

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 21 февраля 2008 №29 (№3846 с момента возобновления издания)

Вложить
и сдать

рынок аренды

Чуть меньше полутора лет назад «Ъ-Дом» просчитывал, целесообразно ли приобретать городскую квартиру, желая извлечь прибыль из ее дальнейшей сдачи в аренду (см. №169 за 2006 год). Поскольку за это время темпы роста цен на московское жилье замедлились, а арендные ставки, напротив, выросли, мы решили сделать новые расчеты и сравнить с прежними. Полученные нами результаты порадуют потенциальных рантье: срок возврата инвестиций сократился на 20%.

На пересечет

Полтора года назад цены на недвижимость росли очень бойко, арендные ставки по динамике роста отставали от них примерно в четыре раза. Из-за этого приобретать квартиру исключительно для того, чтобы в дальнейшем сдавать ее в аренду, было не слишком выгодно. «Подобный бизнес приносит малый доход: период окупаемости инвестиций составляет порядка 20 лет», — пояснял тогда директор департамента реализации компании «Комстрин» Ирина Игнатьева. Впрочем, это средние и потому не очень показательные значения. Более определенные расчеты представила тогда Мария Жукова, первый заместитель директора компании «Мизель-Аренда»: они показали, что сроки возврата инвестиций могут различаться почти в четыре раза. Например, «двушка» у метро «Планерная» (в доме на улице Свободы) окупилась бы только за 45 лет, зато вложения в большую (150 кв. м) однокомнатную квартиру с авторским дизайном в ЖК «Соколиное гнездо» (Ленинградский проспект) окупилась бы за 12 лет. Правда, все эти расчеты делались с допущением, что арендные ставки на весь срок будут зафиксированы.

В реальности же ставки не только не зафиксировались, а, наоборот, существенно выросли (заметим, что речь в большей степени идет о долларовых ставках: несмотря на то что из-за стабильной отрицательной динамики курса доллара большинство арендодателей перешло на рублевые расчеты, эксперты для своих оценок по-прежнему пересчитывают показатели в валюту США).

(Окончание на стр. 35)

«Москва-Сити» и его собрат «Большой Сити» — это не только центры притяжения будущей (а отчасти и нынешней) деловой активности. Это еще и место жительства большого количества людей. Вернее, пока еще не такого большого. Сейчас на этой территории, основная часть которой занята бывшими и нынешним промзонами и стройплощадками, проживает около 12 тыс. человек. Однако через 12 лет их число возрастет на порядок. И даже больше.

Соседство с деловыми

оазисы

Приказано стать жилым

Назвать формирующийся деловой район Москвы вместе с прилегающей к нему территории (то есть «Москву-Сити» и «Большой Сити») «жилым оазисом» пока язык не поворачивается. Да и на оазис без дополнительных эпитетов он еще не тянет. Хотя когда-нибудь здесь и на самом деле станет достаточно зелено: ранее находящуюся на этой территории зеленую зону увеличат втрое, отдав под нее 105 га. Причем больше половины займут парки. Пока же это грандиозная стройплощадка, высотную доминанту которой (собственно, деловой центр «Москва-Сити») рассчитывают достроить через три года, а для завершения проекта «Большой Сити» потребуется еще десятилетие. К окончанию обоих проектов население обеих территорий возрастет более чем в 10 раз. Суммарно под жилье в объектах «Москвы-Сити» отведено около 250 тыс. кв. м площадей. Однако это — капля в море по сравнению с тем, что появится в «Большом Сити». К 2020 году здесь построят 8 млн. кв. м жилья.

Неудивительно, что изначально, разрабатывая концепцию развития этих территорий, пошли по вполне очевидному пути: на месте реорганизуемых производств возвести также коммерческую недвижимость. Но не промышленную, а офисную. Прежде всего, это касается делового центра «Москва-Сити». По словам главного архитектора Москвы Александра Кузьмина, идея интегрировать в этот проект жилую составляющую пришла не сразу. Изначально, как вспоминает он, проект планировался исключительно как деловой центр. Однако вскоре пришло понимание, что иметь возможность поселиться по соседству с местом работы — это удобно. Поэтому модифицировалось функциональное зонирование, появились апартаменты — совсем еще новое явление для Москвы. Но уже оцененное.



Руководители города долго сомневались, стоит ли отдавать под жилье часть делового центра «Москва-Сити»

Так, апартаменты в уже построенной башне «Запад» комплекса «Федерация» давно распроданы. Причем, как говорит президент Miga Group Сергей Полонский, они нашли своих владельцев буквально за два месяца. Кстати, владельцем одного из апартаментов стал сам господин Полонский. В башне «Восток», которая до уровня апартаментов пока не выросла, еще есть из чего выбрать. Озвучиваемая сейчас риэлтерами стоимость заоблачного удовольствия — \$18 тыс. за кв. м, и это далеко не потолок цены. В полном объеме оценили апартаменты и в компании «Капитал Групп» (возводит двухбашенный «Город столиц», примыкающий к Краснопресненской набережной). В башне «Санкт-Петербург» под них отведено 13 последних этажей, а в «Москве» — 9. Появятся они в некоторых последующих объектах «Москвы-Сити».

Балансировка по профилю

С «Большим Сити» ситуация несколько иная. Как вспоминает Азарий Лапидус, первый вице-президент «Системы-Галс», первоначальной идеей было застроить территорию преимущественно жильем и возвести здесь 16 млн кв. м.

Потом концепция склонилась в диаметрально противоположную сторону — к офисной недвижимости. И лишь в конечном итоге выкристаллизовалась мысль сбалансировать оба типа застройки. Причем жилье здесь будет совсем иным. Если апартаменты в «Москве-Сити» рассчитаны на тех, кто любит высоту, то будущие дома Большого Сити — для тех, кто не стремится достать рукой до пролетающих птиц. Александр Кузьмин предполагает, что строений выше 10 этажей здесь не будет. Во всяком случае, на участках, имеющих выход к набережной. А сами дома будут, скорее, бизнес-класса. Впрочем, дома здесь будут не только строить, но и сносить.

(Окончание на стр. 38)

28 страница

Ипотека от \$0,5 млн: кому дают

34 страница

Пентхаусы: цены выше крыши



36 страница

Клубные дома прошлого века

41 страница

Собственные бассейны: пора сливать воду?

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

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

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

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

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500·00·20

Москва, ул. Баррикадная, д.19

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ

цены

Постновогоднее обострение

Москва

Начало года показало, что увеличение спроса на недвижимость в Москве не временное явление, а рыночная тенденция. Покупатели проявили повышенный интерес к квартирам в столице, в то время как объем предложения в сравнении с декабрьскими показателями существенно уменьшился.

Хотя активность рынка московской недвижимости все еще далека от стандартной, изменение ситуации очевидно, о чем говорит небольшое, но заметное повышение цен на жилье. Новостройки подорожали приблизительно на 1,6%, вторичное жилье — на 3,5–4%. Рост покупательской активности после новогодних каникул обусловлен в первую очередь кризисом на мировых финансовых рынках, который откликнулся заметным падением котировок российских ценных бумаг. Многочисленные разговоры о финансовом кризисе и возможном перетекании инвестиций на рынок недвижимости были восприняты продавцами квартир как сигнал к повышению цен, а инвесторы посчитали, что в условиях нестабильности на мировых финансовых рынках недвижимость — один из самых надежных активов.

Вполне вероятно, что весной рынок наберет достаточный объем, однако резкий скачок цен на недвижимость по-прежнему едва ли возможен.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Максим Темников, член совета директоров корпорации Mirax Group: — С начала года средняя стоимость новых объектов бизнес-класса выросла на 5–7%. При этом на наших объектах мы за-

фиксировали увеличение от 10% и выше. По нашим прогнозам, дорогая элитная недвижимость может подорожать к концу 2008 года на 20–30%, а недвижимость бизнес-класса — на 15–20%. Подобная разница в изменении цен в сегменте бизнес- и элиткласса связана с тем, что предложение, равно как и спрос, в бизнес-классе значительно выше, чем в элитном сегменте.

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — После новогодних каникул рынок жилой недвижимости Москвы вошел в более активную стадию. На это указывает почти двукратный рост объемов нового вторичного предложения на рынке жилья, а также рост активности покупателей в январе. Помимо роста объемов предложения был зафиксирован и ценовой прирост: за месяц квартиры на первичном рынке подорожали на 2–3%, на вторичном — почти на 4%. В результате на конец января 2008 года средняя стоимость квартир в новостройках составила порядка \$5670 за 1 кв. м, на вторичном рынке — около \$5750 за 1 кв. м. В конце января самое дорогое жилье располагалось в Центральном и Западном округах Москвы: здесь сконцентрированы жилые объекты повышенной комфортности (бизнес- и элитного классов). Са-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Увеличение цены (% к январю 2008 года)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	131000	1
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	2008 год	113100	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	128250	1
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	289150	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	10
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	396500	0
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	239200	0
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009 год	91000	2
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	269547	1
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	371719	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	612607	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	361378	0
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	106400	0
4-й Новомихайловский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	92800	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	133000	4
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	102700	0
Трублиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1255047	0
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	259367	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	496225	1
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	122538	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	31121	0
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	192062	0
Ул. Петрозаводская, 28	—	Сдан ГК	119750	10
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	143556	0
Леоньевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	106496	Не предлагался

Источники: «Милъ», МИАН, Vesco Realty.

мые дешевые квартиры предлагались на продажу в Восточном и Юго-Восточном округах, к недостаткам которых можно отнести плохую транспортную доступность, а также сосредоточение на их территории большого количества промышленных предприятий. Однако в ближайшее время ситуация в этих округах может кардинально измениться. В ВАО начнется строительство четвертого транспортного кольца, которое значительно улучшит транспортную доступность округа, а на юго-востоке начнется масштабная реорганизация промышленных территорий, на месте которых возведут новые жилые микрорайоны.

Новых высококачественных объектов на рынке жилья Москвы в январе не появилось.

Алина Андреева, пресс-секретарь «Комстрина»: — Оптимизма январь не вселял: ожидаемого снижения стоимости жилья в столице не произошло. В начале года покупатели поняли, что квадратный метр в столице вряд ли упадет в цене, поэтому на рынке жилой недвижимости мы наблюдаем достаточно высокую активность. В долларах жилье подорожало более чем на 4%, а в рублях еще больше. Думаю, что такая покупательская активность и подорожание жилья объясняются ог-

раниченным объемом предложений на рынке. Покупатель устал ждать снижения стоимости квадратного метра в период нестабильности доллара и падения акций на фондовом рынке.

Юрий Синяев, директор по маркетингу ГК «Конти»: — С начала года количество выставленных на продажу объектов существенно не увеличилось, зато увеличился спрос и выросли цены. В январе — начале февраля рост составил 3–5%. Кроме того, январь в этом году показал достаточно высокую активность рынка в сравнении с тем же периодом прошлых

лет. Основной причиной стал кризис на мировом финансовом рынке. Нестабильность на фондовом рынке привела к оттоку инвесторов, которые в поисках новых финансовых инструментов обратили внимание на рынок недвижимости. Кроме того, продолжает увеличиваться себестоимость строительства, что вызвано существенным подорожанием строительных материалов.

Нина Кузнецова, генеральный директор «МИАН-агентство недвижимости»: — Первый месяц 2008 года показал, что наметившееся с октября прошлого года увеличение спроса является тенденци-

ей. Часть потенциальных покупателей успешно использовали период затишья для аккумуляции ресурсов. В результате рост интереса потенциальных покупателей нового жилья по сравнению с декабрем прошлого года составил около 35%. По итогам января спрос на вторичное жилье Москвы по сравнению с декабрем увеличился почти на 30%, чего не скажешь об объеме предложения. Количество предлагаемых объектов снизилось на 18% и составило около 20 тыс. квартир и комнат. Кроме того, в структуре предложения почти на 6% сократилась доля типового жилья за счет равномерного

трехпроцентного прироста аналогичного показателя в эконом- и бизнес-сегментах. Средневзвешенный уровень цен по итогам января увеличился на 3,6% и составил \$5110 за 1 кв. м. При этом наиболее заметный рост был зафиксирован в бизнес-сегменте (3,8%) и экономклассе (3,7%). Стоимость элитного жилья увеличилась не более чем на 1,6% по сравнению с декабрем 2007 года. На отдельные высоколиквидные объекты продавцы подняли цены на 4–6%, но потенциальные покупатели, активизировавшиеся только к концу месяца, не успели в полной мере отреагировать на сложившуюся ситуацию.

ДОМА ПОСТРОЕНЫ. ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ!



ПЕРЕЕЗЖАЮ НА КУТУЗОВСКУЮ РИВЬЕРУ

«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и респектабельных районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом. Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории и собственный заповедник делают Вашу жизнь максимально комфортной.

В жилом комплексе «Кутузовская Ривьера» представлен демонстрационный этаж со всеми типами квартир.



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.mirax.ru

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

Реклама

ДОМ ЦЕНЫ

Несезонная активность

ПОДМОСКОВЬЕ

Конец зимы для загородного рынка — самое спокойное время, когда активного спроса традиционно не наблюдается. До последнего момента так было и в 2008 году. Тем не менее в феврале спрос на коттеджи и таунхаусы в Московской области возобновился. Как и в случае с городской недвижимостью, аналитики связывают это с рецессией на фондовом рынке.

В январе—феврале было анонсировано несколько значимых для рынка объектов. Компания «Царьград» объявила о намерении инвестировать более \$1 млрд в комплексное развитие территорий в Серпуховском районе Московской области на правом берегу Оки в 1,5 км от города Пушкино. Проект выполняется в два этапа. Первый этап уже реализован: построен курорт-отель «Царьград Спас-Тешилово». Второй предусматривает строительство коттеджных поселков площадью более 1,2 млн кв. м жилья на участке в 4 тыс. га. Коттеджи будут различаться по внешнему виду и целевому назначению — сейчас строятся поселки «Окская слобода» (экономкласс) и «Царьград» (VIP-класс). Проекты разрабатываются при участии ведущих архитектурных и инженерных компаний Европы Barton Willmore, Buro Happold, IAW, Gauff Ingenieure.

Также стало известно, что на территории санатория «Пушкино» в Пушкинском районе Подмосковья планируется в рамках проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» построить коттеджи и таунхаусы общей площадью около 20 тыс. кв. м. Об этом сообщили в министерстве строительного комплекса Московской области. На земельных участках, находящихся в собственности Москов-

ской области и переданных в постоянное (бессрочное) пользование ГУЗ Московской области «Санаторий «Пушкино», должно быть построено новое жилье, а также инженерные сети и сооружения.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — Для рынка загородной жилой недвижимости с точки зрения изменения цен январь—февраль — месяцы спокойные. Пограничными станут март и апрель, когда рынок оживится и снова начнется активный рост цен. Это связано прежде всего с возобновлением строительства на участках, изменением внешнего вида поселков, появлением новых готовых объектов. Обычно повышение цен в начале года происходит в двух случаях — если не было роста в декабре или если у застройщика существует свой плановый график изменения цен. Примером может служить поселок Millennium Park. В феврале стоимость домовладения в нем поднялась на 10–15%.

Петр Кирилловский, директор по маркетингу коттеджного поселка «Величь»: — В 2008 году мертвый сезон был особенно продолжителен.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Изменение цен (% к январю 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	39545	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	48677	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42641	0
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	45531	0
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	37671	0
«Величь»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	88043	0
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	119103	15
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	63400	2
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	96560	0
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	36875	0
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	43125	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58000	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	40714	0
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	0
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	72352	0
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	65340	0
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	32775	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	32777	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	0
«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	79756	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	46000	-5
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	52100	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	135064	4
«Соновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Начало строительства	85700	2
«Меscherское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	33800	1

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

В 20-х числах января казалось, что рекламные телефоны больше никогда не зазвонят, но с 25-го их как будто прорвало. По нашим объектам, в том числе поселку «Величь», в течение двух недель были сделаны продажи, которые перекрыли показатели двух предыдущих месяцев. В результате, чтобы не перегружать строительные мощности, мы были вынуждены поднять цены в среднем на 10%.

Всплеск покупательской активности можно связать с ре-

цессией на фондовом рынке, которая стала главным событием последних двух недель. Когда финансовые игроки не уверены в ходе событий на основном рынке, они предпочитают перераспределить инвестиции и переждать бурю в тихой гавани рынка недвижимости. Впрочем, по нашим данным, падение фондового рынка послужило лишь катализатором для отложенного спроса, который накопился за последние месяцы ушедшего года и новогодние праздники.

Вторую часть зимы маркетологи традиционно считают неудачным временем для релиза загородных проектов, поэтому появления новых предложений за последние полтора месяца на рынке отмечено не было. Стоит ждать заметных релизов в первой половине весны.

Алина Андреева, эксперт компании «Комстрин»: — Загородный рынок жилья заметно активизировался. Загородное жилье остается

весьма популярным у покупателей, так как для многих это альтернатива покупке квартиры в Москве.

Заметили активность и мы в начале этого года по нашему поселку «Зеленый мыс». Подорожание составляет порядка 2%. Например, если в конце прошлого года коттедж в поселке «Зеленый мыс» можно было купить от \$1,06 млн, то сейчас его стоимость составляет уже от \$1,08 млн.

Предполагаю, что с наступлением весеннего сезона, уже

в конце февраля и начале марта, загородное жилье снова вырастет в цене — этот стабильный фактор сезонности наблюдается уже не первый год.

Юрий Синяев, директор по маркетингу ГК «Конти»: — На рынке загородной недвижимости намечилось снижение покупательской активности, что связано в том числе и с предстоящими выборами. Также сократилась доля совершенных сделок, поскольку люди

не спешат сейчас вкладывать значительные средства в покупку недвижимости. Вместе с тем постепенно начинает перераспределяться предложение: увеличивается доля новых поселков экономкласса. Дополнительным стимулом к их развитию станет реализация мегапроектов. За год мы ожидаем роста загородных проектов на 25–40% в зависимости от класса недвижимости, что обусловлено ростом цен на землю и строительные материалы.



на правах рекламы



Ильянка
поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья – основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильянка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.

Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей – правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.



www.ilynka.ru

(495) 933-35-35

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

ДОМ ДЕНЬГИ

Дорогая ипотека

кредитование

Лозунг государственных руководителей «Сделаем ипотеку доступной», казалось бы, адресован ее потенциальным потребителям — это нуждающиеся в жилье и не обремененные большими доходами россияне. Однако прийти в банк за кредитом не стесняются и состоятельные клиенты. Для них выгоднее взять крупную ссуду, чем изымать деньги из бизнеса.

Богатые тоже кредитуются

Бум на рынке недвижимости, которая продолжает дорожать, задает рост и планке VIP-кредитов. «Если год назад самый распространённый бюджет у нашего клиента был \$1 млн, то сегодня таких предложений практически нет, — рассказали, «Б» в агентстве Penny Lane Realty, специализирующемся на обслуживании богатой клиентуры. — Средний бюджет сегодня от \$2,5 млн». Впрочем, в коммерческих банках, выдающих кредиты на покупку жилья, планка кредита «для богатых» все еще находится на уровне от \$500 тыс.

Банкиры так описывают «стандартного» богатого заемщика: как правило, это мужчина от 30 до 45 лет, работающий на должности не ниже управленца высшего звена и имеющий семью с детьми. Однако и богатых потенциальных клиентов они делят на условные группы. К первой относятся молодые (чуть за 30 лет) топ-менеджеры крупных российских компаний, которые имеют достаточно средств, чтобы снять квартиру за несколько тысяч долларов, но приобрести жилье без привлечения кредита пока не могут. Ко второй условной группе VIP-заемщиков участники рынка относят владельцев крупного или среднего бизнеса, которые имеют достаточно средств, чтобы приобре-

сти жилье и без привлечения кредита. Однако они понимают, что им намного выгоднее получить заем под 10–11% годовых, чем извлекать крупную сумму из оборота», — говорит директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty Александр Зиминский.

Банки, безусловно, отдадут предпочтение «семейным» заемщикам. Считается, что они более ответственно относятся к финансовым обязательствам. «Однако это совсем не означает, что если потенциальный заемщик не женат, то он не сможет получить кредит не менее \$1,5 млн», — добавляет Александр Зиминский. Конечно, потенциальному заемщику необходимо доказать банку и свой стабильный высокий доход. При этом сумма денежных средств, с которой банки готовы расстаться ради богатого клиента, не может быть более 55–60% от ежемесячного дохода заемщика.

