

ДОМ

www.kommersant.ru Четверг 27 марта 2008 №50 (№3867 с момента возобновления издания)

Оформить по-крупному

**риски**  
Чем дороже и оригинальнее объект недвижимости, тем толще пакет документов, необходимых для совершения сделки. Благополучно и в короткий срок довести до конца операцию с элитной квартирой берутся сотрудники специальных департаментов риэлтерских компаний. Получается далеко не всегда.

**Чужие хлопоты**  
Формально перед законом все равны: и элитный особняк в центре Москвы, и однокомнатная квартира в хрущевке — правила оформления в собственность квадратных метров одинаковы для всех. Но элитный рынок диктует свои законы, причем на каждом этапе совершения сделки — от выбора объекта до получения правоустанавливающих документов. Риэлтеры готовы полностью освободить клиента от необходимости самому совершать какие-либо действия в процессе сделки. «По желанию покупателя на нашего сотрудника может быть оформлена доверенность, которая уполномочивает нас представлять интересы клиента на всех этапах сделки и решать все его задачи по приобретению квартиры или дома в собственность», — говорит управляющий партнер консалтинговой риэлтерской компании Mayfair Properties Марина Маркарова. — Как правило, так и происходит, и наша компания организует без участия клиента все необходимые процедуры». Однако бывает, что полное исключение покупателя из процесса приобретения недвижимости приносит неожиданные и неприятные сюрпризы, причем и при покупке новостройки, и при сделке на вторичном рынке, и при приобретении загородной недвижимости.

**Дефект фикции**  
При покупке квартиры на первичном рынке неприятные неожиданности обычно связаны со схемами приобретения недвижимости и особенностями бизнеса инвестора-застройщика. «Чаше всего он не исполняет принятых на себя обязательств, предусмотренных инвестиционным контрактом. Или между инвестором-застройщиком и правительством Москвы возникают споры, в связи с чем акт реализации инвестиционного контракта не подписывается, хотя жилой дом уже сдан в эксплуатацию», — говорит руководитель отдела гражданского права и департамента недвижимости адвокатского бюро «Щеглов и партнеры» Дмитрий Новиков. — Поэтому вновь построенный элитный жилой дом не может быть зарегистрирован инвестором-застройщиком в управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, и это мешает покупателю оформить полностью оплаченную им квартиру в собственность и зарегистрироваться в ней по месту жительства без судебного решения».

(Окончание на стр. 41)

Если уж менять Москву на Подмоскowie, сознательно удаляя себя и от благ столичной цивилизации, и от месторасположения собственной работы, то для того, чтобы пользоваться преимуществами загородной жизни на полную катушку. В том числе и максимально уединенной жизнью. Таунхаусы с соседями локоть к локтю и малюсенькими придомовыми участками этой возможности явно не дают. Однако из всех видов загородной недвижимости бум продаж сейчас приходится именно на таунхаусы. А почему?

Хаус за тауном

**образ жизни**  
**Уединенность на виду**  
Поселками таунхаусов Подмоскowie не удивишь. «Первые были построены еще в 1995 году — «Новогорск», «Новые Ржавки», ДСК «Эколь», — вспоминает Савелий Орбант, генеральный директор компании «Мизель-Загородная недвижимость» (в активе компании собственные поселки таунхаусов «Ромашково», «Барвиха-2», «Барвиха Club», «Барвиха Village»). — В то время стоимость такой недвижимости составляла около \$600 за 1 кв. м. Данные поселки имели законченный вид, развитую инфраструктуру, отличные дороги и центральные коммуникации. Находились они или вблизи Москвы, или вблизи крупных городов-спутников столицы — Троицка, Зеленограда и других».

Несмотря на все эти видимые преимущества, прелесть проживания в таунхаусах покупатели раскусили не сразу. «Даже сейчас покупатели, выбирающие загородную недвижимость, крайне редко бывают изначально нацелены именно на таунхаусы», — утверждает Наталья Иванова, директор по продажам департамента малоэтажной застройки девелоперского подразделения компании «Инком» (сегмент таунхаусов компания лишь начинает осваивать, до недавнего она активно занималась лишь коттеджной застройкой). — Понимание, что это удобный для проживания формат, приходит к ним лишь тогда, когда они осматривают несколько подобных проектов и сравнят их — в том числе и по ценам — с коттеджными поселками».

А раньше сделать выбор в пользу таунхаусов было и того сложнее. Вот что рассказывает Валентина Федина, восемь лет назад перебившаяся в таунхаус по Калужскому шоссе: «Когда нам предложи-



ли посмотреть таунхаусы, мы долго отказывались. Как-то не вязались у нас уединенные в длинные ряды строения, где входи в каждую квартиру хорошо просматриваются со всех сторон, с индивидуальным домом. Казалось, что взамен городского «муравейника» нам предлагают такой же «муравейник», только загоро-

дый. Та же самая жизнь как на ладони у окружающих. А хотелось уединенности». «Это типичная ошибка жителей мегаполиса — пытаться найти уединение в небольших поселениях», — говорит психолог Российского открытого университета Любовь Кузнецова. — На самом деле, все с точностью да наоборот. В многоквартирном

доме куда проще не быть на виду, чем в собственном доме (если, конечно, он в единичном экземпляре не выстроен в лесной глуши или на необитаемом острове). С этой точки зрения таунхаусы дают куда больше возможностей для камерной жизни, нежели стандартные коттеджные поселки».

(Окончание на стр. 33)

28 страница

Аренда квартиры в дикорпусе

34 страница

Сколько стоит вид из окон



36 страница

Куда инвестировать, несмотря на кризис

41 страница

Экология: риски на каждом метре

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Жилой комплекс на пр-те Буденного  
М «Семеновская»  
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 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 дом на Ленинском пр-те  
М «Калужская»  
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс Рублевские Огни  
М «Молодежная», Рублевское ш., вл. 107

500.00.20  
НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:  
Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК ГРУППА  
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ



# ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

## На рынке все спокойноно

### Москва

В марте активный спрос на недвижимость, наблюдавшийся в начале года, несколько снизился, и рост цен, составивший 8–10% в январе-феврале, вернулся к более стабильным показателям. Во многом всплеску цен способствовал ипотечный и финансовый кризис на мировых рынках, последствия которого все еще ощутимы.

По мнению аналитиков, катализатором спроса на жилье являлась подготовка к выборам президента России — на рынке такую активность покупателей окрестили «предвыборной лихорадкой». Возможно, вкладывая деньги в недвижимость, чиновники и бизнесмены стремились подстраховать себя на случай изменения политической конъюнктуры и кадровых перестановок. Наибольшим спросом в последнее время пользуются однокомнатные квартиры, а также жилье в подмосковных и «условно-московских» новостройках, то есть самый доступный в ценовом плане сегмент рынка.

С начала года первичный рынок элитного жилья, в отличие от сегментов эконом- и бизнес-классов, практически не пополнился новыми предложениями. Поэтому интересным событием стало появление в открытой продаже в феврале 2008 года апартаментов с обслуживанием, расположенных в «Бизнес-центре на Николоямской» (Таганский район), который был сдан в декабре 2007 года и включает в себя также офисы класса А и инфраструктуру. Стартовая цена апартаментов в новом объекте варьировалась от \$10 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м.

Татьяна Комарова

### Мнения участников рынка

**Евгений Скоморовский,**  
управляющий директор  
«CENTURY 21 Запад»:  
— С начала февраля по середину марта цены на рынке городской недвижимости продолжили расти, однако темпы уже замедлились. Основное повышение цен на недвижимость в этом году пришлось на январь, когда большинство продавцов скорректировало долларовую стоимость своих объектов в сторону увеличения сразу на 5–15%, остальные собственники выставленных на продажу квартир завершили данный процесс в течение февраля и первых двух недель марта. Таким образом, рост цен на жилье на вторичном рынке в Москве начиная с февраля составил в среднем 1,5–2,0% в неделю.  
За последние пять-шесть недель спрос на квартиры по новым ценам заметно

снизился, количество представленных на рынке квартир уменьшилось, а период экспозиции квартир на рынке заметно увеличился. По-прежнему в Москве не действует ускоренная недельная регистрация, что непосредственным образом влияет на низкую активность продавцов как при «чистой продаже», так и в случае альтернативных сделок. В связи с этим определенное количество покупателей обратило внимание на новостройки, прошедшие госкомиссию и находящиеся в стадии выдачи ключей. Цены на подобные объекты выросли за последние шесть недель на 8–12%.

**Юрий Синяев,**  
директор по маркетингу ГК «Конти»:  
— В феврале — начале марта рост цен на первичном рынке составил порядка 5–7%. Наибольший прирост по итогам первых месяцев года показало вторичное жилье. Накануне выборов рынок демонстрировал небывалую активность, вызванную менталитетом наших людей, которые всегда готовы к худшему варианту развития событий. Кроме того, рост по-прежнему был обусловлен кризисом на международном фондовом рынке, а также растущими ценами на строительные материалы.

В феврале объем предложения вырос на 4,5%, но пока девелоперы не спешат представлять новые объекты на продажу. После президентских выборов рынок перешел в более спокойное состояние — в течение весны мы ожидаем прирост стоимости квадратного метра на уровне 1–3% в месяц.

**Владимир Кудрявцев,**  
ведущий эксперт-аналитик  
компании Paul's Yard:  
— Рост стоимости на элитную недвижимость на начало февраля — середину марта составил 4,5%. Рынок находится в состоянии равновесия, резких всплесков не ожидается. Начало весны всегда характеризуется более активным поведением маркетологов, застройщиков, риэлтеров. Часто именно к этому времени рассчитывают начало продаж объектов, нулевая стадия которых заканчивается зимой.

Таким образом, до первых весенних осадков можно плодотворно показывать площади клиентам.

**Константин Ковалев,**  
управляющий партнер  
компании Blackwood:  
— В течение января — февраля рост цен на вторичном рынке был зафиксирован на уровне 8–10% (среднемесячный прирост — 4–5%), средние цены на рынке новостроек за два месяца выросли на 6–8%. В результате на первичном рынке жилья Москвы средняя цена в конце февраля составила около \$5900 за 1 кв. м, на вторичном — порядка \$6100 за 1 кв. м.

Значительное влияние на рынок оказал ипотечный кризис — он выразилось в сокращении возможностей кредитования на международном рынке для российских банков и, как следствие, в ужесточении условий выдачи ипотечных кредитов внутри страны. Развитие данного процесса могло подстегнуть покупателей, до последнего времени откладывающих приобретение квартир, к покупке жилья с использованием ипотечных кредитов, пока не выросли ставки и еще больше не ужесточились условия.

Также рост цен на жилье мог опосредованно спровоцировать международный финансовый рынок: на рынке жилья могли появиться инвесторы, традиционно работающие на фондовом рынке и желающие защитить свои активы в условиях финансовой нестабильности. Тем не менее аналитики компании Blackwood считают, что подобный переток средств с фондового рынка на рынок недвижимости вряд ли может быть масштабным — в условиях заигивания финансового кризиса жилье может оказаться не спасительным, а уязвимым активом.

**Оксана Каарма,**  
управляющий партнер  
компании «Мизль-Новостройки»:  
— Нельзя сказать, что ситуация в конце 2007 и начале 2008 года была традиционной для рынка недвижимости. В частности, со второй половины прошлого года наблюдался стремительный рост спроса на жилье всех классов. В связи с этим чис-

ло продаж в декабре достигло рекордной отметки: по данным компании «Мизль-Новостройки», продажи выросли по сравнению с серединой 2007 года более чем в два раза. Более того, покупательская активность не снизилась и в начале 2008 года, что абсолютно несвойственно для этого времени года.

По данным компании «Мизль-Новостройки», рост цен на объекты жилой недвижимости в феврале составил порядка 3–5%. Говорить про изменение стоимости квадратного метра в марте пока еще рано, однако стоит отметить, что по сравнению с февралем цены растут не так стремительно. Более того, несколько сократился и объем сделок на первичном рынке жилья.

Такой стремительный рост цен в предыдущие месяцы связан преимущественно с сокращением объема коммерческого жилья за счет социальных программ, что ограничивает и без того дефицитное предложение. Более того, в предвыборный период ряд объемов коммерческого жилья выкупается для заселения очередников города и военнослужащих. Этот фактор также негативно скажется на объеме предложения в 2008 году.

**Дмитрий Таганов,**  
руководитель отдела аналитики  
«Инком-недвижимости»:  
— По нашим еженедельным аналитическим отчетам, прослеживается вполне четкая картина: во второй половине января произошел аномальный взлет спроса (он достиг показателя двухлетней давности). До середины февраля спрос сохранялся на этой высокой планке. Основные причины такого изменения — освоение новогодних бонусов и встревоженность инвесторов в связи с финансовым кризисом и предстоящими выборами.

Во второй половина февраля наблюдалось постепенное падение спроса (приблизительно на 15%) — рынок начал успокаиваться. В первую декаду марта спрос окончательно нормализовался (с середины февраля он сократился на 20–30%). В настоящий момент спрос вернулся к показателям конца 2007 года. Динамика цен коррелирует с динамикой спроса.

| Строящиеся жилые комплексы Москвы  |                        |                                     |                           |                                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Адрес                              | Название               | Стадия готовности                   | Цена (руб./1 кв. м; мин.) | Рост цен % к февралю (2008 года) |
| Ул. Мишина, 57                     | «Дом на Масловке»      | Сдача ГК — 2008 год                 | 131000                    | 0                                |
| Нахимовский просп., 4А             | «Примавера»            | 2008 год                            | 117000                    | 4                                |
| Хорошевское ш., к. 17              | «Гранд-Парк»           | Третий квартал 2007 года            | 128250                    | 0                                |
| Старопименовский пер., 10/3        | —                      | Сдан ГК                             | 279058                    | –3                               |
| Ул. Гиляровского, 55               | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 221000                    | 0                                |
| Барыковский пер., 6, стр. 1        | —                      | Сдан ГК                             | 378374                    | 0                                |
| Ул. Тихвинская, 10                 | «Тихвинский дворик»    | Сдан ГК                             | 239200                    | 0                                |
| Ул. Днепровская, вл. 18            | —                      | Сдача ГК — 2009 год                 | 108000                    | 10                               |
| Ул. Минская, 1                     | —                      | Сдан ГК                             | 260139                    | 0                                |
| Ул. Новый Арбат, вл. 27–29         | —                      | Сдача ГК — 2007 год                 | 371719                    | 0                                |
| Ул. Б. Никитская, 45               | —                      | Сдан ГК                             | 591225                    | –3                               |
| Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2      | «Дом на Девичьем поле» | Сдача ГК — 2008 год                 | 361378                    | 0                                |
| Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58 | —                      | Сдача ГК — 2009 год                 | 106400                    | 0                                |
| Ул. Новосенная, вл. 5–3            | —                      | Сдача ГК — 2009 год                 | 84700                     | Не предлагался                   |
| Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А           | «Приват Сквер»         | Сдан ГК                             | 133000                    | 0                                |
| Ул. Днепровская, 25А               | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 106600                    | 3                                |
| Трубиновский пер., 4               | «Арбатская усадьба»    | Сдан ГК                             | 1291482                   | 3                                |
| Ул. Старовольская, вл. 11          | «Ближняя дача»         | Сдан ГК                             | 259367                    | 0                                |
| Дмитровский пер., вл. 5–7          | «Петров дом»           | Сдан ГК                             | 472980                    | –2                               |
| Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672     | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 71043                     | Не предлагался                   |
| 1-й Трухеников пер., вл. 7А        | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 640800                    | Не предлагался                   |
| Ул. Шумкина, 11А                   | —                      | Сдан ГК                             | 192062                    | 0                                |
| Ул. Петрозаводская, 28             | —                      | Сдан ГК                             | 126025                    | 5                                |
| Ул. Удальцова, 67                  | —                      | Сдан ГК                             | 143556                    | 0                                |
| Леонтьевский 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                 | 113500                    | 5                                |
| Митино, мкр. 1А                    | —                      | Сдача ГК в 2007 году                | 85251                     | 7                                |
| Ломоносовский просп., вл. 27Б      | «Шуваловский»          | Сдан ГК                             | 201136                    | 0                                |
| Ленинградский ш., 25               | «Северный парк»        | Сдача ГК — 2007 год                 | 118303                    | 0                                |
| Сиреневый бул., 44А                | —                      | Сдача ГК — 2007 год                 | 123169                    | 0                                |
| Ул. Гвардейская, вл. 2, 6          | —                      | Сдача ГК — 2009 год                 | 121986                    | 3                                |
| Ул. Новогиреевская, вл. 5          | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 102166                    | 5                                |
| Ул. Оская, к. 7, 9, 12, 13, 19     | —                      | Сдан ГК                             | 82976                     | 1                                |
| Ул. Академика Волгина, вл. 12–14   | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 111146                    | 1                                |
| Ул. Б. Академическая, вл. 67       | —                      | Сдан                                | 92800                     | 0                                |
| Кожуково, мкр. 1, 2–3              | —                      | Сдан ГК                             | 93000                     | 0                                |
| Ул. Новозаводская, вл. 8/8         | —                      | Сдача ГК — 2007 год                 | 150423                    | –3                               |
| Ул. Академика Анохина, 11А         | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 105380                    | 1                                |
| Южное Бутово, мкр. 2, корп. 23     | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 104125                    | Не предлагался                   |
| Просп. Вернадского, вл. 84         | «Академия-Люкс»        | Сдача ГК — второй квартал 2009 года | 122200                    | 0                                |
| Просп. Вернадского, вл. 93         | Mirax Park             | Сдача ГК — 2007 год                 | 136578                    | 0                                |
| Ул. Нежинская, вл. 3               | «Кузцовская ривьера»   | Сдача ГК — 2007 год                 | 171600                    | 0                                |
| Сытинский туп., вл. 3А             | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 381440                    | Не предлагался                   |
| Ул. Пырьева, вл. 2                 | «Режиссер»             | Сдан ГК                             | 237096                    | –5                               |
| Ул. Кировоградская, вл. 27Б        | —                      | Сдача ГК — 2008 год                 | 101400                    | Не предлагался                   |
| Ул. 4-я Парковая, вл. 16           | ЖК «Измайловский»      | Сдача ГК — конец 2008 года          | 82965                     | 0                                |
| Просп. Вернадского, вл. 105        | «Елена»                | Сдан ГК                             | 156083                    | 1                                |
| Ул. Отрадная, 18Б                  | —                      | Сдача ГК — 2007 год                 | 111687                    | 0                                |
| Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74   | «Континенталь»         | Сдача ГК — 2007 год                 | 108790                    | 2                                |
| Ул. Береговая, 8                   | «Покровский берег»     | Сдача ГК — 2008 год                 | 226200                    | 0                                |
| Коробейников пер., вл. 1/2         | «Парк Палас»           | Сдача ГК — 2008 год                 | 402033                    | –5                               |
| Мичуринский просп., 39А            | «Дипломат»             | Сдача ГК — 2008 год                 | 128700                    | 0                                |

Источники: «Мизль», МИАН, Vesco Realty.

38 га

ПРОДАЕТСЯ СОСНОВЫЙ ЛЕС В ГОРКАХ-2

Уникальный сосновый лес в Горках-2. 14 км от МКАД. Площадь 38 га. Выходит фасадом на Рублево-Успенское ш. Аренда 49 лет.

т. 8 495 6448333  
Дмитрий

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловна. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога. Цена: 125 000 руб. (\$ 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333  
Дмитрий

Корпорация «ГЛАВСТРОЙ»  
**ГЛАВМОССТРОЙ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

540.77.77  
www.gmsn.ru

МОСКВА

«Мичуринский»  
Мичуринский пр-т, к11, 58  
от 150 332 руб./кв.м

«Войковский»  
Войковский р-н, мкр. 9–10, к.44  
от 110 000 руб./кв.м

«Айсберг»  
Северное Тушино р-н мкр. 3, к. 9  
от 99 300 руб./кв.м

ПОДМОСКОВЬЕ

мкр. «Подольские просторы»  
г. Подольск р-н «Юго-западный»  
от 53 000 руб./кв.м

г. Голицыно  
мкр. Молодежный  
от 48 000 руб./кв.м

г. Калуга  
ул. Кибальчича, д.8  
от 35 000 руб./кв.м

ИПОТЕКА, РАССРОЧКИ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Информация по проектным декларациям на сайте ОАО "Главмосстрой-недвижимость" www.gmsn.ru

Условия кредитования на сайте банка ВТБ-24 (3АО)

Реклама



# ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

## Весеннее обострение

### Подмосковье

На рынке загородной недвижимости начался сезон активизации спроса и увеличения количества сделок, которые горожане спешат завершить до начала лета. Многие застройщики планово увеличили цены на объекты в среднем на 5–10% и перевели их в евро и рубли.

Из новых предложений можно отметить «Староникольское» — коттеджный поселок по Киевскому шоссе в 23 км от МКАД. Поселок рассчитан на 40 таунхаусов площадью 187,7 кв. м и 31 дом площадью от 331,3 кв. м до 576 кв. м. Стоимость жилья в «Староникольском» колеблется от \$350 тыс. (за таунхаус) до \$2,6 млн (за коттедж).

Продолжилось и анонсирование мегапроектов в Московской области. Общая площадь жилой недвижимости в новом городе-спутнике составит 550 тыс. кв. м.

less, известной своими амбициозными проектами в ОАЭ и развивающихся азиатских странах, совместно с российской RDI Group заявило о намерениях построить еще один город-спутник Москвы. Поселение рассчитано на 12 тыс. жителей и расположится в 8 км от столицы на земельном участке площадью 113 га вблизи поселков Ивкино и Старбево в Химкинском районе Московской области. Общая площадь жилой недвижимости в новом городе-спутнике составит 550 тыс. кв. м.

Татьяна Комарова

### Мнения участников рынка

**Юрий Синяев,** директор по маркетингу ГК «Конти»: — После спокойных зимних месяцев рынок загородной недвижимости вступил в фазу оживления. За февраль — начало марта стоимость загородных проектов увеличилась в среднем на 5%. В связи с растущим интересом потенциальных покупателей к загородным проектам экономкласса застройщики активно ищут пути для увеличения рентабельности подобных проектов. В результате девелоперы обращают все больше внимания на менее престижные направления Подмосковья (юго-восток, восток, северо-восток), на участки за 50 км от МКАД. Кроме того, увеличиваются размеры будущих поселков. Также среди новых тенден-

ций можно отметить повышенный интерес к рынку загородной недвижимости со стороны западных инвесторов.

**Константин Ковалев,** управляющий партнер компании Blackwood: — В течение января—февраля на рынке загородной недвижимости не произошло каких-либо кардинальных изменений, зафиксирована общая стабилизация цен, характерная для этого времени года. Коррекция цен на объекты происходит в основном с изменением курса доллара.

**Анастасия Кротова,** ведущий специалист департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — В феврале произошел ожидаемый рост цен на землю и заго-

| Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья |                               |                              |                           |                                       |                       |                               |                       |                           |                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Название поселка                          | Расположение                  | Стадия готовности            | Цена (руб./1 кв. м; мин.) | Изменение цен (% к февралю 2008 года) | Название поселка      | Расположение                  | Стадия готовности     | Цена (руб./1 кв. м; мин.) | Изменение цен (% к февралю 2008 года) |
| «Аврора»                                  | Егорьевское ш., 36-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 39545                     | 0                                     | «Машинские холмы»     | Ленинградское ш., 4-й км      | Срок сдачи — 2007 год | 58695                     | 0                                     |
| «Барселона»                               | Новорижское ш., 15-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 48677                     | 0                                     | «Монастырское озеро»  | Новорижское ш., 60-й км       | Срок сдачи — 2009 год | 50753                     | 0                                     |
| «Белый берег»                             | Новорязанское ш., 15-й км     | Срок сдачи — 2008 год        | 42641                     | 0                                     | «Новохо»              | Новорижское ш., 15-й км       | Построен              | 125632                    | 4                                     |
| «Березовый лес»                           | Калужское ш., 23-й км         | Построен                     | 45531                     | 0                                     | «Новоборовское»       | Киевское ш., 26-й км          | Срок сдачи — 2008 год | 46325                     | 2                                     |
| «Былово»                                  | Калужское ш., 22-й км         | Срок сдачи — 2007 год        | 37671                     | 0                                     | «Новые Вешки»         | Алтуфьевское ш., 2-й км       | Срок сдачи — 2010 год | 84250                     | 0                                     |
| «Величье»                                 | Новорижское ш., 39-й км       | Построен                     | 88043                     | 0                                     | «Октава»              | Симферопольское ш., 30-й км   | Срок сдачи — 2007 год | 25238                     | 0                                     |
| «Графские пруды»                          | Киевское ш., 20-й км          | Срок сдачи — 2009 год        | 119385                    | 0                                     | «Павлово-2»           | Новорижское ш., 14-й км       | Срок сдачи — 2009 год | 87500                     | 0                                     |
| «Грибово-Де-Люкс»                         | Минское ш., 10-й км           | Срок сдачи — 2007 год        | 63400                     | 0                                     | «Пестово»             | Дмитровское ш., 22-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 121575                    | 0                                     |
| «Гринфилд»                                | Новорижское ш., 28-й км       | Срок сдачи — конец 2007 года | 96560                     | 0                                     | «Променад»            | Киевское ш., 12-й км          | Срок сдачи — 2009 год | 98046                     | 0                                     |
| «Домик в лесу»                            | Дмитровское ш., 35-й км       | Построен                     | 36875                     | 1                                     | «Раздолье»            | Ленинградское ш., 115-й км    | Срок сдачи — 2007 год | 104672                    | 0                                     |
| «Домик в лесу-2»                          | Дмитровское ш., 53-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 43125                     | 4                                     | «Папушево»            | Рублево-Успенское ш., 24-й км | Срок сдачи — 2008 год | 116891                    | 0                                     |
| «Европа»                                  | Новорижское ш., 23-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 70943                     | 0                                     | «Саверчиково»         | Пятницкое ш., 55-й км         | Срок сдачи — 2008 год | 55384                     | 0                                     |
| «Европейская долина»                      | Калужское ш., 26-й км         | Срок сдачи — 2008 год        | 58333                     | 1                                     | «Светогорье»          | Новорижское ш., 38-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 47663                     | 2                                     |
| «Елинская слобода»                        | Ленинградское ш., 16-й км     | Срок сдачи — 2008 год        | 41145                     | 2                                     | «Серебряный бор»      | Симферопольское ш., 20-й км   | Срок сдачи — 2007 год | 46785                     | 0                                     |
| «Жилино»                                  | Ленинградское ш., 38-й км     | Срок сдачи — 2007 год        | 40180                     | 1                                     | «Сосновые берега»     | Минское ш., 96-й км           | Срок сдачи — 2008 год | 37500                     | 0                                     |
| «Зайцево»                                 | Минское ш., 17-й км           | Построен                     | 35135                     | 3                                     | «Спаское Семеновское» | Дмитровское ш., 22-й км       | Срок сдачи — 2007 год | 70305                     | 0                                     |
| «Зайцево-2»                               | Минское ш., 18-й км           | Срок сдачи — 2008 год        | 74545                     | 0                                     | «Старая Пахра»        | Калужское ш., 25-й км         | Построен              | 57772                     | 0                                     |
| «Зеленый оазис»                           | Дмитровское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 72352                     | 0                                     | «Старая Рига»         | Новорижское ш., 25-й км       | Построен              | 80500                     | 0                                     |
| «Идилия»                                  | Калужское ш., 25-й км         | Срок сдачи — 2009 год        | 65340                     | 3                                     | «Тарасово»            | Каширское ш., 91-й км         | Срок сдачи — 2009 год | 31818                     | 0                                     |
| «Морозово Хаус»                           | Дмитровское ш., 40-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 49000                     | 0                                     | «Усадьба Дуканино-2»  | Новорижское ш., 45-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 53932                     | 0                                     |
| «Истринская слобода»                      | Новорижское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 32775                     | 5                                     | «Фортуна»             | Дмитровское ш., 23-й км       | Построен              | 112686                    | 4                                     |
| «Калужские дачи»                          | Калужское ш., 65-й км         | Срок сдачи — 2008 год        | 32777                     | 0                                     | «Чистые ключи»        | Киевское ш., 25-й км          | Срок сдачи — 2008 год | 40800                     | 0                                     |
| «Карповы Вары»                            | Новорижское ш., 42-й км       | Начало строительства         | 50662                     | 0                                     | «Шульгино»            | Рублево-Успенское ш., 8-й км  | Построен              | 87500                     | 0                                     |
| «Кедры»                                   | Новорижское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 79756                     | 0                                     | «Янтарный»            | Дмитровское ш., 6-й км        | Срок сдачи — 2007 год | 73850                     | 3                                     |
| «Киселево»                                | Новорижское ш., 39-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 46000                     | 0                                     | «Усадьба Аксаково»    | Дмитровское ш., 20-й км       | Срок сдачи — 2007 год | 80465                     | 1                                     |
| «Крона»                                   | Новорижское ш., 27-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 62400                     | 0                                     | 33 Club               | Киевское ш., 37-й км          | Срок сдачи — 2008 год | 36494                     | 0                                     |
| «Лагуна»                                  | Горьковское ш., 15-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 52100                     | 1                                     | «7 милья»             | Новорижское ш., 12-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 102500                    | 0                                     |
| «Лазурный берег»                          | Дмитровское ш., 29-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 100420                    | 0                                     | Forest Lake Club      | Киевское ш., 57-й км          | Срок сдачи — 2008 год | 52400                     | 0                                     |
| «Лесная Купавна»                          | Горьковское ш., 17-й км       | Построен                     | 48743                     | 0                                     | M.O.N.A.K.O.V.O.      | Дмитровское ш., 20-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 66250                     | 0                                     |
| «Лесные просторы»                         | Рублево-Успенское ш., 18-й км | Срок сдачи — 2007 год        | 135064                    | 2                                     | Millennium Park       | Новорижское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2009 год | 112625                    | 3                                     |
| «Сосновый бор»                            | Калужское ш., 30-й км         | Начало строительства         | 85700                     | 3                                     | Primevill             | Калужское ш., 12-й км         | Начало строительства  | 77500                     | 0                                     |
| «Мецерское поместье»                      | Симферопольское ш., 39-й км   | Срок сдачи — 2008 год        | 33800                     | 0                                     | Small Moscow          | Варшавское ш., 5-й км         | Срок сдачи — 2008 год | 66901                     | 0                                     |
|                                           |                               |                              |                           |                                       | «Зеленый мыс»         | Дмитровское ш., 20-й км       | Срок сдачи — 2008 год | 116100                    | 0                                     |

