

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

Разгон-торможение

Москва

За март цены на московское жилье опять выросли, и довольно значительно — по разным оценкам, на 5–7%. Тем не менее говорить об ускорении роста цен, как отмечают практически все участники рынка, некорректно.

В основном подорожание пришлось на начало месяца, а к концу марта — началу апреля удорожание квадратного метра снизилось почти до 0,5% в неделю, что соответствует двухпроцентному месячному росту.

Причин у такой ситуации несколько. Во-первых, свою роль сыграло изменение курса доллара: в марте он снова упал практически на 3%, что делает цифру удорожания московской недвижимости гораздо более скромной — 2–4%. Впрочем, эта цифра не совсем точно отражает действительность, потому что многие собственники продают квартиры по фиксированному курсу доллара, отличающемуся от реального.

Во-вторых, рост цен обеспечил приток покупателей: многие потенциальные клиенты, испугавшись начавшегося роста цен, поспешили приобрести квартиры, пока они не подорожали еще больше. При этом объем предложения за март — начало апреля несколько снизился практически по всем сегментам жилья. Впрочем, волна «новых» покупателей сильно ограничена жесточенными условиями выдачи ипотечных кредитов, поэтому дальнейшего сильного роста спроса и цен на недвижимость эксперты не ожидают.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский, управляющий директор «Century 21 Запад»:

— За рассматриваемый период март — начало апреля значительных изменений на рынке недвижимости Москвы и Московской области не произошло. Рост цен на вторичном рынке продолжился, но уже не превышает уровня инфляции, что, впрочем, по-прежнему достаточно заметно. Объем предложений значительно не изменился, но прослеживается четкая тенденция снижения спроса по сравнению с первыми двумя месяцами этого года. Спрос снизился на 10–15%. Происшедший за этот период подъем уровня цен на жилье, а также усложнившийся на практике процесс получения ипотечных кредитов (кризис в мировом банковском секторе оказывает влияние и на российский рынок: в большинстве банков повышены требования по подтверждению доходов, в ряде банков возросли процентные ставки, практически нет программ кредитования без первоначального взноса) влияют непосредственным образом как на финансовые возможности покупателей, так и на эмоциональную составляющую решения по приобретению жилья. Продавцы начинают плавное снижение цен на жилье, а также нестабильностью курса доллара. По сравнению с февралем цена за квадратный метр поднялась в среднем на 7,5%. Рассматривая рынок недвижимости по сегментам, можно заключить, что ситуация на московском рынке недвижимости начинает понемногу стабилизироваться. Рост цен продолжается, но уже не носит такого резкого характера, более того, наблюдается его некоторое снижение.

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Увеличение цены (к марту 2008 года, %)	Цена (руб./кв. м)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	0	131000
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008 год	5	127400
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	0	128250
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	0	278660
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	0	221000
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдан ГК	0	377844
Трекотный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	Не предлагался	234000
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009 год	3	111000
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	0	259768
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	0	371719
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	0	590382
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	0	361378
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	15	138500
Новосеневский просп., вл. 5–3	—	Сдача ГК — 2009 год	0	84700
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	0	133000
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	106600
Трубинковский пер., 4	«Арибская усадьба»	Сдан ГК	0	1291482
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	153500
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	0	472305
Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672	—	Сдача ГК — 2008 год	8	79963
1-й Тружеников пер. вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	640800
Ул. Днепропетровская, 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	Не предлагался	111000
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	0	115000
Ул. Давыдовская, вл. 19	—	Сдан ГК	Не предлагался	196075
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	0	472500
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	0	82000
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	0	114000

теризуется плавным повышением стоимости предложения. Данная тенденция во многом обусловлена наличием достаточно высокого уровня спроса на жилье, а также нестабильностью курса доллара. По сравнению с февралем цена за квадратный метр поднялась в среднем на 7,5%. Рассматривая рынок недвижимости по сегментам, можно заключить, что ситуация на московском рынке недвижимости начинает понемногу стабилизироваться. Рост цен продолжается, но уже не носит такого резкого характера, более того, наблюдается его некоторое снижение.