Впрочем, наличие крупного ежемесячного дохода не освобождает потенциального клиента банка от несоответствия другим требованиям банка кредитора. «Наш банк предъявляет одинаковые требования ко всем заемщикам независимо от размера кредита, — говорит старший вице-президент Ипотек банка Елена Шилина. — Мы также одинаково анализируем стабильность и долгосрочность доходов заемщиков, его непре-

Условия выдачи ипотечных кредитов от \$500 тыс. в крупнейших банках

Название банка	Название кредитной программы	Минимальная/максимальная сумма кредита	Срок кредита	Стоимость кредита в зависимости от валюты	Размер первоначального взноса	Отношение суммы кредита к стоимости залога	Соотношение ежемесячного платежа по кредиту к среднемесячному доходу заемщика
Ипотек банк	«ИпоЛинк»	н/д	До 25 лет	10,5–11,5% годовых при сроке до 15 лет; 11,5–12,0% годовых при сроке до 25 лет	От 50%	До 50%	Не более 50%
«Жилфинанс»	Квартира — доллары (вторичный рынок)	\$20–500 тыс.	10, 15, 20, 25 лет	От 9,2% годовых (с учетом акции «Меняй правила — плати меньше»)	От 15%	До 85%	До 60%
	Квартира — рубли (вторичный рынок)	0,5–16 млн руб.	1–30 лет	От 9,75% годовых (с учетом акции «Меняй правила — плати меньше»)	От 10%	До 90%	До 50%
	Новостройка — рубли (первичный рынок)	0,5–16 млн руб.	10, 15, 20, 25, 30 лет	От 11%	От 10%	До 90%	До 50%
	Новостройка — доллары (первичный рынок)	\$20–500 тыс.	10, 15, 20, 25 лет	От 10%	От 15%	До 85%	До 60%
	«Экспресс-новостройка» (первичный рынок)	0,5–7 млн руб.	1–10, 15, 20, 25, 30 лет	От 11%	От 15%	До 85%	До 50%
«Дельтакредит»	«DeltaСтандарт»	\$15–500 тыс.	7–25 лет	От 8%	От 15% от стоимости жилья	От 85% от стоимости залога	н/д
«Абсолют банк»	Для вторичного рынка	До \$1 млн или до 30 млн руб.	До 20 лет в \$ и до 25 лет в рублях	От 9,0 до 11,0% годовых в \$; а также открытие счета — \$100, ячейка — в соответствии с тарифами РКО, регистрация в соответствии с тарифами регистрирующих органов, страховка, оценка квартиры	От 10%	До 90%	При доходе до \$3 тыс. — до 50%, при доходе свыше \$3 тыс. — до 55%
	Для первичного рынка	До \$1 млн или до 30 млн руб.	До 20 лет в \$ и до 25 лет в рублях	От 9,0 до 12,0% годовых в \$; открытие ссудного счета — 1% от суммы кредита; проверка документов — 2600 руб.; в случае перечисления денежных средств безналичным путем — 0,5% от суммы перевода; расходы по страхованию необходимых видов рисков — в соответствии с тарифами аккредитованной страховой компании	От 10%	До 90%	При доходе до \$3 тыс. — до 50%, при доходе свыше \$3 тыс. — до 55%
МДМ-банк	Программа кредитования физлиц под залог имеющейся в собственности недвижимости	От \$/€5 тыс. (или эквивалент в рублях)	3–25 лет	От 10,7% до 11,5% годовых в валюте в зависимости от валюты и срока кредита;	Нет	От 85% квартиры или от 70% жилого дома	Не более 55%
	Программа кредитования физлиц под залог имеющейся в собственности недвижимости	От \$/€5 тыс. до \$750 тыс., (или эквивалент в рублях) или €50 тыс., или 20 млн руб.	3–15 лет	От 12,5% до 13,5% годовых в валюте в зависимости от валюты и срока кредита;	Нет	От 75% квартиры или от 70% жилого дома	Не более 55%
	Программа ипотечного кредитования физлиц на приобретение недвижимости на первичном и вторичном рынке	От \$/€5 тыс. (или эквивалент в рублях)	3–25 лет	От 10,7% до 11,5% годовых в валюте в зависимости от валюты и срока кредита; от 12,25% до 13,25% годовых в рублях. До оформления прав собственности на первичном рынке недвижимости — в валюте 12,5% годовых, в рублях 14,0% годовых	Не менее 15% на первичном рынке, не менее 10% на вторичном рынке	85%, 90%	Не более 55%
Собинбанк	«Своя квартира»	От \$10 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$750 тыс. (или эквивалент в рублях)	До 25 лет	От 11,25% до 13,0% годовых в рублях; от 10,25% до 12,0% годовых в \$	10%	Не более 90%	Индивидуально
	«Свой дом»	От \$10 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$1 млн (или эквивалент в рублях)	До 25 лет	От 11,75% до 13,5% годовых в рублях; от 10,75% до 12,5% годовых в \$	20%	Не более 80%	Индивидуально
	«Новые метры»	От \$10 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$750 тыс. (или эквивалент в рублях)	До 25 лет	От 11,25% до 14,0% годовых в рублях; от 10,25% до 13,0% годовых в \$	10%	Не более 90%	Индивидуально
	«Залог классический»	От \$10 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$750 тыс. (или эквивалент в рублях)	До 25 лет	От 12,25% до 17,0% годовых в рублях; от 11,25% до 16,00% годовых в \$	н/д	Не более 70%	Индивидуально
Банк Москвы	Кредит на приобретение недвижимости на вторичном рынке	От \$20 тыс.; максимальная сумма ограничена платежеспособностью заемщика	3–30 лет	От 11,0% годовых в рублях; от 6,0% годовых в валюте	н/д	До 100% от оценочной стоимости объекта	Коэффициент определяется индивидуально по каждому клиенту
	Кредит на приобретение жилья под ипотеку имеющегося жилого помещения	От \$20 тыс.; максимальная сумма ограничена платежеспособностью заемщика	3–30 лет	От 11,5% годовых в рублях; от 6,5% годовых в валюте	н/д	80%	Коэффициент определяется индивидуально по каждому клиенту
Альфа-банк	Кредит на приобретение квартиры на вторичном рынке жилья	От \$500 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$1,5 млн	5–15 лет	13,3–13,7% годовых в рублях; 11,3–11,7% годовых в \$	35%	65%	70%
	Кредит под залог имеющегося жилья	От \$500 тыс. (или эквивалент в рублях) до \$1,5 млн	5–15 лет	13,9–14% годовых в рублях; 12,5–12,6% годовых в \$	60%	60%	65%

рывный стаж на рабочем месте, общий трудовой стаж и наличие постоянной регистрации на территории РФ».

При этом при высокой стоимости квартиры, приобретаемой в кредит, банкиры (а точнее, аккредитованная при банке оценочная компания) особо тщательно анализируют саму квартиру и даже могут сделать второй акт оценки. «Дорогое жилье значительно менее ликвидно, чем жилье экономкласса, — поясняет Елена Шилина. — И таким образом, в оценке стоимости жилья легко ошибиться». «Большое внимание уделяется кредитной истории заемщика, — добавляет началь-

ник управления продаж банка «Жилфинанс» Сергей Суэтин. — Предполагается, что покупатель жилья от \$0,5 млн кредитуются не в первый раз, покупали в кредит уже бытовую технику или автомобиль. Мы всегда смотрим на наличие просрочек по предыдущим кредитам». При этом банкиры не скрывают, что если у заемщика достойный официальный доход, но плохая кредитная история, банк может вынести негативное решение по кредиту в пользу до отказа.

VIP-менеджер для VIP-клиента

Все банки, которые опросил корреспондент «Б»Дома», име-

ют в своем штате менеджеров для работы с VIP-клиентами. Тем не менее критерии оценки VIP-клиентуры и методы работы с ними различаются. «Наш банк заинтересован во всех добросовестных и ответственных заемщиках, и мы не делим их на очень богатых, богатых и не очень богатых, — призналась вице-президент Джии Мани Банка Екатерина Тунот.

Как показало исследование «Б»Дома», банки с российскими акционерами все-таки готовы предложить более изысканные условия работы для VIP-клиентов. В Ипотек банке, например, признак VIP присваивается клиенту не по сумме кредита, а в зависимости от его социального положения, например топ-менеджер крупной компании. «Такие клиенты предъявляют более высокие требования в обслуживании, — поясняет Елена Шилина. — Им важна легкость и быстрота процесса оформления кредита. Сделка должна занимать минимум времени и происходить в одном месте». В банке организовали так называемую систему одного окна: клиенту не нужно ехать ни в страховую или оценочную компанию, ни к нотариусу. И само оформление сделки занимает не более трех часов, обещают в Ипотек банке.

А в банке «Жилфинанс» готовы провести встречу с клиентом в выходной день или же у него в офисе. «Мы считаем,

что покупка квартиры — это большой стресс, а обременение сделки еще и ипотечный требует особого подхода, внимания и концентрации усилий. Поэтому мы стараемся, чтобы клиент ни о чем не беспокоился, и весь груз рутинной работы берем на себя», — рассказал Сергей Суэтин. В Альфа-банке VIP-клиентам обещают рассмотреть заявку на кредит всего за один сутки, и за такое же время оформить сделку. Кроме того, VIP-клиенту Альфа-банка предложат скидки на риэлтерские услуги.

Иногда банки могут «адаптировать» стандартную ипотечную программу под конкретного заемщика. «Не так давно мы оформили кредит для клиента, имевшего бизнес в нескольких городах, — рассказывает Александр Зиминский из компании Penny Lane Realty, которая работает совместно со многими банками. — Это был первый такой заемщик в практике банка. Фактически с нашей помощью в банке был создан прецедент по оценке кредитоспособности «нестандартного» состоятельного клиента».

Немал кредит, но дорог

В большинстве банков условия по кредитам не привязаны к сумме кредита, ставки варьируются в зависимости от первоначального взноса и «длины» кредита. И тут действует то же правило, что и для обыч-

ных покупателей недвижимости: чем меньше можешь внести первоначальный взнос за жилье, тем больше плати за заемные деньги; чем длиннее кредит по времени, тем дороже. Таким образом, условия по крупным кредитам могут быть хуже, нежели по среднестатистическим займам. «Богатый человек берет кредит не потому, что у него не хватает денег, а потому, что они все вложены в бизнес, — поделился один из банкиров. — А когда он сможет вывести деньги из одного проекта, то и долг нам сразу погасит в полном объеме. Поэтому мы вписываем в договор и штраф за досрочное погашение, и чуть более высокую ставку по кредиту. Ведь нам тоже надо зарабатывать на своем бизнесе».

Тот факт, что элитная недвижимость менее ликвидна в случае ее реализации, также влияет на стоимость кредита для ее покупки. «В известной степени состоятельным заемщикам проще получить кредит, поскольку они имеют больше возможностей подтвердить свою платежеспособность, — говорит руководитель дирекции по работе с физическими лицами Райффайзенбанка Роман Воробьев. — Однако сам кредит для них может оказаться дороже, в том числе из-за потенциальной неликвидности дорогого жилья».

Нам не удалось найти ни один банк, который специали-

зировался бы на выдаче кредитов на покупку жилья только для VIP-заемщиков. Руководитель блока «Ипотечное кредитование» Альфа-банка Илья Зибарев пояснил, что большой кредит — это большой риск для банка. Ведь в случае его непогашения банк теряет огромную сумму. Поэтому многие игроки ипотечного рынка, имеющие хорошую репутацию, не стремятся выдавать много таких займов. Большинство кредитных организаций ставит риски во главу угла и ограничивает сумму займа, повышает ставки или не выдает кредиты собственникам бизнеса.

Многие банки ограничивают сумму кредита на покупку жилья даже для VIP-клиентов. Чаще всего они готовы их кредитовать на сумму до \$1,5 млн. А в Банке Москвы и Райффайзенбанке никто не ограничивает заемщика в сумме кредита, а значит, и в комфортности приобретаемого жилья. Тем не менее в этих банках также не делают ставку на работу только с VIP-клиентурой. В Райффайзенбанке не более 10% заемщиков, получивших кредит на сумму свыше \$0,5 млн, в Ипотек банке таких заемщиков порядка 5%. Аналогичные доли среди заемщиков назвали в «Абсолют банке», Собинбанке и Альфа-банке. В Банке Москвы кредиты VIP-клиентам составляют не более 3% ипотечного портфеля.

Ольга Максимова



ШАЛЕ В ПОДМОСКОВЬЕ

- 9 км Новорижского шоссе
- Элитный охраняемый поселок
- Площадь участка 73 сотки
- Общая площадь дома 655 кв.м
- Гостиная со вторым светом
- 4 спальни
- Библиотека, бильярдная, спортзал, кинозал
- Московский телефон, интернет
- Дом охраны, гараж, баня

Этот уютный дом находится в одном из лучших подмосковных поселков - Никольской Слободе. Дом располагается в окружении сосен, на большом участке и построен из кирпича и лиственничных бревен в стиле альпийского горного дома.

Как и положено настоящему шале, дом просторен и отлично освещен - в высокую гостиную и помещения второго этажа солнце падает через большие эркерные окна и балконы. Стиль шале выдержан и во внутреннем убранстве дома - великолепная текстура лиственницы отлично проявилась в отполированной интерьерной части стен. Во всех помещениях - штучный дубовый паркет, в гостиной и бильярдной оборудованы камин, мебель и люстры сделаны по индивидуальному заказу.

Альпийское шале в подмосковном лесу - на это стоит посмотреть!

797-5454

nwest.ru

прямая речь

А вы бы в какие долги залезли?

Лев Лещенко, народный артист России:

— Я бы взял долгосрочный кредит на довольно большую сумму и с одной целью — на строительство недвижимости. Причем прежде, чем его взять, я бы долго перебирал все кредитные предложения. Ведь прежде, чем взять кредит, надо не только точно узнать под какой процент берешь, но и заранее просчитать все возможные платежи. Уверен, ипотечные кредиты не пользуются спросом в основном из-за того, что в процессе оформления кредита скрыто слишком много различных до-

полнительных платежей, которые в конечном итоге удваивают сам кредит.

Ольга Брускикина, трехкратная олимпийская чемпионка по синхронному плаванию:

— Сегодня я могла бы позволить себе взять кредит в пределах \$50 тыс. По крайней мере, эту сумму не выглядишь страшной. Мы вот машину в кредит покупали и приблизительно столько тогда заняли. А больше брать боязно: при нашей совокупной заработной плате мы этот кредит будем возвращать очень долго. Плюс гигантские проценты отбивают охоту. К тому же банкам, наверное, и самим-то странно вое сужать большие суммы людям с относительно скромным достатком: могут ведь и не вернуть.

Тина Канделаки, телеведущая:

— По-моему, тут все очень индивидуально. Если говорить о кредите на бизнес, то это может быть довольно большая сумма. В таком случае это имеет

смысл. У меня уже есть долгосрочный кредит на квартиру, сумму разплащать я не хочу, не думаю, что эта информация кому-то очень интересна. А вообще я кредитов не боюсь. Чего мне бояться?!

Роман Трахтенберг, шоумен:

— Скорее всего, никакой кредит я сейчас брать не буду. Я не доверяю ипотечной системе. Отчасти потому, что я не знаю всех юридических тонкостей, сопряженных с этим делом, да и влезать в долги особенно не хочется. Когда я покупал новую квартиру, я заложил старую и взял небольшую сумму у друзей в долг. Я рассчитал так, чтобы сумму этого долга я смог вернуть в течение трех месяцев, а на большее я бы вряд ли замаяхнулся.

Борис Грачевский, художественный руководитель тележурнала «Ералаш»:

— Кредит должен быть реальным — в смысле посылным и не очень обременяющим, чтобы не давил на карман и

на психику. Вот сейчас, например, я машину в кредит возьму, но больше этого — вряд ли. Я стараюсь вообще не брать кредитов, тем более крупные суммы. Если все-таки решаюсь, то сумму выбираю, соразмерную с собственными доходами. Рассчитываю, сколько я смогу заработать и когда вернуть.

Павел Майков, актер:

— Боюсь, что с кредитами я бы вообще дела иметь не стал. В России пока еще брать кредиты нереально. Это Запад привык жить на кредит и в кредит, а у нас даже с десятипроцентными ставками кредиты становятся слишком обременительным удовольствием. К счастью, плесос или чайник я могу купить и без кредита. А машину или недвижимость покупать в кредит невыгодно. Лучше поднакопить средств и занять недостающую сумму у друзей, чем у банкира. Дешевле и проще, а главное, не впрягаешься в долговую кабалу.

КЛАСС «ПРЕМИУМ»



НАЧАЛО ПРОДАЖ

Жилой комплекс SKY HOUSE, жск
ул. Мытная, вл. 40-44

Жилой комплекс Sky House расположен на улице Мытная – район Якиманка, в 5 минутах езды от Кремля. Четыре башни жилого комплекса, выполненные в авторском дизайне, смотрятся свежим и смелым решением, колоритно возвышаясь над окружающими зданиями.

- Особенность архитектуры – панорамное остекление от пола до потолка
- Обзор свысока во все стороны света
- 4 жилых корпуса переменной этажности (29 этажей и 22 этажа)
- Высота потолков 3,1 метра
- Площади квартир от 57 кв.м до 147,40 кв.м
- Подземная двухуровневая (на 1 330 м/м) и открытая (на 49 м/м) автостоянки
- Торговые галереи
- Собственная служба эксплуатации
- Современный спорткомплекс с размещением ДЮСШ, бассейна, тренажерных залов, массажных кабинетов, саун и комнат релаксации
- Парковая зона с ландшафтным дизайном
- 3 скоростных лифта ведущего западного производителя с дизайнерской отделкой в каждой башне

Жилой комплекс «Город Яхт», жск
Ленинградское шоссе, 37



ДОМ ПОСТРОЕН

НОВЫЕ ГИБКИЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

«Город Яхт» – первый в Москве жилой комплекс с яхт-клубом. Это дом, в котором можно не только комфортно жить, но и полноценно заниматься дорогим, захватывающим хобби – яхтами.

В комплексе предусмотрены роскошные апартаменты с потрясающими видовыми характеристиками на Химкинское водохранилище. В некоторых секциях, находящихся буквально в десяти шагах от водоема, будет всего один апартамент с собственным лифтом, а наверху – пентхаусы с зимним садом. Но главная особенность в том, что жильцы смогут «парковать» свои яхты на причале у дома.

Жилой комплекс «Университетский», жск
Ленинский проспект, владение 67А



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

Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск
Тихвинская улица, владение 39



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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «Аэробус», жск
Кочновский проезд, владение 4



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск
Мкр. Северное Чертаново, владение 1А



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск
Ростокинская улица, владение 2



Жилой комплекс «ЭКО», жск
Мироновская улица, владение 27



Жилой комплекс «Северный Город», жск
Дубнинская улица, владение 40-42

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

политики, а также политики продаж, управление финансами и рисками, дальнейшее управление и эксплуатационное обслуживание построенных объектов недвижимости.

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 70 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 7 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

ДОМ проекты

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

Удачная дача

Подмосковье

Работать в Москве и жить круглый год в доме под Звенигородом неудобно — далеко. А вот дача в этом районе — удачное предложение. Тем более если речь идет о теплом деревянном доме на берегу реки в охраняемом поселке по цене трехкомнатной квартиры в Москве. Таким, какой строит компания Rodex Group в поселке «Звенигорье».

К сожалению, почти 70% всех строящихся коттеджных поселков находятся на Новорижском шоссе. К сожалению — потому что снова приходится повторяться и писать о том, что Новая Рига отличается приличной пропускной способностью. Для тех, кто не был на трассе хотя бы месяц, есть новость: осталось отремонтировать всего два моста.

Но даже при идеальных условиях дорога от МКАД до поселка «Звенигорье» займет никак не меньше часа. Поскольку помимо скоростного Новорижского шоссе ехать придется еще и по «бетонке» — Московскому малому кольцу (будущей ЦКАД), а затем от поворота на Звенигород по проселочной дороге с ямами и кочками через деревни (осторожно — пешеходы) еще 12 км.

Кроме того, до поселка можно добраться из Москвы по Можайскому и Рублево-Успенскому шоссе. Последний маршрут удобен и в воскресенье вечером: редкий житель Рублевки, в отличие от дачников с других подмосковных трасс, возвращается в город в этот день недели.

Строительство в поселке началось полгода назад, в августе 2007-го. Уже сейчас гостей встречает готовая, так называемая въездная группа — на практике ворота с пристройкой здания администрации поселка. Заканчиваются строительные работы на центральном бульваре «Звенигорья». Зато идет активное строительство бревенчатых домов за деревьями, разделяющими поселок на две части в VIP-зоне.

Девелопер и инвестор поселка инвестиционно-строительный холдинг Rodex Group решил повторить свой же удачный опыт строительства дачных поселков. В отличие от



предыдущих проектов девелопера «Аистово», «Маяк» или «Славенка», «Звенигорье» находится гораздо ближе к столице. Но при этом, что уже стало традицией у Rodex Group, участок для поселка выбран правильный: он в стороне от оживленных магистралей, с трех сторон окружен лесом, поблизости бе-

рег реки Дубешня, чуть дальше впадающей в Москву-реку.

Проектом предусмотрены все радости дачной жизни — собственный пляж, спортивные и детские площадки, прогулочная зона между речкой и лесом, СПА-комплекс.

Общая площадь поселка составляет 41,72 га. Здесь будет

145 домов (половина уже построена). Окончание строительства запланировано на июль 2009 года.

Площадь домов — от 220 до 350 кв. м. Предлагаемые в «Звенигорье» архитектурные проекты домов выполнены в едином стиле. Все они отличаются разнообразием планиро-



вок и отделки с использованием камня, дерева и их комбинаций.

Всего в поселке предусмотрено 12 проектов домов — 5 (площадью от 220 до 350 кв. м) из оцилиндрованного бревна (сосна/ель) диаметром 22–26 см, произведенного в Архангельской области фабричным спосо-

бом, 4 проекта каменных домов (площадью от 220 до 300 кв. м) с последующей отделкой декоративной штукатуркой и 3 проекта комбинированных домов (дерево и камень, площадью от 220 до 300 кв. м). Строительство осуществляется под чистовую отделку. В коттеджи будут завезены все центральные комму-

никации: газ, электричество, канализация, водопровод. На каждый дом будет выделено 20 квт. Стоимость домов колеблется от 11 702 504 до 32 094 864 рублей.

Площадь земельных участков составляет 15–25 соток и зависит от размеров коттеджей. В поселке есть и лесные участки. Земля находится в

статусе «дачное строительство» и в настоящее время принадлежит Rodex Group. Предварительный договор купли-продажи заключается между покупателем и продавцом в лице компании «Элит-Строй 7», работающей с Rodex Group по агентскому договору.