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

родное жилье. Можно сказать, что это ежегодное сезонное повышение на 7–10%. В этот период наблюдался большой спрос на земельные участки в связи с предстоящим новым строительным сезоном. Еще одна важная тенденция: падение курса доллара привело к тому, что почти 80% владельцев и застройщиков перевели цены на загородные объекты в евро и рубли.

**Евгений Скоморовский,** управляющий директор «CENTURY 21 Запад»: — На рынке загородной недвижимости наступает период сезонного увеличения спроса: возрастает активность покупателей земельных участков различной площади, спрос на загородные дома начнет расти уже в конце марта. К интересным тенденциям можно отне-

сти активность на рынке дальних земель на границе Московской и соседних областей. Очевидно, расстояние больше не является сдерживающим фактором для развития рынка недвижимости удаленных районов: москвичи готовы тратить время на дорогу ради более благоприятных экологических условий, а жители соседних регионов готовы

тратить больше средств и жить ближе к Московской области.

**Владимир Яхонтов,** заместитель генерального директора «Мизель-Загородная недвижимость»: — Поскольку загородная недвижимость низколиквидна, ситуация в данном сегменте не меняется в течение одного-двух месяцев. Поэтому умест-

но говорить не о феврале-марте, а о конце 2007 и начале 2008 года. За это время цены на загородную недвижимость выросли примерно на 1%. Это было связано с увеличением числа инвестиционных покупок. Обвал фондового рынка, резкое падение курса доллара и слухи о рублевой деноминации переключили внимание инвесторов на рынок недви-

жимости, в том числе загородной. Повышенным спросом при этом пользовался сегмент таунхаусов.

Среди новых интересных предложений на рынке загородной недвижимости можно выделить три поселка на Рублево-Успенском шоссе — «Барвиха Village», «Папушево» и «Лино», а также поселок «Рождествено» на Новорижском шоссе.

на правах рекламы

# Ильинка

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 «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.

Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей – 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](http://www.ilynka.ru)



# ДОМ проекты

## Райская обитель

**доминанта**

Корпорация Mirax Group начала реализацию проекта Paradise Living — элитного жилого комплекса, расположенного на берегу Москвы-реки в районе Дорогомилово. Строительство стартует в третьем квартале 2008 года, инвестиции составят более \$850 млн.

Жилой комплекс Paradise Living будет возведен в Западном округе Москвы на берегу Москвы-реки по адресу Кутузовский проезд, вл. 16. Одно из главных достоинств нового проекта — хорошая транспортная доступность: поблизости расположена станция метро «Фили», а в нескольких минутах езды пролегают две крупные транспортные магистрали — Кутузовский проспект и третья транспортная кольцевая.

Концепция новой высотки разработана архитектурным



бюро Kikutake Architects под руководством известного японского архитектора Кионори Кикутаки. Проект предусматривает расположение внутри жилого комплекса так называемых небесных садов — просторных четырехуровневых атриумов с живыми деревьями, цветами и другими растениями, объединяющих на разных уровнях по восемь и более квартир. Всего на разных этажах здания будет построено 25–35 таких атриумов с 1100 квартирами.

Фасад здания практически полностью будет выполнен из стекла, что обеспечит в квартирах панорамные виды с выходом на несколько сторон света. Площади квартир составят от 70 до 300 кв. м.

Территория застройки составит 4,86 га, площадь здания — 306 340 кв. м. Высота центральной 51-этажной секции — 187 м.

**Софья Милованова**

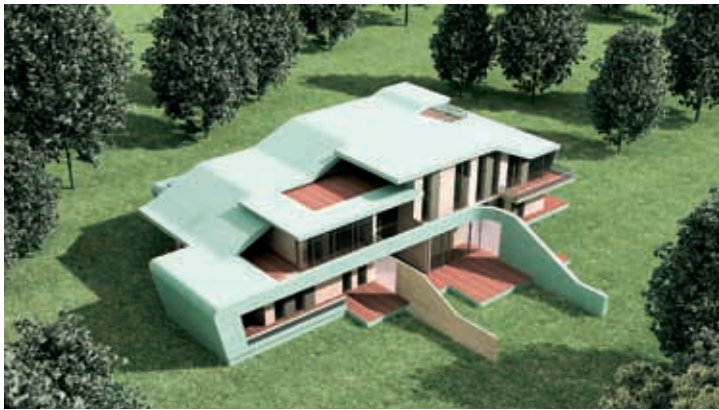
## Загородная «Жемчужина»

**малоэтажка**

Компания «Пересвет-Реал Эстейт» строит в 9 км от МКАД по Новорижскому направлению новый загородный поселок «Жемчужина Ильинки» (сокращенно «Жемильи»). Реализация проекта, завершить которую планируется в четвертом квартале 2012 года, потребует инвестиций в размере более 8,5 млрд руб.

Проектом предусмотрено строительство таунхаусов и малоэтажных многоквартирных домов. Общая площадь застройки земельного участка в 38 га составит 184,1 тыс. кв. м, в том числе 110 тыс. кв. м жилой площади.

Внутренняя инфраструктура поселка будет соответствовать уровню объектов бизнес-класса — на территории «Жемильи» расположатся магазин, фитнес-центр с бассейном, ресторан, аптека, химчистка, детский сад и отделение банка. Особое внимание уделено



обеспечению безопасности будущих жильцов: здесь будет организован контрольно-пропускной пункт, круглосуточная охрана и система видеонаблюдения.

Название нового поселка объясняет общая концепция застройки, разработанная архитектурной мастерской А. Асагова. По замыслу застройщика с высоты птичьего полета он будет напоминать очертаниями морскую раковину с «жемчужинной» — искусственным прудом

с рестораном на воде. От пруда будут лучами отходить внутрипоселковые дороги, вдоль которых выстроятся таунхаусы. Чуть дальше пройдет линия малоэтажной застройки, а с противоположной стороны пруда, ближе к дороге, разместятся здания социально-бытовой инфраструктуры.

Добраться до «Жемчужины Ильинки» можно будет по Ильинскому, Новорижскому и Рублево-Успенскому шоссе.

**Клавдия Щур**

## Рублевские резиденции

**de luxe**

В Одинцовском районе Московской области на 1-м км Новорижского шоссе строится новый жилой комплекс «Резиденция „Рублево“». Окончание реализации проекта намечено на четвертый квартал 2009 года.

Территория «Резиденции» представляет собой лесной массив, расположенный в экологически чистом районе Подмосковья (около бухты Живописная) с развитой инфраструктурой. Всего в 10 км от комплекса находятся престижные Барвиха, Жуковка и Горки, в 11 км — развивающийся деловой район «Москва-Сити», а в нескольких минутах езды — крупнейший в России торговый-выставочный комплекс «Крокус Сити», яхт-клуб Shore House, гипермаркеты «Ашан» и «Леруа Мерлен». Хорошую транспортную доступность

обеспечивают находящиеся рядом транспортные развязки Рублево-Успенского и Рублевского шоссе. Высокая пропускная способность Новорижского шоссе, недавно соединенного Краснопресненским проспектом с центром столицы, позволит избежать дорожных пробок.

Концепция проекта разработана английским архитектурным бюро PRP Architects.



сими системы отопления, вентиляции и кондиционирования. Всего будет построено четыре типа таунхаусов площадью от 364 до 494 кв. м. Общая площадь домов составит 53 640 кв. м.

Предполагается, что в дальнейшем таунхаусы будут сдаваться в долгосрочную аренду «под ключ» с мебелью, преимущественно экспатам и сотрудникам иностранных компаний.

Для жителей «Резиденции» также возведут современный многофункциональный комплекс с 25-метровым бассейном, спортивными залами, детским развлекательным центром, кафе и магазинами. Кроме того, на территории «Резиденции „Рублево“» будет оборудован открытый теннисный корт, спортивные и игровые площадки, обширная парковая зона.

**Клавдия Щур**

**бизнес-класс**

Строящийся жилой комплекс «Акварель» — прекрасный пример того, что современная архитектура может гармонично вписываться в классическое окружение. При строительстве и проектировании ЖК учитывалась необходимость сохранить культурно-историческую ценность усадьбы Щапово-Александрово, с которой граничит просторная (4,5 га) территория «Акварели». Исторический памятник, по счастью, сохранился, как и парк усадьбы с тремя прудами.

Добраться до комплекса можно по Калужскому или Варшавскому шоссе. Он находится между этими трассами на расстоянии 25 км от МКАД. Дорога к «Акварелям» интересна тем, что здесь расположено множество хорошо сохранившихся старинных дворянских

усадб. В будущем от ЖК «Акварели» до ближайшей станции метро «Теплый стан» предполагается пустить маршрутные такси.

«Акварель» представляет собой загородный квартал современной застройки, спроектированный по принципу «все под рукой» — это целый город с магазинами, детскими площадками, школой, детским садом, спортивным комплексом, беседками, множеством предприятий сферы услуг на первых этажах. В то же время в каждом подъезде будет не более 30–40 квартир, что сохраняет приватность, ощущение «своего» дома.

Несколько домов клубного типа объединены в единый архитектурный ансамбль. В каждом предлагаются просторные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 45 до



190 кв. м. Для жителей комплекса предусмотрена удобная придомовая стоянка.

Конструктивная схема домов — это несущие поперечные и продольные внутренние стены из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Внутренние и наружные (трехслойные) стены, а также межкомнатные перегородки выполнены из монолитного железобетона и кирпича. Общая толщина стен — 420 мм.

В домах установлены пожарная сигнализация, системы дымоудаления в местах общественного пользования и спринклерного пожаротушения на подземной автостоянке. Все датчики выведены на центральный диспетчерский пункт.

Общая площадь жилой застройки составляет 55 862 кв. м. Стоимость квадратного метра в готовых домах — 60 тыс. руб., в строящихся — от 46 тыс. руб.

**Ольга Соломатина**

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

## MONTEVILLE

### СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном, игровые и спортивные площадки создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

**(495) 974 0000**  
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ  
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK

реклама



### 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-ти минутах езды от Кремля. Четыре башни жилого комплекса, выполненные в авторском дизайне, смотрятся свежим и смелым решением, колоритно возвышаясь над окружающими зданиями.

- 4 жилых корпуса переменной этажности (29 этажей и 21 этаж) и отдельно стоящее 9-этажное офисное здание
- Площади квартир от 57 кв.м до 147,40 кв.м
- Высота потолков 3,1 метра
- Подземная двухуровневая (на 1 330 м/м) и открытая (на 49 м/м) автостоянки
- Торговые галереи
- Собственная служба эксплуатации
- Современный спорткомплекс с размещением Детско-Юношеской Спортивной Школы (ДЮСШ), саун, бассейна, тренажерных залов, массажных кабинетов и комнат релаксации
- Панорамные виды на всю Москву
- 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



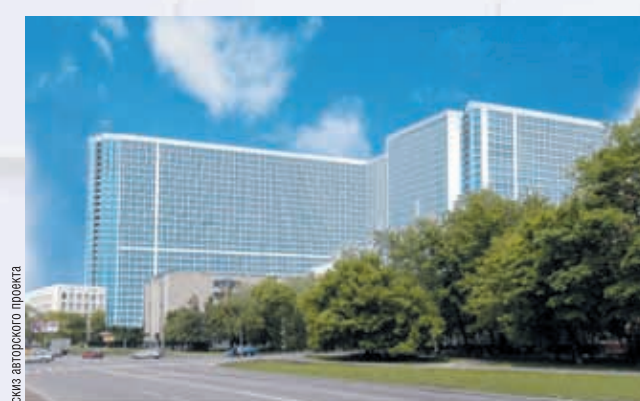
- Индивидуальный архитектурный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Скоростные лифты от ведущих производителей
- Оптико-волоконная связь
- Каркасно-монолитная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

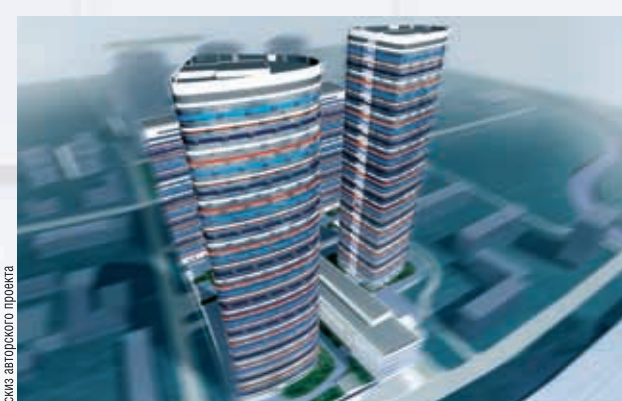
### НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



**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 «ЗКО», 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

Усадьба для идеалиста

Подмосковье

На Калужском направлении, в 23 километрах от МКАД, запущен в продажу элитный поселок в стиле русской усадебной архитектуры. Место под застройку найдено замечательное: окруженный лесом холм над рекой, да такой, чтобы вид открывался на всю округу. Застройщики подошли к выбору очень серьезно — они собираются жить здесь сами.



Сейчас в поселке с претенциозным названием «Идиллия» идет строительство двадцати домов первой очереди. Они будут готовы уже в августе. Вторая очередь — в феврале-марте 2009 года. Строительство завершится в конце 2009 года. Всего в поселке будет 59 коттеджей — то есть это почти клубный формат.

Участки продаются с подрядом — разработано одиннадцать проектов на выбор, плюс полтора десятка дополнительных вариаций. Проекты домов имеют привязку к участку, но не слишком жесткую. Если строительство конкретного коттеджа еще не началось, покупатель может выбрать другой проект дома. В целях привлечения инвесторов цены пока установлены невысокие: от \$1,2 млн за участок 20 соток и дом площадью 475 кв. м, до \$2,5 млн за участок 30 соток и дом (скорее уж поместье) площадью 1025 кв. м. Участки в 60 соток зарезервированы для застройщиков и продаваться, видимо, не будут. Маленький нюанс: нынешняя цена сознательно несколько занижена застройщиками: в настоящее время через поселок проходит высоковольтная линия (ЛЭП), и после того, как ее уберут, цена резко подскочит. Технические условия для переноса ЛЭП уже получены.

Все без исключения дома строятся из кирпича. Другая приятная особенность — беспрецедентно высокие для нынешних коттеджей потолки. На первом этаже — 4,2 метра, на втором — 3,5. Конечно, дома с такими потолками не редкость, но вот полная застройка поселков по подобным стандартам почти не встречается.

Дома и хозяйственные постройки будут выдержаны в единой стилистике русской усадебной архитектуры позапрошлого века. Все варианты домов разработали специалисты из бюро «КЕО дизайн». Желтые стены, белые колонны, балконы и лепные украшения — все в соответствии со вкусами зажиточных русских помещиков, слегка склонных к созерцательности.

Обязательное условие для всех будущих жителей поселка — кованые решчатые заборы, так что внутрипоселковые дороги не будут походить на коридоры с глухими стенами. Усадьба на то и усадьба, что должна быть видна подъезжающим гостям.

Концепция ландшафтного дизайна пока еще не готова, но поселок предполагается оформить также в стиле русской усадьбы. Проголосную зону и разворотные площадки для автомобилей украсят вазоны, статуи и фонтан. Вдоль речного берега оборудуют дорожку для вечернего променада. Здесь же, у реки, обустроят летнее кафе.

В проекте пока еще не до конца определен объем инфраструктуры. Застройщики гарантируют, что в «Идиллии» будут мини-маркет, диспетчерская, служба быта, детская площадка, гостевая пар-



ковка, административное здание, теннисные корты и прогулочные зоны. Планируется построить спортивный центр. Правда, пока не решено, что именно в этом центре будет: бассейн, боулинг или тренажерный зал. А может быть, и все сразу. Для поселка на 59 домов этого немало. Коммуникации в поселке центральные. Стоимость проживания, включая пользование инфраструктурой, будет составлять \$500–600 ежемесячно.

Окружение поселка неоднозначное. Прямо по соседству — деревня Раево с разнородной застройкой. Поодаль — новопостроенные организованные поселки «Стародачное» и «Минзат». Еще даль-

ше по направлению к Калужскому шоссе — населенный пункт с парой «хрущевок» и элементами городской инфраструктуры. Например, в нем можно найти круглосуточный магазин и детский сад. Сейчас в поселке строится новая общеобразовательная школа.

Все эти блага цивилизации в шаговой доступности от «Идиллии». А в десяти минутах езды от строящегося поселка расположен подмосковный городок Троицк. В общем, места обжитые и все необходимое под рукой.

При этом соседи у «Идиллии» есть только с одной стороны, с запада. С севера и востока поселок граничит с лесом. Кстати, участки леса можно будет брать в аренду. С юга — река Пахра. С горки, на которой расположится поселок, открывается замечательный вид на реку, на раскинувшиеся за ней поля и дачи с садами. «Местоположение поселка соответствует всем исторически сложившимся требованиям к усадьбам, поселок окружен лесом, находится на возвышенности с открывающимися панорамными видами, поэтому и проекты домов выполнены в классическом стиле», — объясняет Виктор Смоленский, руководитель проекта «Русская усадьба» компании Penny Lane Realty, через которую продаются дома в «Идиллии».

Сначала планировалось построить через реку мост, обеспечив, таким образом, второй въезд в поселок. Сейчас от этой идеи решено отказаться. Застройщики вполне резонно полагают, что удобная дорога может подстегнуть строительство новых поселков поблизости. И тогда «Идиллия» может лишиться своего приятного уединения.

Полный путь отсюда до Москвы занимает, как показала практика, 25 минут (мы ехали в среду днем, то есть не в самое «пробочное» время). Большую часть дня Калужское шоссе свободно. Хотя с 7 до 9 утра в сторону города образуются серьезные пробки, но затрудненное движение по утрам и вечерам — общая проблема всех трасс Подмосковья.

Никита Аронов

| КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ИДИЛЛИЯ»        |                                   |  |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Местоположение:                     | 23 км от МКАД по Калужскому шоссе |  |
| Общая площадь (га):                 | 20,24                             |  |
| Тип застройки:                      | коттеджная                        |  |
| Площади коттеджей (кв. м):          | 475–1025                          |  |
| Площадь участков коттеджей (соток): | 20–60                             |  |
| Цена домовладения (\$):             | 1,2–2,5 млн                       |  |
| Окончание строительства:            | VI квартал 2009 года              |  |

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** отличные виды; река поблизости; хорошая инфраструктура района; возможность брать в аренду участки леса.  
**Отрицательные:** отсутствие в шаговой доступности качественных образовательных учреждений (без учета строящейся школы); неопределенность по поводу точного объема инфраструктуры; отсутствие гибких схем оплаты.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Наталья Чукаева,**  
директор департамента маркетингового анализа компании «Масштаб»:

— Местоположение поселка действительно удачно выбрано. На расстоянии 23 км от МКАД Калужское шоссе еще не загружено, пробки начинаются ближе к Москве.

Для поселка, где главным преимуществом представляется природное окружение, количе-

ство домов подходящее. Единственное, что хочется посоветовать застройщику, это не проектировать обширных променадов, поскольку поблизости и так есть река и лес.

Дома площадью 1000 м не сразу смотрятся на 30 сотках. В этом смысле позиционирование дома в качестве классической усадьбы не соответствует действительности. Единствен-

ное, что может исправить ситуацию, — это возможность арендовать лес. Но при этом надо понимать, что в таком случае охрана поселка должна быть на качественно другом уровне.

Главный недостаток поселка — это отсутствие разнообразных финансовых условий. Рассрочка платежа возможна лишь в том случае, если вы приобретаете не готовый, а проектируемый

дом. В этом случае рассрочка дается на период строительства дома. Цена же домовладения остается прежней. То, что коттедж нельзя купить с помощью ипотеки, — реальный минус.

У проекта есть все шансы для того, чтобы занять свою нишу в бизнес-классе. Но застройщику не стоит упускать из виду, что это самая конкурентная ниша на Калужском шоссе.

TWEED

Недвижимость



«Аквамарин», Озерковская наб.

Современный жилой комплекс с подземным паркингом, расположенный в районе Замоскворечья, состоит из нескольких корпусов и входит в большой проект, включающий офисно-торговую, гостиничную и жилую части. Предлагаются квартиры площадью от 75 до 350 м². Из окон открываются виды на центр столицы.



«Шоколад», Тетеринский пер.

В новом клубном доме, расположенном в центре театральной жизни столицы, на Таганке, предлагаются квартиры без отделки, свободной планировки, площадью от 80 до 350 м². В большинстве квартир есть действующий камин. Панорамные виды, зеленый двор с ландшафтным дизайном, огороженная территория. Подземный паркинг.



Пожарский пер.

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



Страстной бульвар

В новом элитном доме предлагается четырехкомнатная квартира общей площадью 333 м². Дорогая дизайнерская отделка с использованием натуральных материалов, мебель в современном стиле. 2 спальни, гардеробная, постирочная, сауна, 3 балкона. Квартира занимает целый этаж. Панорамное остекление, красивые виды на центр Москвы. Два машиноместа в подземном паркинге.



Новая Рига, 10 км

В охраняемом камерном поселке предлагаются участки от 50 соток до 1,2 Га. Все коммуникации центральные. Поселок расположен в живописном хвойном лесу. К услугам жителей объекты инфраструктуры: ресторан, теннисный клуб. На территории — красивое озеро.



Ильинское ш., 13 км

В закрытом поселке всего на 7 домов предлагается дом общей площадью 650 м² на участке 27 соток. Отделка и мебель выполнены в классическом стиле. 4 спальни, сауна, винный погреб. На участке гостевой дом (220 м²) и гараж на 4 машины. На территории растут вековые сосны, ландшафтный дизайн. Круглосуточная охрана.

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

221-77-71

www.tweed.ru



Мили  
«Монтевиля»

## Подмосковье

Поселки, расположенные по Новорижскому шоссе, все меньше уступают в ценах своим соседям по Рублево-Успенскому. Хорошо, если их стоимость подкреплена чем-то еще, кроме собственно местоположения, например, продуманной и удачно воплощенной концепцией. Именно таким обещает стать Monteville, новый элитарный проект компании Villagio Estate.

23 км по Новороссийскому шоссе — не расстояние. Даже окрестности только осмотреть не успеешь. Да жалеть-то нечего, ведь самое любопытное начинается, когда с основной дороги сворачиваешь налево и удаляешься от шоссе примерно на 4 км. Попадаешь в довольно странную зону: уходящую вглубь леса дорогу прерывает штабам. Первый встречный автомобилист тут не проедет: требуется предельный пропуск. Счастливицы, обладающие правом доступа, ожидают чудо: закрытая двуполосная дорога с очень хорошим асфальтовым покрытием на протяжении полутора километров проходит прямо по смешанному лесу. Даже сейчас, когда еще совсем не жарко, хочется нарастающую открыться все окна и окунуться в лесной аромат, а летом здесь, наверное, еще лучше.