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — Можно констатировать факт, что рынок жилья, находившийся в состоянии неустойчивого равновесия весь 2007 год, из двух вариантов дальнейшего развития цено-

вой ситуации — откат цен и дальнейший рост — «выбрал» вторую траекторию. Разгон рынка начался уже к концу января. В течение первых двух месяцев 2008 года цены выросли на 7–8%. Цены на жилье в марте выросли еще более значительно — рост цен на различные объекты составил в среднем 5–7%.

Катализаторами роста цен явились такие процессы, как предвыборная лихорадка, охватившая рынок в начале года, падение курса доллара, нестабильная ситуация на мировом финансовом рынке, а также общее оживление московского рынка недвижимости, связанное с формированием ожиданий его участников в отношении дальнейшего развития ценовой ситуации.

В целом столь значительный рост на рынке жилья определяется в первую очередь увеличением спроса — как

со стороны инвесторов (участники рынка отмечают приход в жилой сегмент инвесторов с фондового рынка), так и со стороны людей, покупающих жилье для проживания. Как ни странно, своеобразным катализатором роста активности покупателей является и сам рост цен на жилье: в условиях довольно быстрого удорожания объектов люди быстрее решаются на покупку квартир.

Как показывает история развития рынка жилой недвижимости, ускорение роста цен — это процесс конечный (похожая ситуация наблюдалась в 2006 году, однако в тот период цены росли еще быстрее — до 10% в месяц). После бурного роста рынок подходит к ценовому порогу, отсекающему часть покупателей, теряющих возможность приобретения жилья по причине нехватки финансовых ресур-

сов. Это приводит к снижению уровня спроса и охлаждению рынка. Снижение темпов роста цен приводит и к выходу из проектов части инвесторов, что также приводит к снижению общего уровня спроса. По мнению аналитиков компании Blackwood, в 2008 году рынок будет развиваться по тому же сценарию (за ускорением будет следовать спад), при этом наиболее коррективы внесет летний период, традиционно отличающийся снижением покупательской активности.

Андрей Бекетов, независимый аналитик рынка недвижимости: — Рост цены предложения 1 кв. м на вторичном рынке типового жилья составил 5,6%, рост цен на квартиры, предлагаемые к продаже в панельных домах, составил 6,9%. При этом в кирпичных домах цены

предложения увеличились на 5,9%. Рост долларовых цен был не только больше прогнозируемых, но и оказался максимальным с начала года. При этом необходимо отметить, что темпы изменения рублевых цен за счет снижения курсовой стоимости доллара оказались не такими уж и высокими. Рынок недвижимости подвергается значительному давлению со стороны фондового рынка и пока служит ориентиром для инвесторов. Внутри рынка недвижимости происходят довольно интересные процессы. С начала года наибольший прирост цен был отмечен на большое и дорогое жилье. Но в марте эта тенденция переключалась на малое и дешевое жилье.

Если ситуация на валютном и фондовом рынке сохранится, то можно предположить, что в апреле темпы роста цен снизятся.



12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловка. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 125 000 руб. (5 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий



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

рыхла



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., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 11,2 га под коттеджный поселок. Поляна 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

ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

Спрос на воздух

Подмосковье

С наступлением весны спрос на дома в коттеджных поселках значительно увеличился: покупатели готовятся к летнему сезону. Растет интерес клиентов не только к покупке, но и к аренде загородных домов.

На росте цен увеличение спроса практически не сказалось — продавцы уже успели обновить ценники к началу сезона (в среднем на 5–10%), и клиенты приобретали дома уже по повышенным ценам.

Главной новинкой весны опрошенные «Ъ-Домом» участники рынка считают коттеджный поселок Monteville компании «Инком». Очередной элитный поселок, продвигаемый под брендом Villagio Estate, расположен на 23-м км престижного Новорижского шоссе, где возведут 262 дома. Пока что стоимость коттеджей начинается от \$1,6 млн. Проект планируется завершить в 2010 году.