Ольга Соломатина

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗВЕНИГОРЬЕ»

Местоположение	46 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Общая площадь (га)	41,72
Тип застройки	коттеджи
Площади коттеджей (кв. м)	210–350
Площадь участков коттеджей (соток)	15–25
Цена коттеджа (руб.)	от 11 702 504 до 32 094 864
Окончание строительства	третий квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: высокая стадия готовности поселка; продуманная концепция; хорошее качество строительства; собственная спортивная инфраструктура.

Отрицательные: значительная удаленность от Москвы; минимум собственной инфраструктуры неспортивной направленности.

Характеристики отмечаются на основании субъективных впечатлений авторов «Д-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Наталья Кузовникова, маркетолог-аналитик компании «ТЕРРА-недвижимость»:

— Плюс проекта является уже само имя девелопера: Rodex Group давно зарекомендовала себя как надежный застройщик, который выводит на рынок современные и востребованные поселки. В этот раз слабые потенциалы успеха также налицо. Во-первых, удачный участок: с трех сторон он окружен лесом, расположен на второстепенной дороге, рядом

протекает речка. Удобен и подъезд к поселку. Удаленность от Москвы для дачного поселка тоже более чем приемлемая — 35 км по Новой Риге и еще 12 км по «бетонке», и вы на месте. При этом у жителей поселка не будет никаких проблем в плане инфраструктуры: в самом поселке будут и магазин, и СПА, и спортивные площадки, и пляжная зона. Всего под рекреацию планируется отвести целых 9 га — это почти 25% территории. Плюс вся необходимая городская инфра-

структура есть в соседнем Звенигороде. Хотя это и дачный поселок, но далеко не экономкласса — это прочный бизнес. Отсюда и довольно высокая цена, но комфорт, место и престиж района того стоят.

Из многочисленных недостатков можно выделить только соседствующую с поселком хаотичную застройку через дорогу, но благодаря удачной конфигурации участка с ней соприкасаются непосредственно только около 10% домовладений.

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood:

— Положительными чертами поселка являются достаточно удобная для дачного поселка транспортная доступность (повысится после завершения ЦКАД), наличие хорошего природного окружения, благоприятная экологическая обстановка. Также в поселке предусматривается строительство внутренней инфраструктуры, что является большим достижением

для коттеджного поселка, удаленного от крупных общественных центров.

В «Звенигорье» покупателю предлагается широкий перечень проектов домов из различных материалов, представлены все центральные коммуникации. По площадным характеристикам объектов и ценовым показателям поселок отвечает предпочтениям клиентов, ориентирующихся на покупку домовладения в рассматриваемом районе.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MILLENNIUM PARK
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ
Новорижское шоссе, 24 км.

Ландшафт в элитном загородном поселке Millennium Park поистине достоин кисти художника. Изящные мостики, тенистые беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка.

Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с приватным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

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

ДОМ проекты

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

Город в городе

мегапроекты

В центре Москвы в Хамовниках начинается строительство первого в центральной части столицы элитного «города в городе» — комплексного жилого микрорайона нового поколения. На сегодняшний день это крупнейший проект комплексной застройки в ЦАО.

Концепция и архитектурное решение микрорайона разработаны коллективом архитектурных бюро — «Сергей Скуратов Architects» (руководитель С. Скуратов), «Ракурс Архитектс» (руководитель А. Куренной), АБ «Остоженка» (руководитель А. Скокан), ТПО «Резерв» (руководитель А. Плотикин), АМ «СПиЧ» (руководитель С. Чобан), «Проект Меганом» (руководитель Ю. Пригорян). Консультантом по структуре микрорайона выступил главный архитектор Барселоны Хосе Антонио Асебилло Марина.

При создании проекта максимально учитывались запросы потенциальных покупателей, выявленные в результате исследований и рекомендаций экспертов рынка элитной недвижимости. В результате



по проекту должны быть построены не стоящие отдельно или группами здания в окружении разнотипной застройки, а решенный в едином стиле полноценный город в городе — комплексный микрорайон с развитой внутренней инфраструктурой.

На территории в 11,1 га разместятся объединенные общим замыслом четыре жилых квартала с внутренними дворами и автономными подземными

паркингами для жителей и гостей, детские сады, школа, деловой центр, ресторан, кафе, магазины. Бульвары соединят центральную площадь с близлежащими улицами.

Общая жилая площадь комплекса составит 183,3 тыс. кв. м, количество квартир — 872, а планируемое число жителей комплекса — 3300 человек. Современная система подземных парковок рассчитана на 3763 машино-места,

что предполагает размещение не менее двух автомобилей от каждой квартиры, а также автомобилей сотрудников офисов, покупателей магазинов, посетителей кафе и ресторана.

Инвестором проекта выступает банк «Российский кредит», входящий в состав УК «Уникор». Капитализация проекта, по предварительным оценкам, составит более \$2 млрд. Управляющая компания «Уникор» специализируется на разработке и реализации крупных проектов, прежде всего на рынке недвижимости, в области финансов, агропромышленного комплекса и розничной торговли.

Новый элитный микрорайон будет расположен между Комсомольским проспектом и Большой Пироговской улицей на территории, ранее занимаемой РТИ «Каучук».

Сейчас идет подготовка территории комплекса к застройке, которую ведет технический заказчик «М-Девелопмент». Начало строительства запланировано на третий квартал 2008 года. Продажи должны начаться осенью этого года.

Ольга Мельникова

С барского плеча

новые усадьбы

Агентство элитной недвижимости TWE-ED начало продажу домов в новом коттеджном поселке премиум-класса «Покровское-Рубцово». Название выбрано не случайно: новое поселение расположено по соседству со старинной одноименной барской усадьбой.

«Покровское-Рубцово» находится на 38-м км Новорижского шоссе на правом холмистом берегу реки Малая Истра. Площадь поселка — 41 га, на большей его части растут деревья. По границе еще на 7 га располагается восстановленный усадебный парк.

Концепция поселка разработана московской архитектурной мастерской архитектора Александра Асадова. Жилая часть поселка имеет форму трилистника и разделена на четыре сектора — «Рояль», «Царское село», «Дворянское гнездо» и «Рубцов-



ский посад». Современные строения спроектированы таким образом, чтобы выделяться и при этом гармонизировать с общим стилем усадьбы. Многие дома располагают просторными открытыми террасами.

Центральная часть поселка — «Рояль» — граничит со старым усадебным парком, поэтому дома в этом секторе максимально приближены по своей внешней отделке к стилю господского дома.

Часть домов в «Покровском-Рубцово» расположена на берегу Малой Истры. Дома продаются без отделки, общая площадь — от 513 до 700 кв. м, участки — от 20 до 67 соток соответственно.

Все коммуникации в поселке центральные (газо-, водо-, электроснабжение, канализация, оптоволоконная связь). Для будущих жителей «Покровского-Рубцова» на территории поселка создан своеобразный «закрытый клуб». В глубине парка в реконструированном усадебном доме открыта сигарная комната, уютное кафе, бильярдная и специальный зал для игры в бридж, а также библиотека с достойной коллекцией изданий.

Кроме этого в поселке работает wellness-центр и СПА-салон, гостиничный комплекс, включающий VIP-отель и ресторан с просторным банкетным залом.

Наталья Петрова

Рублево-успешное предложение

парковая зона

Новый жилой комплекс с подземной автостоянкой «Рублевские огни» строится группой компаний ПИК в самом начале Рублевского шоссе. Там, где трасса граничит с Рублевским лесопарком и Серебряноборским лесничеством.

Возвышаясь над городом, жилой комплекс будет представлять собой динамичный архитектурный ансамбль, состоящий из трех разновысотных секций (30, 33 и 40 этажей). Из окон можно будет увидеть столицу, окрестные леса, а с верхних этажей и Москву-реку.

Фасад жилого комплекса представляет собой монолитный каркас с кирпичным за-



полнением стен, вентилируемые фасады, облицовку керамогранитом, цоколь будет отделан натуральным камнем. Жилой комплекс «Рублевские огни» отвечает всем требованиям, предъявляемым к жилью бизнес-класса. Проектом предусмотрена многоу-

ровневая подземная автостоянка с системой автоматизированного хранения, рассчитанная на 471 машино-место. Первые нежилые этажи отведены под инфраструктурные объекты. На охраняемой территории уже высажены деревья, постелен газон.

При строительстве использовались инженерные системы и оборудование высокого качества, бесшумные высокоскоростные лифты. Будущим жильцам предоставляется большой выбор квартир: от однокомнатных до четырехкомнатных, площадью от 46 до 141 кв. м. Квартиры в комплексе имеют свободную планировку и высоту потолков более трех метров. Проектировщики максимально использовали возможности панорамного остекления, чтобы естественный свет проникал в комнаты как можно дольше. Все квартиры оборудованы просторными лоджиями, кухнями. В квартирах от трех комнат размещается два-три санузла.

Олег Тенноградский

Новая Остоженка

золотая миля

Компания «Калинка-Риэлти» представляет новый жилой комплекс категории де-люкс на Остоженке, 9. Застройщик — компания «NBM Стройсервис». Концептуальная идея принадлежит Филиппу Старку.

По замыслу автора здание, оснащенное новейшими инженерными коммуникациями, должно объединять в себе безупречные линии современной архитектуры

и величие традиционных для центра Москвы построек. В доме будет всего 20 квартир и студий со свободной планировкой площадью от 100 кв. м. Пентхаусы с панорамным остеклением. Высота потолков — 3,2 м. Предусмотрен подземный паркинг, внутренний двор, консьерж, служба охраны и эксплуатации. Проектировщики нашли интересные решения для организации и отделки вестибюля дома, каминной, библиотеки и зоны ресепшн.

Ольга Мельникова



Толстово-парковая архитектура

Подмосковье

В парковой зоне Старых Химок в 2 км от МКАД ОАО «Межрегиональная девелоперская компания» строит жилой комплекс «Парк Толстого». Согласно проекту, он будет состоять из трех 25-этажных секций, объединенных общей стилобатной частью, в которой расположены торговые и офисные помещения. Жилая часть домов имеет отдельные входы. Окна больших квартир выходят на парк имени Льва Толстого и канал имени Москвы.



Для жителей комплекса предусмотрены места в подземном паркинге с прямым входом в жилую часть. Въезд на территорию осуществляется через пост охраны. Места общего пользования отделяются полностью с применением высококачественных материалов.

Квартиры продаются под чистовую отделку: установлены окна с двухкамерными стеклопакетами, деревянными входными дверями, балконы и лоджии остеклены алюминиевыми витражами, выполнены штукатурка стен и перегородо-

док, выравнивающая стяжка по перекрытиям, электромонтажные работы, установлены розетки и выключатели, а также отопительные приборы. В квартиру проведены водопровод и канализация, создана возможность поквартирного учета и регулирования отопления.

Стоимость квартир в новом комплексе — от 2800 у. е. за 1 кв. м. Возможно оформление ипотеки, в том числе в Сбербанке по программе минимального первоначального взноса в размере от 10% от общей стоимости жилья.

Софья Олейник

Перво-классные дома

быстрые сроки строительства
минимальные затраты на отделку
нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 • “ДСК-1 и Ко”
www.dsk1.ru реализация квартир

на правах рекламы

145K

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЦАРЬГРАД

ИСКУССТВО ЖИТЬ ПО-ЦАРСКИ

Резиденции на заповедном берегу Оки

Комфортабельные коттеджи в стиле шале от 300 м², построенные из натуральных материалов по уникальным проектам итальянских архитекторов

Прилегающие участки 30 – 50 соток с гармоничным ландшафтным дизайном

Экологически чистое, живописное место на высоком берегу Оки (рядом – Приокский террасный заповедник)

Отличная транспортная доступность по скоростному Симферопольскому шоссе.

Единственный в Подмосковье коттеджный поселок класса «премиум» в структуре курорт-отеля «Царьград». Круглосуточное VIP-обслуживание, фешенебельные рестораны. Все возможности для активного отдыха.

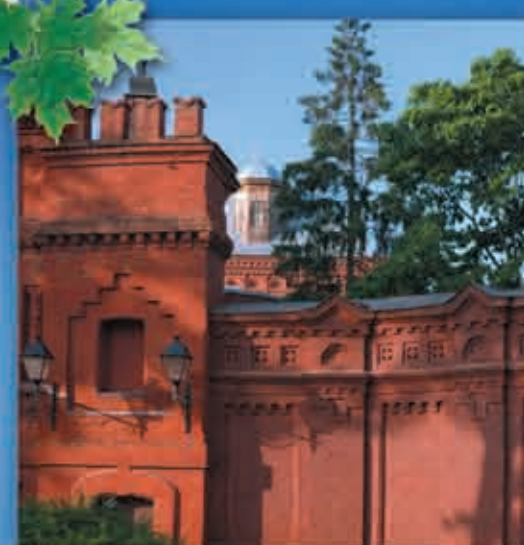
785-22-00
www.oka-tsargrad.ru

ЦАРЬГРАД

Доминанта

КВАРТИРЫ

В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ БИЗНЕС-КЛАССА
НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ



- ✓ В нескольких шагах от парка «Покровское-Стрешнево».
- ✓ Индивидуальные планировки.
- ✓ Широкий выбор квартир:
 - однокомнатные — 53 м²*
 - двух-трехкомнатные — от 75 м² до 110 м²*
 - четырёхкомнатные — от 119 м² до 165 м²*
 - пятикомнатные — от 210 м²*
 - пентхаусы — от 176 м².*
- ✓ Развитая инфраструктура.
- ✓ Фитнес-центр.
- ✓ Детский городок.
- ✓ Современные охранные системы.
- ✓ Транспортная доступность.

www.barkli.ru



БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ

933 0000

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Хозяева небес

сектор рынка

Самый дорогой и престижный сегмент рынка жилой недвижимости — пентхаусы. Их владельцам приятно считать себя хозяевами небес — если не всех, то хотя бы небольшой части московского неба. Большинство жителей поднебесья и правда витают в облаках, ведь настоящих пентхаусов на рынке сегодня единицы.

Классика жанра

Что представляет собой настоящий пентхаус, определить не так просто. Как утверждает руководитель службы проектного консалтинга и аналитики Welhome Владимир Кузнецов, для этого формата жилья до сих пор нет четких общепринятых характеристик, что дает многим девелоперам возможность позиционировать обычные квартиры на верхних этажах как пентхаусы.

В компании Paul's Yard, как говорит директор по новостройкам Евгений Юр, к настоящим пентхаусам относят жилье на последних этажах, которое имеет исключительные видовые характеристики, панорамное остекление, большой метраж, высокие потолки, открытые террасы и индивидуальный лифт и не имеет общих стен с соседними апартаментами, то есть является единственной квартирой на этаже.

Этим требованиям, по данным генерального директора Renaissance Realty Натальи Новиковой, соответствует лишь четверть из всех заявленных пентхаусов. Среди них — пентхаус «Цезарь», занимающий всю территорию крыши четвертого корпуса «Алых парусов», пентхаусы в доме по Молодному переулку, в доме «Патриарх». Доля пентхаусов составляет порядка 5% рынка элитной недвижимости. Большинство же пентхаусов не соответствует параметрам классики, — уверена Наталья Новикова. — Зачастую под пентхаусами понимаются не отдельные строения, а большие квартиры с высокими потолками на последнем этаже зданий. Вид из них открывается не на четыре стороны света, как это принято в классическом варианте, а на три или даже две.

Недавно служба проектного консалтинга и аналитики Welhome предприняла попытку создать четкую классификацию стилизованных пентхаусов, для чего были выбраны все предложения московского рынка, позиционируемые как пентхаусы, и разделены на три класса — de luxe, elite+ и elite. К классу de luxe были отнесены объекты, наиболее близкие по характеристикам к эталону — классическому американскому пентхаусу. К классам elite+ и elite отнесены объекты, не соответствующие эталону по нескольким характеристикам. Остальные объекты, позиционирующиеся как пентхаусы, но не отвечающие выбранным характеристикам, исследователи не учитывали.

Интересно, что по всем параметрам эталону не соответствуют ни один пентхаус в Москве.

Как объясняет Владимир Кузнецов, классический пентхаус должен находиться в высотном здании в центре города, но в связи с требованием сохранения внешнего исторического облика столицы в центре высотных домов практически нет.

Точный адрес

Единственный пентхаус в Москве, признанный исследователями Welhome классическим по 11 из 12 параметров, — «Цезарь» в жилом комплексе «Алые паруса». Исследователи нашли у «Цезаря» всего два недостатка — расположение дома не в традиционно элитном районе, а также недостаточно высокий класс самого жилого комплекса «Алые паруса». «Две террасы общей площадью 900 кв. м есть только в единственном „настоящем“ пентхаусе Москвы „Цезаре“». В остальных пентхаусах террасы и эксплуатируемые кровли имеют более скромную площадь — в среднем 60–100 кв. м. Большинство объектов, позиционируемых как пентхаусы, не имеют террас, — уточняет Владимир Кузнецов.

Кроме «Цезаря» к классу de luxe исследование относит пентхаусы в следующих объектах — «Венском доме» на Плющихе, «Триумф Паласе», «Арбат Тауэр», «Необыденном доме», «Арбатской усадьбе», «Парк Паласе», «Онегине» и «Созвездии-капитал 2».

К классу elite+, по данным Welhome, относятся пентхаусы в домах: «Патриарх», «Коперник», Соорет Хаусе, «Аквамарин», «Апартаменты ле Гранде», «Кутузов», «Огни города» (Б. Пашаевский пер.), «Дворцовый стиль» (ул. Тихая), «Мелодия» (Остоженка), «Соколиное гнездо», «Воробьевы горы», «Дом удачей» (Среденка).

Исходя из количества перечисленных пентхаусов, которые попали в классы de luxe и elite+, можно сделать вывод, что рынок представлен 22 настоящими пентхаусами. В классификацию не вошли объекты, располагающиеся на севере, востоке и юге Москвы, имеющие более трех квартир на верхнем этаже, по ценообразованию соответствующие жилью бизнес-класса и не имеющие панорамных видов, — отмечает Владимир Кузнецов.

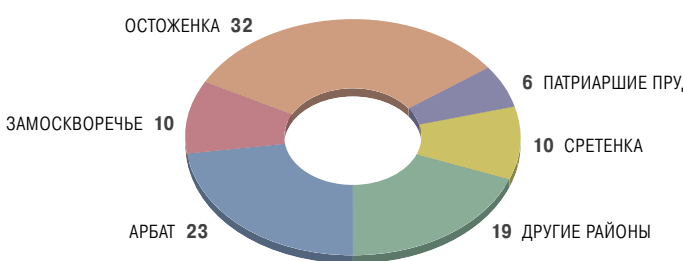
Самый интересный из представленных на продажу объектов, с точки зрения управляющего партнера компании Ostogenka Real Estate Ольги Твороговой, — это пентхаус общей площадью 1300 кв. м по адресу ул. Новый Арбат, 29. Этот пентхаус расположен на трех последних этажах жилого дома. В квартире выполнена чисто-



Пентхаус на Новом Арбате: 1300 кв. м и вид на центр ФОТО АЛЕКСЕЯ КУЗНЕЦОВА

Сегментирование пентхаусов по районам (%)

ИСТОЧНИК: КОМПАНИЯ WELHOME.



Многоуровневые пентхаусы не очень популярны: достаточно двух этажей

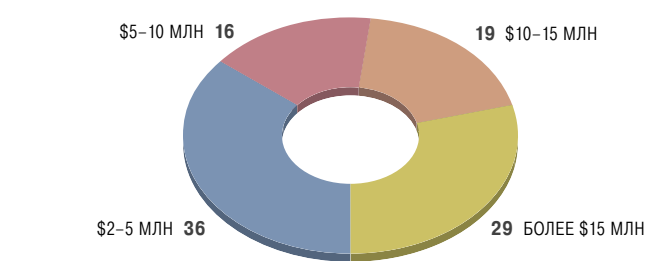
вая отделка. Есть готовый дизайн-проект, запроектированы гостевые спальни, детская зона, хозяйская зона с гардеробной и санузлом. Отдельный вход для прислуги, зона для прислуги и охраны с санузлом, мини-кухней и комнатой отдыха. Просторная зона гостиной, зона столовой с выходом на просторную террасу. Окна ориентированы на три стороны света, самые лучшие в Москве панорамные виды на город, Белый дом, Москву-реку, Арбат, «Москва-Сити».

Еще один пример — пентхаус в Трубниковском переулке, 8. Это двухуровневая квартира площадью 300 кв. м. Выполнена отделка в современном стиле. Кухня, зона столовой, просторная гостиная (90 кв. м) с действующим камином. На втором уровне расположены две спальни с санузлами и гардеробными комнатами. Есть возможность сделать еще одну-две спальни. Этот пентхаус расположен в жилом особняке после полной реконструкции. Произведена полная замена коммуникаций, восстановлен исторический фасад, наличествуют кондиционирование, оптико-волоконные системы. Имеется наземная пар-

ковка. Виды на старую Москву, зеленые дворы Арбата. Заслуживает внимания, по мнению Ольги Твороговой, и пентхаус общей площадью 453 кв. м в жилом комплексе «Новая Остоженка» в 1-м Зачатьевском переулке. Квартира предлагается без отделки, ориентирована на три стороны света, панорамные окна, высокие потолки. Вид на храм Христа Спасителя, памятник Петру I, Москву-реку. По наблюдениям Натальи Новиковой, большая часть пентхаусов располагается внутри Садового кольца. Самые дорогие из них сосредоточены в районах Остоженки, Арбата («Арбат Тауэр»), Плющихи («Венский дом»). Патриаршие пруды («Патриарх»), Замоскворечье («Коперник», «Онегин»). Одним из основных достоинств этих квартир являются панорамные виды на исторический центр города, — говорит госпожа Новикова. — Есть пентхаусы и за пределами Садового кольца. В основном они располагаются на последних этажах высоток бизнес-класса и по параметрам ближе к классическому типу. Там имеются и панорамные виды на Москву, и большие площади остекления, и просторные террасы,

Распределение пентхаусов по ценовым категориям (%)

ИСТОЧНИК: КОМПАНИЯ WELHOME.