Возможно, ризлтеры и не лукавят, когда уверяют, что некоторые клиенты принимают решение о покупке коттеджа, еще не попав на территорию поселка, а сразу после того как увидят эту дорогу. Лесную дорогу придумали в корпорации «Инком» (Villaggio Estate — это ее структурное подразделение, которое занимается развитием загородных проектов высокой ценовой категории), когда начали осваивать здесь масштабный земельный ресурс. Вся эта территория когда-то принадлежала совхозу «Россия», состоящему из множества деревушек, связанных собственными дорогами. Участок, который застраивает «Инком» (к слову, на нем возводятся не только Monteville, но и «Риверсайд», «Фринфилд» и Millennium Park), оказался пря-

мо в центре местных построек. И чтобы местные транспортные потоки не мешали жителям коттеджных поселков, была придумана собственная лесная дорога.

На сегодняшний день, пока Monteville находится в самом начале строительства, дорога — лучшее украшение проекта. Это потом здесь обогорится протекающая по всему поселку речка Беляну и соорудят три искусственных пруда с островками и мостиками. Это потом здесь организуют прогулочную зону (из 115 га, которые занимает поселок, 30 отведут под рекреацию) и здесь появятся тенистые извилистые улочки. Это потом станет заметна кластерная структура поселка, когда у нескольких групп из 5–10 коттеджей кроме общественных появятся и собственные мини-зоны.

отдыха, выход из которых будет только с этих участков. Но такие очертания поселок приобретет лишь к концу следующего года (полная его сдача запланирована на 2010 год). Пока же — стройка как стройка: начали возводить первые 80 коттеджей (всего их будет 262), прокладывают коммуникации. С коммуникациями, к слову, не все так гладко, в частности — с газом. Мощностей Мособлгаза мало, поэтому «Инком» для всех своих поселков (и примыкающих к ним инфраструктуре, в частности, комплексу NovaRiga)

построит газораспределительную станцию. Она по мощности соперничает с теми, которыми оснащены подмосковные города.

Вообще-то в «Монтевиле» покупатели имеют возможность приобрести участок с подрядом (предлагается 16 коллекций коттеджей, в которых более 100 вариантов домов, часть из которых в стиле неомодернизма). Однако открытые продажи только начались, а строительство первых пятидесяти уже идет. Их выберет сам девелопер, оценив по своим предыдущим посылкам

покупательские предпочтения. Если часть из них ближе к завершающей стадии строительства останется непроанализированной, специалисты дизайн-бюро Villagio Estate выполнят в них ремонт «под ключ». Правда, больше 10–15 полностью готовых для проживания коттеджей силами девелопера сделать не планируют, оставив возможность проявить фантазию самим покупателям. Зато вся наружная отделка, вписывающаяся в общую архитектурную концепцию проекта, давно продумана. Преобладают будут мягкие цвета бело-

коричневой гаммы, что не исключает возможности декорировать фасады мозаикой и витражами.

Поскольку на одной территории сосуществует сразу несколько ежедневных проектов корпорации «Инком», часть инфраструктуры будет вынесена за пределы поселков. Например, школа, управляющая которой будет та же компания, что занимается известной школой в Жуковке. Но частично инфраструктура будет и на территории самого Montville. Например, здесь появится ресторан (новая идея

«Инкомма» — создать во всех своих поселках единую сеть заведений общепита). Единственная недоработка — фитнес-центра на его территории не будет, за спортивным интересом придется ходить на сторону. Правда, не слишком далеко: в сотне метров от поселкового ограждения, в соседнем поселке Millennium Park есть спортивный центр. Так что любителям спорта придется всего лишь совершить небольшую пробежку перед началом тренировок.

**Наталья  
Павлова-Каткова**

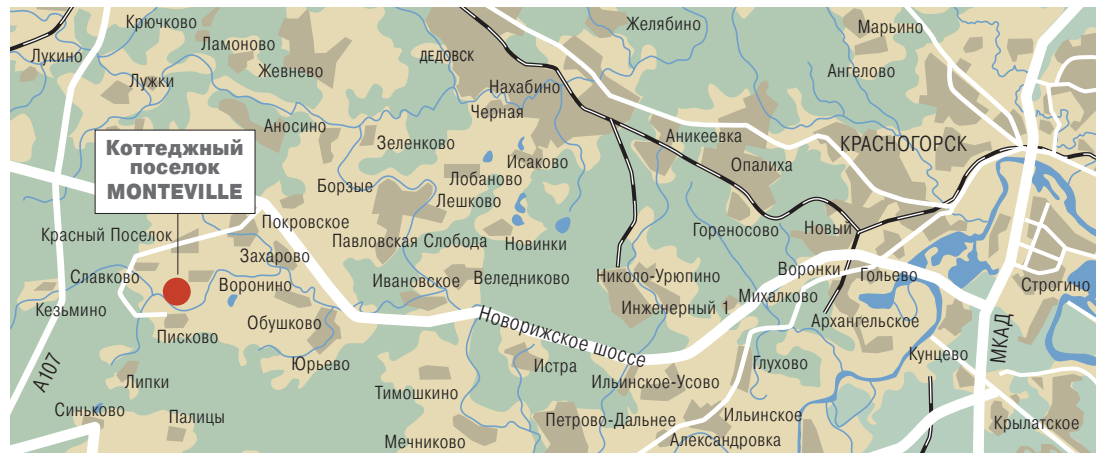


| <b>КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МОНТЕВИЛЬ»</b> |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Местоположение .....                  | 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе |
| Общая площадь (га) .....              | 115                                 |
| Тип застройки .....                   | коттеджи                            |
| Площади коттеджей (кв. м) .....       | 400—1500                            |
| Площадь участков коттеджей .....      | 20 соток — 1 га                     |
| Цена коттеджа (руб.) .....            | от 37 000 000 до 124 000 000        |
| Окончание строительства .....         | 2010 год                            |

### ХАРАКТЕРИСТИКИ\*

**Положительные:** хорошо продуманная концепция; широкая линейка вариантов коттеджей; масштабная рекреационная зона; качественные подъездные пути.  
**Отрицательные:** низкая стадия готовности; нет своего фитнес-центра.

*\*Характеристики составлены на основании субъективных впечатлений авторов «Ъ»-Дома».*



## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Савелий Орбант,**  
генеральный директор компании  
**«Мизаль — Загородная недвижимость»:**  
— Поселок «Монтевило» — очередной проект класса de luxe от Villagio Estate, дельопера элитных загородных поселков корпорации «Инком», который продолжает осваивать Новорижское направление. Транспортная доступность этого шоссе в настоящее время неплохая, особенно если сравнить с другими трассами. Но необходимо осознать, что через 3—4 года, когда все заявленные проекты Новорижского направления (а их уже на сегодняшний день насчитывается достаточно большое количество) будут осуществлены, то шоссе значительно

потеряет в привлекательности по транспортной доступности и экологии. Уже сейчас на шоссе постоянно ведутся ремонтно-восстановительные работы на нескольких участках одновременно. Природная среда и экологическая составляющая нового проекта также достаточно благоприятная. Окружение «Монтевила» — престижное: вокруг такие проекты (того же девелопера), как «Миллениум-Парк», «Гринфилд», «Монолит» и пр. Концепция нового проекта — хорошо продуманная, адекватная, в спорном на природно-антропогенный ландшафт. Однако насколько данное предложение актуально в настоящий момент для рынка в целом и Новой Риги в частности — покажет время и скорость продаж.



ЕСЛИ Б ЗНАЛИ ВЫ, КАК МНЕ ДОРОГИ\*  
ПОДМОСКОВНЫЕ ВЕЧЕРА...



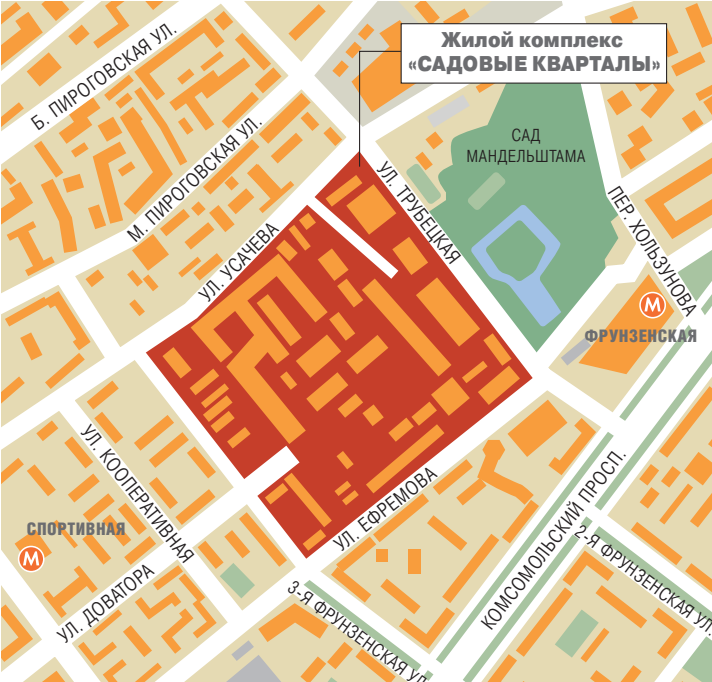
# ДОМ проекты

## Сад в квадрате

**Москва**

Масштабная застройка в центре столицы — редкость. Собственно, застройка как таковая и невозможна — только реконструкция кварталов. И хотя вывод промпредприятий, как правило, обходится дешевле отселения жильцов, ни одного серьезного прецедента пока не было. Жилой комплекс «Садовые кварталы» на месте завода «Каучук» в Хамовниках имеет шанс стать первым.

Панельно-кирпичные громадины корпусов «Каучука» пока еще возвышаются в центре Хамовников — самого дорогого и престижного на настоящий момент места в Москве. Но это только видимость — сам завод работает уже в Очаково и продолжает выпускать, в числе прочего, хорошо знакомую всем москвичам продукцию — резиновые ленты-поручни для эскалаторов метро. А проект реконструкции квартала, заключенного между улицами Ефремова и Усачева, Малой Трубецкой и 3-й Фрунзенской, уже готов и утвержден столичными властями. Большая часть этой земли площадью более 11 га находится в собственности девелопера — управляющей компании «Уникор».



Первое, что бросается в глаза при взгляде на проект — средняя этажность микрорайона. То есть, конечно же, не малоэтажка (на такой дорогой земле это было бы непозволительной роскошью), но и не высотная застройка — 8–12 этажей. Конечно, новые жилые корпуса будут повыше нескольких кирпичных 9-этажных домов, которые вплотную примыкают к территории «Каучука» — но только за счет более высоких потолков

| ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»      |                                |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| Местоположение                         | Хамовники, ул. Усевича         |
| Площадь участка (га)                   | 11,1                           |
| Количество жилых зданий                | 32                             |
| Этажность домов                        | 4–12                           |
| Количество квартир                     | 863                            |
| Площади квартир (кв. м)                | 80–270                         |
| Количество машиномест                  | 3763                           |
| Цена (\$/кв. м)                        | 12000–15000 (предположительно) |
| Начало строительства первой очереди    | III квартал 2008 года          |
| Окончание строительства первой очереди | VI квартал 2010 года           |
| Продавец                               | УК «Уникор»                    |

**ХАРАКТЕРИСТИКИ\***

**Положительные:** Оригинальное планировочное решение придомовой территории; Широкий выбор площадей квартир; Малое количество квартир на этаже; Полный набор социальной инфраструктуры.

**Отрицательные:** Разнородное архитектурное и социальное окружение; Длительный период строительства.

\*Характеристики составлены на основании субъективных впечатлений авторов «Б+Дом».

ми. Есть в этой системе и своя «фишка»: двухуровневые подъезды. Первый (нижний) уровень — для автомобилистов. Например, глава семьи привез своих домочадцев из загородного дома. Он останавливается у «нижнего» подъезда, выгружается, а затем ставит автомобиль в гараж (кстати, в подземном паркинге предусмотрено 3600 машиномест при том, что во всем микрорайоне будет 860 квартир). А вот дети выходят гулять со второго уровня подъезда и по специально предусмотренным мостикам переходят на детские площадки во двор или в детский сад. И для школьников предусмотрена своя дорожка, поднятая над землей и связывающая жилые кварталы со школой. Таким образом, пешеходы и автомобили в одной плоскости не пересекаются.

Так решается большая проблема почти всех крупных жилых комплексов: автомобили на территорию въезжают (а куда от этого денешься!), но жильцам не мешают. И тут что еще важно: в «проездной» зоне вообще нет места для парковки: то есть даже самый недисциплинированный водитель при всем желании свой автомобиль здесь оставить не сможет. По крайней мере, именно такая схема предусмотрена проектом.

Ну а в центре всех четырех кварталов будет искусственный пруд и прогулочная зона с детскими площадками, летними кафе и прочими общественными прелестями. Кстати, совершать променады по берегам пруда смогут не только жители «Садовых кварталов», но и все желающие. В свою очередь, жильцам микрорайона достаточно будет пересечь Малую Трубецкую улицу, чтобы оказаться в парке им. А. К. Мандельштама (Усадьба Трубецких) — одной из самых заповедных малых зеленых зон столицы.

Площади квартир в будущем микрорайоне не поражают воображение: в среднем — 163 кв. м. Можно было бы отнести эту недвижимость к разряду «верх-



него» бизнес-класса. Впрочем, по некоторым признакам все-таки стоит отнести жилой комплекс к более высокому разряду. Во-первых, во многих домах будет по одной квартире на этаже, а максимальное количество — три квартиры. Во-вторых, верхние этажи с потолками высотой более 4 м, панорамным остеклением и зимними садами, конечно же, претендуют на звание элиты. Наконец, в проекте существует и совершенно особенный объект, которому застройщики дали рабочее название «вилла». Это двухуровневая квартира, находящаяся в верх-

ней части арки между двумя корпусами, имеющая форму дирижабля. При этом весь первый уровень «виллы» займет полноразмерный бассейн, а жильцы будут пользоваться персональным лифтом. Общая площадь «виллы» составит 800 кв. м. Оба корпуса и арка создают «рамку» для реставрируемого здания, созданного в начале прошлого века известным архитектором Р. И. Клейном. Пожалуй, у этого уникального объекта окажется только один недостаток: окна его будут выходить не на парк Мандельштама (что логично было бы пред-

идеальное: уже упоминавшийся сад Мандельштама. Пожалуй, несколько портят вид громоздкие корпуса Медицинской академии имени Сеченова, но с этим можно смириться, памятуя о благом предназначении сего учреждения.

На улице Ефремова останутся нетронутым, естественно, новое офисное здание «Никойла», а офисная недвижимость в стиле техно 70-х будет снесена. На другой стороне улицы, правда, останутся серые кирпичные пятиэтажки. По 3-й Фрунзенской улице квартиры «садовых кварталов» будут граничить с малоэтажной застройкой 20-х годов, впрочем, довольно-таки аккуратной. А вот на улице Усачева ближайшим соседом окажется рынок, одноименный улице. Правда, непосредственно на рынок выйдет деловой центр, в котором расположатся как офисы, так и бутики, и супермаркет. По замыслу девелоперов, «свое» торговое учреждение должно отчасти нивелировать влияние «чужого». Увы, рынки вообще, а продуктовые в особенности, способны распространять свое влияние на значительное расстояние в окрестности. Справиться с этим придется, видимо, будущей управляющей компании «Садовых кварталов».

А прогуливаясь по улице Усачева, я заметил на дверях заводского корпуса вывеску: «Стоматология», и бодро надписи: «Мы открылись!» Кому же это пришлось в голову «открыться» в корпусе, предназначенном под снос? Впрочем, та сторона «Садовых кварталов», что выходит на улицу Усачева, относится ко второй очереди строительства, а стоматологи, как правило, быстро окупают арендную плату. А первая очередь — та, что выходит на улицу Ефремова, — начнет строиться уже осенью этого года. Причем, по замыслу застройщиков, все 17 домов первой очереди, то есть двух кварталов из четырех, будут возводиться одновременно и должны быть закончены к концу 2010 года.

**Андрей Воскресенский**

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MILLENNIUM PARK  
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ  
Новорижское шоссе, 19 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.  
ГРИНФИЛД | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | РИВЕРСАЙД

реклама



# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Хаус за тауном

### образ жизни

(Окончание. Начало на стр. 25)

#### Не совсем загород

К слову, достаточно знать дословный перевод слова «таунхаус» («городской дом»), чтобы понять, что это не совсем загородный формат проживания. «Вообще, трудно понять, к чему таунхаус ближе — к квартире или к коттеджу, — размышляет Олег Маринин, президент группы компаний „Парк Групп“, управляющий сетевым проектом „Витро“ (в рамках одного из входящих в проект поселков планируется строить таунхаусы). — Но если сравнивать предложения на рынке таунхаусов (цена, спрос и предложение) с другими видами, представленными на рынке недвижимости, то данный формат ближе к городской квартире. Исторический формат таунхаусов — это формат городского жилья, но в связи с тем, что стоимость земли в Москве высока, выгоднее строить таунхаусы за пределами столицы».

Там они и выросли, окружив Москву со всех сторон. Так, в 8 км по Варшавскому шоссе находится поселок «Западный стиль», а в 19 км — «Фетищево», в 10 км по Волоколамскому шоссе — «Кленово» и «Новая Опалиха», между 8-м и 15-м км по Горьковскому направлению — «Радуга», «Семь звезд», «Лесная Купавна», по Дмитровскому — «Северная слобода», «Светлые дали», «Удино парк», «Дмитровское подворье», по Калужскому — «Бачрино», «Дубровка», «Светлый», «Академический». А по Киевскому шоссе, например, один из поселков таунхаусов забрался аж за 86 км от МКАД (заметим, что, по мнению большинства экспертов, этой форме застройки в зоне, удаленной от МКАД более чем на 30 км, делать нечего). Причем в качестве примеров самых удачных поселков эксперты единодушно называют «Павлово-2» и «Ильинку», а мнения о



Многие считают, что таунхаусы — это городской образ жизни, перенесенный в пригород

«Барвиха Club» разделились. Кто-то считает его вполне успешным. А кто-то — неоправданно дорогим.

Перечислять все проекты поселков таунхаусов перевалило за сотню, к тому же таунхаусы включают практически во все обычные коттеджные поселки. Типичный пример — расположенный в 24 км по Рублево-Успенскому шоссе коттеджный поселок «Папушево» (его строит инвестиционная группа AG Capital), в котором есть и отдельно стоящие дома, и блокированные в секции. Как говорят в агентстве недвижимости «Новое качество», при проектировании таунхаусов этого поселка был использован кластерный подход: несколько домов объединены вокруг одного двора. Таким образом, жители таунхаусов помимо при-

домовой территории получают в распоряжение просторный благоустроенный общий двор с бассейном.

Причины, по которым таунхаусы попадают в состав коттеджных поселков, могут быть самыми разными. «Например, они могут служить шумовым барьером (если поселок находится рядом с дорогой), но в то же время позволяют расширить ассортиментную линейку и ценовой диапазон для покупателей, которые хотели бы жить в коттеджном поселке, но не обладают достаточными денежными средствами для покупки отдельного коттеджа», — говорит эксперт агентства элитной недвижимости Tweed Юлия Редькина. Причем подобных смешанных поселков гораздо больше, чем «чистых» таунхаусов. «На их долю сегодня приходится порядка

12–15% рынка», рассказывает генеральный директор Vesco Consulting Алексей Аверьянов. — Данная тенденция во многом обусловлена желанием собственников охватить несколько сегментов покупателей и тем самым застраховать свой проект в случае неостребованности такого формата загородного жилья. Тем не менее в связи с растущим спросом на подобный формат загородного жилья застройщики начинают развивать сегмент поселков, предполагающих возведение только таунхаусов, — на их долю приходится порядка 7–10% от общего объема рынка. Именно их число в последнее время растет очень стремительно.

#### Новые поселения

Новые проекты появляются чуть ли не каждые две недели.

Например, уже названная компания «Мизль» недавно вывела на рынок свой новый поселок таунхаусов «Андерсен». Второй поселок таунхаусов в этом году запускает компания Urban Group (ее первый проект — «Ивакино-Покровское», что в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). «Наш новый поселок будет в районе Аксакова по Дмитровскому шоссе», — рассказывает генеральный директор Urban Group Иван Богатов. — Сейчас ведутся проектные работы. Как и наше «Ивакино-Покровское», новый поселок выполнен в стиле центра старого европейского города: тут и городская площадь, и фонтан, и виды на окружающие зеленые массивы. Все это создает ощущение абсолютно комфорта. При этом это все-таки городская среда, привычная для человека, работающего в Москве».

Свой туз из рукава извлекла и компания «Инком», известная тем, что широко объявляет о своих новинках только тогда, когда они уже не столько проекты, сколько частично реализованная реальность. Так и на этот раз оказалось с поселком таунхаусов «Маленькая Шотландия», первые дома в котором будут сданы в ближайшие два месяца. Маленькая она, к слову, только по названию. На самом деле поселок станет крупнейшим из подобного рода в Подмосковье: всего здесь будет построено около 100 тыс. кв. м жилья (или, переводя на более понятные единицы, — 680 квартир), а общая территория поселка составит 37 га. При этом, как напоминает президент группы компаний «Парк Групп» Олег Маринин, в среднем по Московской области площадь таунхаус-комьюнити на сегодняшний день составляет примерно 13 га. Возводят «Маленькую Шотландию» в 14 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. «В этом проекте мы попытались разрушить миф, что таунхаусы — это непременно выстро-

енные в один ряд квартирные секции», — объясняет Наталья Иванова. — Ведь, по сути, это главное, чем обычно бьются недовольны покупатели. Чтобы повысить изолированность жильцов друг от друга, мы расположили секции ступенчато под углом друг к другу. Поэтому ни с придомовых участков, ни от входных групп соседние секции дома практически не просматриваются. Еще одна особенность наших таунхаусов — мы убрали встроенные в дома гаражи. С одной стороны, это улучшает экологию дома, а с другой стороны, людям не придется платить за место для машины по расценкам жилого помещения, как это вынуждены делать покупатели стандартных таунхаусов. Машину можно поставить на специальной площадке рядом с домом, а для тех, кто непременно хочет поместить ее в гараж, мы предлагаем присмотреться к крайним секциям таунхаусов. Дело в том, что в проект заложена возможность пристройки с ним индивидуальных гаражей с отдельным входом».

В ближайшее время к строительству поселка таунхаусов в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе приступит компания «Большой город.Девелопмент» (новый игрок на подмосковном рынке, в разработке которого сейчас находится достаточно большие земельные ресурсы). «Проект, который будет реализовывать наша компания, будет ориентирован на промежуточный сегмент класса эконом и бизнес», — рассказывает генеральный директор компании «Большой город.Девелопмент» Юрий Мурашкин. — Тем не менее для района Павловской Слободы он будет позиционироваться в бюджетном ценовом диапазоне. Приемлемый для данного места ценовой уровень будет достигнут за счет ряда принципов проектирования и строительства: во-первых, высокой плотности застройки — в частности, площадь участков не будет превышать четырех соток; во-вторых, отказа от строительства собственных инфраструктурных объектов — участок проекта примыкает

к современному многоэтажному микрорайону с развитой инфраструктурой, которой и будут пользоваться домовладельцы; в-третьих, использования альтернативных строительных материалов, позволяющих удешевить строительство без ущерба для качества. Основными конкурентными преимуществами проекта станут доступные для престижных западных направлений цены предложений, удобная транспортная доступность и расположение в районе активно формирующегося малоэтажного пригорода с развитой инфраструктурой. С точки зрения концепции проекта в целом наше предложение займет промежуточную позицию между многоэтажной застройкой Красногорска, Нахабина и Дедовска и коттеджными поселками Новорижского шоссе, что позволит создать гармоничный переход различных форматов застройки».

И это лишь некоторые новые проекты. На самом деле на рынок их выходит гораздо больше. Действительно, нынешние таунхаусы визуально стали куда привлекательнее, чем построенные 10–12 лет назад, и дают значительно большую степень изоляции от соседей. Но главное достоинство своих предшественников они сохранили. Большинство из них осталось относительно недорогими, с ценами, сопоставимыми со стоимостью двухкомнатной квартиры в Москве в доме бизнес-класса. По сути, на сегодняшний день это единственная возможность приобрести загородное жилье за \$200–250 тыс. Впрочем, из-за высокого спроса цены на таунхаусы растут крайне динамично. Например, в «Маленькой Шотландии», в которой открытые продажи только стартуют (закрытые продажи начались в декабре прошлого года), цены уже успели вырасти на 10%.

**Наталья Павлова-Каткова**



«Барвиха Club» — один из самых дорогих и самых успешных проектов таунхаусов. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

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 ИНВЕСТИЦИИ

## Точки роста

### территория

Найти участок в экологически благополучном месте, с хорошими природными характеристиками и по доступной цене — мечта большинства покупателей загородной недвижимости. В ближайшем Подмосковье таких мест осталось не много и с очень высокой стоимостью. Чтобы загородное жилье обладало всеми указанными характеристиками, необходимо уехать за 50 км. Однако именно там сегодня находятся недооцененные «оазисы», которые через 10 лет за счет роста столицы превратятся в ближние Подмосковье и будут стоить значительно дороже.

### Чем дальше, тем интереснее

Уже к 2006 году большая часть пригодных для застройки была в ближнем Подмосковье была освоена или находилась в процессе освоения. Кроме того, многие просто придерживали свои ликвидные участки, не застраивая их и не выставляя на продажу. Тогда перед девелоперами начали возникать проблемы. Цены на землю к тому времени били рекорды, и большинство девелоперов, после того как было реализовано несколько успешных проектов на расстоянии 30–50 км от МКАД. Это было серьезным открытием для застройщиков — до сих пор пустовавшие эксклюзивные места среднего Подмосковья стали активно осваиваться девелоперами. Соответственно, цены на землю в этих районах поползли вверх. В первую очередь осваивались Новорижское направление, которое изобиловало красивыми местами, и территории возле Истринского водохранилища. Для многих загородных застройщиков стало очевидным, что потенциал развития для реализации их проектов колоссален.

«Психологическое восприятие удаленности, «тает» на 15 км в год», — утверждает генеральный директор компании

«Гео Девелопмент» Максим Лещев. По его словам, уже через два года развитие территорий на расстоянии 70 км от МКАД будет вполне нормальным событием для девелопмента. «Открытие новых недооцененных мест девелоперами происходит по мере продвижения рынка к дальним границам Московской области. Так, расположенный в 60 км от МКАД поселок «Монастырское озеро» (для временного проживания, бизнес-класс) был практически полностью распродан за рекордно короткое время. Стартовая цена здесь была \$270 тыс. за дом с участком, сейчас оставшиеся дома продают по \$400 тыс.», — комментирует начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. Тем, кто поверил в популярность Киевского шоссе и вложил в землю на дальних рубежах по этому направлению несколько лет назад, сегодня это принесло значительные дивиденды. Так, стоимость земли в проекте «Долина имений» (около 90 км от МКАД) сегодня увеличилась уже в несколько раз.