Интересно, что именно сейчас о своем намерении выйти на перспективный рынок загородной недвижимости заявили два «монстра» городского девелопмента. Корпорация Mirax Group планирует загородное строительство в Мякининской пойме — правда, судя по всему, этот проект не будет коттеджным поселком в традиционном смысле этого слова. А вот о планах группы Snegiri Александра Чигиринского известно больше: компания построит комплекс таунхаусов «Резиденция „Рублево“» на 1-м км Новорижского шоссе.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский, управляющий директор «Century 21 Запад»: — В марте в столичном регионе были проведены несколько выставок недвижимости, по результатам которых можно гово-

рить о возрастающем объеме предложений дачных поселков, расположенных в среднем и дальнем поясах Подмосковья и даже в соседних областях, например «Волга-Волга», «Конаково», «Озерна», «Светлая поляна». Причем данное предложение подкреплено спросом со стороны потребителей, несмотря на уровень цен, не позволяющий позиционировать подобные поселки в сегменте экономкласса. По своей сути, дачные поселки изначально ориентированы на сегмент экономкласса: расположены на менее дорогих землях, зачастую представляют собой садовые товарищества. Однако насыщенность рынка подобными предложениями позволяет девелоперам таких объектов самостоятельно устанавливать цены.

Анастасия Кротова, ведущий специалист департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — Основной рост цен (сезонный) был в феврале. В марте никаких изменений не наблюдалось, кроме как перевод стоимости владельцами недвижимости в евро и рубли, что связано с нестабильностью доллара.

Сейчас на рынке наблюдается большая активность покупателей перед летним периодом. Особый спрос на дома «под ключ» и аренду, а также на земельные участки без подряда, которых из-за начала строительного сезона с каждой неделей становится все меньше.

В этом месяце была официальная презентация элитного поселка «Монтевилль» на Новорижском шоссе — одного из мегапроектов компании «Ин-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья					
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м), мин.	Рост цен (% к марту 2008 года)	
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	37727	0	
«Барселола»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	52071	6	
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42519	0	
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	43404	-1	
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	36301	0	
«Величье»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	88043	0	
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	119385	0	
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Сдан ГК	63400	0	
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	96560	0	
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	35000	0	
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	41250	0	
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0	
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0	
«Елиная слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41145	0	
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	2	
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0	
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	0	
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0	
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	65340	1	
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0	
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	10	
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35000	5	
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	0	
«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	76097	0	
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	46000	0	
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0	
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	40000	Не предлагалась	
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0	
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	0	
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	135064	0	
«Сосновое бора»	Калужское ш., 30-й км	Начало строительства	85700	3	
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34196	1	
Источники: «Инком-недвижимость», «Мизель»					

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м), мин.	Рост цен (% к марту 2008 года)	
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0	
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	50753	0	
«Новохаус»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	-2	
«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46325	2	
«Новые Вешки»	Алупьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0	
«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25238	0	
«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87500	0	
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0	
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98046	0	
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120000	12	
«Папушево»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	116891	0	
«Сверкино»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	55384	0	
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	47663	0	
«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0	
«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37500	0	
«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0	
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	57772	0	
«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0	
«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	30909	0	
«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	0	
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112686	0	
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	40800	0	
«Шулино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0	
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	1	
«Усадьба Аскаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	80465	0	
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0	
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0	
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	50000	-4	
Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	66250	0	
Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	112625	0	
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	77500	0	
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	-2	
			116100	0	

ком», а также коттеджного поселка «Грибаново» на Рублево-Успенском шоссе. Из небольших проектов можно отметить «Успенские усадьбы».

