	
«Казанская усадьба» Англетер	2	221,05	34,42	114,5	Предчистовая отделка	42,50	--	238-08-53	ООО «АК БАРС- Эстейтинг»	
пос. Сокуры	2	136,0	--	--	Коттедж, черновая отделка, земля	24,00	3 264,00	238 21 20	ООО «Симург Риэлт»	
«Загородный клуб»	2	160	--	--	Коттедж, под ключ, 18 сот.	62,50	10 000	265-51-45	«Дорогой дом»	
«Восточный»	2	150	--	--	Коттедж, под ключ, 10 сот.	56,67	8 500	265-51-45	«Дорогой дом»	
«Матур»	3	600	--	--	Коттедж, под отделку, 8 сот.	35,00	21 000	265-51-45	«Дорогой дом»	
«Радужный»	2	280	--	--	Коттедж, под отделку, 10 сот.	50,00	14 500	265-51-45	«Дорогой дом»	
Односторонняя гривка	участок	8 соток	--	--	За Сафар-отелем, под стр-во, централиз.коммуникации	687,50	5 500	265-51-45	«Дорогой дом»	
Алтан	участок	30 соток	--	--	Зеленая зона, под стр-во, централиз. коммун-ции	--	12 000	265-51-45	«Дорогой дом»	
Алтан	участок	10 соток	--	--	Зеленая зона, под стр-во, централиз. коммун-ции	--	3 500	265-51-45	«Дорогой дом»	
Алтан	участок	40 соток	--	--	Зеленая зона, под стр-во, централиз. коммун-ции	--	10 000	265-51-45	«Дорогой дом»	
Берсут	участок	17 соток	--	--	Заповедная зона, в собственность	--	1 200	265-51-45	«Дорогой дом»	
Ореховка	2	130	--	--	Коттедж, готов к проживанию, 10,5 соток	--	10 500	265-51-45	«Дорогой дом»	
Лесной городок		170	--	--	Таунхаус многоквартирный с подвалом, без гаража	27,00	4608,9	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок		126,7	--	--	Таунхаус двухквартирный с подвалом, без гаража	27,00	3420,9	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	328,4	--	--	Таунхаус трехэтажный, угловой, с теплым узлом, с гаражом в подвале	27,00	8866,8	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	265,9	--	--	Таунхаус трехэтажный, угловой, с теплым узлом, без гаража	27,00	7179,3	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	263,5	--	--	Таунхаус трехэтажный, угловой, без гаража	27,00	7114,5	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	330,7	--	--	Таунхаус трехэтажный, угловой, с гаражом	27,00	8928,9	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок		168,7	--	--	Таунхаус многоквартирный с гаражом в подвале	27,00	4554,9	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	254,9	--	--	Таунхаус трехэтажный, с гаражом на 1-м этаже, с подвалом	27,00	6882,3	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	330,7	--	--	Таунхаус трехэтажный, с гаражом в подвале	27,00	8928,9	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	280,6	--	--	Таунхаус трехэтажный, с тепловым узлом, с гаражом на 1-м этаже, с подвалом	27,00	7576,2	526-55-55	Сувар-Казань	
Лесной городок	3	332,2	--	--	Таунхаус трехэтажный, с тепловым узлом, с гаражом в подвале	27,00	8969,4	526-55-55	Сувар-Казань	
«Никольская усадьба» Верхнеуслонский р-н	участок	18,6 соток	--	--	Озеро, лес, охрана, коммуникации	--	2500,0	5 189 500	«Никольская усадьба»	
«Никольская усадьба» Верхнеуслонский р-н	участок	12,4 соток	--	--	Озеро, лес, охрана, коммуникации	--	2200,0	5 189 500	«Никольская усадьба»	
«Никольская усадьба» Верхнеуслонский р-н	участок	12,4 соток	--	--	Озеро, лес, охрана, коммуникации	--	1900,0	5 189 500	«Никольская усадьба»	
«Никольская усадьба»	2-3	150	--	--	Оцилиндрованное бревно. Имеются дома как с цокольным этажом, так и на ленточном фундаменте	--	договорная	5 189 500	«Никольская усадьба»	

Газета Коммерсантъ online kazan.kommersant.ru

Оперативные
и достоверные новости
региона



Мы отобрали для Вас
лучшие фабрики Германии



Салон немецкой мебели Köln является эксклюзивным представителем:

PASCHEN BIBLIOTHEKEN FORM de Sede LEO LUX SCHRAMM rational KOINOR DEDON® WALTER KNOLL Miele ZR moooi vitra. SAHCO Küppersbusch Lechner Frommholz products: brühl FROMMHOLZ Cultivating seating since 1859

СОЛО *центр*

ул. Эсперанто, 16, тел.: 570-58-53

KÖLN
мебель Германии