К расширению географии девелоперов и потенциальных покупателей загородного жилья также подталкивает постоянная агрессивная экспансия Москвы, которая постепенно пожирала границы Подмосковья. Многие застройщики при проведении маркетинговых исследований по выбору мест для застройки, делают ставку именно на недооцененные до сих пор террито-

рии, которые расположены дальше 50 км от МКАД. «В любом случае эти места найдут своих покупателей, так как все чувствуют заметное расширение Москвы. Многие при выборе дач уже ориентируются на места за вторым бетонным кольцом. Влияние города здесь не ощущается, хорошая экология, во многих местах хорошая транспортная доступность. Такая земля в красивых местах, особенно в западной части дальнего Подмосковья, будет серьезно дорожать», — делится информацией исполнительный директор компании ЗАО «ДР-Холдинг» Георгий Кузин.

Также недооцененные территории можно рассматривать точно — например, земельные участки, окруженные лесным массивом, расположенные вблизи водоема, но имеющие плохую транспортную доступность и плохо развитую

окружающую инфраструктуру (дальние рубежи восточных и юго-восточных направлений). Негативные факторы мешают развитию данных территорий, и, соответственно, для вовлечения подобных земель в жилищное строительство необходимо время и какие-либо действия со стороны местной административной власти по устранению данных функциональных недостатков. Такие территории при появлении информации о том, что рядом пройдет дорога, сразу же поднимаются в цене.

### Недооцененные места

Если рассуждать о недооцененных местах сегодня, то в первую очередь это дальние земли по направлениям с хорошей транспортной доступностью. Из недооцененных районов Подмосковья следует назвать Волоколамский район, а имен-



но участки, расположенные рядом с Новой Ригой и имеющие удобные съезды с нее. «Оптовая цена сотки земли под дачное строительство сегодня составляет здесь около \$1000–1500 за большой участок, в розницу участки продаются по \$2500–3500 за сотку. Пока в этом районе не объявлено о строительстве новых коттеджных поселков, однако вероятнее всего в ближайший год это может состояться. Для тех, кто захочет сделать выгодное вложение, при условии, что проект будет успешным, следует сразу же рассматривать эти варианты», — говорит Алексей Тонконогов из «МДК-групп». По его словам, оптовая цена за сотку под строительство поселка по Новой Риге в 70 км от МКАД составляет уже \$3,5–4 тыс. «20 км — это лишние 10 минут по трассе. Я прогнозирую, что уже через два года на расстоянии

90–95 км цены за крупные участки под строительство поселков дойдут до \$2500 за сотку. Соответственно, увеличится и стоимость в розницу», — предполагает Тонконогов.

Стоит обратить внимание на места рядом с Иваньковским водохранилищем и территории комплекса «Завидово». «После ввода в эксплуатацию нового Ленинградского шоссе эти места будут еще более востребованы, несмотря на то, что сотка «оптовой» земли на Иваньковском водохранилище уже достигает \$20 тыс. в особенно выдающихся местах. Рост цен на берегу Иваньковского водохранилища за последние 5 лет запредельный — около 500%», — говорит господин Лещев.

Еще одно недооцененное место, по мнению экспертов рынка, — окрестности города Клин. Это исторически сложившиеся территории с хорошими природными условиями. Также в ближайшее время вероятнее всего будут дорожать места по участку скоростного Нововаршавского шоссе рядом с Окой. Правда, земельный рынок там до конца не сложился.

Из наиболее перспективных направлений, цена на землю по которым будет серьезно расти, эксперты называют Пушкинский район (Ярославское шоссе). «После строительства новых развязок Ярославское шоссе заметно прибавит с точки зрения инвестиционной привлекательности. Природные характеристики и присутствие значимых водных объектов ставят

его в один ряд с Дмитровским шоссе, причем стоимость земли здесь пока еще ниже на 20–40%, чем на Дмитровском», — утверждает Максим Лещев.

Кроме того, по мнению многих экспертов, по ландшафту и природе места по Ярославскому шоссе часто опережают Киевское направление, где цены также выше иногда в несколько раз. «Сельхозземля в районе первой «бетонки» по Киевскому шоссе в 1,5–2 раза дороже, чем аналогичная по Ярославскому шоссе, где цены также выше иногда в несколько раз. При этом рядом с Ярославским шоссе находятся водохранилища, горнолыжные курорты, леса, заповедники и т. д. Если вспомнить за счет чего подорожало Киевское направление — в первую очередь за счет расширения трассы, — то сейчас на Ярославском шоссе уже открыта развязка рядом с Королевым и к октябрю текущего года обещают открыть развязку в Мытищах, что значительно улучшит транспортную доступность. Мне непонятно, почему до сих пор инвесторы к этим землям не проявили достаточный интерес», — удивляется Алексей Тонконогов.

По этому же направлению сегодня следует выделить ряд ценовых парадоксов — стоимость земельных участков на южном и северном берегах Пестовского водохранилища отличается в несколько раз. Конечно, здесь играет роль расстояние: первый расположен на расстоянии приблизительно 15–20 км от МКАД, до мест на противоположном берегу на-

### НОВАЯ РИГА — ПЕРВЫЙ НЕДООЦЕНЕННЫЙ «ОАЗИС»

История освоения Новой Риги наглядно демонстрирует, как из невостребованной трассы можно сделать стратегическое для девелоперов направление. В 2003 году значимого рынка коттеджного строительства за 15-м км от МКАД по Новой Риге практически не существовало.

В 2004-м началось глобальное продвижение Новорижского шоссе. Бизнес-класс дислоцировался в 30-километровой зоне. Началось формирование экономкласса.

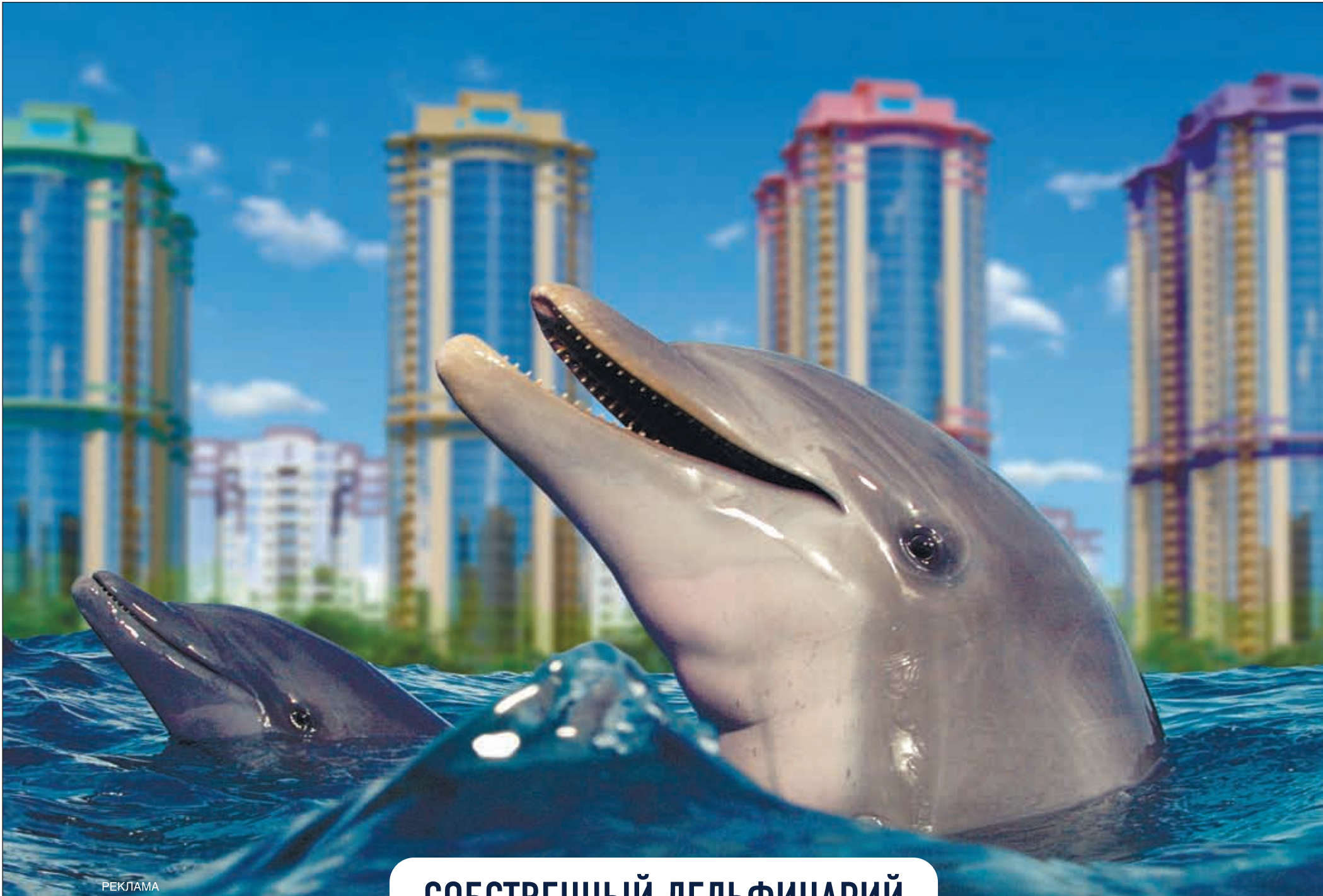
2005-й — начало освоения территорий на 50-м км Новорижского шоссе. Происходит перераспределение

форматов: некоторые коттеджные поселки, рассчитанные на эконом-класс, автоматически попадали в категорию «бизнес», а в формате «бизнес» — в «элит».

2006-й — коттеджные поселки, построенные на 50-м км, показывают отличную динамику продаж. Застройщиками рассматриваются территории на 70-километровом удалении. Некоторые коттеджные поселки, рассчитанные изначально на эконом-класс позиционируются в формате «бизнес+» («Истра Кантри Клуб»). Появляются коттеджные поселки нового образца: «Ранчо» — дом с участ-

ком от 0,5 до 5 га. Пример: «Озерна», «Русские просторы». Наблюдается тенденция приобретения территорий физическими лицами площадью 3–10 га для собственных нужд (строительства одного-двух домов).

2007-й — освоение территорий на 70-м км. Переоценка сегментации классов: экономкласс от \$170 тыс. за участок с домом дошел до отметки \$300 тыс. Массовое появление «спекулянтов». Рынок коттеджного строительства обрел уровень постоянного роста стоимости на 25–40% в год. Прслеживается тенденция к освоению еще более дальних территорий.



### СОБСТВЕННЫЙ ДЕЛЬФИНАРИЙ

КРУГЛОСУТОЧНО  
**721-1000**  
WWW.MIRAX.RU

*Лучшее для лучших*

Телефоны менеджеров на объекте:  
**+7(903) 722-2300, 968-6967**



## ЗАСЕЛЯЙСЯ И ЖИВИ!

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

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

В жилом комплексе «Миракс Парк» представлен демонстрационный этаж со всеми типами квартир.



# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## В боярском парке

### ОАЗИСЫ

Покровское-Стрешнево известно еще с XVI века как боярская усадьба. Легкий налет аристократизма присущ и новым объектам недвижимости, которые здесь появляются. А замкнутый характер этого оазиса создает особенную приватность территории.

**Парковое соседство**  
Окрестности парка Покровское-Стрешнево — небольшая территория, ограниченная Ленинградским и Волоколамским шоссе, линией Рижской железной дороги и берегом Химкинского водохранилища. Здесь представлены самые разные виды жилой недвижимости — дома бизнес-класса, малоквартирное жилье советского времени, сталинские здания, советские дачи и жилые комплексы класса А. Даже в не самых лучших проектах пешеходная доступность леса — весомый маркетинговый аргумент. Тем более что лесопарк, являющийся уникальным природным объектом с сохранившимся зданием усадьбы, еще в 1970-е получил статус памятника садово-паркового искусства.

В 5-м Войковском проезде, вл. 16А был построен монолитно-кирпичный жилой комплекс, состоящий из двух 19-этажных корпусов. Он возвышается над пятиэтажными домами сталинского времени и расположен поблизости от железной дороги, под которой вход в парк. Это совершенно заурядные балки, которые даже трудно отнести к бизнес-классу, единственный плюс — наличие панорамного вида на Покровское-Стрешнево и Химкинское водохранилище и близость леса. Однако данное обстоятельство позволяет продавать квартиры в этих домах примерно по \$6 тыс. за квадратный метр — можно найти, к примеру, предложение двухкомнатной квартиры площадью около 60 кв. м за \$368 тыс. Для сравнения: квартиры в аналогичном доме (на территории С3АО), но не имеющем рядом леса, предлагались до недавнего времени по \$4,2 тыс. за квадратный метр.

**Вид сверху**  
В связи с подобным влиянием соседства и видовых характеристик на рыночные позиции домов понятно стремление девелоперов строить здания не просто высокие, но с продуманной в отношении видов планировкой квартир на этаже. Пожалуй, самым заметным, причем в буквальном смысле слова, комплексом, расположенным около парка Покровское-Стрешнево, является «Северный парк» по Ленинградскому шоссе, вл. 25, строительство которого завершает одно из подразделений компании «Интеко».

Он включает три жилых корпуса и нежилое здание, выходящее на шоссе. Сейчас квартиры остались в самом высоком 40-этажном корпусе, расположенном далее всего от трассы — непосредственно за ним начинается лесная территория. Здесь расположены самые крупные и, соответственно, дорогие квартиры — четырех- и шестикомнатные, причем последние появляются начиная с 33-го этажа. На более низких этажах были и двухкомнатные квартиры, но они уже проданы. Сегодня же в верхней части здания можно, к примеру, приобрести шестикомнатную квартиру площадью 191 кв. м за 26,4 млн руб., расположенную на 36-м этаже. Ее окна выходят на три стороны света, высота потолков — 3 м. Что любопытно, комплекс только внешне выглядит почти готовым. По словам представителей компаний-продавцов, начать сдачу дома намечается только в конце этого года, а ключи будущие владельцы получат в лучшем случае весной 2009-го.

Активно развивается строительство домов бизнес-класса и на другой окраине Покровского-Стрешнева, между лесом и Волоколамским шоссе. Самый известный проект в этих местах — жилой комплекс «Алиса» компании «Крост» по Ивановскому шоссе, д. 5. Это двухсекционный 23-этажный дом, стоящий на обширном и высоком стилобате, крыша которого выполняет функции придомовой территории: в сыкатную погоду, когда про-



Парковые виды — одно из главных достоинств комплекса «Северный парк» ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

гулки в лесу кажутся сомнительным развлечением, здесь выгуливают детей.

При проектировании дома видовые возможности были учтены в полном объеме — и в значительной степени остекления фасадов, и в устройстве наверху дома двухэтажных квартир. Однако складывается впечатление, что застройщики, рассчитывая на уникальность видовых характеристик, сэкономили на техническом оснащении — к примеру, странно видеть на доме современной архитектуры висящие около окон коробки сплит-систем. Кстати, хотя дом уже заселен и живет своей жизнью, до недавнего времени можно было найти предложения по приобретению квартир. Апартаменты площадью 150–180 кв. м предлагались по цене до \$2,2 млн.

Окружение дома весьма специфично. Соседи «Алисы» — небольшие кирпичные дома, среди которых встречаются находящиеся во вполне приличном состоянии трехэтажные советские дома клубного типа. Предложений на вторичном рынке по жилью в этом месте практически не встречается — надо полагать, уезжать отсюда никто не хочет.

Компания «Крост» недолго оставалась единственным застройщиком южных окрестностей Стрешневского леса. Новый проект здесь ведет компания «Лидер». Огороженный забором участок по адресу Волоколамское шоссе, вл. 80 (территория ГУ НИИ неврологии РАМН) расположен в непосредственном соседстве с ЖК «Алиса» — надо просто перейти улицу. Возможно, новый жилой комплекс немножко ухаживает видовые возможности

квартир «Алисы», но вряд ли полностью закроет лес.

Работы по возведению дома пока не начаты, ожидается, что строители выйдут на площадку в мае-июне. Возможно, что тогда же начнутся продажи, в настоящее время не осуществляется даже бронирования квартир.

Жилой комплекс «Зодиак» будет представлять соединенные между собой 22-этажные корпуса, стоящие на общем стилобате, где разместится вся инфраструктура, включающая среди прочего детский сад и фитнес-центр. Дом будет иметь полукруглую форму — насколько можно понять, так, чтобы максимально увеличить количество окон, выходящих на лес. Высота потолков составит три метра, а предусмотренные площади квартир колеблются от 57,1 до 130 кв. м. Среди них выделяются большие шестикомнатные апартаменты размером 220 кв. м. О каких-либо предварительных ценных намерениях в компании говорить отказываются.

В окрестностях леса будут появляться и новые проекты домов бизнес-класса и класса «бизнес+», однако самое respectable место на окраине Покровского-Стрешнева — северная сторона. Ее географической уникальности поспособствовали строители 1930-х годов, создавшие здесь Химкинское водохранилище. Таким образом, к соседству с лесом добавилась близость большой воды (протяженное Химкинское водохранилище имеет ширину до 900 м и глубину до 17 м), причем с возможностью организации в новых проектах собственной набережной линии.



Малоэтажные жилые комплексы в Покровском-Стрешнево стилизованы под барские усадьбы ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

### Топ-класс

Получилось так, что на краю леса образовался небольшой оазис, расположенный далеко за пределами исторического центра города, но полностью подходящий для размещения жилой недвижимости топ-класса.

Появляться она стала здесь еще с 1990-х годов. В конце этого десятилетия на правом берегу реки Химки был построен коттеджный поселок «Покровские холмы» компании Hines International, который был изначально ориентирован на проживание иностранцев, прежде всего дипломатов. Рядом появился англо-американский колледж.

Примерно в то же время стартовал проект «Покровское-Лиебово». Первая очередь проекта комплекс площадью 65 тыс. кв. м был построен на территории в 10 га, которая является своего рода полуостровом: помимо водохранилища поблизости находятся канал имени Москвы и речка Химка.

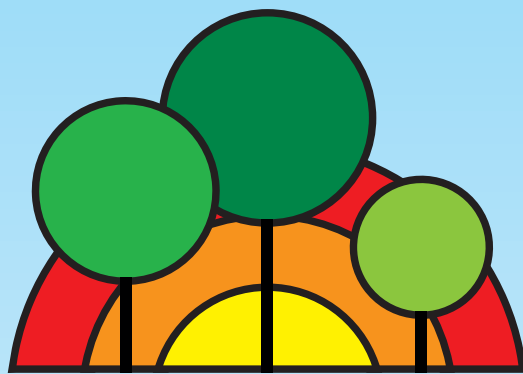
Комплекс проектировался как подобие усадьбы с основным домом и другими постройками. В данном случае главный дом — пятиэтажный семисекционный корпус, по соседству с которым расположены также пятиэтажные флигельные части и другие корпуса, в частности шеститажный дом, образующий в плане трилистник. Естественно, что выбранное архитектурное решение выразилось и в наличии на территории комплекса всевозможных малых архитектурных форм, как и подбало эпохе классицизма, — фонтанов, беседок и т. д. Инфраструктура же помимо традиционной пополнилась в данном случае яхт-клубом и собственными лодочной станцией и пляжем.

После завершения проекта «Покровское-Лиебово» началась реализация десятка корпусов второй очереди, получившей название «Покровский берег». Всего в комплексе две сотни квартир площадью от 86 до 410 кв. м. В настоящее время продаются апартаменты преимущественно по 150 и 220 кв. м. Хотя большинство корпусов уже завершено и метраж жилья установлен окончательно, приобретать квартиры можно только по предварительным договорам (поскольку права собственности пока не оформлены), причем это касается как юридических, так и физических лиц. Новые квартиры предлагаются по цене от \$12 тыс. за квадратный метр. А в корпусе Б2–7, строительство которого еще не завершено, цена метра составляет \$18 тыс. Специалисты рынка говорят, что вторичные продажи проходят иногда по значительно более высоким ценам — до \$25 тыс. за квадратный метр.

Жилье здесь сдается в аренду дорого. Если в «Алисе» иногда попадаются объявления по аренде квартир по \$7 тыс. в месяц, то здесь цена проживания, к примеру, в таунхаусе или квартире в одном из корпусов комплекса составит \$12–15 тыс., а ставка аренды пентхауса может доходить до \$25 тыс. в месяц.

Валентин Корнев

## 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



# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Игра по выбору

### тенденции

Когда президентом стал петербуржец Владимир Путин, началось если не массовое, то заметное переселение из Питера в Москву. Что произойдет с рынком недвижимости двух столиц после избрания президентом петербуржца Дмитрия Медведева?



Высокопоставленные петербуржцы, меняя место жительства на Москву, стремятся приобрести здесь недвижимость, но не спешат расставаться со своими северными квартирами

История перемещения чиновников из Петербурга в Москву начитывает уже более 80 лет. Самым массовым, конечно, был переезд Владимира Ленина со всем правительством из Петрограда в Москву вместе с переносом столицы. Сколько всего тогда народу уехало, посчитать сложно. По прошествии лет и за отсутствием (точнее — уничтожением) легального рынка недвижимости сказать, как это событие повлияло на рынок, невозможно.

Более поздняя история связана с уходящим президентом РФ Владимиром Путиным, который не только оставил здесь свою квартиру, но и с помощью администрации президента активно занялся обустройством в северной столице президентских резиденций. Всего же, если считать только высших чиновников, переселенцев наберется около сотни: Сергей Степашин, Сергей Иванов, Виктор Черкесов, Александр Григорьев, Леонид Рейман, Дмитрий Медведев, Дмитрий Козак, Игорь Сечин, Владислав Сурков и др.

Понятно, что каждый крупный госделец перевозит на новое место жительства

какое-то количество своих приближенных. Конечно, нельзя утверждать, что спрос на московскую недвижимость в последние восемь лет вырос именно по этой причине, но в том числе и по этой — безусловно. И вот что интересно: покупая или арендуя квартиры в Москве, высокие переселенцы не спешат расставаться с недвижимостью на «малой родине», и даже, как правило, не сдают ее в аренду.

«В основном все чиновники не продают свои квартиры, оставляют свою недвижимость для того, чтобы потом приезжать в Петербург для отдыха. Поэтому какого-то массового выброса подобной недвижимости на рынке не происходит. Возможно появление лишь единичных объектов, например, для улучшения условий жилья. Но опять-таки такие продажи не анонсируются. Поэтому оказать какое-то влияние на цены и на рынок эти предложения не могут», — считает Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар». С ним согласен и Олег Пашин, заместитель директора компании «Петербургская недвижимость»: «Большинство людей, переезжаю-

щих в Москву, оставляют квартиры за собой. Как правило, в аренду они их не сдают по разным причинам. Если говорить о переезде в связи с выбором нового главы государства, то это люди обеспеченные, и сдача квартиры для них в качестве дохода роли не играет. Для них важно наличие свободной квартиры в городе, а кроме того, недвижимость в Петербурге — это скорее привязанность, из разряда не материального, а духовного. Свободная квартира — это возможность приехать в любой момент (даже если нет такой возможности, то одна мысль греет душу петербуржца в Москве), возможность вернуться домой. Кроме того, многие, работая в Москве, предпочитают отдыхать в северной столице. А также здесь у многих родители, родственники, друзья и т. д.»

По словам генерального директора «Агентства развития и исследований в недвижимости» Алексея Бегунова, за все время наблюдения политический фактор, точнее выборный и миграционный, не оказывали влияния на рынок. Эксперты затруднились обозначить, какие имен-

но политические события, связанные с выборами, способны оказать негативное влияние на рынок. Скорее, к корректировкам могут привести неловкие действия властей, считает господин Бегунов. «Цены на недвижимость в большей степени зависят от действий американского президента. Решение Буша о начале войны в Иране способно спровоцировать рост цен на нефть, что в обозримой перспективе может существенно сказаться на рынке недвижимости. Эту взаимосвязь мы уже неоднократно наблюдали», — считает он.

Как отмечают эксперты, скорее коллапс на рынке недвижимости северной столицы случился бы в случае более активного переноса столичных функций в Петербург. Пока опыт, поставленный над судьями Конституционного суда РФ, остался единственным и достаточно локализованным. Судьями построили коттеджный поселок и дом комфорт класса — на питерский рынок в целом это никак не повлияло.

На московский рынок жилья прошедшие выборы на этот раз пока не оказали

почти никакого влияния. «Можно сказать, что рынок недвижимости никак не отреагировал на прошедшие баталии», — считает и Игорь Шубин, заместитель генерального директора агентства элитной недвижимости Tweed. — Однако надо отметить, что вот уже третий год со стороны покупателей из северной столицы наблюдается устойчивый интерес к московской недвижимости. Их количество не намного меньше совокупного числа всех остальных приобретателей жилья из других регионов. Диапазон предпочтений необычайно широк: от самых дорогих и престижных предложений, до средних, довольно бюджетных квартир. Причем отмечается и спрос на квартиры для временного проживания: скажем, для детей-студентов».

Впрочем, вполне возможно, новый всплеск спроса на московское жилье со стороны петербуржцев еще впереди: обновление президентской команды потребует расширения ее жилого фонда.

**Павел Никифоров (Петербург), Александр Максимов**

## прямая речь

### Вы как в Москве обустроились?

**Александр Полесицкий, гендиректор Европейской медиагруппы:**  
— Нормально обустроился. Москва — нормальный город для работы, и если бы я тут не работал, то жить бы здесь не стал. Питер мне нравится больше, и два-три раза в месяц я езжу домой на несколько дней. Так я живу уже семь лет, но квартиру в Москве купил так и не собрался. Зачем? Если перестану здесь работать, все равно уеду в Питер. А здесь я уже семь лет живу, можно сказать, на съемной квартире, одной и той же. Так сложилось.

**Михаил Фрид, председатель правления банка «Кредит-Москва»:**  
— Я до сих пор не решил свой квартирный вопрос. Хотя первый раз приехал работать в Москву в 1994 году, спустя два года уехал обратно в Петербург, в начале 2000-х опять вернулся и сейчас живу здесь. Но все это время квартиру снимал, при существующих сильно взвинченных ценах на московскую недвижимость не вижу пока смысла приобретать здесь жилье. В Питере, скорее всего, когда-нибудь вернусь — у меня там осталась семья.

**Роман Трахтенберг, шоумен, ресторатор:**  
— Сперва Москва меня приняла настороженно, а потом уже стало попроче. Меня же все любят и поэтому даже забыли те гадости, которые я рассказывал про Москву в Питере. К тому же и москвичей-то нет уже, как в анекдоте: «Что общего у зубов с москвичами? С каждым годом все меньше коренных». Квартиру в Питере я продал и купил здесь новую, причем кредит брать не стал — одна морока с этой ипотекой. Так я и стал здесь жить и работать.

**Александр Дыбаль, вице-президент компании «Газпром нефть»:**  
— Очень хорошо. Москва — город в гораздо большей степени энергичный и энергетический, здесь можно по-настоящему ощутить пульс жизни. Я не могу сказать, что мне перестал нравиться Петербург, но в Москве я чувствую себя по-иному, и мне нравится это чувство. Когда я начал работать в Москве, пришлось покупать здесь квартиру: все-таки снимать жилье и жить на два города трудно и не слишком удобно.