Высокие потолки — обязательный атрибут пентхауса

и отдельные лифты, а кое-где даже вертолетные площадки. Однако у них отсутствует главный признак элитности — престижное местоположение. И еще один минус — существенная разница в качестве жилья между самими пентхаусами и квартирами более низкого уровня в том же доме.

Цены уходят ввысь

Спрос на пентхаусы не зависит от ситуации на рынке и динамики общего спроса на жилье. Как утверждает Владимир Кузнецов, проживание в пентхаусе — это стиль жизни, который становится все более популярным. Наибольший рост спроса на пентхаусы — почти 20% — отмечался с начала 2006 по середину 2007 года и был обусловлен в значительной степени выходом на рынок новых предложений в строящихся домах.

«Средняя цена квадратного метра в московских пентхаусах составляет \$27 тыс. Внутренняя отделка повышает стоимость квадратного метра в среднем на 34%, — говорит Владимир Кузнецов. — Дороже всего стоят пентхаусы, расположенные в районах Остоженки и Арбата. В тройку лидеров по

общей стоимости входят пентхаусы Соорет Хаусе, Park Palas, «Цезарь». Остальные пентхаусы попали в категорию самых дорогих за счет площади — от 600 кв. м до 1300 кв. м. Самый дорогой пентхаус в элитном жилом доме Соорет Хаусе, его стоимость — \$20,65 млн при площади 434 кв. м. 36% в более низкой ценовой категории занимают пентхаусы класса elite — самый распространенный тип пентхауса сегодня».

Цена на пентхаусы, объясняет Наталья Новикова, зависит прежде всего от класса самого дома, в частности от его местоположения. На цену влияют и такие факторы, как уровень отделки квартиры, хорошие виды, высокие характеристики и индивидуальные особенности (высота потолков, наличие зимнего сада, предметов антиквариата и т. п.).

Несмотря на запредельные цены, пентхаусы продаются быстро. Как отмечает Андрей Титоник, зампред правления корпорации Mirax Group, быстрее обычно продаются пентхаусы в современных домах. Кстати, пентхаусы в объектах Mirax Group, которые отличает панорамное остекление от пола до потолка с выходом на три сто-

роны света, предлагаются не меньше чем за \$10 тыс./кв. м.

Как уверяет Евгений Юр, пентхаусы востребованы всегда и часто продаются в первую очередь на любой стадии строительства, однако многие застройщики придерживаются верхних этажей, чтобы потом продать их с максимальной прибылью.

Больше воздуха

Пентхаус — это не только квартира на последнем этаже высотного здания, это и внутреннее пространство, создающее атмосферу жилища «хозяина неба». Поэтому чем выше потолки в пентхаусе, тем лучше. Однако в Москве, по данным Владимира Кузнецова, потолки в пентхаусах не слишком высоки — в среднем 3,6–4 м, что обусловлено небольшой высотой элитных домов в центре города. «Есть и пентхаусы, где потолки выше четырех метров. Как правило, это пентхаусы в современных высотках вне центра города, где высоту потолков максимально увеличивают, — говорит он. — Однако и здесь есть исключение. Так, в ближайшем времени в районе Таганки выходит на рынок дом, где максимальная высота потолков на верхних этажах будет составлять порядка десяти метров».

Еще один признак классического пентхауса — несколько уровней. И здесь московские пентхаусы также отличаются от классических. Как рассказывает Наталья Новикова, если еще несколько лет назад многоуровневые квартиры были в новинку и пользовались повышенным спросом, то сейчас они выходят из моды. Жить в трех-четырёхуровневой квартире оказалось неудобно. Поэтому пентхаусы, которые входят на рынок сейчас, имеют один, максимум — два уровня. «То же можно сказать и о площади пентхаусов: в основном она варьируется в пределах 300–650 кв. м, тогда как раньше считалось, что площадь пентхауса должна составлять не менее 700–1000 кв. м», — отмечает Наталья Новикова.

Многоуровневые пентхаусы могут разделяться на активную и тихую зоны. Первый этаж предназначается для об-

щих помещений, таких, как прихожая, гостиная, столовая, бильярдная, а второй отводится под спальню и детскую. Кроме того, обязательными элементами пентхауса считаются камин и зимние сады.

Кто витает в облаках

Согласно исследованию Welhome, покупатели пентхаусов делятся на три категории. Первые — их меньшинство — желают приобрести настоящий пентхаус, который будет подчеркивать статус владельца не только своим названием, но и содержанием. Вторые — те, кто, не обладая достаточным статусом, старается достичь его приобретением пентхауса, но не имеет средств на покупку настоящего пентхауса. И третья, немногочисленная группа покупателей — люди, покупающие пентхаус как квартиру повышенной комфортности с хорошими видовыми характеристиками, а не как объект, свидетельствующий об их статусе.

По наблюдениям Натальи Новиковой, люди покупают пентхаусы, как правило, для собственного проживания, а также под представительские цели. «Пентхаус — это статусная недвижимость, зачастую приобретаемая VIP-персонами для демонстрации своей принадлежности к высшему обществу, — уверяет она. — Наличие такой недвижимости говорит о незаурядности его владельца, об особом состоянии его души, которому присуще чувство легкости и полета. Есть пентхаусы, предназначенные исключительно для представительских целей — для проживания они подходят мало, зато идеальны для приемов важных персон. В них может быть и раздвоенная крыша, и бассейн на крыше, и прочие дизайнерские изыски».

За последнее время портрет покупателя пентхауса несколько изменился. Как отмечает Андрей Титоник, сегодня это преимущественно молодые люди от 27 до 35 лет, активные, успешные. Впрочем, среди покупателей есть и люди среднего возраста, как правило, владельцы крупного и среднего бизнеса, топ-менеджеры.

Ангела Кузьмина, директор департамента продаж компании Intermark Savills, напротив, считает, что изменились не покупатели, а их требования к жилью. «Люди становятся более взыскательными. Они предъявляют высокие требования к квартире, дому, где намерены жить, причем это касается не только дорогого сегмента — это общая тенденция. Сегодня все много путешествуют по миру, видят лучшие образцы архитектуры, планировок, отделки — это отражается на подходе к выбору жилья», — говорит госпожа Кузьмина.

Чем больше состоятельных людей, тем популярнее пентхаусы, а значит, тем больше их будут строить. «Предложение и спрос на этот тип жилья постоянно увеличиваются за счет новизны, эксклюзивности, — резюмирует Владимир Кузнецов. — Доля пентхаусов будет расти за счет вывода на рынок новых предложений».

Наталья Капустина

Жилой комплекс

ЛИРА

реклама

ул. Ленинская Слобода, владение 11

ЛИРА - комплекс бизнес-класса в динамично развивающемся районе

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

Для сведения: В 2007-2015 гг. в районе застройки планируется:

- Освобождение всей территории завода имени Лихачева под строительство современного бизнес-парка (работы уже ведутся);
- Строительство многофункционального спортивного комплекса и большой пешеходной прогулочной зоны по плану реформирования и реконструкции территории стадиона «Торпедо»;
- Переоборудование завода «Динамо» и реабилитация территории под административный комплекс.

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР

группа компаний

СТРОЙТЭК

группа компаний

626-03-33

626-03-05

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

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вложить и сдать

рынок аренды

(Окончание. Начало на стр. 25)

Впрочем, поскольку стоимость квартир также выражается в долларах, на корректность оценки срока окупаемости это не влияет). Произошло это, напомним, к окончанию летнего сезона. Поэтому с учетом нынешних реалий квартира на «Планерной» теперь может окупиться почти вдвое быстрее (сейчас аналогичные квартиры сдаются в 1,7–1,8 раза дороже). Время же возврата инвестиций за квартиру на Ленинградском проспекте сократилось лишь на год: арендная плата за нее и вначале была достаточно высокой, поэтому выросла не столь значительно.

«Наиболее заметный скачок цен на аренду жилья наблюдался в сегменте экономкласса, где за полгода ставки на однокомнатные квартиры выросли примерно на 15–16%, — рассказывает руководитель департамента городской недвижимости HomeHunter Татьяна Вакуленко. — Причем прирост цен на двух- и трехкомнатные квартиры составил порядка 20–25%. В категории жилья de luxe и бизнес-класса наблюдалась более умеренная динамика — на уровне 1,5–2% в месяц. Таким образом, за полгода такие квартиры подорожали в среднем на 8–12% в зависимости от количества комнат и расположения». Ставки продолжали расти и с приходом 2008 года. «Арендные ставки по итогам января в среднем по Москве выросли на 1,2%, — говорит руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости» Алексей Кудрявцев. — При этом стоимость найма квартир экономкласса увеличилась на 1,5% (до \$1202 в месяц), бизнес- и элитного сегментов — не более чем на 1% (до \$2723 и \$10 500–11 000 в месяц соответственно)».

16 лет с правом переписки

Можно было бы предположить, что в связи с ростом арендных ставок вырастет и количество инвестиционных квартир, приобретенных для последующей сдачи в аренду. Однако этого не происходит. Полтора года назад в компании Blackwood долю такого рода покупок оценили в 3% от всей приобретаемой городской недвижимости. Причем отмечали, что на том же уровне этот показатель удерживался уже несколько лет. Ситуация остается неизменной и по сей день: в бюро недвижимости «Агент 002» в ответ на наш запрос



Самым привлекательным для инвестора оказался сталинский дом с видом на воду: срок окупаемости — 9 лет...

рос назвали все те же 3%. Более того, поскольку рост цен на жилую недвижимость в прошлом году замедлился, многие инвесторы, приобретшие ранее квартиры для сдачи в аренду, сменили тактику. «Очень многие ранние сегодня начали продавать свои квартиры, — рассказывает руководитель управления аренды квартир компании «Инком-недвижимость» Галина Киселева. — Дело в том, что жилье сегодня перестает быть таким доходным финансовым инструментом, каким было ранее. Поэтому собственники сегодня все чаще продают квартиры, купленные «под аренду», и переводят деньги в более эффективные финансовые инструменты».

То, какими соображениями руководствуются сейчас рантье, в компании «Инком» продемонстрировали на примере двухкомнатной квартиры в доме, расположенном недалеко от МКАД и построенном 20 лет назад. Квартира в хорошем состоянии, ей не требуется даже косметический ремонт (а такие варианты — редкость). Приобрести ее сегодня можно за

\$240 тыс. Ее адекватная рыночная ставка — \$1200–1300 в месяц (за вычетом коммунальных платежей). Итак, квартира будет приносить в год около \$15 тыс. Если воспринимать эту сумму как дивиденды с вложенного капитала, то получаем доходность чуть больше 6%. По сравнению с другими финансовыми инструментами такой вариант не очень выгоден. Показатель в два раза ниже инфляции (правда, сравнивать их не совсем корректно, так как инфляция выражена в рублях). Впрочем, сюда имеет смысл добавить и годовое удорожание самой недвижимости. За 2007 год оно составило около 6% в рублях, или около 14% в долларах. Суммировав грубо два этих показателя, можно сказать, что инвестор лишь уберет свои деньги от инфляции. Хотя можно взглянуть на вопрос с другой стороны: при доходе от аренды в \$15 тыс. и стоимости квартиры \$240 тыс. он вернет свои деньги за 16 лет.

Добавка скорости

Пример выбран не случайно. Большинство экспертов имен-

но 16–17 годами оценивают средний срок окупаемости квартир, приобретенных сегодня для сдачи в аренду. То есть по сравнению с ранее названными 20 годами он сократился на 20%. «Доходность же от сдачи в аренду в московских новостройках составляет 2,5–5,5%, а на вторичном рынке — 5,0–6,5%, — говорит директор департамента маркетинга компании IntermarkSavills Юлия Овчинникова. — Для сравнения: полтора года назад эксперты компании «Миэль-недвижимость» оценивали среднюю доходность от сдачи квартиры в аренду в 4–4,5% годовых. Это дает участникам рынка недвижимости возможность делать довольно оптимистичные прогнозы. «Мы ожидаем, что в 2008 году количество инвестиционных покупок увеличится, — высказывает свою точку зрения директор по маркетингу бюро недвижимости «Агент 002» Ольга Побединская. — Произойдет это в связи с ростом арендных ставок, общим увеличением стоимости квартир (скорее всего рост цен превы-

сит прогнозируемый большинством аналитиков), а также кризисом на фондовых рынках (некоторые инвесторы, скорее всего, переведут часть средств в недвижимость)». Вопрос заключается лишь в том, какая именно недвижимость сегодня сулит наиболее быстрый возврат инвестиций. Мы попросили экспертов рассчитать этот показатель для достаточно дорогих жилых строений разного типа — домов дореволюционной постройки, сталинских домов, так называемых цковокских, современных, уже заселенных, и новостроек (см. таблицу). Минимальной по срокам окупаемости (девять лет) оказалась «однушка» в сталинском доме на Ростовской набережной. Впрочем, тут главную роль сыграли расположение дома и размер квартиры. В противном случае поиск арендатора может превратиться в большую проблему, а реальный срок возврата инвестиций увеличиться в два-три раза.

«Вообще-то квартиры в сталинских, дореволюционных и цковокских домах пользуются



...а в современном доме «с башенками» — почти втрое дольше

не очень большим спросом, — поясняет Татьяна Вакуленко из HomeHunter. — Количество заявок, поступающих на такого рода объекты, занимает всего 5% в структуре спроса на рынке городской аренды. В результате динамика арендных ставок была минимальна и формировалась исключительно за счет экономических показателей, таких, как повышение курса доллара и рост общего уровня цен». Кроме того, как правило, такие квартиры нуждаются в существенных затратах на ремонт. «Квартиры в дореволюционных и сталинских домах в большинстве случаев потребуют полной замены коммуникаций», — говорит управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate Ольга Творогова.

Ставка на спрос

Не потратившись на это, на возврат инвестиций рассчитывать сложно. Дело в том, что квартиры без ремонта вообще практически не сдаются, — рассказывает руководитель отдела аренды агентства элитной недвижимости TWE-

ED Александра Косарева. — Минимальная стоимость ремонта квартиры для сдачи в аренду должна составлять \$1000 на квадратный метр. Квартира с дизайнерской мебелью стоит дороже, чем квартира без мебели, где-то на 30%. Однако хочу отметить, что на арендную ставку влияет не столько наличие или отсутствие мебели, сколько качество выполненного ремонта и грамотная планировка квартиры. Поэтому если человек покупает квартиру и собирается в дальнейшем сдавать ее в аренду, при осуществлении ремонта ему необходимо учесть для того, чтобы в будущем квартира понравилась любому потенциальному арендатору».

Вот какие советы дают профессионалы. Руководитель отдела эксклюзивной недвижимости Penny Lane Realty Вадим Ламин рекомендует присмотреться к двум категориям квартир — малобюджетным объектам в пределах Садового

кольца и очень дорогим (арендная ставка на которые превышает \$15 тыс.) в престижных районах столицы (Остоженка, Патриаршие пруды, Арбат, Чистые пруды). «Такие варианты пользуются очень высоким спросом, — говорит он. — Небольшая (45–55 кв. м) двухкомнатная квартира в ЦАО с качественным ремонтом, арендная ставка на которую не ниже \$2,5 тыс. в месяц, сегодня уходит с рынка не более чем за две недели. То же касается и дорогих предложений. Как ни парадоксально это звучит, снять апартаменты за несколько десятков тысяч долларов на Остоженке так же непросто, как найти в центре недорогую небольшую квартиру».

Другая рекомендация — присмотреться к современным монолитным домам. Хотя в уже заселенных квартирах довольно дорогие. Так, большая «трешка» без ремонта в «двуугом» ЖК «Эдельвейс» в районе Кузцовского проспекта стоит \$1,6 млн, поэтому, даже несмотря на высокую арендную ставку (\$6 тыс. в месяц), окупаться она будет 25 лет. Однако и проस्ताвать она не будет, проблем с поиском желающих снять квартиру на длительный срок не возникнет.

Более привлекательны в отношении скорости возврата инвестиций дома, которые еще только строятся. Так, квартира площадью 100 кв. м в доме бизнес-класса у метро «Университет» может окупиться за десять лет. Правда, отсчитывать начало возврата инвестиций следует не от момента сдачи дома госкомиссии. Скорее всего, придется подождать два-три года, пока новоселы будут делать в своих квартирах ремонт, предупреждает Вадим Ламин. Потенциальным арендаторам вряд ли понравится шум в соседних квартирах и строительный мусор в коридорах и холлах.

Подводя итог, можно сказать, что 16 лет — средний срок окупаемости квартиры от сдачи в аренду — слишком велик для «настоящего» инвестора. Впрочем, велик и минимальный из просчитанных экспертами — девять-десять лет. Однако это вовсе не означает, что такого рода инвестиционная стратегия непривлекательна. Особенно если принять во внимание прогнозы большинства экспертов, согласно которым арендные ставки и цены на жилье будут продолжат расти.

Наталья Павлова-Каткова

Окупаемость инвестиций в жилую недвижимость от сдачи в аренду							
Тип дома	Расположение	Характеристики квартиры	Цена (\$ тыс.)	Дополнительные вложения (ремонт; от \$ тыс.)	Арендная ставка (от, \$)	Срок между приобретением квартиры и сдачей в аренду (мес.)	Срок возврата инвестиций, (лет*)
Дореволюционный	М. «Арбатская» (доходный дом Саввы Морозова)	Комнаты: 35, 45, 20, 25 и 30, гардеробная — 8, два санузла	3500	Не требуется (полная реконструкция дома в 1993 году, в квартире выполнен евроремонт)	12000	3	24
	М. «Смоленская» (Малый Власьевский пер., год постройки — 1907)	179 (четырекомнатная)	2400	214,8 (перекрытия деревянные, обязательно нужно менять коммуникации)	8000	6–12	27
Сталинский	М. «Киевская» (Ростовская наб.)	40 (однокомнатная)	400	32 (коммуникации можно поменять)	4000	4	9
	М. «Новоконная»	65,3 (двухкомнатная)	928,5	65 (состояние квартиры среднее)	5000	6	16,5
Царский	М. «Баррикадная» (дом в районе Патриарших прудов)	100	1600	Не требуется	8000	3–4	16,5
	М. «Сокол» (16-этажный элитный монолитно-кирпичный дом)	99,8	550	60 (состояние квартиры хорошее)	3000	3	17
	М. «Пушкинская» (Леонтьевский пер.)	100 (трехкомнатная)	1700	80	6000	6–12	25
Современный дом, уже заселенный	М. «Парк Победы» (ЖК «Эдельвейс»)	160 (трехкомнатная)	1600	192 (квартира без отделки)	6000	6–12	25
	М. «Юго-Западная» (монолитно-кирпичный дом по индивидуальному проекту)	69,5	493,8	Не требуется (сделан евроремонт)	2500	6	16,5
	М. «Баррикадная» (элитный дом в районе Патриарших прудов)	100	3000	100	12000	3–6	21,5
Новостройка (еще не достроенный дом)	М. «Китай-город» (сдача госкомиссии — четвертый квартал 2008 года)	78,8	928	118 (квартира без отделки)	6000**	6**	14,5
	М. «Кропотинская» (Старококошневый пер, элитный дом)	170	3400	220	12000**	6–12**	25
	М. «Университет» (дом бизнес-класса)	100	900	100	6000–8000**	3–6	10–13,5

*При условии, что арендная ставка сохранится на нынешнем уровне, квартира не будет простаивать без арендаторов и иных (кроме указанных) вложений не потребует. **Предположительно. Источник: данные Ostogenia Real Estate, агентства элитной недвижимости TWEED и бюро недвижимости «Агент 002».

*При условии, что арендная ставка сохранится на нынешнем уровне, квартира не будет простаивать без арендаторов и иных (кроме указанных) вложений не потребует. **Предположительно. Источник: данные Ostogenka Real Estate, агентства элитной недвижимости TWEED и бюро недвижимости «Агент 002».

РЕКЛАМА

красиво жить

легко доехать

+

Одни плюсы

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

363-75-45, 363-84-55

м. Юго-Западная

АКАДЕМИЯ ЛЮКС

жилой комплекс бизнес-класса

Проектная декларация опубликована на сайте www.academy-lux.ru Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7706194960-020143-2 от 20 декабря 2004 г.

РЕКЛАМА

ГОРОД ОТДЫХАЕТ!

ОКСКАЯ СЛОБОДА

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Австрийский коттедж с участком 10 соток и всеми коммуникациями с подводкой в дом по цене комнаты в Москве

2,5 млн. руб.

ЦАРЬГРАД

785-22-00

www.oka-sloboda.ru

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Клубное прошлое

сектор рынка

Дома с небольшим количеством квартир традиционно относятся к одному из самых привлекательных типов жилья. Строительство клубных комплексов на 20–50 квартир популярно у девелоперских компаний, работающих на рынке недвижимости класса А. Однако дома с небольшим количеством квартир — явление не только современное. Малоквартирные дома советского времени — отдельный сектор рынка, по многим параметрам привлекательный для покупателя.

Дома первых пятилеток

Клубные дома советского времени являются наследием традиций дореволюционных доходных домов.

Первую малоквартирную недвижимость советского времени обычно называют домами первых пятилеток. Они встречаются в самых разных местах Москвы, даже в историческом центре. Один из них, например, небольшое здание в самом начале Остоженки на углу Соймковского проезда.