**Александра Маринина, писатель:**  
— Я уже больше москвичка, чем петербурженка. Да и квартиры в Питере у меня не осталось. Когда переехала в Москву, пришлось квартиру сдать государству, чтобы получить жилье в Москве. Впрочем, я не жалею об этом. Я по своему менталитету никогда не живу прошлым. Я живу настоящим и радуюсь тому, что есть сейчас. А сейчас я до мозга костей москвичка, меня радует этот город, и я благодарна ему за все, что получила здесь. Я даже говорить стала как москвичка: говорю батон, а не булка, бордюр, а не поребрик.

ЛУЧШЕЕ В КЛАССЕ DE LUXE

Лучшие Пентхаусы В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Компания «ДОН-Строй» представляет Вашему вниманию эксклюзивную коллекцию лучших пентхаусов столицы, расположенных в элитных районах центра Москвы. Отличительная особенность всех пентхаусов — потрясающие панорамные виды. Свободная и легко трансформируемая планировка открывает исключительные возможности: просторные террасы, каминные залы, бассейны, двухсветные холлы, открытые площадки для приемов на огороженной кровле. В подземной части для владельцев пентхаусов отведены лучшие парковочные места, обособленные от общего паркинга. Лифты оборудованы системой контроля доступа.

ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ

ДОМ НА ПОКРОВСКОМ БУЛЬВАРЕ

КВАРТАЛ НА ПЛОЩАДЬХЕ

КЛУБНЫЙ ДОМ SMOLENSKY

- панорамный обзор с высоты 130 метров: центр города, набережные Москвы-реки, Ботанический сад МГУ
- 3-этажные пентхаусы от 270 до 450 кв. м
- высокие потолки (3,8 м)
- панорамные окна
- возможность индивидуальной планировки на этапе строительства

- виды на памятники архитектуры XVIII-XIX веков, высоту на Котельнической набережной, центр Москвы
- пентхаусы от 325 до 620 кв. м с эксплуатируемой кровлей и открытыми террасами
- возможность установки камин
- панорамные окна «в пол»

- великолепные виды на сквер Девичьего поля, храм архангела Михаила и центр столицы
- пентхаусы от 200 до 525 кв. м с эксплуатируемой кровлей
- большие площади остекления
- открытые террасы, застекленные зимние сады

- роскошная панорама центра столицы: Смоленская набережная, Белый дом и Новый Арбат
- пентхаусы от 286 до 682 кв. м с необычайно высокими потолками — 4,4 м
- панорамные окна «в пол»
- эксплуатируемая кровля, открытые террасы, остекленные балконы

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ»

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРОЕКТЫ. Тел. +7 495 139-01-01. Менеджер проекта: Добрынина Ольга. E-mail: dobrynina@donstroy.com. Адрес офиса: Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 11,2 га под коттеджный поселок. Поляны в окружении леса. Согласован генплан на 47 участков (в том числе лесные и прилесные), проведено размежевание. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 150 000 руб. (6 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333  
Дмитрий

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 аренда

# По соседству с дипломатом

## амбиции

Престижность жилья определяется не только его ценой, но и статусом. Самый высокий — дипломатический — статус имеют дома, находящиеся в распоряжении Главного управления по обслуживанию дипломатического корпуса при МИД России (ГлавУпДК). Если в советские времена в домах этого ведомства жили исключительно иностранные граждане, то сегодня квартиры дипкорпуса доступны и россиянам. Правда, чтобы поселиться в таком доме, приходится ждать порой полтора года.

**Арендодатель со стажем**  
ГлавУпДК — самый старый профессиональный арендодатель с 85-летним стажем работы и крупнейший сетевой оператор на рынке аренды недвижимости Москвы. Его услугами пользуются более 180 посольств и представительств международных организаций, свыше 175 корпусов СМИ и более 2000 российских и иностранных компаний.  
Все дома УпДК сдаются в аренду с ремонтом и мебелью, круглосуточно охраняются и имеют огороженную территорию с открытой парковкой. «Под параметры жилья класса премиум из всего этого массива подходят комплексы „Парк Плейс Москоу“ (Ленинский проспект, 101) и „Донской посад“ (ул. Стасовой, 4). — считает руководитель департамента аренды компании Intermark-Savills Ирина Полунина. — Они находятся в управлении американской компании Hines и наиболее отвечают всем требованиям арендаторов. Эти комплексы помимо паркинга имеют свою инфраструктуру. Так, в здании „Парк Плейс Москоу“ есть отделение банка, ресторан, детский сад, большой супермаркет. Большая часть проживающих в этих домах — сотрудники иностранных фирм и посольств».

Во всех жилых зданиях, принадлежащих ГлавУпДК, по наблюдениям Ирины Полуниной, обеспечивается безопасность проживания клиентов и безупречная работа коммунальных служб. Сотрудники управления могут выполнять ремонт квартир и меблировать их по желанию клиента, обеспечивать загородный отдых и занятия спортом, бронирование и продажу авиа- и железнодорожных билетов, организацию корпоративных мероприятий, техническое обслуживание и прокат автомобилей, подбор персонала. Кроме того, возле многих домов ГлавУпДК делают специальные остановки школьные автобусы.  
Однако качество домов и услуг, по мнению директора департамента аренды элитных квартир Penny Lane Realty Андрея Садо, оставляет желать лучшего. «Основная особенность этого сегмента рынка заключается в том, что ГлавУпДК было создано еще в советское время. Подход к арендаторам, уровень сервисов мало изменился с тех пор, — отмечает он. — ГлавУпДК возводит новые дома. Посольства дают рекомендации, касающиеся качества строительства, ремонта, меблировки и обслуживания. Однако ГлавУпДК предпочитает пользоваться нормативами, разработанными много

лет назад. В результате даже новые проекты существенно проигрывают другим предложениям, представленным на рынке».

**Профессиональный управленец**  
Одним из ключевых конкурентных преимуществ домов ГлавУпДК считается профессиональное управление объектами. «ГлавУпДК само строит, само управляет и само сдает свои квартиры, — подчеркивает директор департамента аренды компании MAYFAIR Properties Джуклема Казакова. — Достоинства этих домов в том, что снимать квартиру в них просто удобно, так как обо всем заботится управляющая компания. Вы вносите арендную плату, в которую входят также дополнительные услуги — охрана, фитнес, парковка, коммунальные платежи, уборка площади общего пользования, консьерж, техническое обслуживание, спутниковое ТВ, страхование, налоги. Недостатки этих квартир в том, что в них, как правило, делается очень простой ремонт, отделка оставляет желать лучшего, да и сами дома, как правило, не новые».

Такого же мнения придерживается и Андрей Садо из Penny Lane Realty. «Поскольку все здание полностью сдается



«Парк Плейс Москоу» — один из немногих объектов класса премиум под управлением УпДК ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

в аренду, контингент жильцов будет однородным, а так как около 90% проживающих в этих домах — иностранцы, арендаторы могут чувствовать себя комфортно и безопасно. Кроме того, все дома ГлавУпДК имеют охраняемую территорию и наземную парковку, а арендаторам предоставляется ряд дополнительных сервисов, — говорит он. — Однако недостатков все же больше: практически все дома относятся к старому фонду, имеют систему пожарной безопасности, не соответствующую современным требованиям. Кроме того, в квартирах низкое качество ремонта и меблировки и практически нет бытовой техники. Уровень сервиса тоже низкий, а цена объектов не соответствует их качеству».

Тем не менее, спрос на аренду квартир в этих домах, по данным риэлтеров, в несколько раз превышает предложение. ГлавУпДК даже проводит конкурсы среди посольств, иностранных и российских компаний на аренду квартир в своих объектах. «Основное преимущество работы с ГлавУпДК для посольств — это возможность закрепить за собой квартиру, — объясняет Андрей Садо. — Ни один частный арендодатель не станет ждать решения арендаторов в течение дол-

гого времени, не получив аванса. Проавансировать квартиру посольство не может, а утверждение бюджета и места проживания сотрудника занимает у посольства не меньше месяца».

Для некоторых посольств большим достоинством домов ГлавУпДК является и возможность поселить всех сотрудников в одном здании. Например, у американского посольства есть специальная служба, которая включает ремонтную бригаду, охрану и координаторов. Наладить работу этой службы можно, только если все сотрудники посольства проживают в одном доме.

Спрос на дома ГлавУпДК велик и со стороны российских компаний. Как отмечает Ирина Полунина, иногда им приходится ждать квартиры в течение полутора лет, а «горящие» предложения уходят за 7–10 дней. Еще одна проблема, с которой сталкиваются российские арендаторы, заключается в том, что ГлавУпДК сдает квартиры только юридическим лицам, причем без права субаренды, однако, добавляет г-жа Полунина, среди жильцов иногда встречаются и субарендаторы. Если компания не заинтересована в том, чтобы арендовать для вас квартиру в доме ГлавУпДК, а снять жилье через стороннюю

компанию не удается, вам ничего не остается, как зарегистрировать фирму и участвовать в конкурсе на право аренды квартиры наряду с другими юридическими лицами.

**Съем на конкурсной основе**  
«Предоставление в аренду помещений, в том числе апартаментов, осуществляется Главным управлением на конкурсной основе. В случае победы в конкурсе с иностранной или российской организацией заключается прямой договор аренды жилых помещений», — сообщили «Ъ-Дом» в ГлавУпДК.

Стартовые арендные ставки зависят от местоположения дома, площади квартиры и степени свежести ремонта. Например, в марте на конкурс были выставлены квартиры в многофункциональном комплексе «Добрыня» (4-й Добрынинский переулок, д. 8), на Крутицком Валу (д. 3, корп. 2), на Рублевском шоссе (д. 26, корп. 1), на Кузнецком проспекте (д. 7/4, корп. 6) и на ул. Вавилова (д. 83). Стартовая цена аренды трехкомнатной квартиры общей площадью 131,5 кв. м (жилая площадь — 98,1 кв. м, 2 санузла, подземный гараж, охрана) в «Добрыне» составила 13 770 руб. за кв. м в год (150 896 руб. или \$6035 в месяц). Это без учета НДС, зато с учетом части расходов на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги.

«Трешка» площадью 96,9 кв. м (жилая площадь — 63,3 кв. м, стоянка, охрана) в доме на Крутицком Валу стартовала по цене 10 360 руб. за кв. м в год (83 657 руб. или \$3346 в месяц). А стартовая цена аренды двухкомнатной квартиры общей площадью 59,7 кв. м (жилая площадь — 33,6 кв. м) на Рублевском шоссе составила 7642 руб. за кв. м в год (91 704 руб. или \$3668 в месяц).

По словам Ирины Полуниной, базовая стоимость аренды одного квадратного метра в год

на начало 2008 года составляла в «Донском Посаде» \$700, в «Парк Плейс Москоу» — \$600. А как сообщили в конкурсной комиссии ГлавУпДК, конечная цена аренды в большинстве случаев отличается от стартовой не больше чем на 10–15%, поскольку стартовые цены довольно высоки. Но бывают и исключения. Так, квартира в доме на ул. Дмитрия Ульянова, 16, корп. 2, была сдана вдвое дороже стартовой цены.

По наблюдениям Андрея Садо, стоимость аренды квартир в домах ГлавУпДК соответствует рыночным, а директор департамента развития агентства элитной недвижимости Wellhome Александр Дьяченко уверен, что даже стартовые ставки в целом выше, чем у частных арендодателей. «Но, на мой взгляд, это оправданные траты. Клиенты готовы платить больше за снижение рисков и сервис», — добавляет он.

Какие же арендаторы готовы переплачивать за низкие риски и сервис? По мнению директора департамента аренды компании MAYFAIR Properties Джуклемы Казаковой, эти бизнесмены среднего уровня и работники западных компаний: «Это занятые люди, которым важен комплекс услуг, которые предлагает ГлавУпДК, свобода от житейских хлопот, которую предоставляет управляющая компания». Александр Дьяченко называет еще две категории квартироустроителей в объектах ГлавУпДК — это молодые перспективные сотрудники российских компаний, которым руководство в рамках социального пакета предоставляет недвижимость для проживания, а также частные лица, которые арендуют квартиры через посредников, так как хотят избежать рисков «тихийного» найма. Они не очень требовательны к внешнему виду дома, но заинтересованы в качественном сервисе и достойном окружении.

**Наталья Капустина**



## ЧЕМ УПРАВЛЯЕТ УПДК

Жилой фонд ГлавУпДК насчитывает около 7,5 тыс. кв. м. Эта организация распоряжается объектами жилой и коммерческой недвижимости, в том числе загородной. В ее ведении находится комплекс отдыха «Завидово», управление капитального строительства «Дипкастрой», лечебно-диагностический комплекс «Медцентр», ТСЖ «Дом 13/21 на Смоленской площади», гольф-курорт «Ле Меридиен Москоу Кантри Клуб» и центр отдыха в Нахабине, станция техобслуживания «Спецавтоцентр», фирма по подбору персонала «Инпрекдадры», производитель минеральной воды ООО «Славяновская», ЗАО «Дипломатический охотничий клуб» и компания по эксплуатации жилого фонда ООО «УпДК-Хайнс». ГлавУпДК также принадлежат офисно-жилые здания «Донской посад» и «Парк Плейс Москоу», культурный центр, особняк в Горках-8 и ряд других офисных и жилых объектов в Москве.

На территории Москвы в основном это дома экономкласса, кирпичные и панельные, расположенные в престижных районах. Например, на Рублевском шоссе это два панельных дома в 16 и 17 этажей (д. 26 и д. 36, корп. 2), на ул. Вавилова (д. 83, д. 85 и д. 87) — комплекс 14-этажных кирпичных домов, на Ленинском проспекте — 9-этажный кирпичный дом с квартирами нестандартной планировки, с эркерами (д. 45), панельная 16-этажка (д. 148) и 14-этажный кирпичный дом с парковкой и детской площадкой на огороженной охраняемой территории (д. 83, корп. 5). В центре города это в основном сталинские дома — например, несколько корпусов на Кузнецком проспекте (д. 7/4, корп. 1, 5 и 6, д. 9, корп. 2А, д. 13, д. 14) и дом на Большой Дорогомиловской (д. 14, стр. 1), но есть и непрезентабельного вида панельная 17-этажка на Марксистской улице (д. 1, корп. 1).

# K R A S N A Y A   R O Z A

ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Здесь легко дышится. Не слышен шум городской суеты. Начинаешь принимать смелые решения.

Здесь удивляет качество сервиса – твои желания предугадывают! Всё работает как часы.

Здесь чувствуешь ауру успеха и можно стать частью легенды самых успешных деловых людей за всю историю России.

Бизнес-центр Морозов

www.kr-pro.ru +7 (495) 780 40 40

# Офис XXI века. Плюс два века истории.

«Морозов» – бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

- Прекрасная транспортная доступность
- Огромная площадь делового квартала 5,7 га
- Просторная зеленая территория при малой этажности застройки
- Общая площадь бизнес-центра «Морозов» 61 000 кв.м
- Площадь типового этажа 3500 кв.м
- Автоматизированная система управления зданием
- Круглосуточная охрана
- Многоуровневые подземные паркинги
- Лоты в аренду от 450 кв.м
- Свободные планировки для эффективной организации пространства

Реклама

+7 (495) 790 71 71





# ДОМ архитектура

## Хорошие перспективы

### обзорение

В условиях серийного домостроения и плотной застройки живописный вид из окна стал одной из тех характеристик, за которые покупатель жилья вынужден платить отдельно. Даже в элитных новостройках часть квартир выходит окнами во внутренний двор соседнего здания или в невзрачный переулок. Разница в стоимости квартир одинаковой площади, но с разными видами достигает иногда 10%. Какие панорамы особенно ценятся сегодня в столице, выяснил корреспондент «Ъ-Дом» **Никита Аронов.**



Дом в Барыковском переулке, 7-й этаж: окна на храм Христа Спасителя ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Жить в квартире, окна которой выходят на храм Христа Спасителя, Белый дом или Кремль, престижно и статусно. А за престиж приходится переплачивать. Например, в знаменитом «Доме на набережной» сейчас продаются две почти одинаковые четырехкомнатные квартиры с похожим ремонтом. Одна, с окнами во двор, стоит \$2,1 млн, другая, с видом на Кремль, — \$2,4 млн.

Другое дело — просто красивый вид. Его иногда можно получить с минимальной наценкой, а то и вовсе бесплатно. Особенно на вторичном рынке.

«Вид из окна как таковой обычно влияет не на стоимость квартиры, а на срок экспозиции на рынке», — объясняет Марина Маркарова, управляющий партнер компании MAYFAIR Properties. — Конечно, квартиры с приятными видами поль-

зуются большим спросом и потому быстрее продаются. Но собственник квартиры в том же доме, но с худшим видом, захочет получить за нее не меньше, чем сосед».

Одним из самых благополучных с «видовой» точки зрения районов столицы по праву считается Остоженка. На «золотой миле» традиционно выше ценятся квартиры, окна которых выходят на храм Христа Спасителя. Не является исключением и недавно построенный дом в Барыковском переулке. Квадратный метр в апартаментах с окнами на кафедральный собор Патриарха Московского и всея Руси стоит сегодня \$36 тыс. Для сравнения, «невидовые» квартиры в том же доме продаются по цене \$23–30 тыс. за квадрат.

Из сданного в прошлом году ЖК «Коперник» тоже виден храм Христа Спаси-

теля, хотя и с большего расстояния — дом расположен на Якиманке. Из окон выходящего на набережную фасада отлично просматривается Остоженка и «золотой остров», а с верхних этажей можно любоваться старинными домами Якиманки и Замоскворечья, а также садом скульптур возле Дома художника. Цены на жилье существенно увеличиваются от этажа к этажу. Если в нижней части дома квадратный метр стоит \$16–22 тыс., то на 8–12 этажах — от \$36 тыс. до \$40 тыс.

Строящийся дом по адресу Новый Арбат, 27 — еще один объект с хорошей перспективой. Почти из всех окон новостройки открывается вид на Белый дом. Исключение составляют лишь несколько квартир, выходящих в Прямую переулок. Правда, начиная со средних этажей из этих апартаментов хорошо видны Новый

Арбат и Садовое кольцо, что тоже довольно престижно. Из угловых квартир бывшего Калининский проспект просматривается во всю длину, а вдали виднеется Большой Кремлевский дворец. Другими словами, в доме на Новом Арбате интересные виды открываются почти из всех квартир, соответственно, и разница в стоимости квартир, находящихся на разных этажах, здесь незначительна. Впрочем, конкретные цены застройщики пока не раскрывают.

Особое место с точки зрения панорамы занимают небоскребы строящегося делового центра «Москва-Сити». Среди них есть и жилые, например две башни комплекса «Город Столиц». Он обладает явным преимуществом перед другими небоскребами Сити-комплекс расположен на первой линии, то есть никакое

другое здание не загромождает от него центр города. Вообще-то, небоскреб «Москва» после завершения строительства будет выше, но на данный момент больше этажей построено в парной с ним башне «Санкт-Петербург», которую мы и выбрали для нашей съемки. Разница в цене здесь доходит до 10% от стоимости квартиры. Квадратные метры дорожают и в зависимости от этажности: каждый следующий этаж продается на 1–2% дороже предыдущего.

Небоскреб «Триумф Палас», бывший одно время самым высоким жилым зданием в Европе, также отличается завидными видовыми характеристиками. Особенно впечатляет панорама сверкающего огнями ночного города. На момент начала продаж цены в высотке различались в полтора раза в зависимости от этажа и престижности

открывающегося вида. Дороже всего застройщики оценили квартиры, выходящие окнами на Чапаевский парк.

Однако доплачивать за престижную панораму приходится не только жителям домов в центральных районах. На окраинах Москвы ценятся квартиры с видом на природную красоту. В настоящее время строятся несколько комплексов, в том числе бизнес- и экономкласса, из которых можно будет любоваться московскими парками — Битцевским, «Покровское-Стрешнево» и Лосиным островом. Из этой категории объектов нас заинтересовал жилой комплекс «Янтарный город», расположенный на берегу Строгинской поймы.

Из четырех башен комплекса, предусмотренных проектом, построены пока только две. Из них открывается вид на водную гладь, а летом можно любоваться



«Триумф Палас», 52-й этаж: вид на развилку у метро «Сокол» с высоты птичьего полета ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

**Перво-классные дома**

на правах рекламы

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

**Новостройки Москвы и Подмосковья**

**933-7606 • «ДСК-1 и Ко»**  
www.dsk1.ru реализация квартир



«Дом на Мосфильмовской», 10-й этаж: «Городок Мосфильма» как на ладони ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

## ТАУНХАУСЫ в Южном Бутово

211-97-79, 258-18-88  
www.veles-development.ru

**Велес Капитал**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Жилой комплекс «Потапово» на юге Москвы
- Таунхаусы от 170 до 230 кв. м с гаражом
- Благоприятная экология
- Парковая зона
- Центральные коммуникации
- Московская прописка и телефон
- Ветка легкого метро
- Круглосуточная охрана

ООО «Велес Капитал Девелопмент»

**Выбираем Потапово!**





# ДОМ архитектура



Дом «Коперник», 14-й этаж: панорама Москвы-реки и Петр I. ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА



ЖК «Янтарный город», 10-й этаж: можно смотреть футбол на стадионе. ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

яхтами расположенного поблизости яхт-клуба. Не удивительно, что квартиры, выходящие на Строгинскую пойму или Сосновый бор, стоят на 10–15% дороже остальных. К примеру, четырехкомнатные апартаменты на 25-ом этаже с окнами в сторону берега продаются по цене \$7520 за квадратный метр, а квадрат в похожей по площади «невидимой» квартире на том же этаже стоит \$6466. Кроме того, прямо под окнами находится небольшой стадион «Янтарь», так что у жильцов есть редкая возможность наблюдать за футбольными матчами из окна собственной квартиры.

«Городок Мосфильма» — объект поистине уникальный. На самом деле «городков» на территории киностудии два — один воссоздает кусочек старой Москвы, а другой, деревянный, построен спе-

циально для съемок фильма «Волкодав» и изображает средневековое поселение. Вид на эти съемочные площадки под открытым небом открывается из строящегося ЖК «Дом на Мосфильмовской». Причем смотреть лучше не с самого верха этой сорокаэтажной высотки, а из квартир между десятым и двадцатым этажами. С финансовой точки зрения, однако, такая панорама пока недооценена. Стоимость квартир в большей степени зависит от этажа, а не от того, в какую сторону выходят ее окна: метры на верхних этажах здания (не считая пентхаусов) вдвое дороже, чем на нижних. Если учесть, что «городки Мосфильма» сверху видны не так хорошо как этажа с пятнадцатого, можно сказать, что в данном случае за просмотр денег не берут.



Башня «Санкт-Петербург», 49-й этаж: квартиры с окнами на другие небоскребы стоят дешевле. ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА



Новый Арбат, 27, 13-й этаж: вид на Белый дом. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Анна Муравина

Руководитель  
дизайн-студии  
«Mugu-Interiors»



## Вид изнутри

Мы очень часто стараемся сделать вид из окна частью домашнего интерьера. Чем интереснее вид, тем деликатнее должен быть интерьер. Например, дом, который мы сейчас декорируем на Майорке, построен так, что во всех огромных панорамных окнах отражаются море и небо, которые меняют свой цвет в зависимости от погоды и сезона, а также фантастические закаты, когда солнце буквально проваливается в море. Конечно, было бы преступлением игнорировать такой роскошный вид. Поэтому весь интерьер мы сделали очень спокойным, расслабляющим, тихим — таким, чтобы он превратился в часть этого невероятного пейзажа. Некоторые проблемы возникли при изготовлении штор. С одной стороны, эту красоту нельзя ничем закрывать. С другой — летнее полуденное солнце может создавать неудобства. Над моделями штор дизайнерам нашего бюро пришлось немало потрудиться, прежде чем удалось найти разумный компромисс.

Иногда окна выходят на помойку или на фасад соседнего дома, то есть на окна квартир напротив. Тогда, разумеется, интерьер должен быть таким, чтобы у жильцов даже не возникало мысли выглянуть в окно. Есть огромное количество профессиональных декораторских приемов, с помощью которых можно добиться такого эффекта. «Окна в окна» — плохи еще и недостатком дневного света. Поэтому необходимо тщательно продумать всю «драматургию освещения», чтобы компенсировать этот недостаток. Например, можно предусмотреть дополнительное освещение в оконных проемах, которое будет имитировать дневной свет, или использовать зеркала и работать с отраженным светом. Любому профессионалу должны быть известны эти приемы.

Если за окном часто пасмурно и хмуро, как в Москве или, особенно, Санкт-Петербурге, то даже прекрасный вид способен нагнать тоску. В таком случае можно не закрывать окна шторами, а наклеить на стекла прозрачную, слегка желтоватую пленку, которая создаст визуальный эффект ясной солнечной погоды. Этот прием прямо противоположен тому, что используется, например, в Марокко и других жарких странах. Там на окна наклеивают синюю или голубую пленку, чтобы как-то «охладить» интерьер своего дома.

## 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



# ДОМ ДЕНЬГИ

## Цена котлована

### капиталовложения

Еще год назад покупка квартиры в новостройке на раннем этапе была очень прибыльным вложением. Сейчас ситуация изменилась — застройщики выставляют максимальные цены уже на стадии котлована. Мы попытались разобраться, насколько привлекательны для частных инвестиций квартиры в строящихся домах разных ценовых категорий.

#### Плата за риски

Выгода от инвестиций в строящийся дом на стадии котлована происходит оттого, что застройщику необходимо как можно быстрее высвободить вложенные в проект средства. Естественно, квартиру, которой еще нет, продать сложнее. А потому в целях привлечения инвесторов приходится устанавливать заведомо низкие цены. Соответственно, с ростом дома растет и стоимость квартир.

«Для каждой новостройки можно выделить три этапа ценообразования, — объясняет коммерческий директор холдинга „Капитал Групп“ Алексей Белоусов. — Дешевле всего квартиры продаются до тех пор, пока дом не выйдет из земли на 3–5 этажей. После этого происходит первый скачок цен. Второй переломный момент наступает, когда дом готов на 70–80%. Тут уже вступает фактор вторичного ценообразования».

Вложение средств на раннем этапе строительства предполагает для инвестора определенные риски. Во-первых, дом могут по разным причинам так и не построить. Во-вторых, возможны двойные продажи квартир, причем не по злому умыслу, а из-за ошибки в документах. Дорожащий своей репутацией застройщик вернет инвестору его деньги. Но последний вместо запланированной прибыли потеряет часть вложенной суммы из-за инфляции.

«Для того чтобы избежать этих рисков, нужно внимательно изучить все документы застройщика, — советует Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty. — Инвестору должны быть предоставлены распорядительный документ (распоряжение от мэра или правительства Москвы), на основании которого заключен инвестиционный контракт, инвестиционный контракт с городом, разрешение на строительство и документ, подтверждающий, что земельный участок находится в собственности или в аренде у застройщика».

Если застройщик не может предоставить хотя бы один из перечисленных документов, риск увеличивается. В случае, когда документ, подтверждающий право собственности или аренды земельного участка, выпущен после вступления в силу 214-ФЗ, единственная форма договора, которую может использовать застройщик — это договор долевого участия. Использование вместо этого всевозможных обходных путей может обернуться для инвестора потерей денег. Перед принятием решения о покупке квартиры стоит ознакомиться с проектной декларацией. Она обязательно должна быть представлена на сайте компании-застройщика.

#### «Эконом» без прибыли

В панельном домостроении (если застройщиком выступает известная на рынке компания) риска, что дом не будет построен, практически нет. И само строительство продвигается быстро: от котлована до сдачи объекта госкомиссии проходит обычно меньше года. А значит, застройщики вполне могут позволить себе с самого начала устанавливать максимальные цены.

Но за время строительства дома рыночная стоимость квартир успевает вырасти. Ведь жилье экономкласса сейчас дорожает



Жилье в «Имперском доме» с конца прошлого года стало в среднем на 12% дороже

быстрее всего. Таким образом, купив квартиру в панельном доме, можно получить годовую прибыль в 2–3% сверх уровня инфляции. Хотя такое вложение уже не принесет прежних доходов, жилье этой ценовой категории остается надежным способом сберечь деньги от инфляции.

«Сейчас покупка квартиры в доме экономкласса на ранней стадии строительства имеет смысл, прежде всего, для того, чтобы „застолбить“ квартиру на том этапе, когда есть возможность выбора: этажа, вида из окон, планировки, — считает генеральный директор компании „ПИК-Регион“ Сергей Канаев. — Когда дом готов, выбора, как правило, почти не остается».

Куда более привлекательный для инвестиций объект — жилье бизнес-класса. Дома этой ценовой категории во время строи-

тельства ежегодно вырастают в цене в среднем на 40%. Например, квадратный метр в жилом комплексе «Аэробус» сейчас стоит \$5000. В прошлом году цена за квадрат составляла \$3700, а на момент начала строительства, три года назад, — \$1200.

Дом на улице Маршала Бирюзова, вышедший на рынок год назад, подорожал за это время на 36%. Корпуса первой очереди эконо-парка «Лосиный остров» с июня 2007 года, когда начались продажи, выросли в цене на 41%. При этом следующая очередь того же жилого комплекса, попавшая на рынок только в этом феврале, продается по ценам, лишь незначительно превышающим июньские (см. таблицу).

Если недвижимость бизнес-класса, продающаяся в процессе строительства, растет в цене, то связано это именно с прогрессом

в строительных работах. К примеру, дом «Махаон», находящийся сейчас на стадии котлована, продается по тем же ценам, что и в июле прошлого года. Хотя уже объявлено о скором подорожании.

Большинство застройщиков прогнозируют, что строящееся жилье бизнес-класса будет расти в цене по-прежнему на 30–40% в год. А значит, инвесторы могут рассчитывать на стабильный доход

#### Законы элиты

Цены на элитную недвижимость растут по другим законам. Здесь можно выделить две разные тенденции. Часть домов класса премиум дорожает очень быстро и без видимой связи с ходом строительства. Например, для клубного дома Smolensky еще котлован копать не начали, а стоимость квадратного метра за полгода подскочила почти в полтора раза (см. таблицу). То же самое произошло с жилым комплексом на Плющихе. Таким образом, средства, инвестированные в такие дома в самом начале строительства, могут сразу же принести немалую прибыль.

Другие объекты элитной недвижимости, и таких большинство, на всем протяжении строительных работ стабильно растут в цене на 2–3% ежемесячно. Резкий скачок цен происходит на заключительном этапе. Хороший пример — жилье в двух небоскребах комплекса «Город столиц». Стадия 70-процентной готовности здесь уже пройдена, но квартиры по-прежнему можно приобрести по \$11–16 тыс. за квадратный метр, в зависимости от этажа и вида из окон. Но после сдачи здания застройщики планируют продавать квартиры в башнях никак не меньше, чем по \$35 тыс. за метр.

Дело в том, что наиболее востребованный на рынке элитной недвижимости продукт — это квартира с качественной отделкой. Стоимость таких предложений на 20–30% выше, чем объектов без ремонта.

И потенциальные покупатели готовы платить больше, чтобы получить возможность сразу переехать в купленную квартиру.

«Сегодня мы рекомендуем клиентам не просто выставлять на продажу квартиры после завершения строительства дома, но и делать в них ремонт, — рассказывает Александр Зиминский. — Безусловно, качественная отделка элитной квартиры потребует немало времени и средств. Однако эти инвестиции, безусловно, оправданы. Вложение в отделку \$2–3 тыс. за квадратный метр могут добавить до \$8–9 тыс. за квадратный метр (а иногда и больше) к итоговой стоимости объекта».

Из-за этой особенности рынка элитной недвижимости инвестиции приходится делать на значительно больший срок. Если для того чтобы получить отдачу от вложенных в новостройку бизнес-класса достаточного одного года, в случае с жильем класса премиум для этого потребуется несколько лет. Естественно, надо располагать и большим стартовым капиталом. Зато и прибыли в элитном сегменте несоизмеримо выше.

С другой стороны, последнее время наметилась несприятная для частных инвесторов тенденция. Раньше продавцы «придерживали» до последнего момента только эксклюзивные предложения и, прежде всего, пентхаусы. Теперь ряд застройщиков вообще отказываются от продажи элитных квартир по инвестиционно-привлекательным ценам. Учитывая колоссальную разницу в стоимости готовой элитной квартиры и той же квартиры на стадии котлована, становится выгоднее привлечь в процессе строительства заемные средства банков, а потом уже продать жилье по максимальной цене. Если эта тенденция будет и дальше набирать обороты, с инвестициями в элитное жилье произойдет то же самое, что уже произошло с инвестициями в жилье экономкласса».

Никита Аронов



Квадратный метр в клубном доме Smolensky за полгода стал в среднем на \$8270 дороже

Уголок Лондона в сердце Подмосковья

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

58-55-999  
www.hydepark25.ru

STROY PLAST DEVELOPMENT

Hydepark английский поселок

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС класса DeLuxe

СКОЛКОВСИТИ

ПРОДАЖА КВАРТИР

1 км от МКАД, МО, Одинцовский р-н, пос. «Заречье», Кунцево-2

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от инвестиционной компании «БЭСТ Консалтинг»

Развитая инфраструктура

Спортивно-рекреационный комплекс с ресторанами, магазинами и фитнес-центром

Парковая зона с ландшафтным дизайном

Квартиры от 125 до 246 кв. м

Подземный паркинг

BEST CONSULTING

727 27 88  
www.bestcon.ru

Как строится будущее?

За 15 лет успешной работы на российском рынке КНАУФ показал, что для него превыше всего комфортный дом и традиционные семейные ценности. Поэтому, наряду с увеличением объемов производства качественных строительных материалов, КНАУФ обращает внимание и на другие важные аспекты создания домашнего уюта.

Так, КНАУФ оказывает финансовую поддержку семьям Челябинской области, взявшим на воспитание приемных детей.

15 лет успешной работы в России – лучшее подтверждение лидерства КНАУФ.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



## ДОМ ДЕНЬГИ

## Оформить по-крупному

## РИСКИ

(Окончание. Начало на стр. 25)

Понятно, что если дело дойдет до суда, помощи агентства недвижимости может оказаться недостаточно. Понадобится опытный адвокат. В феврале, например, Пресненский суд Москвы принял решение в пользу известного футболиста о признании его права собственности на новую элитную квартиру, расположенную в доме в Малом Козихинском переулке. Футболист обратился в суд по причине неисполнения инвестором-застройщиком принятых им на себя обязательств, предусмотренных инвестиционным контрактом. У правительства Москвы возникли к этой компании претензии, из-за чего акт реализации инвестиционного контракта не подписан до сих пор, хотя дом был сдан в эксплуатацию еще в 2004 году. Что, в свою очередь, не позволило владельцам квартир, полностью оплаченных ими еще несколько лет назад, оформить их в собственность и зарегистрироваться. Компания отказалась предоставить своим частным соинвесторам акты приема-передачи оплаченных ими квартир и другие документы, которые позволили бы владельцам квартир попытаться самостоятельно осуществить регистрацию права собственности. Адвокату удалось убедить суд в необоснованности бездействия инвестора-застройщика, а также доказать факт неисполнения им принятых на себя обязательств. В результате суд признал право собственности футболиста на квартиру и взыскал с застройщика судебные расходы, понесенные истцом.

Адвокат может понадобиться и в случае, если качество строительства окажется неудовлетворительным — такое, по наблюдениям гендиректора компании «Самета — Недвижимость и право» Ольги Гри-

горевой, встречается в элитных новостройках сплошь и рядом. Вот что она рассказывает: «Крупные и неожиданные дефекты свойственны исключительно элитному жилью, так как связаны именно с уникальностью объекта. В результате уже в момент, близкий к оформлению права собственности, обращаются к нам клиенты, у которых мокрые стены, так как течет из зимнего сада вышерасположенной квартиры, переливается через балкон вода в квартиру, так как забит сток, или остается дыра в стене шириной 60 см и высотой в шесть этажей. В последнем случае вызванный нами на объект сотрудник экспертной организации наотрез отказался войти в квартиру, поскольку с первого взгляда определил, что недостатки строительномонтажных работ носят критический характер и находиться в таком доме опасно. Иногда отговорки, касающиеся сроков исправления недостатков, понять можно — например, чтобы выявить нарушения гидроизоляции, нужно ждать дождя. Но часто ответы на претензии нелепы. Был случай, когда адвоката, который представлял интересы вот такого пострадавшего инвестора, даже запретили пускать на объект».

## Проблемы на вторичке

Особенности ведения сделки на вторичном рынке связаны не столько со стоимостью и качеством жилья, сколько с особенностями клиентов. «Клиент, являясь крупным предпринимателем или, скажем, чиновником, имеет опыт деловых взаимоотношений. Цели продажи или, наоборот, приобретения недвижимости могут быть разными — проживание, инвестирование и т. д. От этих факторов напрямую зависит и схема самой сделки, — объясняет юристконсульт департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty Ирина

Пруцкова. — Практикуемый на рынке обычной недвижимости механизм бронирования квартиры за определенным покупателем (внесение аванса по договору с агентством) для наших клиентов может быть достаточно рискованным — не из-за недоверия к агентству, а из-за отсутствия гарантий заключения сделки со стороны продавца. Мы на этапе переговоров и подготовки документов к сделке рекомендуем заключение предварительного договора напрямую между продавцом и покупателем. Ведь личное общение не заменит никакая бумага, намерения сторон выражаются непосредственно, что способствует взаимному доверию. Сумма предоплаты обсуждается самими участниками сделки, а не диктуется агентством. Разрешение не предъявлено».

В процессе даже хорошо продуманной реализации сделки могут возникнуть нестыковки. «Например, до момента подписания основного договора хозяин может передумать продавать квартиру или покупатель может отказаться от ее приобретения, — рассказывает Марина Маркарова. — Также на любом этапе собственник может потребовать изменить цену. Например, выясняет, что за последний квартал цены на недвижимость выросли на 10–15%, и, соответственно, стремится извлечь больше средств из своей квартиры, за-

вышав цену. Мы, как консультанты, со своей стороны ведем переговоры с собственником, пробуем добиться реальной цены, но он не всегда на это идет».

Поскольку каждый владелец элитной квартиры стремится сделать ее максимально удобной для себя, он обычно затевает перепланировку, и при продаже объекта из-за этого возникают проблемы. «При получении документов БТИ выясняется, что перепланировка квартиры не узаконена. В этом случае у покупателя есть право отказаться от ее приобретения или он может согласиться купить объект с обременением, а именно в свидетельстве о праве собственности в графе «Существующие ограничения (обременения) права» будет указано: «Имеется переоборудование (перепланировка)». Разрешение не предъявлено». Выяснение такого обстоятельства может обернуться неприятностями для продавца, если покупатель отказывается покупать с такой формулировкой объект, так как процесс согласования длится от трех до шести месяцев. В нашей практике был случай, когда продавец был уверен в том, что у него все законно, но на самом деле компания, которая оказывала продавцу услуги по узакониванию перепланировки, просто подделала разрешительные документы и документы БТИ. Против физических лиц было возбуждено уголовное дело по факту мошенничества и подделки документов, — рассказывает управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate Ольга Творогова. — В процессе регистрации тоже может возникнуть проблема. Например, когда-то на имущество налагался арест. Часто бывает, что арест суд снимает, а уведомление до регистрационной палаты не доходит. В этом случае регистрационная палата приостанавливает регистрацию до момента устранения указанного препятствия».

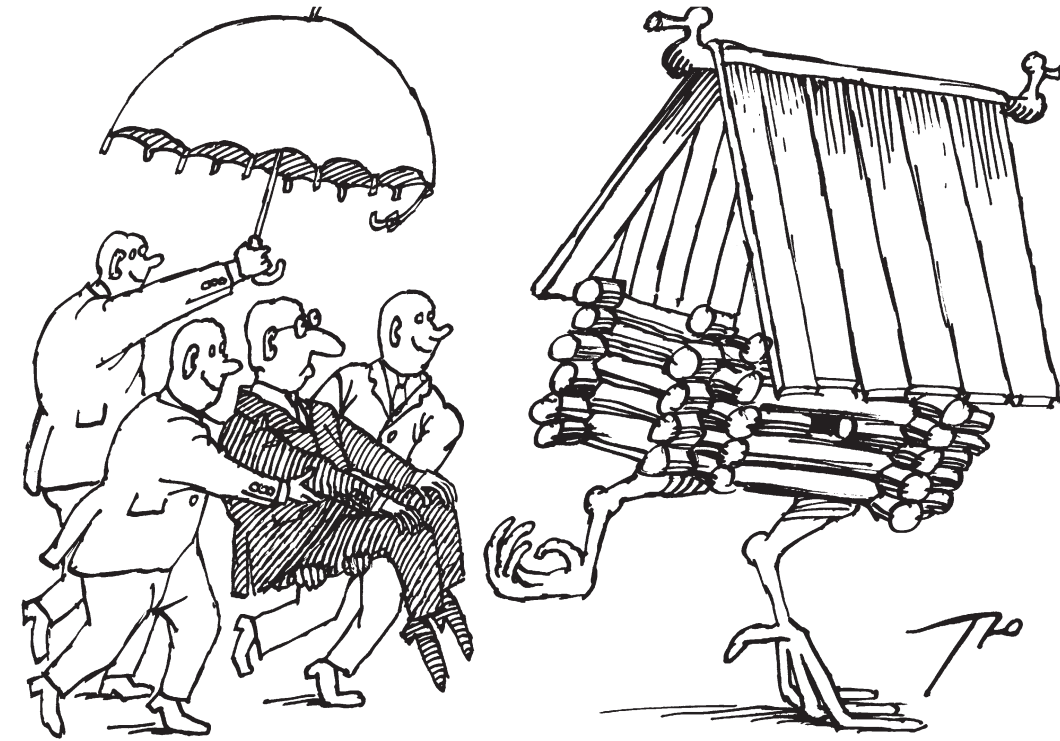
## Область особого внимания

Сделки с элитной загородной недвижимостью требуют личного внимания участников. Подписав не глядя даже не самый важный на первый взгляд документ, покупатель может оказаться не полноценным владельцем роскошного дома, а бесправным жильцом. Ольга Григорьева советует особое внимание обратить на документы, касающиеся вопросов эксплуатации объекта. Проблема — в неукротимом росте цен на предоставляемые услуги и неконтролируемом изменении набора услуг, предоставляемых в поселке.

«К сожалению, покупателям редко предоставляют правила проживания (эксплуатации, обслуживания, управления) в коттеджном поселке. Ознакомившись с таким документом на стадии инвестирования, клиент составит представление о том, какие услуги ему будут предоставляться, какие права он будет иметь, какие будут действовать запреты на территории, каким образом весь перечисленный список будет дополняться или изменяться, — говорит Ольга Григорьева. — Часто приходится сталкиваться с тем, что все подготовлено именно к управлению жителями, а не поселком. Например, в уставе некоммерческого партнерства, уже созданного для последующего управления поселком на момент привлечения инвесторов, возможность принятия определенного решения заложена только при стопроцентной явке и единогласном голосовании участников, что недостижимо в принципе».

Оформление сделок с землей тоже не обходится без неприятных сюрпризов.

«Приобретая земельный участок, необходимо изучить основание его первоначального предоставления (постановление главы администрации и т. д.), поскольку сейчас не-



редки случаи, когда свидетельство о праве собственности на земельный участок у продавца имеется, в нем указано основание его предоставления — номер и дата распоряжения главы администрации, а такого распоряжения в архиве главы администрации нет, — предупреждает Дмитрий Новиков. — Этот факт, как правило, свидетельствует о том, что земельный участок первоначально собственнику не предоставлялся. Бывает, что на один и тот же участок имеется несколько правоустанавливающих документов, и в этом случае покупатель должен быть готов участвовать в длительных судебных разбирательствах».

## Час расплаты

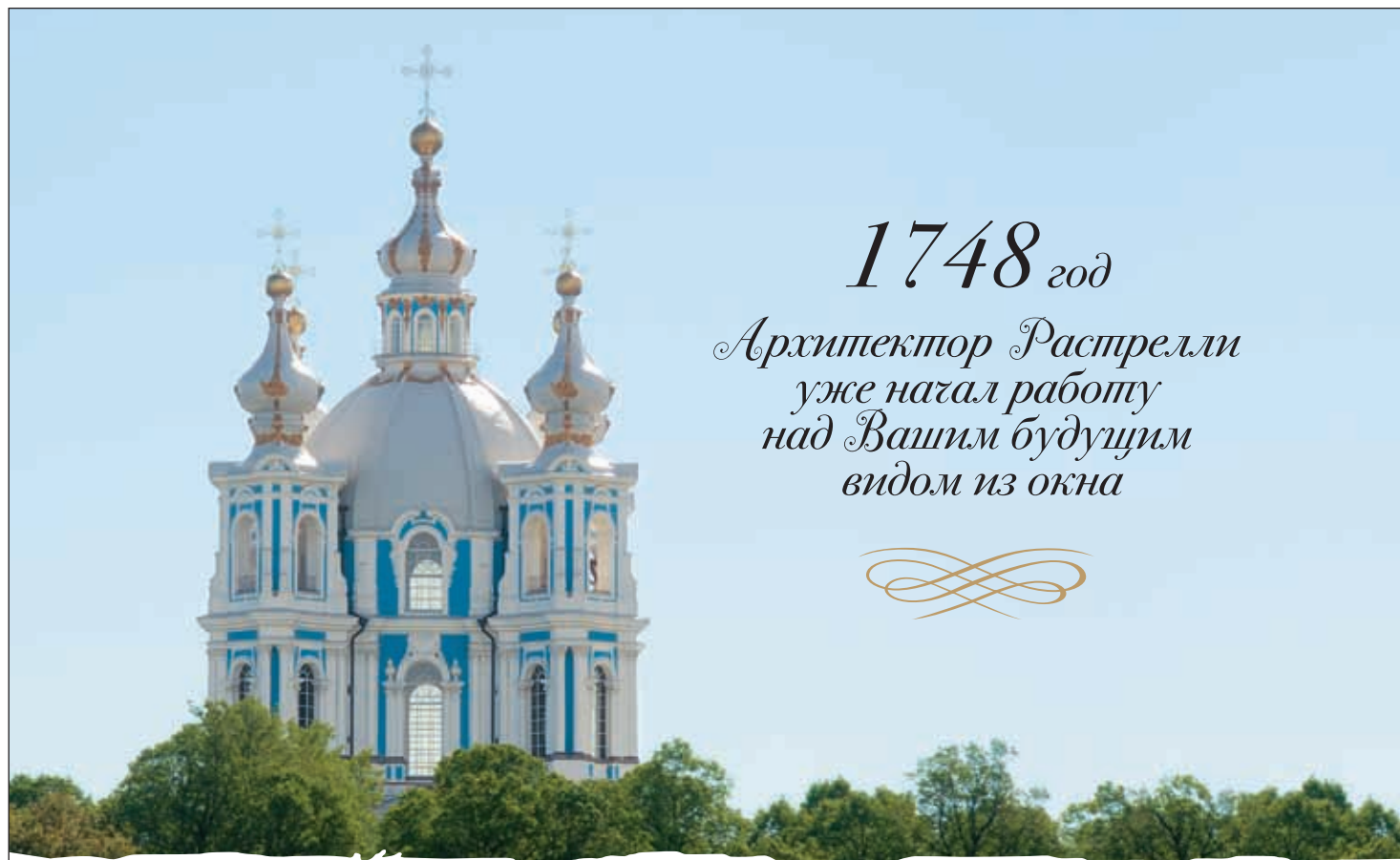
Как утверждает Ирина Пруцкова, наиболее уязвимым моментом сделки является порядок расчетов. Это объясняется и стоимостью элитных квартир, и формальными признаками — порядок расчетов не является существенным условием договора купли-продажи и поэтому может остаться несогласованным даже в предварительном договоре. «Недавно стороны, уже заключив предварительный дого-

вор, согласились с тем, что наиболее удобным порядком оплаты для них является прямое безналичное перечисление, однако никак не могли договориться о моменте транзакции: если до государственной регистрации — у покупателя нет основания для платежа, ведь договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Если после — у продавца возник бы риск неоплаты квартиры и дальнейшего судебного разбирательства, — рассказывает Ирина Пруцкова. — Мы предложили компромисс: первый этап — госрегистрация договора купли-продажи квартиры, после чего договор вступает в силу и, соответственно, возникают обязательства по нему, далее — оплата в течение установленного периода, подписание сторонами передаточного акта; второй этап — государственная регистрация права собственности покупателя. Этот не самый удобный в обычных случаях вариант позволил в данной ситуации сделке состояться».

Самым популярным способом расчетов остаются расчеты наличными через банковскую ячейку, однако встречаются и экзотические вариан-

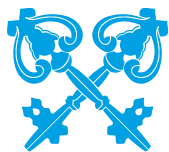
ты: сделка между иностранцами — нерезидентами РФ может предусматривать расчеты за границей с использованием экзотических договоров. Также, как рассказывает директор департамента загородной недвижимости «Мизаль-Брокеридж» Жанна Щербакова, на рынке элитной недвижимости бываю случаи оплаты наличными до сделки (как проявление уважения и доверия), возможны и особые договоренности сторон (исходя из их взаимного интереса друг к другу, перспектив развития их деловых отношений в будущем и проч.). Это разного рода обменные недвижимости на бизнес или часть бизнеса, на иную недвижимость, в том числе за границей и проч. (и частичная оплата). Возможны рассрочки платежа, причем финансовые отношения продавец и покупатель регулируют самостоятельно. «Однажды продавец отдал элитную резиденцию взамен нескольких сотен гектаров сельхозземель и с небольшой рассрочкой платежа», — вспоминает Жанна Щербакова. Хотя, надо признать, подобные случаи скорее исключение, чем правило.

Наталья Капустина



1748 год

Архитектор Растрелли  
уже нагнал работу  
над Вашим будущим  
видом из окна

Резиденция  
НА СУВОРОВСКОМ

Статусный элитный дом у Смольного

- прекрасные виды на Смольный собор и Павловский сад
- тихое место в самом центре города
- архитектура в стиле модернизма
- бутики на первом этаже
- благоустроенный двор



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

ВОЗРОЖДЕНИЕ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

(812) 688 8888

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36

www.kvartira-lux.ru



Проектная декларация объекта, находящегося по адресу: Центральный район, Суворовский пр., д.63, литера В. Газета «Невское время» №207 (4005) от 22.11.2007. Распространяется для инвесторов юридическим лицам. Разрешено ООО «Строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга»

ЛИЦЕНЗИЯ № 1496020 от 30.07.07

Классика Подмосквья

Усадьба

БАКЕЕВО

«Усадьба Bakeevo» — это коттеджный поселок, состоящий из 17 домовладений премиум-класса, выполненных в неоклассическом стиле, расположенный на 22-м км Пятницкого шоссе на 7 га окультуренной территории. Это уникальное сочетание девственного природного ландшафта, классического регулярного парка, прекрасной экологии со всеми благами цивилизации.

www.bakeevo.ru

644 85 64

Усадьба

БАКЕЕВО



## ДОМ интерьеры

## Шторы от кутюр

## текстиль

Зиму мы благополучно проводили, и хотя календарное начало весны с фактическим не совпадает, день уже стал заметно длиннее. Попадая домой засветло, неожиданно обнаруживаешь какие-то мелкие недостатки, которые зимой при электрическом свете были незаметны. В арсенале косметических средств, способных придать квартире свежесть и новизну, одно из первых мест занимает оконный текстиль. Поэтому удовлетворить обычную весеннюю тягу к переменам вполне можно просто сменив в квартире занавески.



Lege Alto



Sahco Hesslein

**Чтобы фасончик сидел**  
Шторы, как и постельное белье, подушки, чехлы на мебель, принято менять в зависимости от сезона. Вообще-то шторой положено называть занавеску, сворачивающуюся в рулон или собирающуюся сверху на шнурах. Но в обиходе так называют любую занавеску, независимо от способа ее открывания. Так что мы тоже не будем педантично придерживаться определения, данного в словаре.

Менять зимние шторы на летние быть может еще рано, но самое время присмотреть для них ткань и подумать о фасоне. Повальное увлечение наворотами, сложным кроем, вне зависимости от того, сочеталось ли это со стилем и габаритами квартиры, прошло. Фасоны стали проще, в качестве акцента используют многослойность, больше внимания уделяется качеству шитья и оформлению верха. Шторной ленте все чаще предпочитают ручные защипы или складки, а вместо петель нередко используют люверсы. Современные шторы непременно длинные,



Zoffany

сантиметров на 15 ниже уровня пола, и это, как ни странно, вовсе не кажется лишним. Законченность текстильному убранству интерьера придают багровые изделия — шнуры, канты, портьерные подхваты, бахромы, кисти, помпоны и прочее. Но главное в шторах все-таки не фасон и аксессуары, а сама ткань, из которой они спиты, ее цвет, рисунок, фактура.

**Материя первична**

Современная технология позволяет придать привычным тканям новые свойства: тонким — запас прочности, плотным — изящество и невесомость. Поэтому очень часто одни и те же ткани используются в разных целях — для гардин и покрывал, обивки мебели, подушек и скатертей. Ткань становится универсальным средством декора, с ее помощью дизайнеры решают задачу оформления помещения в целом. Предпочтение современный покупатель отдает натуральным материалам.