Если дом строился не в центре, вместо отдельных построек появлялись целые жилые комплексы. Один из известных примеров — жилой комплекс в начале Велозаводской улицы близ стадиона «Торпедо», известный тем, что в его дворе поставлен «памятник футболу». Квартиры в нем по сравнению с домами старой буржуазии невелики. К примеру, трехкомнатные квартиры в них редко превышали 80 кв. м. Несмотря на почтенный возраст, подобные квартиры пользуются очень хорошим спросом, но появляются на рынке крайне редко. Подобные предложения, например, в том же районе метро «Автозаводская» иногда можно найти по \$4300–5000 за 1 кв. м (недавно квартира в подобном доме была выставлена на продажу), то есть чуть ниже столичного бизнес-класса при гораздо более удачных характеристиках местоположения.

Именно в подобных проектах сложились стандарты площадей, которые впоследствии предусматривались во множестве уже крупных сталинских домов — двух-трехкомнатные квартиры по 65–85 кв. м. А кроме того, от 1920-х годов сталинской недвижимости достались трехметровые потолки.

«Немецкая» застройка

Новое поколение малоквартирных домов выросло в послевоенные годы. Как правило, этими домами застраивались окраины тогдашней Москвы, причем высота этого жилья ограничивалась двумя-тремя этажами. Эти дома не стоит путать с массовой кирпичной и панельной пятиэтажной застройкой Москвы — речь идет о гораздо более качественной недвижимости, небольших домах на несколько десятков квартир с очень неплохим окружением.

Во множестве эти дома строились пленными немцами (по

адаптированным немецким же проектам малоэтажного строительства), которые были распределены по военно-строительным организациям.

Считается, что в «немецких» домах устарели коммуникации, однако, как правило, в большинстве из них были сделаны капитальные ремонты. Кроме того, в этом жилье появились особенности, которые затем стали тиражироваться в проектах советских архитекторов времен массового строительства. Одна из классических особенностей квартир «немецкой» планировки — экономная по площади (около 16 м) комната в однокомнатной квартире и кажущаяся просторной по сравнению с хрущевскими домами девятиметровая кухня. Подобную квартиру сейчас можно купить за \$135–145 тыс. При площади квартиры чуть больше 30 м получается вполне приемлемый и удобный формат жилья. Такая недвижимость на рынке появляется, но предложение очень мало. В географическом отношении речь идет о таких районах, как Измайлово или окрестности метро «Октябрьское поле» — например, такого рода удачный старый дом расположен на Пехотной улице в очень хорошем окружении (внутри лесопарковой территории).

В начале 1950-х годов малоэтажная застройка продолжалась уже по отечественным проектам. (По какой-то причине в ризальтерском мире всю невысокую застройку Москвы сталинского времени называют немецкой, но проводить тонкие различия, видимо, дело уже историков.) Это жилье было, как и немецкие дома, малоэтажным с двух-трехкомнатными квартирами по четыре или шесть на один подъезд. По характеристикам это жилье мало чем уступало известным сегодня домам 1950-х годов на Кутузовском или Ленинском проспектах. Подвлиявшее большинство квартир было ориентировано окнами на две стороны. Санузлы — раздельные. Комнаты, к примеру, в типовой «двушке» имеют площади 12,5 и 17,5 м (между ними располагалась печь), кухня — 11,5 м. Стоит, пожалуй, добавить еще высоту потолков в три метра, и портрет будет завершен. Сейчас сохранилось несколько небольших кварталов подобных домов, один из лучших расположен близ 1-й Парковой ули-



«Дом первой пятилетки» в начале Остоженки ценится немногим ниже, чем его современные собратья в этом же районе



Создатели отечественной ядерной индустрии пока отстояли свой дом на Песчаной улице

цы, другой классический пример — малоэтажная застройка вдоль Сходненской улицы.

Даже в 1970-е и 1980-е годы в Москве появлялись малоквартирные дома, построенные по индивидуальным проектам. На рынке известен один из последних домов подобного рода. Он строился во второй половине 1980-х и был сдан в эксплуатацию еще при жизни СССР. Это четырехэтажный дом на 14 квартир, расположенный в Пожарском переулке. Понятно, что на цены предложений, которые могут появляться на рынке, влияет не только клубный статус недвижимости, но и уровень остоженских переулков.

До недавнего времени в этом доме предлагалась к продаже квартира площадью 115 кв. м по цене \$2,25 млн, то есть почти \$20 тыс. за 1 кв. м.

По сути, такое жилье почти не отличается по маркетинговым характеристикам от современных клубных домов. Отличия в основном касаются площади: в подобных объектах можно найти удобную квартиру с хорошим ремонтом, меньшую по размеру, чем площади в современных домах, которые продаются в виде монолитных перекрытий и стен. Для части

покупателей такие апартаменты будут гораздо более комфортными для проживания, чем огромные квартиры в домах последнего десятилетия.

Проблема нестандарта

Возможность найти выгодное предложение способна привлечь к малоквартирным советским домам покупателей с малым бюджетом. Часто они бывают потенциальными ипотечными заемщиками. Однако особенность небольших домов как товара оказываются зачастую проблемными в отношении покупки квартиры через ипотеку. Банки заинтересованы в том, чтобы жилье отвечало неким стандартам качества. Малоквартирные дома нестандартны, и жилье в них не всегда поддается точной оценке. По словам главы службы ипотечного кредитования компании «Инком-недвижимость» Льва Плещельмана, банки, как правило, не готовы кредитовать покупку квартир в старых домах, исходя из рисков сноса, также они могут стать неликвидными из-за несовременных перекрытий, старых коммуникаций, постройки рядом других объектов, ухудшающих качество местоположения дома и т. п.

Можно сказать, что ограничения по малоквартирной советской недвижимости, которые являются негласным правилом работающих на ипотечном рынке банков, сводятся к двум параметрам: дом должен быть не ранее 1970 года постройки и не стоять в плане на снос или реконструкцию. Таким образом, покупатель-заемщик, желающий обзавестись жильем в доме староклубного формата, оказывается крайне стеснен в выборе.

Идущие под снос

Старые малоквартирные дома в настоящее время в большом количестве сносятся. Это сладкие куски для любого девелопера: объем расселения низок, а построить можно современные 17-этажные дома. Прежде всего под снос идут именно «немецкие» кварталы. Например, все меньше остается двухэтажных домиков с эркерами в Измайлово, где их совсем недавно было множество, сносится целый квартал таких домов в районе улицы Берзарина.

О планах сноса можно узнать на официальном портале правительства Москвы. Однако эти планы верстаются на очень долгосрочную перспективу, и

может оказаться, что, несмотря на планы, старые дома останутся стоять на долгие годы, а со временем в городе может измениться инвестиционная ситуация — уже сейчас московские чиновники высказываются по поводу необходимости строительства малоэтажного жилья.

Кроме того, проекты, связанные со сносом, иногда надолго задерживаются. Так, далеко не первый год продолжается реализация проекта «Южное Тушино», где снос старых домов считается предпринятым. Однако до сих пор на месте большинства будущих современных корпусов стоят благополучно обитаемые домики, в том числе совсем маленькие, частью деревян-ные, которые строились еще в конце 1940-х годов. При этом одновременно идет активная продажа будущих новостроек.

Квартал Южного Тушина, конечно, в конце концов снесут. Однако даже в местах, где запланированы проекты комплексной реконструкции, сносятся не все. К примеру, в том же Южном Тушине никто не собирается сносить малоквартирные дома, выходящие с южной стороны на улицу Фабрициуса — это трех-четыреэтажные строения с эркерами и высоки-

ми потолками, которые не поддаются под реконструкцию.

Другой пример — малоэтажные дома в районе 2-й Парковой улицы. Здесь в настоящее время можно приобрести квартиру с неплохим ремонтом. Так, «трешка» площадью порядка 71 кв. м обойдется примерно в \$380 тыс. Что интересно, в таких домах регулярно проводились капитальные ремонты, то есть состояние коммуникаций вполне приличное.

Хотя планы столичных строителей грандиозны, малоквартирную недвижимость приобрести можно. В числе прочего это бывшее ведомственное жилье, в наше время приватизированное и иногда появляющееся на рынке. Иногда у кого-либо возникает идея расселить старый ведомственный дом, но, как показывает практика, этим дело и ограничивается. В качестве примера можно назвать небольшой старый дом на Песчаной улице, в котором поселились когда-то создатели отечественной ядерной индустрии. По доступной информации, в прошлом году на потенциальную площадку претендовал некий международный общественный благотворительный фонд «Во имя мира и чело-

века». На месте дома предполагалось возвести два грандиозных здания общей площадью около 60 тыс. кв. м. Фонду удалось пролоббировать выпуск постановления правительства Москвы о реализации данного проекта, но то ли у жителей старого здания нашлись собственные лоббистские ресурсы, то ли помогла поддержка общественной организации «Оборона Сокола» — строительный проект до реальности так и не дошел. Жилье физиков как стояло, так и продолжает стоять на своем месте.

В малоквартирных домах, не запланированных к сносу, иногда делают хороший ремонт. Однако, как правило, при появлении предложений по клубным домам советского времени можно столкнуться с интерьером советского же времени, зачастую с декоративными карнизами и обрамлением люстр, не менявшимися с момента заселения дома. Фактически это небольшой и слишком изученный мир недвижимости, которая по комфорту превосходит множество иных видов жилья, но по цене оказывается при этом в категории относительно недорогого столичного бизнес-класса.

Валентин Корнев



Элитный дом в Пожарском переулке знал лучшие времена



Дома на 1-й Парковой улице называют «немецкими», хотя они построены уже по отечественным проектам

реклама

24 км

Рублево-Успенского шоссе

Проект инвестиционной группы AG Capital

Закрытое акционерное общество «АГ Капитал», действующее в качестве Доверительного Управляющего (Д.У.)

Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АГ Капитал ИНТЕРРА» под управлением ЗАО «Управляющая компания «АГ Капитал».

ПАПУШЕВО

- TIMES -

500-5-500

www.papushevo.ru

Географическое открытие на Рублевке

Эпоха великих открытий еще не закончилась. В октябре открылись продажи в новом коттеджном поселке «Папушево» на 24-м км Рублево-Успенского шоссе

Территория будущего поселка площадью 58 га имеет естественное географическое деление

на три части, для каждой из которых предложены своеобразные архитектурные решения.

Строительство «Папушево» уже началось – проложены дороги, проведены коммуникации.



Коллекция коттеджей

В основе проектов – новая архитектурная концепция Вадима Генделя в стиле современного русского романтизма.

Таунхаусы с бассейном

Приобретая таунхаус, вы становитесь владельцем комфортного загородного дома с небольшим участком и собственным выходом к бассейну.

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Жилье для служебного пользования

кадровая политика

Обитатели дорогих загородных коттеджей обычно пользуются услугами целого штата обслуживающего персонала. Это и семейные пары помощников по хозяйству, и охрана, и няни, и повара, и садовники, и водители. Где поселить прислугу, чтобы и дистанцию соблюсти, и иметь ее всегда под рукой? Решать эту проблему сегодня приходится не только владельцам загородных домов, но и девелоперам элитных коттеджных поселков.

Нежелательная близость

Обитатели элитных коттеджей предпочитают селить обслуживающий персонал в отдельном доме. «Наличие отдельного дома для прислуги является необходимым для элитных коттеджных поселков с ценой домовладения порядка \$3–5 млн, — уточняет исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвинская. — При этом приветствуется возможность совмещения в проекте дома нескольких функций, например размещения в нем гаража и собственной охраны. Иногда владельцы выделяют прислуге гостевой дом. Примеров поселков с домами для прислуги очень много. „Новахово“, „Санаторий „Барвиха““, „Николино“, „Горки-8“, „Эдем“, „Ландшафт“, „Сосновый бор“».

«Наличие отдельного дома для прислуги — требование каждого VIP-клиента, — соглашается руководитель направления загородной недвижимости компании „МИАН-агентство недвижимости“ Светлана Кондачкова. — Допустимой, но нежелательной альтернативой домику для прислуги может быть отдельный обособленный вход в дом для обслуживающего персонала».

В этом случае прислуге выделяется отдельная комната или две в зависимости от численности персонала. Правда, по наблюдениям директора кадрового агентства «Погода в доме» Надежды Суманевой, сама прислуга в подавляющем большинстве предпочитает иметь отдельное жилье. И это понятно: если крутые сутки находишься с хозяином под одной крышей, у него обязательно возникнет потребность отдавать приказы и после окончания рабочего дня. А так отработал положенные восемь часов — и свободен. Кстати, найти прислугу, которая согласится жить в хозяйском доме, как уверяет Надежда Суманева, намного сложнее, а стоит она дороже.

Еще один вариант — строительство единого здания на весь поселок, в котором владельцы коттеджей размещают свой обслуживающий персонал — как, например, в поселках «Монолит», «Павлово-2» или «Резиденция Бенилюкс».

Правда, многоквартирные дома для прислуги скорее свойственны поселкам бизнес-класса. В качестве примера консультант отдела загородной недвижимости Kirsanova Realty Мария Тихонова приводит поселок «Рассказовка» (7 км по Боровскому шоссе). В доме 24 квартиры по 40 кв. м. Именно эти квартиры потенциальный покупатель и рассматривает в качестве жилья для прислуги. Единственное отличие этих квартир от

городских — невозможность прописаться в них. Смена владельца дома влечет за собой смену прислуги конкретного дома.

Строить или нет?

Коттеджи с домиками для прислуги сегодня представлены главным образом на вторичном рынке. Как утверждает руководитель службы проектного консалтинга и аналитики агентства недвижимости Welhome Владимир Кузнецов, на первичном рынке более распространена практика строительства отдельно расположенного или примыкающего к основному дому гаража, площади над которым реализуются без отделки и имеют статус помещений свободного назначения. Собственники таких объектов часто организуют на этих площадях квартиры для размещения обслуживающего персонала. В качестве примера поселка, где помещения для обслуживающего персонала были предусмотрены девелопером изначально, Владимир Кузнецов приводит «Усадьбу Вельяминов» на Новорижском шоссе. На участках построены двухуровневые домики площадью 50 кв. м, где по желанию владельца можно разместить либо гостевые апартаменты, либо помещения для прислуги. Еще



Домик для прислуги на Рублевке. Даже при таких размерах смысловым центром является гараж

одним примером — поселок «Довиль». Как рассказывает Мария Тихонова, практически на всех участках поселка предусмотрены отдельно стоящие строения площадью от 120 до 150 кв. м, в которых совмещены на первом этаже гараж на одно-два автомобиля, на втором этаже комната для охраны, комната для прислуги, санузел и кухня.

Но пока немногие девелоперы строят подобные домики. Как объясняет директор департамента реализации компании Villagio Estate Павел Трейвас, причина кроется в том, что никогда заранее неизвестно, есть ли у заказчика необходимость в дополнительной постройке. «Включать ее в основной договор — значит навязывать клиенту лишнюю, возможно, совсем ненужную ему опцию. А как следствие, необоснованное повышение цены, — рассуждает он. — Людей, которых интересует покупка дома с участком, значительно больше тех, кто хочет купить дом с дополнительной постройкой. Таким образом, возникает риск снижения ликвидности предлагаемых объектов».

А вот по мнению гендиректора компании «Мизэль-Загородная недвижимость» Савелия Орбанта, проекты, где домики для прислуги предусмот-

рены генпланом, при прочих равных условиях имеют больше шансов на успех среди потенциальных покупателей.

Сделай сам

Если концепция поселка не предусматривает строительства домиков для прислуги, жильцам ничего не остается, как построить его самим. Как рассказывает ведущий специалист департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard Анастасия Кротова, в элитных поселках без единой концепции застройки, например «Коттон вэй», «Сосновый бор», «Жуковка», «Санаторий „Барвиха“» обычно строят полноценный дом для прислуги. Это либо флигель, либо двухэтажный дом на углу участка, либо квартира над двухместным гаражом, находящимся при въезде на участок. Но это помещение всегда представляет собой двухкомнатные апартаменты с кухней и санузлом, чтобы персонал не мешал жильцам дома.

А вот по данным генерального директора кадрового агентства «Погода в доме» Надежды Суманевой, прислугу селят в самых разных домах. Это может быть и второй особняк с сауной, и бытовка, оставшаяся после строителей. Но постепенно представления о том, каким должно быть жилье для обслуживающего персонала, формируется — рынок и мода диктуют свои правила. Как же им соответствовать?

По мнению Светланы Кондачковой, площадь дома, в первую очередь, должна соответствовать количеству обслуживающего персонала, помещение должно быть оснащено необходимыми удобствами (без излишеств), включая спальню, кухню и санузел. Также предусматриваются помещения для хранения садового и прочего инвентаря. В домике можно разместить прачечную и пр.

«Базовые параметры домика — от 70 до 150 кв. м в зависимости от функционального назначения. При строительстве часто используются пеноблок или

сэндвич-панели. Высота потолков — около 2,5 м, часто в дом прислуги-охраны переносят бойлерную, — уточняет Мария Тихонова. — Материал, из которого строят домики для прислуги в коттеджных поселках, соответствует материалу, из которого построен основной дом и весь поселок в целом. Архитектурный стиль домика должен соответствовать стилю поселка, если сам поселок выдержан в едином архитектурном стиле».

Возможности ограничены

Перед тем как строить домик для прислуги, придется согласовать его проект. «Практика самостоятельной постройки дома для прислуги довольно распространена. Ограничениями для покупателя может служить единая архитектурная концепция, подразумевающая определенный стиль постройки, и какого-либо рода строительные ограничения (охранные зоны природных и иных объектов на территории участка, геологические условия), — отмечает Мария Литвинская. — В любом случае собственник должен согласовывать место постройки дома для прислуги с девелопером поселка».

Однако девелопер может и не дать разрешения строить на участке дополнительное строение. «До сегодняшнего момента в проектах компании „Мизэль-Загородная недвижимость“ не предусматривалось наличие домиков для прислуги или гостей. Прежде всего потому, что это может повредить общему облику поселка и вызвать недовольство других жителей, — подчеркивает Савелий Орбант. — Надо отметить, что в нашей практике мы не сталкивались с тем, чтобы потенциальный покупатель настаивал на возможности подобного строительства. Однако в будущем при создании новых проектов мы будем учитывать эту потребность наших клиентов и, возможно, станем проектировать апартаменты в наших поселках на этапе создания их концепции».

Наталья Капустина

Эдуард Дорожкин

Главный редактор газеты «На Рублевке», специально для «Ъ-Дома»



Социальное расселение

Отношения между владельцами многомиллионных особняков на Рублевке и теми, кто, образно говоря, выносит за ними горшки, соблазнительно свести к традиционной формуле «антагонизм классов». Это будет эффективно — и несправедливо. Дефицит квалифицированного обслуживающего персонала возник в России не сейчас: в Советском Союзе правящая элита испытывала ровно ту же, дореволюционную, нужду в хорошей прислуге. И решала ее так, как умела — заманивая способных московской пропиской, жилищностью и спецпайком.

Это не мешало властителям дум, квартир и дач в глубине души презирать службу, как это вообще принято в неразвитых обществах. Одна барвихинская дама недавно рассказывала мне о том, как к ней в дом пришел водопроводчик. Дама происходит из советской банковской верхушки, и она была потрясена. «Вы не представляете, что происходит, — жаловалась она. — ОНИ (она интонацией ясно дала понять, кто такие эти смердящие „они“) с таинственным ключом. — „Э. Д.“ стали РАЗ-ГО-ВА-РИ-ВАТЬ». Да, это действительно страшно.

Меж тем очень многие приятные взгляды дома, которые наивные риэлтеры выдают за «экологический кирпич», на самом деле строились для службы. На Рублево-Успенском шоссе, где надо было много кого обслуживать, таких домов особенно много. Даже магическая Жуковка-1, где в наши дни развернулось элитное строительство, была, в сущности, пусть и лучшим в стране, уникальным, но все-таки рабочим поселком. То же самое можно сказать и о поселке Сосны на Николиной Горе, и о поселке санатория «Барвиха». Горничных, водителей, садовников, кочегаров, работавших на госдачах, селили в фантастические по советским временам дома с 12-метровыми кухнями и потолками под три метра.

Тем, кто выращивал цветы, раздали участки за Николиной Горой — сейчас эти «несчастные десять соток» стоят по \$300 тыс. Охрану поселили в коттеджный поселок в Калчуге, метрах в 800 от резиденции нынешнего главы государства в Ново-Огареве. Тех, кто поставлял молоко к барскому столу, наделили землей на Знаменском Поле — сейчас эти «лишущенцы», любящие порассуждать в западную телекамеру о социальном расслоении на Рублевке, просят по \$700 тыс. за участок.

Отдельная история — с академиками. Госдач у академиков не было, их дарили за действительные (Капица, Сахаров, Гинзбург) и мнимые заслуги. Господский дом сиротливо смотрелся бы на ректарном участке — а меньше академики не брали, и над гаражом на две машины обязательно сооружалась комната для прислуги. В знаменитых академических поселках Можкинке и Лудине до сих пор целы эти халабудки — обычно они переделаны в «гостевые дома».

Никаких универсальных рецептов относительно того, как вести себя с современной прислугой — скажем, пускать ли ее на ночь лег в свой дом или отправлять в тот же гараж, не существует. Большинство — если речь идет не о няне малолетнего ребенка — все-таки стараются прислугу на ночь сбыть. Для этого в близлежащих деревнях арендуются неказистый, но со всеми положенными удобствами дом — до \$1 тыс. в месяц. Это неприятный, но неизбежный расход. Исключение делается для так называемых супружеских пар: муж — садовник (охранник), жена — повар, нянька или горничная. Такие пары обычно селят в обложенные красным кирпичом «скворечники» у въезда на участок. Естественно, над гаражом — со сменой поколений эта деталь остается непоколебимой.