Пожалуй, самый популярный шторный материал —

шелк, хотя он и сложен в уходе. Как уверяют дизайнеры, он способен благородить интерьер и выправить ситуацию даже в случае не очень точно подобранного цвета. Шелк на удивление многолик: это тафта, органза, крепдешин, вуаль, атлас, лиффон, сатин, жаккард, муслин, «мокрый» и «дикий» шелк. Очень модны также ткани с вышивкой, ручной и машинной, выполненные в технике «шелк по шелку». На производстве шелковых тканей специализируется английская компания

с более чем столетней историей Bennett Silks. В коллекциях фирмы тканый и тисненый шелк с традиционными английскими принтами, шелковые ткани восточного плетения — дамасски, ткани, произведенные и отпечатанные по современной технологии. Ассортимент компании значительно расширился в последние годы после слияния с всемирно известной французской шелковой мануфактурой Henri Portier. Только на производстве шелка специализируется также ком-

пания Art & Deco, которая ведет родословную от знаменитого дома Faberge. В основе коллекций лежат старинные узоры XVII–XIX веков. Царские ткани Art & Deco с золотыми набивными рисунками из гладкого или «дикого» шелка с узелками и неровной выработкой используют для создания интерьера в стиле рококо и барокко. В интерьерных тканях широко используются также сочетания различных натуральных материалов: шелка, шерсти, хлопка и льна и смешанные ткани — с добавлением вискозы и синтетических волокон. Нити разной толщины, гладкие или неровные, и различные способы плетения позволяют создавать легкие полупрозрачные и тяжелые плотные ткани, мягкие и нарочито грубоватые, лощенные и с ярко выраженным рельефом или тканым узором. Одно из новых направлений — использовать для драпировок окна «неожиданные» материалы: костюмную ткань, фланель, подкладочный атлас, «плащевку» и даже мягкую замшу и натуральный мех, которые применя-



Jab

**Д**  
*Дом на Девильем поле*  
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ



Квартиры от 165 м²

Квартиры от застройщика на выгодных условиях

**НОВЫЙ ДОМ**  
в престижном районе Хамовники  
на Большой Пироговской улице

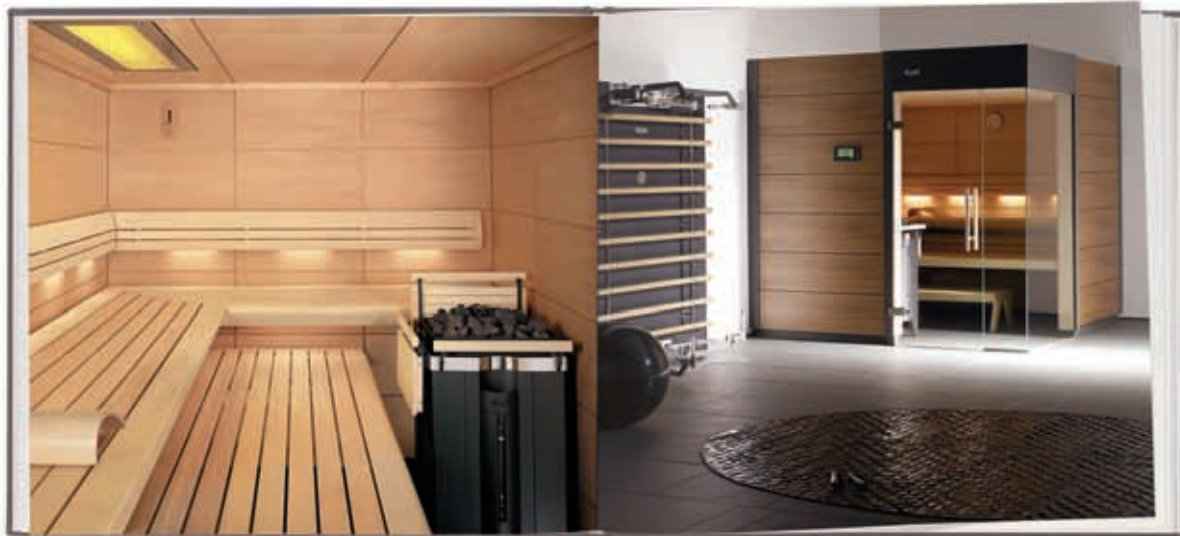
**991-44-94**

Ознакомиться с проектной декларацией можно по адресу: ул. Новочеремушкинская, д. 69, офис 1401

[www.d-pole.ru](http://www.d-pole.ru)

Здоровые удовольствия мирового класса.  
Сауны и СПА KLAFS для Вашего дома.  
Сделаны в Германии.

**KLAFS**  
MY SAUNA AND SPA



реклама

В салонах официальных дилеров KLAFS в России: **АКВА-ДОМ** | Москва | Хамовнический Вал, 8 | Тел.: (495) 788 56 30  
**Санкт-Петербург** | Белоостровская ул., 20, оф. 36 | Тел.: (812) 337 69 12 | [www.aqua-dom.ru](http://www.aqua-dom.ru) | **Галерея NEUHAUS** | Москва  
Ленинградский проспект, 64 | Тел.: (495) 780 47 47 | **Москва** Малый Капужский пер., 2, стр. 4  
Тел.: (495) 780 47 57 | **Санкт-Петербург** | Новосмоленская наб., 1/4 Тел.: (812) 324 44 54 | [www.galerie-neuhaus.ru](http://www.galerie-neuhaus.ru)  
[www.klafs.com](http://www.klafs.com)



# ДОМ интерьеры



Manuel Canovas

лись раньше только в одежде. Большинство декораторов, однако, такой экстремизм не приветствуют, портючая ткань должна все-таки быть функциональной и практичной, а не служить средством эпатажа. Еще один популярный вариант — ткань с протравленными кислотой просветами неправильной формы. Дизайнеры называют портючу из этой ткани «два в одном»: они выполняют одновременно функцию и тяжелых штор, и тюлевых.

этнические мотивы, строгий графический рисунок, геометрические и растительные орнаменты, абстрактные композиции. Женщинам особенно нравятся цветочные рисунки. Цветы на тканях порой так подробно изображены, что кажутся скопированными с цветочного атласа. Однотонный рисунок, нанесенный на легкую ткань, делает ее полупрозрачной. Такой текстиль лучше всего подойдет на лето. Рисунок может быть гладким или объемным — из тесьмы, ворса или даже ис-



Lege Alto

ры рассказывают, что для мужчин это может оказаться не менее интересно, увлекшись, они начинают вникать в детали и разбираться в текстиле гораздо лучше, чем женщины.

## Новинки сезона

На прошедшей в конце января в Париже выставке Maison & Objet ведущие производители текстиля представили свои последние коллекции и новые тенденции в оформлении интерьеров. Со всем этим уже можно ознакомиться во мно-

бычным изящным плетением нити, предлагает в своей новой коллекции фирма Larsen (салон АНТ), а также французская Manuel Canovas. Коллекция дамасков Opera Marquise окрашена в драматичный вишнево-красный, коричневый и темно-оранжевый цвета. Почти абстрактный рисунок на ткани, в котором угадывается растительная тематика, выполнен с использованием инновационной техники по флок-у. Эти роскошные блестящие ткани созданы для гламурных



Zoffany

присутствует и в коллекциях всемирно известного немецкого бренда Zimmer+Rohde. Коллекция Modern Palace с условно цветочным рисунком выглядит демократично, но без излишней аскетичности. Manuel Canovas, не ограничиваясь модными темными расцветками, как всегда радует цветочными узорами во всем их разнообразии и яркости. Коллекции принтов Beauvois, Grace, Ines украшают крупные головки тюльпанов, камелий, орхидей, ирисов и листвен-



Nya Nordiska

Zoffany. Главным источником вдохновения для дизайнера компании Хемфри Бойла служат старинные эскизы. Одна из наиболее популярных дизайнерских идей Zoffany была вдохновлена вышивками эпохи короля Якова. В нынешнем сезоне этот рисунок со стилизованными цветами, листьями и птицами создан в новой колористике, построенной на сочетании золотистого и темно-лилового, липово-зеленого и льняного (Oiseaux de Paradis). Одна из новых весенних кол-

изображены поросшие елями горные склоны и водопады. Дизайн парадных дамасков Verlainne — цветы, плоды и листья упрощенных форм, покрывающие ткань почти сплошным ковром. Гладкое, вытканное из смеси шелка и тонкого, как тафта, хлопка полотно является двусторонним. Слицевой стороны оно переливается, как и подобает шелку, с обратной — это скромный хлопок.

Решившись изменить интерьер и обзавестись новыми



Larsen

## Узоры и краски

С помощью тканей можно совершенно преобразить интерьер, и главное оружие здесь — цвет. Ткани служат дизайнерам своего рода палитрой, с помощью которой они раскрашивают свои проекты. Отношение к цветам и их сочетаниям все время меняется, и строгих правил сочетания между собой определенных цветов не существует, все зависит от пропорций и оттенков. К тому же восприятие цвета очень индивидуально. И конечно не стоит выбирать какие-то цвета только потому, что они вошли в моду — личные предпочтения важнее.

Большое значение для создания стиля имеет и характер рисунка на ткани. Художники по текстилю создают самые разнообразные коллекции. Популярна восточная тематика и другие



Jab

куственной кожи. Особенно интересный эффект достигается, когда такие ткани сажают на подкладку — она должна быть более темной — тогда рисунок проявляется ярче. Считается, что ткани для дома должны выбирать женщины, но декоратор

гих московских салонах. В них уже поступили весенние коллекции фирм Osborne & Little, Lelievre, Zimmer+Rohde, Sanderson. Французский бренд Lelievre предлагает коллекцию Sur un fil мягких тканей из смеси шелка и шерсти с современными вариациями на тему рококо и коллекцию фактурных акриловых тканей Ete comme hiver с неярким клетчатым рисунком. Британцы Osborne & Little в своей новой коллекции удивляют необычно темной для весны цветовой гаммой — бордовые и фиолетово-лиловые тона с растительными орнаментами. Впрочем, эти тона, похоже, нынешней весной входят в моду, поскольку представлены в коллекциях многих производителей. Сочетание тканей цвета вина и цвета сирени, отличающихся нео-



Nya Nordiska

интерьеров. Богатые и торжественные портьерные ткани цвета бордо есть и в новой коллекции Jab. В московских салонах можно ознакомиться с модными новинками от Jab и Sahco Hesslein. В коллекциях этих брендов есть также ткани в черно-белой гамме. У Jab это тяжелые ткани с лиственным орнаментом, в котором доминирует черный цвет, у Sahco Hesslein — полупрозрачные белые ткани с графичным рисунком, напоминающим размашистый росчерк. Кипенно-белый текстиль из смешанной ткани и ткани с элегантной бежевой и серой полоской из коллекции Pure Perfection бренда Nya Nordiska идеально подойдет для современных интерьеров, построенных по принципу «ничего лишнего». Для поклонников белого,

предпочитающих романтический и женственный стиль, немецкие дизайнеры разработали воздушный тюль с изысканной вышивкой и кружевные сетки фантастической красоты. Черно-белая гамма

ные орнаменты сочных весенних красок. Коллекции Candice и Babylone развивают эту тему в вышивках на шелке и льне. Цветочным изобилием в этом сезоне отличаются также ткани английского бренда

лекций Roses and Corn — современная адаптация шелковой парчи, созданной лионскими мастерами XIX века. Коллекция Fir Trees интерпретирует рисунки редких старинных тканей, на которых

шторами, можно, конечно, поехать в Милан, Париж, Рим или Лондон. Но зачем утруждать себя поездкой, если интерьерные новинки доступны в Москве!

Марина Шония



Sahco Hesslein

**ППМ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

[www.ppm-r.ru](http://www.ppm-r.ru)  
**(495) 741-29-01**

Все операции на рынке недвижимости

**МОНОЛИТ+КИРПИЧ** **УНИВЕРСИТЕТ**

**Мичуринский проспект, квартал 5-6, корпуса 18Б и 20Б**  
Новые четырехсекционные дома переменной этажности (12-23 эт.) с подземной автостоянкой и первыми нежилыми этажами.  
Комплексное благоустройство. Прекрасно развитая инфраструктура.

1,2,3-комн.кв.-ры от 54,2 до 114,8 кв.м  
**Ориентировочный срок сдачи IV квартала 2008 г.**

**от 109 000 р./кв.м**  
с проектной лицензией можно ознакомиться в офисе компании



## НОВОЕ MONAKOVO ДАЧНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ НА ВОДЕ

Дмитровское ш., 25 км от Москвы

**33** с персональным  
дома **КАТЕРОМ** и **ВЕРТОЛЕТОМ**

- Эксклюзивная дачная резиденция на воде
- Персональный катер у каждого дома
- Яхт-клуб и Вертолетная площадка

777-6282  
WWW.MONAKOVO.RU



# ДОМзарубежная недвижимость

## Вызов капитала

### страноведение

В прошлом году число россиян, планирующих приобрести зарубежную недвижимость, выросло по сравнению с 2006 годом в 1,7 раза. Причем почти 70% из них рассматривает потенциальную покупку в качестве инвестиционной. Однако прогнозируемая доходность — далеко не единственный (а порой и не самый важный) показатель при выборе зарубежного объекта для финансовых вложений.

#### Крайние случаи

Если бы объекты для инвестиций в жилую недвижимость выбирали исключительно по уровню существующей на текущий момент (то есть довольно короткий период, ограниченный парой-тройкой последних лет) доходности, то финансовые потоки от частных инвесторов всего мира лавиной хлынули бы в три-четыре страны. Какие именно, знает ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard Владимир Кудрявцев. «В последнее время очень высокодоходный сектор — жилье в труднодоступных районах тропических и субтропических зон Восточной Азии», — говорит он. — Можно ожидать, что с развитием экотуризма резко подорожают проекты, концепция которых основана на сочетании высокого комфорта, уединенности проживания и эксклюзивности природных ландшафтов. За последние три года недвижимость в таких районах выросла в цене до тысячи раз». Несмотря на вызывающие душевный трепет показатели, иностранцы массово скупать недвижимость в этих странах не спешат. Как в свое время не спешили приобретать ее в России, не без основания полагая, что доходность инвестиций должна подкрепляться прозрачностью рынка — надежностью и доступностью возврата вложенных средств.

А по надежности, по мнению россиян, лидируют Англия и Франция. Правда, входной порог для инвестиций тут достаточно высок — от \$1 млн. Хотя иностранцы предпочитают привносить в эти страны

еще больше средств. Так, в Лондоне дорогую недвижимость (дороже \$8 млн) приобретают преимущественно нерезиденты. В прошлом году в общем количестве сделок с объектами такого ценового сегмента их доля оставила 56%, из которых 6,5% было совершено россиянами. «Для российского инвестора дорогая лондонская недвижимость привлекательна не только тем, что это модно, но и тем, что это долгосрочные инвестиции в стабильную экономику, оптимальное налогообложение», — рассказывает глава филиала IntermarkSavills Александр Шаталов. — На рынке недвижимости Лондона за последние 30 лет не было отрицательных показателей доходности жилой недвижимости, в среднем она составляет более 10% годовых. Правда, в прошлом году всемирный кредитный кризис и последующая нестабильность финансового рынка все же повлияли на лондонский рынок элитного жилья. В последнем квартале 2007 года темпы роста стоимости снизились на 2% по сравнению с предыдущим кварталом. Это было первым падением за три года. Однако общегодовой рост стоимости недвижимости в этом сегменте в 2007 году составил 16,3%».

В целом же во всех сегментах рынка жилой недвижимости Великобритании в 2008 году прогнозируется незначительный рост цен (около 3%), причем самые высокие показатели (5%) ожидаются на рынке элитной недвижимости в центре Лондона, в частности на семейные на юго-западе города и



Черногория — одна из стран Евросоюза, в которых цены на недвижимость имеют возможность роста

ультралюксовые проекты — такие как One Hyde Park. В последнем, по данным Екатерины Тейн, партнера компании Knight Frank Russia and CIS и директора департамента элитной жилой недвижимости этой компании, реализовано уже 50% апартаментов, причем с 2006 года по настоящее время цены в этом комплексе выросли с \$97,8 тыс. до \$121,5 тыс. за 1 кв. м. Минимальный рост цен в 2008 году ожидается в северных частях Великобритании. Предполагается, что он составит около 1,5%.

Кредитный кризис сдерживает рост цен и во Франции. Специалисты из компании Century 21 прогнозируют, что в нынешнем году в среднем по стране во всех сегментах недвижимости рост будет сопоставим с уровнем инфляции (а в некоторых регионах доходность инвестиций может стать отрицательной). Исключение составят лишь Париж, где цены в среднем вырастут на 5%, а также элитные курортные объекты, спрос на которые мало подвержен влиянию ситуации на мировом финансовом рынке. Таким образом,

надежность этих стран обернется доходностью инвестиций лишь в очень дорогую недвижимость, а в остальных сегментах в ближайший год сулит скорее лишь сохранность средств. Да и то порой лишь в случае сдачи жилья в аренду.

#### Этнический момент

Между тем большинство инвесторов, интересующихся зарубежной недвижимостью, крайние варианты (то есть уже названные фантастически доходные труднодоступные районы тропических и субтропических зон Восточной Азии, а также высоконадежные, но очень дорогие Великобританию и Францию) как возможные варианты удачных инвестиций в жилую недвижимость даже не рассматривает. В конце концов, есть много стран, в которых и недвижимость не столь дорога, и цены на нее при этом растут довольно динамично. То есть их в полной мере можно назвать инвестиционно привлекательными.

Правда, оказывается, «инвестиционная привлекательность» вложений в зарубежную недвижимость — понятие не только чисто математическое (то есть не зависящее ни от чего, кроме стратегии инвестирования и методики подсчета), но и этническое. В разных странах рейтинги наиболее интересных для вложений «заграниц» довольно сильно разнятся. Вот, например, результаты одного статистического исследования, проведенного месяц назад в Великобритании. На первом месте в нем фигурируют Объединенные Арабские Эмираты (а точнее, Дубай), следом идут Бразилия и Египет. Любопытно, что, вкладывая средства в недвижимость этих стран, англичане отнюдь не гонятся за сиюминутными сверхдоходами. Напротив, они выбирают жилье, которое в дальнейшем можно сдать в аренду по сравнительно невысокой цене. Правда, при этом само

жилье должно быть привлекательным в смысле архитектуры и располагаться на морском побережье. Как дань устоявшимся традициям четвертое место, несмотря на ипотечный кризис, занимают США (а именно западная часть штата Нью-Йорк и Флорида). А пятой по популярности стала Турция.

#### Близкие по духу

У наших соотечественников список наиболее привлекательных для инвестиций в недвижимость стран выглядит несколько иначе. «В инвестиционных целях россияне чаще приобретают недвижимость в странах либо только что вошедших в Евросоюз, либо планирующих это сделать, то есть там, где цены имеют возможность роста», — говорит заместитель генерального директо-

ра и руководитель отдела зарубежной недвижимости агентства элитной недвижимости Tweed Игорь Шубин. — К таким странам относятся Болгария, Черногория, Кипр, Турция. Из других стран можно отметить Эмираты». Иными словами, в списке российских пред-

почтений фигурируют три страны (Болгария, Черногория и Кипр), инвестиционную привлекательность которых не стремящиеся в Евросоюз англичане не оценили. Как россияне, в свою очередь, не очень обращают внимание на Бразилию, Египет и США. Причина проста: из стран с примерно равной доходностью от вложений в недвижимость (а во всех перечисленных в зависимости от типа объекта она колеблется от 15 до 40%) выбирают этнически более близкие или ставшие традиционными для летнего отдыха.

Из упомянутых стран в последнее время в особом фаворе у россиян Черногория. «Сочетание гор и моря, умеренный климат, безвизовый въезд для граждан России и возможность для иностранцев приобрести в собственность землю делают Черногорию крайне привлекательной», — рассказывает Елена Некрытова, менеджер проектов курортной недвижимости агентства недвижимости «Новое качество». — А бум на рынке жилья привлекает огромное количество частных инвесторов. Ожидание вступления в Евросоюз разогрело цены на

дается на уровне 25–30%. Следующие два года (2009–2010 годы) прирост не должен превысить 20–25%. Страна активно застраивается, поэтому интересных для инвестиций объектов довольно много. В их числе, например, расположенные в городе Бечичи апартаменты в ЖК Belvedere Residence (его достроят в третьем квартале нынешнего года). Значительный рост цен ожидается и на квартиры в элитном доме Magnolia Villas, расположенном на побережье Герцеговинской Ривьеры, — к его строительству только приступают, а окончание работ запланировано на июнь 2009 года.

Самые же привлекательные для частных инвестиций из-за рубежа — это Объединенные Арабские Эмираты. Чтобы приобрести здесь апартаменты в проектах, находящихся на начальной стадии строительства (то есть наиболее интересной для инвестиций), достаточно иметь \$100–120 тыс. (впрочем, на первой линии прибрежной застройки порядок цен иной). Как говорит генеральный директор компании DeltaRealty Кирилл Щепановский, основное преимущество ОАЭ — абсолютная прозрачность схемы покупки и хорошо прогнозируемая доходность. В Дубае минимальная составляет 15% годовых, средняя при сдаче в аренду — 20–25% годовых, а при инвестировании на начальных этапах строительства к окончанию работ цена может удвоиться.

Таким образом, возможностей для инвестиционных покупок зарубежной недвижимости имеется немало, причем в большинстве случаев доходность довольно точно можно спрогнозировать. Что и привлекает частных инвесторов — эксперты ожидают, что в нынешнем году число россиян, которые приобретут жилье за рубежом, значительно возрастет.

**Наталья Павлова-Каткова**



Покупка жилой недвижимости в Лондоне — это долгосрочные инвестиции в стабильную экономику

ра и руководитель отдела зарубежной недвижимости агентства элитной недвижимости Tweed Игорь Шубин. — К таким странам относятся Болгария, Черногория, Кипр, Турция. Из других стран можно отметить Эмираты». Иными словами, в списке российских пред-

недвижимость, что привело к их росту за последние два года на 70–80%, а на побережье и вовсе на 100–120%. Так что само вступление, скорее всего, уже не вызовет подобного эффекта. Но рост будет продолжаться, пусть и более умеренными темпами. Рост в 2008 году ожи-

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

www.academy-lux.ru

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.

Сияние Сочи

Жилой комплекс

Дом, достойный олимпийского золота

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

- Престижное местоположение: центр Сочи – ул. Виноградная, 24 15 минут до моря
- 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

Потребительский жилищно-строительный кооператив «Сияр»





# ДОМ зарубежная недвижимость

## Минск: плюсы и минусы

### дружба народов

Трудно найти в Беларуси более спорную отрасль народного хозяйства, чем строительство. Цены за последние годы взлетели в несколько раз, дефицит жилья огромный, а долевое строительство фактически запрещено законом. Однако минской недвижимостью интересуются зарубежные инвесторы, в том числе российские.

**Выгодные капиталовложения**  
Только за последний год жилье в Беларуси подорожало в среднем на 20–30%. Эксперты говорят, что причина кроется в недостаточных объемах строительства. «В результате возникает ажиотажный спрос на жилье, а застройщики ведь тоже бизнесмены. Кто же будет продавать недвижимость по одной тысяче за метр, если у вас ее готовы с руками оторвать за две», — объясняет руководитель ассоциации «Недвижимость» Николай Простолупов. Как отмечает эксперт, психологический слом в сознании людей произошел после того, как стоимость квадратного метра жилья оторвалась от реальной заработной платы. «Считается, что стоимость квадратного метра жилья должна равняться среднемесячной зарплате. Ну а после того как психологический



Пятизвездочная гостиница «Европа». В Минске будет построено 10 таких отелей

барьер пройден, необоснованному росту дальше ничто помешать не может», — поясняет глава «Недвижимости». Если учесть, что среднестатистический белорус сейчас зарабатывает примерно \$370, то можно легко посчитать, какие баснословные доходы имеют организации-застройщики. При этом себестоимость строительства составляет от \$600–800 за 1 кв. м при возведении типового жилья и \$1–1,5 тыс. за 1 кв. м — при строительстве элитного. При отсутствии возможности приобрести новое жилье большинство граждан вынуждены улучшать свои условия проживания, приобретая квартиры на вторичном рынке недвижимости, где спрос также в несколько раз превосходит предложение. Согласно статистическим данным, около 95% сделок с недвижимостью приходится на «цепочные» купли-продажи:

одна квартира продается, чтобы приобрести другую, более дорогую. Владельцы недвижимости «на продажу» прежде всего и заинтересованы в увеличении цен. Количество же так называемых чистых покупок ничтожно мало. Как результат, стоимость квартир в хрущевке сравнялась с ценой на квартиры в нововозведенных домах с улучшенной планировкой.

**Президент против дольщиков**  
Вторая причина взлета цен на недвижимость — дефицит земельных участков и высокие административные барьеры. На согласование всех необходимых для начала строительства документов могут уйти годы. А о размерах взяток чиновникам, отвечающим за отвод земли, ходят легенды. Минск, конечно, не Москва, но минимальная выгода для чиновника, под-

писывающего какую-нибудь очередную из многочисленных справок, — это право поставить своего человека в очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий. В таких домах часть стоимости жилья оплачивает государство, а потому «построиться» в таком «малобюджетном» доме можно даже по \$350–400 за 1 кв. м.

Свою лепту в рост цен на недвижимость внес Александр Лукашенко. В 2006 году указом президента под предлогом наведения порядка в строительной сфере было фактически заморожено долевое строительство. Застройщиков лишили возможности привлекать инвестиции граждан и принудили продавать только готовое жилье. Естественно, что те, в свою очередь, пошли в банки за очень недешевыми кредитами, а свои издержки переложили на плечи простых покупателей. Отмени-

ли этот порядок только в феврале 2008 года, после совещания, на котором Лукашенко учинил разнос чиновникам от строительной отрасли, которая, по словам президента, «полностью развалена». «Мы не можем быть удовлетворены ни темпами, ни качеством, ни ценой строительства, осуществляемого в Беларуси. Возьмите любое звено — везде проблемы», — сказал он. На исправление ситуации строителям отведен срок до конца года. А к 2010 году строительному комплексу поставлено задание выйти на объем возведения жилья 10 млн кв. м в год. Из них 80% должно возводиться для нуждающихся — в очередях сейчас состоит почти полмиллиона человек. Правда, у специалистов есть сомнения, смогут ли позволить себе малоимущие приобретать стремительно дорожающее жилье. Ведь по плану правительства средняя зарплата в Беларуси к 2011 году составит всего \$500. В то время как квадратный метр жилья к тому времени даже для нуждающихся очередников вряд ли будет стоить менее \$1,5 тыс.