РЕКЛАМА

Природа вашего дома

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

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



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



классика фахверка

ДОМ строительство

Соседство с деловыми

оазисы
(Окончание. Начало на стр. 25)
Причем в первую очередь для того, чтобы решить транспортную проблему, построив дополнительные дороги. Согласно проекту, на их пути стоит несколько ветхих домов: шесть в 1-ом Красногвардейском проезде, пять во 2-ом Красногвардейском проезде, и еще два на улице Антонова-Овсеенко. Часть из них находится на территории микрорайона Камушки, с которого, по словам Азария Лапидуса, и должно начаться собственно активное преобразование территории.
Камушка на Камушках обещали не оставить уже в этом году: осенью жители сносимых домов должны были перебраться в новые квартиры. Однако вышла накладка. Долго не могли согласовать, где именно новые дома появятся. Поэтому Мосгордума рассмотрела план реконструкции микрорайона лишь в конце прошлого года, и сроки, соответственно, сдвинули. По словам prefecta ЦАО Сергея Байдакова, первая волна переселения (800 жителей) произойдет в 2009 году. Стартовый дом площадью в 20 тыс. кв. м появится на территории реорганизуемого завода «Красная Пресня» (им владеет один крупнейших девелоперов «Москвы-Сити» — компания «Северная башня»). В 2013 году переселят остальных: к этому времени для них построят дома суммарной площадью в 65 тыс. кв.м.

Малозатное окружение
Кроме, собственно, социального жилья, на территории «Большого Сити» появятся целые кварталы бизнес-класса. Один из них — на месте все того же завода «Красная Пресня». Еще один, возможно, будет располагаться на месте реорганизуемого Краснопресненского сахарорафинадного завода (его территория занимает 7 га).
Как предполагают участники рынка недвижимости, ос-



Цена апартаментов на верхних этажах высоток в «Москва-Сити» — от \$18 тыс. за кв. м...

новными покупателями квартир в них станут все те же менеджеры разнообразных компаний, офисы которых будут находиться в «Москве-Сити» и в «Большом Сити». Но это в будущем. Пока же в ныне имеющиеся старые дома, расположен-

ные здесь, никто не рвется. «В настоящее время у нас в продаже есть порядка 10 квартир, которые располагаются на территории, прилегающей к „Большому Сити“, — рассказывает управляющий директор Vesco Realty Сергей Салнис. —

Однако на самой территории объектов на вторичном рынке нет: там сейчас одни новостройки. Что касается спроса, то его также практически нет. На квартиры, расположенные в пятиэтажках (их рыночная стоимость начинается от \$200–250 тыс.),



... но их обитателям придется любоваться окружающей панельной застройкой

заявок не поступает. Динамика роста цен также минимальна: мы не зафиксировали значительного повышения стоимости на данные объекты». Об активном же спросе на будущее жилье «Большого Сити» говорить, наверное, пока

рано. Несмотря на то, что некоторые участники рынка недвижимости до сих пор ставят под сомнение необходимость такого большого жилого массива в новом деловом центре города (их мнения усиливаются ограничениями, введенными на объемы офисного строительства в центре города), девелоперы, осваивающие сопредельные с «Большим Сити» территории, потребность в жилых площадях уловили. Вернее — в сочетаниях жилых и офисных частей в рамках одного проекта.

Так, на другом берегу Москвы-реки, на набережной Тараса Шевченко (бывшая территория карандашной фабрики «Сакко и Ванцетти» и Бадаевского пиво-

варенного завода) появится свой Сити. Вернее, «Сити-Парк», девелопментом которого занимается компания «Парк Сити Девелопмент», и инвестирование осуществляет целый пул компаний. Здесь на территории в 15 га и протяженностью в километр появится целый квартал, две трети площадей которого (200 тыс. кв. м) отведены под жилье, а остальное придется на офисную торговую часть. Констатируя с высокорослой застройкой «Москва-Сити», дома здесь будут не выше семи этажей, соответствуя канонам элитного квартала.

Еще один фрагмент сопредельной с «Большим Сити» территории, граничащей с Крас-

нопресненским проспектом и имеющей выход в реку, застроит холдинг «Дон-строй». Здесь появится многофункциональный комплекс «Звенигородский», в котором, как предполагается, жилые участки будут выходить на набережную. Впрочем, это еще не окончательный вариант проекта. Если проекты «Москвы-Сити» и «Большого Сити», и расположенные в непосредственной близости от них удастся усилить грамотной транспортной инфраструктурой и островками природы, можно будет рассчитывать, что добираться до работы пешком войдет в моду.

Наталья Павлова-Каткова

КАК РАЗВИВАЮТСЯ ДВА «СИТИ»

Территорию на Краснопресненской набережной московское правительство решило превратить в деловой центр еще в начале 1990-х, однако реализацию проекта долго откладывали. На сегодняшний день готовы три небоскреба («Башня на Набережной», первая очередь «Северной Башни» и западная башня комплекса «Федерация»), в ближайшие полтора года появятся «Город Столиц», восточное крыло «Федерации» и другие. Все они уместятся на территории в 100 га.

Участок, отведенный под проект «Большой Сити», последние пять лет рос как на дрожжах. Сначала его площадь составляла 400 га, потом ее увеличили вдвое, затем добавили еще кусочек. В результате, сейчас он занимает 1 тыс. га, причем расположен на территории сразу четырех столичных административных округов (Центральном, Западном, Северном и Северо-Восточном). С юга он ограничен Москвой-рекой, с востока примыкает к Третьему транспортному кольцу, на севере соседствует с Хорошев-

ским шоссе, а ее западная оконечность проходит по Филевскому бульвару и Заречной улице. Роднит эти участки то, что жилая застройка в них занимала минимальную площадь. На основной же части располагалась (да и до сих пор располагается) промзона.

Здесь расположены такие крупные предприятия, как ДСК-1, «Северная зarya», Первый автокомбинат, Краснопресненская плодовоовощная база, Асфальтобетонный завод № 1, Хладокомбинат № 7, ЖБИ № 17, а также несколько сотен мелких.

Уголок Лондона в сердце Подмоскoвья

25 км по Калужскому шоссе

- торговый центр "Bond Street": супермаркет "Перекресток", аптека, отделение банка, химчистка, медицинский кабинет, итальянский ресторан "Pronto" и азиатский ресторан "ТайЧай"
- фитнес-центр: бассейн (25 метров на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, купель, зал аэробики, зал восточных единоборств, тренажеры; спортивные площадки: волейбольная, баскетбольная, теннисная
- детский сад "Eaton" (на 125 мест), детские площадки
- ручная автомобильная мойка
- родник "Blue Water" с прудом
- гостиница для персонала

STROY PLAST DEVELOPMENT

Hydepark английские сосиски

58-55-999 www.hydepark25.ru

ПОСЛЕДНИЕ дома в Куркино

Занято

ООО «НАШ ДОМ»

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- СЗАО г. Москвы
- Охраняемый жилой комплекс в экологически чистом районе Куркино
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура

- Большой выбор домов:
 - «Соло» - от 389 до 416 м²
 - «Дуэт» - 265 м²
 - «Квартет» - 338 м²
 - «Оркестр» - от 223 до 358 м²

730-10-10

WWW.KURKINO.RU

ДОМ

строительство

Вал по плану

административный ресурс

В отличие от большинства мировых столиц с вполне четким разделением на элитные и рабочие районы, Москва застраивается достаточно стихийно. В планирование как престижных, так и пролетарских районов городские власти практически не вмешиваются, отдав решение этой проблемы на откуп бизнесу, а точнее его маркетинговой политике. И любимую триаду риэлтеров «место, место и еще раз место» можно вполне заменить новой — «реклама, реклама и еще раз реклама».



Жилой комплекс «Корона» в окружении разнородной застройки: один из примеров непозиционированных кварталов фото василия цагошников

Рекламная позолота

В отсутствие полноценного плана развития города создание имиджа столичных районов определялось исключительно маркетинговой политикой застройщиков.

Примером удачного маркетинга стал район, расположенный между улицей Остоженка и Пречистенской набережной, получивший название «золотой мили». Правда, в отличие от западных столиц, где имидж престижных мест формировался не одним десятилетием, Остоженка «позолотилась» за считанные годы. В конце 90-х, когда новая российская элита стала нуждаться в собственных территориях, и несколько девелоперских компаний, основными среди которых были RGI International и «Баркли», взялись за раскрутку района. В качестве преимуществ данного района выделялись близость к Кремлю, отличные видовые характеристики. В реальности, девелоперам был нужен район, где можно было бы больше снести зданий под новое строительство, а Остоженка с обилием ветхих домов с коммуналками как нельзя лучше подходила для этих целей. Тем не менее пиар-акция удалась и вскоре цены на «позолоченной» Остоженке стали самыми высокими в Москве. Правда, большинство участников рынка активно поддерживали отцов-зачинателей «золотой мили» в создании нового элитного района. Но такие единодушные представители стройкомплекса проявляли далеко не всегда.

Разнородный Юго-Запад

Ярким примером несогласованности может служить застройка района у станции метро «Юго-Западная». В 80–90-х годах этот район ничем примечательным не выделялся. Обычный спальный район, который отличала лишь близость к «правительственной» трассе — Ленинский проспект, а также огромное число высших образовательных заведений: Академия Генштаба, педагогический институт, Академия госуправления, Академия народного хозяйства, МГИМО, МИРЭА.

В начале 90-х годов, как рассказывает директор по маркетингу и региональному развитию компании GVA Sawyer Дмитрий Сазанчиков, на улице Островитянова был построен первый многоэтажный дом, который по требованиям того времени можно было отнести к элитному классу. Следом за ним в районе было построено несколько объектов жилья элитного и бизнес-класса, в частности, жилой комплекс «Корона» компании Mirax Group. Однако действия застройщиков не были скоординированы между собой, и, в результате, в 2000-х годах на улице Самора Машель вырос район массовой застройки. «Сегодня окрестности метро „Юго-Западная“ представляют собой довольно неоднородную смесь высотных панелей периода постройки 1980–2000-х годов с островами жилья элитного и бизнес-класса», — продолжает Дмитрий Сазанчиков. — Так что о каком-то скоординированном плане комплексной элитной застройки говорить не приходится, а элитное жилье в этом районе девелоперы строят потому, что оно хорошо продается».

Элиту уже планируют

Появление нового генплана в 2005 году решило часть проблем с планированием районов элитной застройки. «Развитие центральных районов, которые на рынке позиционируются как элитные, напрямую связано с городскими программами развития территорий, вывода промзон и

другими», — объясняет член Совета директоров корпорации Mirax Group Дмитрий Луценко.

При этом с одной стороны, городские власти стараются не вмешиваться в распределение районов на элитные и рабочие. «Практики формирования классности жилья административными методами нет: по логике, НИИ Генплана могло бы этим заниматься, но не занимаются, а Москомархитектуры контролирует только вид фасадов», — рассуждает директор по развитию компании «Бенефит инжиниринг» Ярослав Козлов, — сколько будет стоить квадратный метр, как велики будут квартиры и высоки потолки в готовом доме, решает исключительно инвестор».

«На предпроектной стадии определяется лишь муниципальная или индивидуальная застройка, а также типовой или нетиповой дом, к какому классу будет относиться строение — застройщик решает самостоятельно», — объяснила директор по выпуску градостроительной документации Управления перспективных застроек города Москвы Евдокия Баратынская. — При этом если право на застройку территории получит панельный застройщик, то он вполне сможет построить на месте индивидуальных домов типовой дом».

Тем не менее, все же косвенно город влияет на класс застройки. Как замечает Ярослав Козлов, построить дешевое жилье в престижном районе Москвы застройщику не даст экономика проекта: «Ведь за площадку в хорошем месте инвестору придется заплатить столько, что хочешь — не хочешь, а, чтобы экономика была плюсовой, строить придется элитное жилье».

Большая перестройка

Основная зона строительства элитного жилья — центральный округ, но здесь места для нового строительства практически не осталось. «В связи с этим активное развитие получают программы реконструкции существующих строений, сноса ветхого жилья, а также вывода промзон», — замечает Константин Ковалев.

Согласно новому генплану, в центральном округе до 2025 года будет построено около 3,5 млн кв. м нового жилья: около 1,7 млн. кв. м будет на месте промышленных территорий, порядка 1 млн. кв. м — на месте пятиэтажек и 800 тыс. кв. м жилья будет возведено за счет уплотнения кварталов и освоения новых участков.

Все шансы стать новой «золотой милей», по мнению гендиректора проекта «Дом.ру» — Столица Михаила Мазаева, есть у района Китай-город, где планируется снести около 70% старых домов. Константин Ковалев добавляет, что перспективными для элитной застройки являются районы Замоскворечья, Пресненский и Плющиха (Хамовники), где сосредоточено большое количество ветхого жилья и промзон, планируемых к реконструкции.

Большое строительство намечается и на Таганке. Здесь, по данным столичного Управления перспективных застроек (УПЗ), планируется реновация кварталов: 1874, 1875, 2002–2008, 2016, 2023, 1202. Инвестором строительства в этих кварталах, а также квартала 848 в районе Мещанский, по словам директора по выпуску градостроительной документации УПЗ Евдокии Баратынской, будет выступать сам город.

Кроме того, около 4 млн. кв. м жилья постройки 40–60-х годов прошлого столетия планируется реконструировать. По сути, реновации (замены жилищного фонда) или комплексной реконструкции жилищ-

ного фонда подвергнутся практически все районы ЦАО. Это очень плохо вяжется с планами сохранения исторического облика Москвы, но облегчает жизнь застройщикам, которые теперь смогут не беспокоиться, что элитный дом будет украшен «зубьями» панельных девятиэтажек.

Элита на окраине

Элитные объекты будут появляться не только внутри Садового кольца. В Москве давно наметилась тенденция к расширению географии элитного строительства: дефицит площадок под застройку ведет к тому, что начинается освоение ранее менее популярных районов. «Суть этого процесса, получившего название „децентрализации“, состоит в том, что элитное жилье появляется за пределами ЦАО, а объекты бизнес-класса на окраинах Москвы, постепенно вытесняя дешевое жилье за пределы МКАД», — рассуждает Константин Ковалев.

По мнению директора по девелопменту и строительству в Москве ГК «Стройтэк» Юлии Чепрасовой, все шансы стать престижным местом есть у Даниловского района. Его отличает близость к центру, транспортная доступность и застройка сталинских времен. Согласно градостроительному обоснованию, разработанному в НИИПИ Генплана Москвы, стратегия его развития предусматривает ликвидацию промзон, в частности завода имени Лихачева (ЗИЛ), и создание на территории района глобальной инфраструктуры.

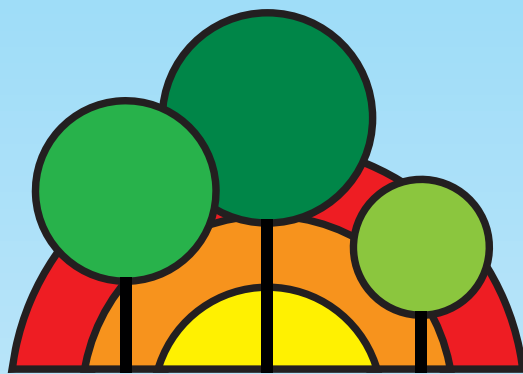
В настоящее время элитные проекты реализуются на Кутузовском проспекте, в Троице-Лыкове, в Мещерском районе и на Соколе. Районы привлекают людей, желающих получить условия загородного жилья в городе, что является принципиально другой концепцией элитного жилья. «С одной стороны, человек получает возможность иметь участок земли, сад, розарий и прочие прелести загородной жизни, и в то же время он не выпадает из активной столичной жизни», — рассуждает Ярослав Козлов.

Потенциальными местами элитного строительства, по мнению директора по маркетингу компании Urban Group Ольги Кисариной, могут стать две из деревень, расположенных на территории Москвы: поселок Дачный, расположенный на Дмитровском шоссе (СВАО), и деревня Толстопащево. «Эти места имеют все шансы стать элитными, но произойдет это лишь в случае, если все жилы, объединившись, выставят землю на инвестиционный конкурс», — рассуждает эксперт. — В противном случае, там будет стихийная застройка». У остальных из шести сохраняемых деревень шансов на престижность немного: деревни Захарьино и Потапово, расположенные в Южном Бутове, по мнению Кисариной, могут претендовать лишь на качественный бизнес-класс. А поселок Кожухово (ВАО) и деревня Черкизово, расположенная в Молжаниново (САО), вообще не ассоциируются у эксперта с понятием «элитное жилье» в связи с плохой экологией и большим скоплением жилья типовой застройки.

Впрочем, начальник аналитического отдела компании «Новый город» Наталья Ветлугина уверена, что «расширять» можно любой район: «В свое время была очень раздута популярность Крылатского, хотя район на самом деле типовой. Сейчас его популярность сильно уменьшилась, но элитные проекты там появляются с завидной регулярностью».

Денис Тыкулов,
главный редактор ИА DailyStroy —
специально для «Ъ-Дома»

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК



15 км Новорижского шоссе

НОВО-ИЛЬИНСКОЕ

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Асфальтированные дороги
- Рекреационные и парковые зоны
- Профессиональные службы сервиса и безопасности



Северо-Запад
реальное состояние

www.nwest.ru

797-5454

РЕКЛАМА

ДОМ зарубежная недвижимость

Права доступа

законодательство

Законы разных стран о продаже недвижимости иностранцам существенно различаются между собой — примерно так же, как подход к выдаче виз иностранным туристам. Мы попытались ранжировать наиболее популярные у российских покупателей зарубежной недвижимости страны по простоте юридического оформления покупки и возможности пользования ею в дальнейшем.

Увидел, купил, поселился
В первую категорию мы включили страны, в которых процедура приобретения недвижимости иностранцами предельно проста и последующее проживание в купленном жилье не вызывает проблем. Присудим этим странам условные «пять звезд», или пять баллов, от благодарных инвесторов. Из числа популярных у россиян стран к этой категории относятся, например, **Кипр, Турция, Китай.**

Жилую недвижимость в Турции может приобрести любой иностранец. Проблемы могут возникнуть разве что с покупкой земельных участков в деревнях, рядом с воинскими частями, а покупка участка площадью больше 30 га требует особого разрешения. Владелец недвижимости может сразу же получить в турецком консульстве в России годовую мультивизу, а через год — вид на жительство.

Мало чем отличается ситуация на Кипре. «Простая процедура покупки, легкое получение выгодного кредита под низкий процент и возможность последующей выгодной сдачи недвижимости в аренду, способной покрывать все расходы и еще принести чистую прибыль» — так характеризует Кипр Лариса Хорева, генеральный директор компании Avenue Property.

Ограничения при покупке недвижимости не очень существенны: нельзя покупать больше одного объекта и нельзя приобретать недвижимость на земельному участку свыше 4014 кв. м. Владение недвижимостью на острове плюс счет в кипрском банке — все, что требуется для получения временного вида на жительство сроком от года до четырех лет. При желании временный вид на жительство может быть продлен. Те, кто докажет наличие ежегодного дохода в размере не меньше 5 тыс. кипрских фунтов (£8,5 тыс.) на члена семьи, могут претендовать на постоянный вид на жительство.

Китай может похвастаться высоким качеством новостроек и низкими (особенно по российским меркам) ценами на жилье, а также простотой получения вида на жительство (хотя она несколько различается в разных районах страны).

Физлицом не вышли
В «четыrehвездную» категорию мы включили страны, которые хоть и некоторым образом усложняют процесс покупки недвижимости иностранцами, но все эти бюрократические проблемы легко решаются специалистом из агентства недвижимости или адвокатской конторы.

Так, в Чехии покупателем недвижимости не может выступать зарубежное физическое лицо — только юридическое. Понятно, что процесс регистрации чешских компаний иностранцами давно налажен. В Хорватии путь к виду на жительство также лежит через регистрацию собственного бизнеса на территории страны.

Впрочем, законы имеют обыкновение меняться, причем в любую сторону. Так, в Словении на фиктивные фирмы, зарегистрированные зарубежными владельцами недвижимости, до вступления страны в ЕС в 2004 году смотрели сквозь пальцы, а в последнее время начинают требовать доказательств того, что фирма существует не только на бумаге.

Отдельно стоит выделить **Объединенные Арабские Эмираты**, которые, на наш взгляд, заслуживают «четыreh звезд с плюсом». Иностранцы получили право покупать недвижимость в ОАЭ в 2002 году. Физические и юридические лица в полной мере имеют право на приобретение недвижимости и земли в собственности или лизинг на 99 лет на специально отведенных территориях — это пять свободных экономических зон в семи эмиратах. Однако процесс перемен в законодательстве еще не завершился. Так, иностранный владелец недвижимости уже может получить временный вид на жительство на срок до трех лет с возможностью последующего продления. Но по поводу получения постоянного вида на жительство законы еще ничего не говорят. Кроме того, разные эмираты дают различные права на владение землей.

По четным — владелец недвижимости
По три балла (звезды) мы присуждаем странам, которые в принципе не чинят российским гражданам препятствий при покупке недвижимости, но законодательство которых (в первую очередь визовое) мешает новоиспеченным владельцам насладиться своей собственностью в полной мере.