**«Во всем виноваты россияне»**  
Некоторое время по Минску упорно ходили слухи, что жилье в столице массово скупают «москвичи». Логика была простой: деньги у россиян сейчас есть, и что может быть более выгодным, чем вложение свободных средств в недвижимость. То, что для среднестатистического белоруса является заоблачной суммой, для мелко-го московского бизнесмена —

плевая сумма. Однако правительство очень быстро развентчало слухи о российской экспансии. На одном из заседаний парламента министр архитектуры и строительства Геннадий Курочкин сообщил депутатам, что сделки с недвижимостью, которые заключают россияне, составляют менее 1%. «И тех россиянами можно считать довольно условно», — добавил министр. — Это этнические белорусы, которые решили вернуться на родину, у них здесь живут друзья и родственники».

Однако если к приобретению готового жилья в Беларуси интерес у россиян действительно не очень велик, то строить на территории Минска крупные объекты недвижимости готовы несколько крупных компаний. В первую очередь это ООО «Итера-групп», которое недалеко от центра будет возводить «Минск-сити». Стоимость проекта — \$7 млрд. Уникальный комплекс, рассчитанный на 35–38 тыс. жителей (порядка 850 тыс. кв. м), расположится на площади более 350 га. Доминантой станет высотное здание административно-делового центра, где будут расположены офисные, торговые и гостиничные площади. Для того чтобы получить площадь под застройку, «Итера-групп» даже согласилась перенести за пределы Минска авиаремонтный завод.

Активно интересуются россияне и объектами торговли. Если отечественные игроки на рынке торговли хотят покупать магазины площадью от 70 до 300 кв. м, то российские фирмы готовы приобретать торго-



Дом бизнес-класса в Минске. Минчане надеются, что россияне будут строить не хуже (фото ГЕННАДИЯ ШАРПТИКИНА)

вые центры целиком — площадью до 2 тыс. кв. м. Тем самым оправдываются прогнозы специалистов информационной недвижимости «Твоя столица» относительно изменений структуры спроса и последующей активизации сетевиков. В качестве примера можно привести открытие в Минске первого гипермаркета ProStore. Соинвесторами этого проекта выступили российский ритейлер «Седьмой континент» и местная группа компаний «Трайлл». По данным столичной мэрии, опыт оказался настолько удачным, что Мингорисполком уже обсуждает возможность строительства в Минске второго гипермаркета ProStore.

**Блеск и нищета**  
Однако не только российские компании представляют иностранных застройщиков, работающих в столице Беларуси. Минск давно уже активно отстраивают турецкие, иранские, сирийские и прочие ближневосточные компании. Для них у столичных властей также нашлось несколько заманчивых предложений. Например, круп-

нейшая иранская частная строительная компания «Кейсон» изъявила желание построить в Минске здание административно-гостиничного комплекса стоимостью \$225 млн. Для этой компании уже выделена площадка на пересечении проспекта Независимости и улицы Калиновского. Еще один подобный гостиничный комплекс будет возведен за счет средств инвестора из Саудовской Аравии.

Вообще по количеству фешенебельных отелей Минск скоро догонит многие европейские столицы. По планам городских властей в обозримом будущем 83% минских гостиниц будет иметь категорию «четыре-пять звезд». Помимо двух вышеперечисленных компаний не называемый властями инвестор из Арабских Эмиратов намерен построить дорожную гостиницу в районе стадиона «Динамо», а также деловой центр на пересечении Первомайской и Красноармейской улиц. В районе Комсомольского озера появится пятизвездная гостиница международного отеля оператора «Хайятт».

Если планы столичных властей сбудутся, то в ближайшие два-три года общий объем иностранных инвестиций в проектирование и строительство объектов в столице может составить свыше \$1 млрд в год. Правда, самим белорусам от этого вряд ли станет легче. Инвесторам от них требуется лишь относительно дешевая рабочая сила, в то время как все сливки достанутся строительным гигантам из «дружественных стран».

**Юрий Потемкин**

| МЕТРЫ И ЦЕНЫ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| В 2007 году белорусские строители возвели почти 4,7 млн кв. м жилья. В этом году объемы строительства должны достигнуть 5,2 млн кв. м, а к 2011-му — превысить 10 млн. Однако эти цифры вряд ли обрадуют рядовых граждан. Ведь цены на квартиры, особенно в столице, стали для большинства из них просто заоблачными. Стоимость квадратного метра в типовом | панельном доме зашкаливает за \$2 тыс. Если десять лет назад однокомнатную квартиру в спальном районе Минска можно было приобрести за \$7–10 тыс., то сейчас они взлетели в цене до \$70–100 тыс. Купить же комфортабельное жилье в центре менее чем за \$200 тыс. уже невозможно. Позволить себе такие расходы не могут даже представители так называе- | мого среднего класса. Если ничего не изменить, то в Беларуси может вырасти целое поколение бездомных, которым только и останется, что терпеливо дожидаться, когда им «естественным» путем перейдут в наследство квартиры родителей. По официальным данным, сейчас в очереди на улучшение жилищных условий стоят 630 тыс. белорусов. |



ОТКРЫТОЕ ПРОСТРАНСТВО – ПРОСТОР ДЛЯ ВОПЛОЩЕНИЯ САМЫХ СМЕЛЫХ ДИЗАЙНЕРСКИХ РЕШЕНИЙ, ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАТЬ СТИЛЬ СОБСТВЕННОГО ДОМА В ТОЧНОМ СООТВЕТСТВИИ С ОБРАЗОМ ЖИЗНИ И ВЗГЛЯДАМИ НА МИР – ВСЕ ЭТО ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МИРНЫЙ» НА ПРОСПЕКТЕ МИРА, 83!

- Энергия творческого гения ведущих архитекторов России и Европы стала основой для создания концепции «Мирного». Авторский проект жилого комплекса разработан архитектурным бюро «Остоженка». Дизайн мест общественного пользования создан по проекту известного архитектурного бюро Studio & Partners Milano (Италия).
- Впечатляющий архитектурный облик зданию придает динамичный «ломаный» силуэт уникального структурного остекления, не имеющего аналогов в России. Со стороны проспекта Мира входные группы двух корпусов объединит общая

стеклянная крыша — элемент в духе «архитектуры будущего». Мощная эмоциональность, уравновешенная лаконизмом конструкции, характеризует образ «Мирного».

- В элегантном дизайне интерьеров мест общественного пользования использованы только высококачественные материалы. Замысел итальянских архитекторов акцентирован на контрасте геометрических форм, прозрачности углов, цвете и натуральных материалах. Стиль и отделка интерьеров настолько великолепны, что атмосфера «Мирного» дает его жителям ощущение «звездного» статуса.



Дизайн интерьера входной группы

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



795-0-888



# ДОМ ЭКОЛОГИЯ

## Прямая материальная угроза

### экспертиза

Загородный дом ассоциируется со свежим воздухом и чистой экологией. Но в неправильно построенном коттедже или даче экологическая ситуация может оказаться еще менее благополучной, чем в городской квартире. Источниками экологического загрязнения в доме могут стать обычные стройматериалы.

#### Радиоактивные элементы

Благополучная экологическая обстановка стала сегодня своего рода дополнительным бонусом, которым риэлтеры пытаются привлечь покупателя. «Тему экологии жилища часто поднимают застройщики отдаленных от Москвы районов, — комментирует Виктор Смоленский, руководитель проекта „Русская усадьба“ компании Repply Lane Realty. — Подчас это единственное, чем они могут привлечь клиента. Но практика показывает, что для большинства покупателей загородных домов вопрос транспортной доступности превалирует над вопросами экологии». Специалисты предупреждают: такое невнимание к экологическим показателям со стороны жителей загородных домов чревато серьезными проблемами со здоровьем.

Виды экологического загрязнения делятся на три группы: физические (радиация и электромагнитные поля), химические и биологические (бактерии, вирусы и плесневые грибки). Проводимые экологические экспертизы показывают, что материалы, применяемые в загородном строительстве, могут представлять тройную угрозу для жильцов.

Повышенная радиоактивность наблюдается прежде всего у природного камня. Активный фонит гранит и мрамор, шпалоблоки часто имеют излучение выше допустимого. Впрочем, радиоактивными могут быть также кирпич и бетон, если глина или соответствующий песок для их изготовления были взяты из неблагоприятного карьера. Общий радиационный фон для Московского региона, по оценкам экспертов, составлял 10–20 микрорентген в час. По действующим нормам в зданиях мощность гамма-излучения не должна превышать общего фона на открытой местности более чем на 20 микрорентген.

«Проведя экспертизу здания, мы стараемся удалить все, что излучает больше 30 микрорентген в час, — рассказывает начальник отдела по связям с общественностью МосНПО „Радон“ Сергей Шмелев. — Впрочем, этот интерес к радиационной безопасности во многом чрезмерно раздувается в связи с радиобоязнью, которая развилась после чернобыльской катастрофы. На деле же эти дозы совсем не опасны. Например, на Кавказе общий фон составляет 70–80 микрорентген в час, а местные жители отличаются отменным здоровьем и долголетием».

Куда более заметно вредит здоровью другой вид физического загрязнения — электромагнитные поля (ЭМП). Последствия их воздействия на организм человека более чем серьезные — начиная с головных болей и повышенной утомляемости и заканчивая дисфункцией мочеполовой системы и онкологическими заболеваниями.

Причиной загрязнения могут быть неправильно подключенные силовые кабели, электропроводка, распределительные щитки, трансформаторные подстанции, электронагревательные приборы. Часто силовые кабели подключены таким образом, что «земля» и «рабочий 0» находятся на одной жиле — это приводит к возникновению ЭМП, интенсивность которого обычно превышает нормативы в несколько раз.

«Серьезные превышения электромагнитных полей может дать такое инженерное решение, как пол с подогревом, —



Кирпичи имеет смысл проверить дозиметром фото АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

предупреждает Сергей Кривошеев, специалист группы компаний „Экостандарт“, занимающейся экологической экспертизой помещений. — Особенно критично, если вся система выполнена единым нагревательным элементом, укладываемым петлями по всей площади помещения. Теплый пол подобной конструкции приводит к десятикратному превышению нормы магнитного поля в помещении, а экранировать его бессмысленно. Существует теплые полы, которые построены по иной, так называемой бифилярной схеме. Их уровень магнитного поля примерно в два раза ниже. Много нюансов связано с нарушениями технологии монтажа пола. В любом случае в детских и спальнях желательно избегать подобной системы обогрева».

#### Химическая реакция

Не менее распространены нарушения химического баланса в воздухе. Специалисты „Экостандарта“ обнаруживают подобные загрязнения в 67% случаев экспертизы, причем в 30% случаев источником загрязнения являются элементы конструкции (прежде всего бетонные), а в 70% — отделочные материалы (штукатурка, краска, лак, ковролин, утеплители). К самым распространенным видам химических загрязнений относят фенол, формальдегид, толуол, ксилол, аммиак, микроскопическую пыль (силикатную и цементную).

В бетоне довольно часто обнаруживают повышенное содержание фенола. Это вещество в виде паров или пыли проникает в организм через дыхательные пути, слизистые оболочки и кожу. Разовое и регулярное воздействие небольших доз вызывает утомление, головокружение, головную боль, а также снижение иммунитета и обострение аллергических реакций.

Формальдегид официально признан канцерогеном, он негативно воздействует на центральную нервную систему, глаза, дыхательные пути, кожный покров, репродуктивные функции. Источником формальдегида в доме может служить ДСП, полимерные ма-

териалы для отделки полов и внутренней отделки стен, декоративный пластик и декоративная фанера. При этом формальдегид может выделяться в течение нескольких лет после завершения строительства или ремонта.

Почти треть имеющихся в продаже лаков и красок выделяют толуол и ксилол. Первый раздражает глаза и при регулярном воздействии провоцирует функциональные нарушения нервной системы, а вто-

рой вызывает заболевания кожи. Ядовитые вещества фталаты часто добавляют в линолеум для придания ему большей гибкости и упругости. Они выделяются в течение всего срока службы материала и негативно сказываются на репродуктивных функциях.

Некачественные, китайского или турецкого производства, пластиковые двери, окна и элементы отделки могут выделять диоксины — ядовитые вещества, получившие широкую известность после заболевания украинского президента Виктора Ющенко.

«Пик химического загрязнения приходится на период сразу после строительства или ремонта дома, — объясняет Сергей Кривошеев. — В помещении возникает маленькая экологическая катастрофа. В этот момент новые краски и лаки активно выделяют вредные вещества. Даже если использовать материалы, каждый из которых по отдельности не опасен и имеет санитарно-гигиеническое заключение, все вместе они могут создать загрязнение, которое в несколько раз превысит ПДК». Для очистки воздуха в помещении можно использовать разнообразные фильтры барьерного типа, однако против ряда наиболее опасных химических загрязнений они малоэффективны — помочь может только интенсивное проветривание.

#### Биологическая атака

Биологическое загрязнение может стать причиной не меньших бед, чем химическое. Распространившиеся по дому бактерии вызывают респираторные заболевания, а грибок провоцирует астматический приступ.

Чаще всего причиной появления в доме вредоносных орга-

низмов является нарушение технологии возведения стен, когда влага не имеет выхода наружу и начинает конденсироваться в толще стены на утеплителе. В результате создаются благоприятные условия для развития опасной микрофлоры — сапрофитов, плесневых грибов и вредных бактерий, многие из которых чрезвычайно активны и представляют серьезную опасность для здоровья человека. Среди отделочных материалов наиболее опасным источником микробиологического загрязнения — ковролин. Вредные микроорганизмы выводятся из него только регулярной химчисткой.

«Для борьбы с микробиологическим загрязнением необходимо в первую очередь улучшить климатическую обстановку, вентиляцию, — советует специалист „Экостандарта“. — Если воздух слишком сухой, надо поставить увлажнители. Видимые очаги поражения и все помещение в целом необходимо обработать антисептиком. Если очаг не виден, но известно, что загрязнение присутствует, надо установить фотокаталитические фильтры, которые прекрасно справляются с бакзагрязнениями. Фотокаталитический фильтр можно заменить ультрафиолетовой лампой».

Какие же материалы следует использовать при возведении экологически чистого дома? По словам специалистов, стены лучше строить из дерева или кирпича — бетон — точки зрения экологии материал неблагоприятный. При этом и кирпич, и бетон обязательно должны пройти дополнительную радиологическую экспертизу. Впрочем, дерево, пропитанное химическим составом против гниения или в противопожарных целях, уже не может считаться экологически



Дерево хорошо, если не содержит клея и пропиток фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

чистым материалом. Неплохие экологические показатели имеют не очень распространенные пока в России щитовые дома.

Во внутренней отделке дома ковролин лучше не использовать и отказаться от системы подогрева пола. Краску и пластиковые элементы отделки следует проверить — ориентация на известные торговые марки не всегда помогает, потому что стройматериалы западных брендов вовсе подде-

лывают в Китае. Не рекомендуют использовать материалы с привлекательными для потенциальных покупателей свойствами (быстросохнущие, сверхэластичные и т. д.), так как обеспечиваются они за счет добавления химических присадок. И в любом случае после окончания строительства и отделочных работ необходимо провести комплексную экологическую экспертизу помещения и устранить обнаруженные загрязнения. «Каж-

дая третья экспертиза выявляет превышение нормативов по загрязнению, чаще всего химическим или биологическим, — предупреждает Светлана Савина, технический директор компании „Экология жизненного пространства“. — Иногда экологическим требованиям не соответствуют дома и в организованных поселках. В особенности если проект коттеджа будущий жилец дорабатывал самостоятельно».

Никита Аронов

18-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

НЕДВИЖИМОСТЬ

ОТ ЛИДЕРОВ

2008

ЦДК Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

27-30 МАРТА

Крупнейшие строительные, девелоперские и банковские компании приглашают посетить

ЯРМАРКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

реклама

www.exporealty.ru

ПРЕСТИЖНЫЙ ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК

ЗВЕНИГОРЬЕ

ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК НА 146 ДОМОВАЛАДЕНИЙ ПОД ЗВЕНИГОРОДОМ

СОБСТВЕННЫЙ ПАРК С ВЕКОВЫМИ СОСНАМИ - 9 ГА (ТЕННИСНЫЙ КОРТ, СПОРТИВНАЯ И ЛЕТСКАЯ ПЛОЩАДКИ, СПА-ЦЕНТР)

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ - ЦЕНТРАЛЬНЫЕ

Благоустроенная прибрежная зона протяженностью 560 м (ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПЛЯЖНОГО ВОЛЕЙБОЛА)

203-1919

WWW.RODEXREALTY.RU

RODEX GROUP

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЕ КОЛЛЕГИУМ

Олимпиада из твоего окна

ДОМ у ДЕНДРАРИЯ

Сочи, ул. Яна Фабрициуса

Подробности и проектная декларация на [www.m-industry.ru](http://www.m-industry.ru) Лицензия ГС-1-77-01-27-0-7804158382-024526-1 от 12.12.05 г. до 07.10.08 г. Регламент ЗАО "Строительное объединение "М-ИНДУСТРИЯ".

квартиры в сочи 700 метров до моря

20-этажный двухсекционный жилой дом высокой комфортности: территория, благоустроенная специалистами парка «Дендрарий» | скоростные лифты «Отис» | система центрального кондиционирования | эффективная система пожарной безопасности | контролируемый доступ на территорию комплекса | художественная подсветка фасада | служба room-service | детская игровая комната | турецкая баня и сауна | спортивно-оздоровительный комплекс | мини-маркет, аптека, кафе | пункт приема вещей в прачечную и химчистку | пентхаусы на верхних этажах

Представитель в Москве: АН "Дом у моря", тел. (495) 228-06-10

WWW.SOCHI.SPB.RU

М-ИНДУСТРИЯ

СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

индустрия качества

(812) 449-4444

8-800-200-6030

звонок по России бесплатный



**По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 219.**  
\*С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

www.monville.ru, www.lemestia.ru e-mail: dom@lemestia.ru +7(495)252-77-77



# ДОМ краеведение

## Вперед, в прошлое

### легенды

Девелоперская структура группы компаний МИАН взялась за реставрацию памятника советского конструктивизма — дома Наркомфина на Новинском бульваре, который планирует переделать в апарт-отель. Это далеко не первая попытка вернуть к жизни уникальный дом-коммуну, построенный в рамках программы социалистического расселения в 1928–1930 годах. Однако впервые реализация этого проекта может быть доведена до конца — общий объем инвестиций оценивается в \$12–15 млн.

**Новинская коммуна**  
Знаменитый «дом-корабль» был построен классиком советского конструктивизма Моисеем Гинзбургом в 1928–1930 годах, когда «мелкое домашнее хозяйство» стало в массовом порядке перестраиваться в «крупное социалистическое». Заказчиком строительства выступил глава Народного комиссариата финансов Николай Милютин — первоклассный финансист, сумевший добиться стабильности рубля и низкого уровня инфляции. Милютин получил не только экономическое, но и архитектурное образование (учился на архитектурном факультете в Петербурге) и всегда интересовался градостроительством, поэтому, заняв пост наркома, решил заняться любимым делом всерьез. По его заказу и был построен ведомственный дом-коммуна на Новинском бульваре, 25. Как и частный дом Константина Мельникова, дом Наркомфина считается архитектурным достоянием всемирного значения. Однако интересен он не только как памятник конструктивизма — в разное время здесь проживали многие известные люди, не имеющие отношения к финансовой деятельности (например, советский художник Александр Дейнека и сам Моисей Гинзбург). И это неудивительно: в советские времена этот жилой дом относился к разряду элитной недвижимости. Несмотря на почтенный возраст и удручающий внешний вид, дом на Новинском до сих пор остается уникальным объектом. Это шестизэтажное здание с пентхаусом, которое вполне подходит под опреде-

ление «клубного дома»: здесь меньше 50 квартир. Его общая площадь составляет всего 4 тыс. кв. м, из которых 2,6 тыс. кв. м приходится на жилую часть. В доме несколько вариантов жилья (так в те годы назывались обобществленные квартиры), причем едва ли у них найдутся аналоги на сегодняшнем рынке недвижимости. Самые скромные квартиры имеют площадь чуть больше 30 кв. м — они представляют собой двухуровневые разновысотные помещения: из холла-гостиной с высоким потолком надо подняться по лестнице, чтобы попасть в спальню с потолками высотой 2,3 м. Квартиры выходят окнами на две стороны света — спальня на восток, а гостиная на запад, что среди современных объектов недвижимости практически не встречается. Удобства в квартирах крайне скромные: как таковой кухонной зоны в них не было, был лишь так называемый кухонный элемент в отгороженном углу холла — подобие того, что можно встретить сегодня в студиях. Туалет и душевая (ванный элемент) располагались в разных уровнях и были небольшими по площади. Другой вариант апартаментов просторнее, но ненамного — это двухэтажные квартиры, где предусмотрено залное двусветное пространство с потолками высотой почти 5 м и панорамным остеклением — на получившемся в результате балконе можно с удобством разместить жилую зону. Самые большие по площади апартаменты выходили на южный фасад и имели отдельный полукруглый балкон. Для жите-



Дом Наркомфина — памятник советского конструктивизма. Автор проекта — Моисей Гинзбург (фото Григория Собенко)

лей остальных апартаментов балкон был общим: им служили застекленные коридоры, в которые выходили двери квартир. В доме было оборудовано всего две лестницы, что позволяло сэкономить пространство на лестничных клетках. Лучшие апартаменты занимал сам министр финансов. Для него Гинзбург спроектировал настоящий пентхаус — изящную, хорошо освещенную двухэтажную виллу, расположенную на крыше с южной стороны дома (до недавнего времени там обитали бомжи). По тем временам она считалась чуть ли не самым роскошным жилищем в Москве, из окон которого открывалась панорама города, еще не застроенного высотками. Там же

Гинзбург предусмотрел общественный солярий, который, однако, не пользовался спросом у жильцов. По соседству с виллой Милютина располагалась ведомственное общежитие для командированных в Москву региональных финансовых чиновников. Инфраструктура дома Наркомфина была организована весьма оригинально. Она размещалась в отдельном, так называемом коммунальном корпусе, соединенном с жилой частью переходом на уровне второго этажа. В этом небольшом здании (10х10 м) были сосредоточены все необходимые общественные помещения, в том числе столовая, спортзал и механическая прачечная — одно из бытовых достижений

1920-х годов. Жители квартир могли заказать еду на дом, а могли спуститься в коммунальный корпус, примерно как в подмосковных пансионатах более позднего времени. После того как в 1930-х Милютин, как и многих других высокопоставленных чиновников, репрессировали (он не был расстрелян, но остаток своих дней провел в заключении), «дом-корабль» остался жилым, а коммунальный корпус перепрофилировали: там разместились сначала типография, а позднее конструкторское бюро. В наши дни он стал пристанищем для бездомных. **Аварийная реставрация**  
Дом, в котором с момента ввода в эксплуатацию ни разу не

проводился ремонт (в некоторых квартирах встречаются фрагменты первоначальной окраски интерьеров), до сих пор функционирует как жилой. Попытки привести это здание в порядок предпринимались не раз, в основном иностранными благотворительными фондами и из чистого энтузиазма. Однако ими все и ограничивалось. Сейчас проектом заинтересовалась девелоперская группа МИАН, планирующая превратить дом Наркомфина в апарт-отель. Здание, которое давно считается аварийным, начали расселять еще во второй половине 1980-х годов, однако в начале 2000-х здесь еще оставалось 18 семей. Сейчас усилиями инвестора их количество сократилось, но ненамного — до полутора десятков семей. Более того, порядка пяти-шести квартир в доме приватизированы — и это при том, что застройка является с недавних пор объектом культурного наследия федерального значения. Состояние квартир самое разное: часть площади пришла в полное запустение, а в некоторых квартирах сделан весьма неплохой ремонт и произведены перепланировки. По словам представителя компании МИАН, владельцам квартир, которые планирует расселить, предлагается приличная денежная компенсация, соответствующая нынешним расценкам на столичном рынке недвижимости. По некоторым сведениям, при покупке коммуналок в одном небольшом доме неподалеку от метро «Курская» жители получали порядка \$10 тыс. за квадратный метр. Если жильцам дома Наркомфина будет



Проект реставрации дома Наркомфина. Автор проекта реставрации — Алексей Гинзбург (фото В. Гринголь)

предложена такая же компенсация, за небольшую жилплощадь можно будет получить более \$300 тыс. Этой суммы вполне может хватить на трехкомнатную квартиру, причем не на окраине Москвы, а в достаточно respectable районе вроде окрестностей метро «Аэропорт» или «Дмитровская». Однако не все жители дома согласны покинуть свои маленькие квартиры в центре города. Проектом восстановления дома Наркомфина занимается Алексей Гинзбург, внук проектировщика здания. По его мнению, речь здесь может идти не о реконструкции, а только о реставрации дома. Несущие конструкции здания сохранились достаточно хорошо, поэтому сносить здание и восстанавливать его заново в планы инвесторов не входит. Но некоторые его части все же подлежат замене. Дело в том, что дом Наркомфина — каркасное сооружение и его наружные стены не являются несущими и выполнены, как многие постройки эпохи конструктивизма, из дешевых и быстро приходящих в негодность материалов (а именно из камышита — спрессованных стеблей камыша). При реставрации дома также будут заменены инженерные коммуникации, однако полностью адаптировать проект к категории современной дорогой недвижимости не станут — по словам Алексея Гинзбурга, нет смысла устанавли-

вать, к примеру, такое оборудование, как фанкойлы. Для реализации проекта предполагается привлечь специалистов из Германии, имеющих опыт восстановления немецких конструктивистских зданий времен Баухауза, которые в инженерном отношении имеют те же недостатки, что и творения российских архитекторов 1920-х. По предварительным оценкам, в реставрации дома потребуются вложить порядка \$12–15 млн из расчета \$3 тыс. на метр, что для столичного девелопмента бюджет далеко не самый крупный. По мнению участников рынка, дом Наркомфина будет не вполне обычным девелоперским продуктом. В современных домах топ-класса встречаются небольшие квартиры-студии, однако они скорее исключение. В доме на Новинском все квартиры крайне невелики по площади, поэтому продаваться они пока не будут, а останутся в собственности инвестора. Представители инвестора готовы к этому, хотя и признают, что подобный проект будет иметь весьма умеренную рентабельность. Тем не менее можно предполагать, что дом Наркомфина, как и любой стильный и необычный объект, привлечет внимание покупателей — как ценителей конструктивистской архитектуры, так и просто поклонников нестандартных форматов городской недвижимости. **Валентин Корнев**



De Luxe  
в центре Москвы

два новых исключительных проекта на Плющихе и Смоленской набережной

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА ПЛЮЩИХЕ**

Расположен в тихом районе центра Москвы, в окружении зеленых скверов и парков, рядом с Новодевичьим монастырем и храмом архангела Михаила. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, в оформлении фасадов и интерьеров используются натуральные материалы. Просторный двор-патио площадью 7 тыс. кв. м. В квартале расположены итальянское кафе, SPA и винный бутик.

**КЛУБНЫЙ ДОМ SMOLENSKY**

Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с отделкой фасадов натуральным камнем делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. В доме всего 70 квартир — просторных и светлых за счет панорамных окон и витражного остекления.

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925-47-47, 925-49-30 www.don-stroy.com