В эту категорию попадают преимущественно страны ЕС, законы которых схожим образом трактуют права покупателей недвижимости, не принадлежащих к числу жителей единой Европы. В таких популярных у россиян странах, как **Испания, Франция, Финляндия, Италия**, и в недавно вошедшей в моду **Болгарии** принципы свободы и равенства действуют, когда заклю-



Китай: высокое качество, низкие цены, и проще простого получить вид на жительство



В Чехии нужно идти кривым путем: регистрировать юрлицо



Италия: купить легко, стать резидентом сложно



Дом в Тироле — только для тех, кто прожил в Австрии больше 3 лет



Сингапур: поселиться почти невозможно

чается сделка о покупке квартиры или дома. А дальше начинает работать визовое законодательство, мешающее иностранцу стать резидентом данного государства де-факто. Могут быть незначительные различия в том, как сформулированы права на посещение страны в выдаваемой иностранцу визе (пробывание в стране не более 90 дней в течение полугодия, не более 180 дней в течение года, две поездки не более 90 дней каждая в течение года). Суть от этого не меняется и состоит в том, что дом в данной стране должен быть вторым домом, провести в нем большую часть года нельзя. Разумеется, если нет дополнительных прав на жительство в стране (действующий бизнес или учеба, брак с местным гражданином, статус беженца). Некоторые различия есть в перспективах на дальний срок. Так, в Испании можно надеяться на получение вида на жительство через пять лет после приобретения недвижимости. Дополнительно потребуется доказать наличие средств к существованию. А во Франции или Финляндии и через пять лет надеяться не стоит. Получить вид на жительство в **Великобритании** (интерес россиян к этой стране, а особенно к ее столице, общеизвестен) могут рассчитывать лишь те, кто имеет бизнес на территории страны — одного владения недвижимостью недостаточно.

Стоит упомянуть о том, что во Франции просто оформить ипотечный кредит. «Многие французские банки сегодня ориентированы на сотрудничество с российскими клиентами», — отмечает Лариса Хорева. Так что Франции можно повысить балл до «трех с плюсом» (как и Испании).

А вот США скорее следует оценить на «три с минусом». Купить недвижимость в этой стране не составляет труда (за исключением земельных участков в штате Оклахома, которые по законам штата недоступны для иностранцев). Но и самый дорогой особняк не гарантирует не то что будущего вида на жительство, а даже стопроцентного получения въездной визы. Более того, регистрация американской компании в придачу к недвижимости тоже не гарантия. В Соединенных Штатах действует следующая логика: сначала надо решить визовые проблемы, а потом уже жилищный вопрос.

Но если очень хочется
В категорию «две звезды» были включены страны, процедура покупки недвижимости в которых — особое искусство, требующее больших сил и средств. Характерный представитель этой категории — **Швейцария**, куда состоятельные русские едут массово, регулярно и не всегда за скандалами. В соответствии с принятым в 1984 году законом Lex Friedlich иностранцы могут покупать швейцарскую недвижимость только

в строго определенных местах. Такими «гетто для миллионеров» стали в основном дорогие туристические районы. Окончательное решение о продаже недвижимости нерезиденту принимается на уровне властей кантона. «Авторизация приобретенного объекта недвижимости в ряде случаев может растянуться на три-пять

лет, ведь количество желающих купить в Швейцарии квартиру или дом растет с каждым годом, а количество квот остается на прежнем уровне, именно поэтому так важно выбирать объекты с уже имеющейся авторизацией», — объясняет Лариса Хорева.

На гражданство Швейцарии можно будет претендо-

вать не ранее чем через 12 лет после покупки недвижимости. А до того иностранный владелец недвижимости будет иметь возможность пользоваться ею не больше 180 дней в году.

Существует ряд ограничений на покупку недвижимости иностранцами и в **Австрии**. При этом каждая федеральная земля имеет свои законодательные нюансы. Во многих районах недвижимости приобрести практически невозможно, например в Тироле, некоторых районах Зальцбурга, районе Инсбрука и Тирольских Альпах. Иностранцам, которым все-таки удалось сделать покупку, могут отказать в праве сесть рядом «в большом количестве». Частное лицо может надеяться на получение разрешения на покупку, лишь прожив в стране три года, доказав, что у него есть серьезные интересы на территории страны, и представив рекомендации.

Любимый нашими соотечественниками курорт **Мальта** не лучшее место для инвестиций в недвижимость. По законам страны собственник жилья может продать его исключительно жителю Мальты, хотя есть и исключения, дающие возможность продажи собственности нерезиденту. Регистрация офшорной компании, обладающей солидным капиталом и доказательство отсутствия криминального прошлого могут оказать существенную помощь в получении вида на жительство.

Даже не думай
На последней позиции нашего рейтинга — страны, в которых понятия «российский владелец недвижимости» практически не существует.

Так, с большими трудностями столкнутся желающие приобрести недвижимость в одном из самых богатых и самых маленьких (способном легко уместиться в пределах МКАД) азиатских государств — **Син-**

гапуре. Длительное проживание в Сингапуре возможно только при наличии трудового контракта с местным работодателем, который может быть заключен лишь с обладателем полезной для страны специальности. А возможность получения в дальнейшем гражданства вообще рассматривается строго индивидуально. «К тому же иностранцам свободно разрешается покупать только площади в строениях не менее шести этажей, а также в малоэтажных строениях — во всех остальных случаях придется испросить специальное разрешение у властей», — говорит Елена Каприелова, заместитель генерального директора компании «Национальная риэлтерская группа».

Высокие цены на недвижимость и большие трудности с получением долговременной визы (о виде на жительство или гражданстве не стоит даже говорить) — вот что ожидает россиян еще в одном богатом азиатском островном государстве — **Японии**.

В Европе самой сложной для российского гражданина страной в плане покупки недвижимости может оказаться **Монако**. Для получения вида на жительство кроме наличия жилья здесь необходим высокий стабильный доход, а также высокий моральный облик. Соответствующий всем требованиям владелец недвижимости сначала получает временное разрешение на пребывание в княжестве сроком на год с правом продления, через три года — документ более высокого статуса carta de resident ordinaire, а после десяти лет проживания приобретает право на carta de resident privelegie. Более быстрый и более надежный способ получения вида на жительство в Монако — по указу князя за особые заслуги перед княжеством. Правда, став подданным князя, придется отказать от уже имеющегося гражданства.

Карина Яновская

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

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

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

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

КВАРТИРЫ

Площадь от 70 до 270 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru

Сияние Сочи

Жилой комплекс

Дом, достойный олимпийского золота

- Престижное местоположение: центр Сочи – ул. Виноградная, 24 15 минут до моря квартиры с видами на море и горы
- Столичные стандарты бизнес-класса: система «Умный дом» закрытая охраняемая территория квартиры с чистовой отделкой крытый паркинг на 420 машиномест
- Многофункциональный комплекс: 3 жилых корпуса инфраструктура гостиничного типа бассейн с подогревом, SPA, фитнес ресторан, фитобар
- Современные архитектурные решения: отделка натуральным камнем панорамное остекление
- Удобная покупка: рассрочка платежей возможность дистанционной покупки

Срок сдачи – IV квартал 2009 года

www.siyanie-sochi.ru

г. Сочи:

ул. Виноградная, дом 24, телефон 8 (8622) 960-555

г. Санкт-Петербург:

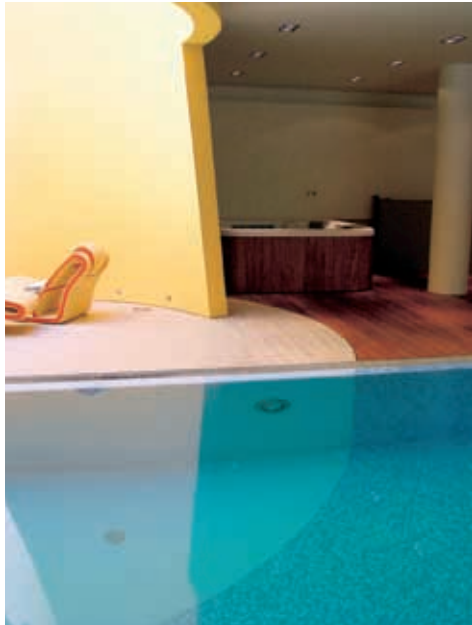
Старо-Петергофский пр., дом 19, телефон 8 (812) 332-72-72

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Слив резервуара

среда обитания

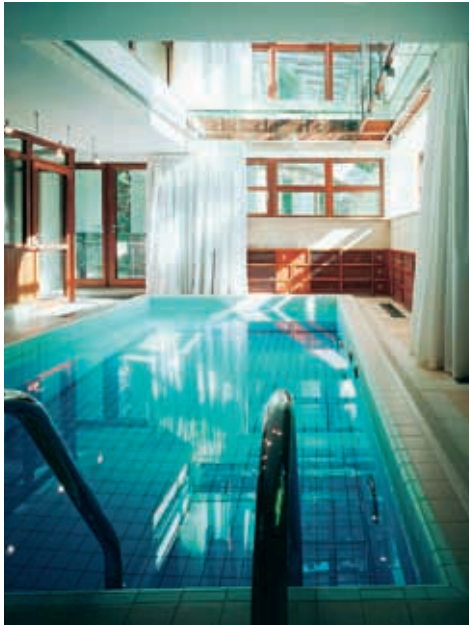
Казалось бы, плавательный бассейн — такой же неременный атрибут качественного загородного дома, как камин или барбекю. Однако на практике часто оказывается, что бассейн создает столько проблем и требует таких дополнительных вложений, что они сводят на нет удовольствие от купания. Поэтому многие домовладельцы отказываются от собственного бассейна и пользуются бассейнами в фитнес-центрах, а в некоторых организованных коттеджных поселках строительство индивидуальных бассейнов и вовсе запрещено.



Переливная система очистки воды эффективнее, чем скиммерная, но дороже



Природный камень позволяет чувствовать себя ближе к природе



В помещении с бассейном должно быть много солнца, воздуха и воды

Иногда они зацветают
В начале 1990-х буквально каждый хозяин коттеджа стремился обзавестись собственным бассейном. Каких только искусственных водоемов тогда не строили!

«Не так давно к нам обратился человек, который купил дом с бассейном. Бассейн этот оказался вообще без фильтрации — просто большая ванна, — вспоминает Юлия Красносова, заместитель гендиректора группы компаний «Аквамир», занимающейся строительством и обслуживанием бассейнов. — Клиент попросил поставить систему очистки воды. Когда в нужных местах откололи облицовочную плитку, выяснилось, что чаша сделана из железа. И трубы оказались металлическими, к тому же порядком тронутыми ржавчиной. Их, естественно, пришлось менять».

Покупая не совсем новый коттедж с бассейном, можно ожидать каких угодно сюрпризов. Бывали случаи, когда неправильно построенный бассейн становился рассадником заразы или заиветал, как деревенский пруд.

Железобетон и пропилен

В последние годы железных ванн без системы фильтрации уже никто не строит. Используются западные технологии, но с учетом нашего климата. Например, в Московской области купальный сезон продолжается всего два-три месяца в году, поэтому здесь строят не так уж много открытых бассейнов. Предпочтение отдается бассейну внутри дома или в специальном павильоне.

На Западе все более популярны бассейны из стекловолокна. Но эти изготовленные в заводских условиях чаши можно установить в доме только на раннем этапе строительства. Поэтому их в основном используют для открытых бассейнов (кстати, зимой воду из них можно не сливать, а организовать на замерзшей поверхности садовый каток). Для внутридомовых бассейнов два основных материала — железобетон или более современный полипропилен.

Железобетонный обходится на 20–25% дороже и требует длительных технологических перерывов в строительстве. Например, надо ждать 28 дней, пока бетон затвердеет.

Бассейн из готовых листов полипропилена можно собрать значительно быстрее. Основание для него тоже делается из бетона и других традиционных строительных материалов, но требования к этой конструкции менее жесткие: воду здесь держит пластик. Сравнительное удобство полипропилена, таким образом, очевидно. Зато стенки и дно будут ровного синего цвета, без всяких украшений.

Жертвы красоты

Бетонный бассейн можно выложить разноцветной плиткой или украсить мозаикой. Обычно строители бассейнов



Ультрасовременный дизайн хорошо сочетается с функциональной прямоугольной формой резервуара

предлагают довольно много стандартных вариантов рисунка — от вполне симпатичных дельфинов и ракушек до чудовищных изображений из черной и золотой мозаики. Впрочем, всем не угодишь, и заказчики иногда предлагают собственные варианты.

«Один клиент заказал нам мозаичный портрет любимой супруги во все дно, — рассказывает Юлия Красносова. — Сейчас, правда, строителям бассейнов чаще приходится общаться с архитекторами и дизайнерами, а не непосредственно с клиентами. Поэтому необычных пожеланий не так уж много».

«К сожалению, наши соотечественники в погоне за красотой часто жертвуют функциональностью. Прешат этим и дизайнеры, — считает технический директор компании «Аквалэнд» Леонид Лопатин. — Они очень красиво рисуют бассейны естественных очертаний — с островками, мостиками и извилистыми дорожками. А потом выясняется, что плавать среди этой красоты неудобно: больше двух метров по прямой не проплываешь».

Перелив и недолив

Стандартный заказ — полипропиленовая емкость от 3х5х1,5 м с дном переменной глубины до 4х10х1,8 м. Стоить это будет от 600 тыс. до 1 млн рублей без водных аттракционов.

Цена зависит от конструкции системы очистки воды. Вариантов два — переливная система или скиммерная. В первом случае вода постоянно переливается через борта и попадает в лоток, а оттуда — в систему фильтров. Второй вариант: поверхность воды располагается в нескольких сантиметрах ниже борта. На этом уровне расположены скиммеры — отверстия, через которые вода поступает на очистку.

Переливная система эффективнее, но дороже. К тому же, что существенно для внутридомового бассейна, занимает больше места. Это объясняется просто: при переливной системе очистки вода всегда должна доходить до краев независимо от того, пуст бассейн или в нем плавают несколько человек. Поэтому, пока купающихся много, лишняя вода содержит-

ся в резервуаре, который занимает дополнительное место.

Первую очистку вода проходит в лотках или, соответственно, в скиммерах. Далее происходит более тонкая фильтрация, добавка дезинфицирующих химикатов и подогрев воды. Правда, бывают случаи, когда заказчику нужен бассейн не с подогревом, а с охлаждением — чтобы всегда иметь возможность окунуться в ледяную воду.

Маленькое экологическое бедствие

При обеззараживании бассейна без хлорки не обойтись. Чтобы избежать характерного запаха, надо соблюдать правильную дозировку и использовать менее пахучие хлорсодержащие соли. Правда, если у кого-то из домашних аллергия на хлорку, можно применить обеззараживание озоном или ультрафиолетом. Это обойдется в дополнительные 200 тыс. рублей. Но и в этом случае раз в месяц придется добавлять в бассейн ударную дозу хлорки. Купаться в это время нельзя. Сейчас, правда, рекламируют системы дезинфекции на основе солей серебра и меди. Но эти вещества куда вреднее для организма, чем хлорка.

Независимо от качества систем очистки бассейн нуждается в регулярной уборке. Раз в неделю надо чистить стенки и дно, а также менять фильтры. Раз в год воду нужно сливать полностью. Держать для этого в штате прислуги специально обученного человека обязательно. Фирмы, занимающиеся строительством бассейнов, берутся и за их регулярное обслуживание. Одна уборка обойдется в зависимости от бассейна в 3–6 тыс. рублей вместе с расходными материалами. При этом экономить на чистоте не стоит, иначе бассейн может стать зоной экологического бедствия.

«Чайная ложка обычной водопроводной воды содержит в среднем 138 бактерий, — объясняет эксперт группы компаний «Экостандарт» Сергей Кривоверцев. — А в чайной ложке воды из бассейна в среднем уместится более 2 млн бактерий. В основном это микроорганизмы, содержащиеся в фекалиях, грибки и стафилококки».

Идеальное место для их размножения — трубы бассейнов, которые, как правило, не оборудованы фильтрами и не подвергаются химической обработке. Часто бактерии создают биопленку — громадную колонию, которая способна противостоять воздействию химикатов. Когда включается механизм подачи горячей воды, насыщенная микроорганизмами вода попадает в бассейн. При этом она образует нечто вроде аэрозоля, и бактерии попадают прямо в легкие. Они могут вызвать заболевания мочевыводящих путей, кожи, пневмонию.

Запрет на влагу

Бассейны, расположенные в доме, способствуют высокой влажности воздуха, что плохо влияет на здоровье жильцов и благоприятствует развитию плесени. Поэтому для внутридомовых бассейнов выпускают осушители воздуха (самый дешевый обойдется в 40 тыс. рублей).

Получается, что устройство бассейна по всем правилам требует регулярных затрат времени и денег. А купаться, как показывает практика, хочется далеко не каждый день. К тому же в бассейне длиной 5 м не очень-то поплаваешь, даже если снабдить его противотоком. Бассейн же олимпийского стандарта, длиной 25 м, обойдется в 7,5 млн рублей — цена чувствительная даже для покупателя элитного загородного жилья.

Таким образом, для жителей организованных поселков гораздо удобнее не содержать собственный плавательный бассейн, а пользоваться поселковым. Более того, в некоторых поселках жителям даже запрещают строить бассейны самостоятельно. Например, в тех, что строит инвестиционно-строительный холдинг Rodex Group.

И эти запреты не пустая прихоть. Забор воды, а тем более ее слив создают серьезную нагрузку на поселковые коммуникации. Даже средний бассейн 5х3х1,5 м — это 22,5 тонны воды. Даже если в поселке есть центральные коммуникации, они нечасто рассчитаны на такие объемы. А пристроенные к дому помещения бассейнов могут нарушать архитектурный стиль поселка. Так что даже если запрета на устройство индивидуального бассейна нет, могут иметься определенные ограничения. Так, в поселках, которые строит компания Villagio Estate, все желающие обзавестись бассейном должны построить дренажный колодец, в который будет сливаться вода. В поселках же, застраиваемых ОАО ОПИН, существуют архитектурные ограничения.

Как правило, жителей поселков верхнего ценового сегмента не ограничивают в устройстве бассейнов. Остальные поселки разделились в этом отношении примерно поровну. Так что всем, кто собирается жить в доме с бассейном, стоит задуматься об этом еще на стадии выбора поселка.

Никита Аронов

TWEED

Недвижимость



Пожарский пер.

В клубном доме в переулке Остоженки предлагается двухуровневый трехсторонний пентхаус, полностью готовый к проживанию, общей площадью 360м². Эксклюзивная отделка и мебель. Просторная гостиная с камином, хамам, гардеробная, терраса. В пентхаусе 2 большие лоджии и собственная эксплуатируемая кровля. 2 машиноместа в подземном паркинге. Отличные виды из окон на Зачатьевский монастырь.



1-й Смоленский пер.

В престижном жилом комплексе предлагается двухкомнатная квартира общей площадью 140м². Проект выполнен архитектурным бюро Трюгельмана, установлена мебель фирмы «Прованс». Просторная гардеробная. Ванная комната отделана натуральным гранитом и мрамором. В квартире профессиональная звуковая изоляция. 1 машиноместо в подземном паркинге.



«Коперник»

В новом многофункциональном жилом комплексе с подземным паркингом, расположенном в центре Москвы, предлагаются квартиры как с отделкой, так и без отделки, общей площадью от 104 до 463м². Из окон квартир открываются уникальные виды на Москва-реку и Кремль. Для удобства жителей в доме созданы: служба быта, фитнес-центр, ресторан, гостевая служба.



Еропкинский пер.

Новый жилой комплекс в историческом центре Москвы между Пречистенкой и Остоженкой, вблизи зеленых скверов и памятников архитектуры. Представлены квартиры площадью от 140 до 400м². В отделке фасадов и входных групп использованы натуральные материалы, подчеркивающие статус дома. Подземный паркинг.



«Покровское-Рубцово»

Новый коттеджный поселок расположен на территории старинной русской усадьбы. Предлагаются дома площадью от 513 до 700м² на участках от 20 до 60 соток. В поселке будет открыт бутиковый отель, высококлассное SPA, бассейн.



Новая Рига, 15 км

В охраняемом камерном поселке предлагаются участки от 1 до 2 га. Все коммуникации центральные. Поселок расположен в живописном хвойном лесу.

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

221-77-71
www.tweed.ru

РЕКЛАМА

времена

Большие напольные, каминные, настольные и настенные часы — вещь обязательная в традиционном интерьере. Их присутствие в доме создает ощущение спокойствия, надежности и неизблемости домашнего уклада. Такие часы становятся семейными реликвиями и передаются от поколения к поколению.



Счет на минуты

Первые интерьерные часы появились в домах состоятельных западноевропейских горожан в XV веке. Наиболее развитые страны — Франция, Англия и Германия — стали главными законодателями моды в производстве интерьерных часов. Поначалу часы не очень отличались друг от друга. Механизм приво-

дился в движение с помощью гири, на циферблате была только одна стрелка, и размечен он был на деления не меньше четверти часа, поскольку погрешности работы механизма достигала 30 минут в день.

Революцией в часовом деле стало изобретение Гюйгенсом маятниковых часов, что существенно повысило точность хо-



да и приучило человечество считать время по минутам. Дальнейшее развитие часового мастерства привело к созданию технических совершенных и все более точных механизмов. Что касается внешнего вида интерьерных часов, то он менялся в соответствии с модой на оформление внутренне-го убранства помещений.



Дедушкины и бабушкины

Родиной напольных часов считают Англию, где они появились примерно в 1650 году и вскоре стали непременной принадлежностью британского интерьера. Такие часы стали называть дедушкиными — grandfather's clock, благодаря популярной тогда песенке о ча-

сах старика, которые «тотчас остановились, когда дедушка умер». Средняя высота grandfather's clock составляла 2 метра, но могла доходить до 2,7 метров. Если часы были поменьше, высотой 1,5—2 метра, их называли бабушкиными.

Корпус напольных часов состоит из трех основных частей: колпака — верхней части, где

A tall, ornate grandfather clock with a dark wood finish. The clock features a large pendulum, a clock face, and decorative carvings. The pendulum is visible through a glass door, and the clock face is at the top. The clock has a decorative arched top and stands on four legs. The pendulum is a large, ornate brass weight. The clock face is white with black numbers and hands. The wood is a dark, polished finish. The clock is a classic example of 18th or 19th-century furniture.

помещаются механизм и циферблат; ствола, в котором находятся маятник и гири; и базы (постамент). Характерная черта классических английских напольных часов — их ствол уже колпака и постамент и полностью или частично

Подобные модели производит старинная английская



С середины XIX века лидирующие позиции в производстве крупногабаритных часов заняла Германия, где сформировался собственный стиль оформления напольных моделей. У немецких часов нет явно выраженных колпака и постаментов, а дверца корпусного шкафчика и его боковые стенки полностью прозрачны. Од-

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

[illegible]

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

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

ДОМ интерьеры



на из наиболее известных на сегодняшний день немецких фирм, производящих напольные часы, — Kieninger. Элегантная сдержанность форм и отсутствие вычурности в деталях — отличительная черта изделий компании. Такие часы хорошо смотрятся не только в классическом, но и в современном интерьере. Кроме того, Kieninger производит дизайнерские модели в полностью стеклянном корпусе с прозрачным циферблатом, а к своему 85-летию фирма выпустила лимитированную серию напольных часов полукруглой формы из черного дерева с изогнутой хрустальной дверцей.

Несмотря на широкое распространение практических кварцевых часов, механические напольные часы не утратили популярности. Ведь только они могут обеспечить настоящее звучание и успокаивающий эффект от созерцания медленно качающегося маятника.

Каминные
Каминные часы появились во Франции в середине XVIII века, когда часовщики научились делать механизмы небольших размеров. Камин притягивает взгляды находящихся в помещении, поэтому каминная полка обычно служит своеобразной выставкой драгоценных безделушек, предметов гордости хозяина. Для того чтобы иметь право занять место на каминной полке, часы тоже должны были иметь вид драгоценной безделушки. Возникла мода богато украшать корпусы и циферблаты, стали появляться целые гарнитуры из часов, бронзовых подсвечников и скульптур.

Изготовлением этих шедевров занимались не столько сами часовщики, сколько ювелиры, краснодеревщики, бронзовщики, скульпторы, художники по эмали. Часы выполнялись в самых разнообразных стилях: ампир, барокко, рококо, аш sauvages (украшенные фигурами негров, индейцев и т. д.). Скульптурные группы воспроизводили библейские сюжеты или сцены из античной мифологии, романтические и галантные сценки. Дорогие каминные часы и тогда и сейчас доступны немногим. Одно из основных потребительских качеств таких часов — подтверждение статуса и престижа владельца. Особенно много каминных часов у английской компании K.Mozer.

Коллекция «Gronze Poeme» — настольные и каминные часы, а также гарнитуры в стиле ампир или барокко. Корпуса для этих часов изготавливают в России из бронзы наиболее дорогого состава, а отдельные моде-



ли покрываются драгоценными металлами и инкрустируются полудрагоценными камнями. Все модели этой коллекции нумерованы и выпускаются небольшими лимитированными партиями. Недавно появилась новая, еще более роскошная коллекция ювелирных каминных часов, украшенных алмазами, рубинами, жемчугом, рельефами из драгоценных металлов. Кроме того, в компании K.Mozer изготавливают часы на заказ в соответствии с пожеланиями клиента. Качество работы и художественное исполнение способны удовлетворить самые изысканные вкусы. Так, настенные часы марки K.Mozer украшают резиденцию британской королевы в Кларенс-хаусе. А для патриарха Алексия II были изготовлены уникальные часы, корпус которых сделан в виде православного храма из белого мрамора с инкрустацией, выполненной методом флорентийской мозаики.

Диковинные
Показывать время — далеко не самая важная задача часов.

На протяжении многих веков часы были самым сложным таинственным прибором, который создал человек. Еще задолго до того как часы стали частью в нашем понимании этого слова, они начали обрести всевозможными дополнительными функциями.

Так, первый будильник был сконструирован еще Платоном. Конечно, он был не механическим, за основу были взяты водяные часы — клепсидра. Но свою функцию — подавать звуковой сигнал через определенное время — часы выполняли: быстро выливающаяся в один из резервуаров вода вытесняла оттуда воздух с громким свистом. А Леонардо да Винчи, по свидетельству современников, изобрел кровать-будильник, которая в заданное время переворачивалась и сбрасывала спящего хозяина.

Но и после того как были изобретены основные узлы современных часов — маятник, заводная пружина и баланс-спираль, люди продолжали искать новые решения проблемы точного измерения времени. Некоторые интерес-



ные модели воссозданы современными мастерами и пользуются большим успехом у коллекционеров.

Одна из наиболее известных в мире фирм, специализирующихся на производстве необычных часов, — английская компания Sinclair Harding. Несмотря на свои небольшие размеры и недолгую историю (в штате компании, созданной в 1967 году, работает всего шесть человек), она добилась выдающихся успехов, и часы Sinclair Harding стоят не меньше антикварных. Модель John Harrison Sea Clock воспроизводит легендарный морской хронометр Гаррисона — первые в мире часы, которые могли показывать время с точностью, достаточной для определения координат корабля в море. Современная версия часов выполнена из других материалов (оригинал весил больше двух пудов), но сохраняет все важнейшие узлы, отличавшие знаменитый хронометр.

Прообразом другой модели, выпускаемой Sinclair Harding, стали уникальные часы, изобретенные Уильямом Кон-

тригом. В ее основе лежит идея заменить традиционный механизм отсчета времени шариком. Металлический шарик медленно катится по наклонной поверхности, пока не достигнет конца зигзагообразной дорожки и не включит специальный подъемный механизм, заставляющий его катиться уже в обратную сторону. Промежутки времени, за которые шарик преодолевает свой путь в каждую сторону, при идеальных условиях равны. Механизм индикации пересчитывает эти отрезки и отображает на трех циферблатах отдельно час, минуту и секунду. Конечно, такая конструкция не может тягаться в точности с современными часами и является, прежде всего, не прибором для измерения времени, а красивой и интересной игрушкой, прекрасным подарком.

Подобные модели в России представлены и под маркой K.Mozer. В своей коллекции «Энигма» эта компания предлагает еще несколько моделей необычных часов. Одна из них — Rolling Drum, «катящийся



цилиндр». У этих часов нет ни ходовой пружины, ни гирь, ни маятника. Принцип их работы столь же прост, сколь и загадочен: цилиндр с механизмом и циферблатом помещается наверху наклонной плоскости и за неделю сам спускается вниз. Положению цилиндра соответствуют названия дней недели, отмеченные на кромке наклонной плоскости. На боковой поверхности цилиндра есть два ряда зубцов-шестерен, но не видно ничего, за что они могли бы цепляться. Тем не менее цилиндр стоит на «горке», а не скатывается с нее тут же. Циферблат часов не вращается, неизменно оставаясь в вертикальном положении, и стрелки а la Breguet показывают время в привычном виде. Чтобы завести эти часы, нужно просто перенести цилиндр наверх, когда он достигнет нижней точки.

Под маркой Columbus мастера компании Siegfried Halter Uhren Fabric GmbH воссоздали интересную модель, историю которой насчитывает более ста лет. Это часы с так называемым крутильным маятником. Он представляет собой «люстру» из четырех металлических шариков, подвешенную на тонкой упругой нити. Только «люстра» не раскачивается из стороны в сторону, а вращается на нити. Полный период колебания такого маятника — около 8 секунд. За счет этого энергия пружины расходуется очень экономно и одного завода хватает на полгода. И это не предел — встречаются модели способные автономно работать больше года.

Среди интересных и одновременно полезных часов нельзя не упомянуть коллекцию «Теллуриум» компании Heptle. Это гибриды часов и астролябии. В верхней части часов на бронзовом диске установлена модель солнечной системы — теллуриум, которая с помощью сложной системы колес воспроизводит движение Земли вокруг Солнца, Луны вокруг Земли, а также вращение обеих планет вокруг своих осей. В течение года Земля проходит через все зодиакальные созвездия, выгравированные на стеклянном куполе теллуриума, а разметка диска указывает соответствующие текущему моменту дату, месяц и знак Зодиака. Таким образом, обладатель этих часов может у себя дома наблюдать астрономические явления, казавшиеся современникам Галилея и Коперника невероятными, и для расчетов которых необходимы сложнейшие вычисления.

Эксклюзивные марки, своего рода элита, есть и в мире «больших» часов, а не только

наручных. К ним можно отнести прежде всего немецкие фирмы Erwin Sattler и Matthias Naeschke, которые уже несколько десятков лет выпускают дорогие и сложные часы. Matthias Naeschke — семейное предприятие, состоящее всего из трех человек. Поэтому объем выпуска очень мал — несколько десятков штук в год, а стоимость этих часов измеряется десятками тысяч долларов. Собственно, часами их и назвать трудно, поскольку они являются произведениями искусства, способными создавать настоящую музыку. Матиас Нэшке, будучи органистом и конструктором музыкальных инструментов, посвятил большую часть своей жизни созданию органных часов, аналогов которым в мире нет. Не меньшей популярностью пользуются высокоточные часы с обычным боем и часы с годовым заводом, поэтому на все модели Matthias Naeschke существует предварительная запись.

Erwin Sattler не без оснований позиционирует свои механизмы как «самое совершенное из того, что можно купить за деньги», ведь точность их хода такова, что отклонение составляет не больше 1–2 секунд в месяц. Часы отличаются высокой сложностью, а многие модули (например, барометрический компенсатор) просто уникальны. Изделия этой фирмы имеют вид строгий и лаконичный, а также необычный для интерьерных часов циферблат с разнесенными секундной, минутной и часовой стрелками. Продукция Erwin Sattler (за исключением некоторых настенных моделей) изготавливается только на заказ.

Каждая деталь эксклюзивных часов делается вручную, и их создание может затянуться на год-два, зато прослужат такие часы при должном уходе не одну сотню лет. Подобные произведения часового и дизайнерского искусства становятся семейной реликвией и передаются от поколения к поколению.

Марина Шония

Роснаберега

Осн. поселок

Сосновые берега

Поселок премиум-класса на большой воде

Зимняя акция! Продажа домов на специальных условиях.

203-1919

www.rodex-realty.ru

RODEX GROUP

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ

ДОМ краеведение

Высокий юбиляр

легенды

Помните фильм «Москва слезам не верит»? Девушки-подружки открывают дверь высотки на площади Восстания, а попадают... в парадное высотки на Котельнической. Коридоры, лифт, дежурная за столом в вестибюле и сама квартира — это все Котельническая набережная. Чудеса? Нет, шутка режиссера. Настоящее чудо — это история первой сталинской высотки, которой в нынешнем году исполняется 55 лет.

Чудеса на гаражах
Высотка на Котельнической набережной — как город в городе. В разное время здесь жили Фаина Раневская, Константин Паустовский, Галина Уланова, Михаил Жаров, Роман Кармен, Борис Новиков, Никита Богословский, Клара Лучко и Лидия Смирнова. Сегодня в этом доме живут Александр Ширвиндт, Людмила Зыкина, Вилли Токарев, Андрей Вознесенский, Дмитрий Нагиев, Ефим Шифрин...

Именитые жильцы не стремятся расставаться со своими историческими обителями, а потому квартирный рынок в доме совсем небольшой, если не сказать — микроскопический. Сейчас, например, в доме продаются всего две квартиры. Трехкомнатная (общей площадью 164 кв. м) на втором этаже, прямо над главным входом в центральный подъезд. Стоит она \$3 млн. И двухкомнатная квартира-студия на 17-м этаже, в боковом крыле главного корпуса общей площадью 66 кв. м, с красивым видом на набережную и выходом на открытую кровлю. Стоит \$1,19 млн.

Кстати, стать жителями высотки на Котельнической особенно активно стремятся иностранцы (путем покупки либо аренды). Это удобно, престижно и ни с чем не сравнимо. Аме-

риканцы, поселившись здесь, часто ломают стены и создают свободное пространство. Их можно понять. Квартиры здесь в основном двухкомнатные, общей площадью 65 кв. м. А кухни очень маленькие: 9, а иногда и 7 кв. м. Поэтому некоторые покупают и соединяют две квартиры. Европейцы же, наоборот, очень трепетно относятся к старине, порой даже старые окна не меняют на стеклопакеты, а просто реставрируют, сохраняют откосы. На внутренней их стороне во многих квартирах оставлены послания из прошлого — письма от строителей этого дома.

Строить дом начали с корпуса А — девятиэтажного, фасадом выходящего на Москвореку. Проектировался он еще в тридцатые годы, на кухнях был дымоход, и предполагалось дровяное отопление. Позже подключили газ, а потом перешли на более безопасные плиты: печки хоть и были предусмотрены, но все равно не топились. Один из немногих старожилов корпуса, профессор МАТИ Дмитрий Шаров, рассказал, что Берия лично курировал все работы: корпус возводился для сотрудников НКВД. Как ни странно, строить начали с гаража — самого первого частного встроенного паркинга за всю историю Москвы.



То, что было верхом роскоши в начале 50-х, сейчас воспринимается как ностальгия по прошлому. В том числе и латунный почтовый ящик с гербами 15 республик (фото ГРИГОРИЯ СОБЕНКО)

Знатки объясняют: это не просто гаражи, это подпорная стена. Расположены они на холме, где существует вероятность оползня. Чтобы предотвратить это явление и защитить будущее здание, придумали стену из гаражей. А во время строительства там жили рабочие, многие из которых, говорят, были из заключенных, позже к ним присоединились и военные немцы. Когда-то в гаражах было очень просторно: в Москве было немного машин. Хозяева автотранспорта платили за эксплуатацию гаража 5 руб. в месяц. Теперь машин в доме огромное количество, помещаются далеко не все, а ежемесячная плата более чем демократична: теплые гараж с мойкой обходится жильцам чуть дороже 2000 руб.

Форменный порядок

В гараже всегда были окна, а недавно их заменили добротными стеклопакетами. Те, кто не знают, что внутри, думают — галерея или оранжерея. Над гаражом существует второй ярус — это огромный парк с детской площадкой, аллеей, футбольным полем и теннисным кор-

том. Корпус полностью достроили в 1947 году, однако первые новоселы въехали в еще не доделанное крыло в голодном 1942-м. И сразу же в доме открыли легендарное ателье № 1 по пошиву и ремонту форменной и гражданской одежды для военнослужащих. Здесь шили форму Жукову, Коневу, Буденному, Малиновскому, в этой форме они не только воевали, но и победили.

Рассказывает нынешний директор ателье Нина Гукова: «В ателье были уникальные интерьеры. Например, наши лостры принимали участие в съемках «Войны и мира» Бондарчука». После перестройки в военных ведомств резко сократились заказы на производство форменных изделий, и часть ателье сдали в аренду. Теперь по соседству располагается салон американской мебели.

Еще одна достопримечательность корпуса — знаменитый гастроном, который, как рассказывает его генеральный директор Инна Кузнецова, в проекте дома присутствовал изначально. Сюда стремились москвичи и гости столицы не только за хорошими продукта-

ми, их привлекали необыкновенной красоты интерьеры и дружелюбная атмосфера. А если повезет, здесь можно было встретить Лидию Смирнову, Клару Лучко, Нонну Мордюкову. Без капитального ремонта этот удивительный магазин просуществовал до 1989 года. В давние времена в корпусе А еще располагалась прачечная, рядом — изостудия и шахматная школа. В помещениях над арками по сторонам от центрального подъезда находились филиалы гостиницы «Варшава» — как переключки с пищечками, даже огромные неповторяющиеся лостры — все это призвано символизировать мощь и силу, величие, красоту и плодородие.

Центральный подъезд и сегодня остается сердцем этого огромного дома. Во все времена в центральном корпусе был и до сих пор существует детский центр. Об этом рассказывала многолетний секретарь управления, жена контр-адмирала Валентина Васильевна. Дети здесь занимались с педагогом, пели, танцевали, разучивали стихи, а потом устраивали концерты для родителей. Теперь в высотке работает центр творческого развития и гармоничного воспитания «Планета Радости». Занятия здесь — для детей всех возрастов, начиная с 1,5 лет. Цены доступны — от 100 до 160 руб. за урок, есть и

бесплатные занятия. На шестом этаже главного корпуса располагается квартира — музей балерины Галины Улановой. Там все сохранено так, как было при жизни примы. Следующий корпус высотки, корпус В, смотрит на Яузу. Он тоже имеет свою историю. Рядом с арками находилось популярное ателье-люкс. Здесь в основном шили женскую одежду, позже тут был продуктовый магазин, а теперь — банк. Рядом располагался интереснейший двухэтажный букинистический магазин. Здесь не было «случайных» книг. Какое ж очарование было на лице его директора, когда магазин закрыли! Теперь здесь стильное кафе «Персона», владельцы которого сохранили дух прежней эпохи. Входные двери тоже менять не стали. Одна из стен кафе украшена автографами посетителей — знаменитых жителей высотки. Говорят, здесь самое лучшее в городе тирамису.

Билет в последний ряд
В доме работают почта и телеграф. Высокие потолки со специальной почтовой символикой, зал оформлен в виде ка-

менного цветка. По центру расположен большой латунный почтовый ящик — его сохранили в память об СССР — и на нем красуется герб с названиями 15 когда-то братских республик. Начальник почты Вера Хлыстова рассказывает: «Быть почтальоном высотки нелегко. В доме нужно обойти более 700 квартир, подойти к каждой двери, потому что почтовые ящики расположены на дверях. Это занимает много времени». Портрет Чарли Чаплина на фасаде и надпись «Котелок» уже сняли. Когда-то здесь было милое кафе, а еще раньше — аптечный пункт. На углу еще осталась надпись «Булочная». Эта та самая булочная, которую увековечила в своем афоризме Фаина Раневская: «Я живу над хлебом (булочная) и... зрелищем (это уже про кинотеатр «Иллюзион»!). Жители дружили с производителями, приглашали их в гости. «Булочной» больше нет. Скоро здесь будет, как говорят, еще один банк.

Завершает высотку корпус ВК с кинотеатром «Иллюзион». Заместитель директора кинотеатра Александра Антоновская: «„Иллюзион“ — единственный кинотеатр, который показывал старые уникальные фильмы. Было время — 60–70-е годы, когда люди выстаивали огромные очереди. Говорят, через окно директорского кабинета сюда пробирались Владимир Высоцкий, чтобы посмотреть Курасву. Сейчас цена на билет — 20 руб., и поднимать ее не собираемся. Мы — госбюджетная организация и можем позволить себе такую роскошь».

Старожилы говорят, что даже в советские времена вокруг дома всегда были три действующих Храма! Теперь их гораздо больше. Открыто Афонское подворье XVI века и старинная церковь Святителя Николая. Каждый день разносится на всю округу колокольный звон. Весной по утрам поют соловьи. Они поют только там, где хорошо.

Юлия Бединская

Весеннее предложение' 2008

Весна.

Пора!

«ДОН-Строй» открывает весенний сезон

Начало нового сезона «ДОН-Строй» традиционно отмечает «Весенним предложением», представляя Вашему вниманию обновленную коллекцию квартир в лучших объектах компании.

В акции участвуют жилые комплексы, расположенные в самых привлекательных уголках столицы: в историческом центре, рядом с деловым «Сити» и в тихих районах по соседству с парками. Выбор квартир необычайно богат — от супервыгодного бизнес-класса до бескомпромиссно роскошного De Luxe.

Пора сделать свой выбор — только с 15 февраля по 15 марта Вас ждут не выставившиеся ранее на продажу квартиры в готовых домах и лучшие предложения в новых проектах компании!

И самое главное — в честь весенних праздников всех покупателей ждут специальные условия приобретения квартир!

Квартал на Плющихе

уникальное предложение в классе De Luxe: новый жилой квартал в тихом зеленом центре Москвы с просторным двором-патио площадью 0,7 га и великолепными видами на Новодевичий монастырь, храм Архангела Михаила, сквер Девичьего поля и центр столицы. В квартале расположены уютное итальянское кафе, SPA и винный бутик. В весеннем предложении участвуют не представленные ранее квартиры в новом корпусе — от 100 до 250 кв. м с панорамным остеклением, балконами и террасами

Смоленский

НОВЫЙ ПРОЕКТ КОМПАНИИ «ДОН-СТРОЙ»

в новом клубном доме в районе Смоленской набережной Вашему вниманию представлены эксклюзивные квартиры площадью от 76 до 320 кв. м с лучшими видами на церковь Святителя Николая и центр столицы

Лосиный Остров

в весенние праздники начинается продажа квартир в новых корпусах первого в Москве экопарка — представлены разнообразные квартиры площадью от 42 до 120 кв. м с великолепными видами на парк «Лосиный Остров»

Бирюзова, 41

великолепные 1-2-уровневые квартиры площадью от 77 до 260 кв. м на верхних этажах дома с панорамными видами на сосновую рощу и Серебряный бор

Дом на Мосфильмовской

эксклюзивные квартиры на верхних этажах небоскреба класса De Luxe, расположенного в самой высокой точке Москвы, — полная панорама столицы с высоты птичьего полета в Вашем окне. Строительство завершается!

Дом на Беговой

с начала реализации «Дом на Беговой» прочно удерживал позицию лидера продаж в бизнес-классе. Сегодня у Вас есть уникальный шанс приобрести последние квартиры в готовом доме. Сдача в эксплуатацию — 2008 год!

Измайловский

в честь весенних праздников впервые на продажу выставятся видовые квартиры с трехсторонним обзором на Измайловский парк, расположенные на верхних этажах уже построенных корпусов жилого комплекса

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

С ПРОЕКЦИЕЙ ДЕКОРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

ИПОТЕКА ВТБ24-ЗАО КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 105 47 47, 105 49 30 WWW.DON-STROY.COM