Алексей Дзедобов, заместитель директора по инвестициям «Вика-девелопмент»: — В связи с тем что рынок загородного жилья является достаточно низколиквидным и обладает значительной сезонностью, ничего нового на рынке не произошло: первый квартал традиционно связывается с увеличением покупательской активности и плановым повышением цен со стороны застройщиков. Так и произошло в этом году: цены в среднем по рынку выросли на 5–10% при

нормальном оживлении спроса. Из новых предложений на рынке загородного жилья выделяется новый анонсированный поселок компании «Инком-недвижимость» под названием Monteville, расположенный на 23-м км Новорижского шоссе в непосредственной близости от других поселков компании — «Гринфилд» и Millennium Park. Поселок общей площадью 115 га на 262 домовладения. Таким образом, компания «Инком» продолжает комплексное освоение принадлежащих ей земель в данном районе, который в скором времени может стать реальной альтернативой высококлассному загородному жилью по Рублево-Успенскому шоссе, после

того как будет сформирован необходимый однородный социальный слой проживающих в данном районе и будет создана соответствующая социальная инфраструктура.

Петр Кирилловский, директор по маркетингу коттеджного поселка «Величье»: — 25 марта в нашем спортивно-развлекательном клубе «Величье Country Club» состоялась презентация второй очереди поселка «Величье». На новой территории, которая примыкает к лесу, будет возведен 41 кирпичный коттедж площадью от 300 до 500 кв. м. Начало продаж планируется ближе к лету.

В течение марта было заявлено значительное количество но-

вых проектов — комплекс таунхаусов «Резиденция „Рублево“» на 1-м км Новорижского шоссе и малоэтажный загородный комплекс «Маленькая Шотландия» на 14-м км Ленинградского шоссе. На 50-м км Симферопольского шоссе будет возведено 500 коттеджей экономкласса, а в районе 100-го км на берегу реки Оки — более 1,2 млн кв. м загородного жилья. Также о выходе на рынок загородной недвижимости объявил известный московский застройщик компания Mirax Group.

В середине весны традиционно проходят самые яркие мероприятия загородного рынка — выставки в ЦДХ и Гостином дворе, конференция «Коттедж.ру» и премия «Поселок го-

да». Последняя состоялась 4 апреля в отеле Ritz Carlton. Премия этого года удивила обилием проектов в категории «Доступное жилье». Также довольно неожиданным стал финал, по итогам которого гран-при досталось поселку «Солнечный берег» из Ленинградской области.

Сергей Салнис, управляющий директор Vesco Realty: — За прошедший месяц на рынке загородной недвижимости наблюдалось повышение стоимости предложения. Данная тенденция во многом обусловлена приближением сезона отпусков. Таким образом, спрос на рынке недвижимости начинает постепенно

переориентироваться на загородное жилье. Увеличение покупательской активности провоцирует собственников и девелоперов на повышение цен. Так, по итогам марта стоимость предложения на загородном рынке увеличилась в среднем на 3–5% по сравнению с предшествующим месяцем. Тем не менее на ряд объектов наблюдалась более активная динамика — порядка 10–15% за месяц, которая была вызвана завершением различных стадий строительства. С приходом апреля цены на рынке загородной недвижимости продолжают плавно повышаться. В апреле можно ожидать сохранения ценовой динамики, зафиксированной в марте.





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

ДОМ ДЕНЬГИ

Метры даром

сюрпризы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Как отмечает Ирина Григорьева, дарение — единственный способ уйти от применения преимущественного права покупки, которым обладают собственники. «Например, вы получили в наследство долю в квартире, остальными долями в которой владеют ваши дальние родственники, с которыми вы не хотите общаться. Вы хотите свою долю продать. По закону вы обязаны сначала предложить выкупить свою долю им. И только получив письменный отказ, можете продать свою долю кому-нибудь еще. А подарить свою долю можно без всяких условий, поскольку договор дарения безвозмездный, — говорит она. — В моей практике был случай, когда по договорам дарения расселился целый дом. Восьмиквартирный дом старой постройки с палисадником был зарегистрирован как дом, а квартиры в нем — как доли в общем имуществе. Чтобы продать квартиру, то есть свою долю, собственникам надо было найти всех соседей и предложить им купить свою квартиру. Сделать это на практике оказалось совершенно невозможно. Помогает решить проблему договор дарения».

Как рассказывает Денис Иорданиди, подобное решение проблемы наиболее часто применяется при сделках с загородной недвижимостью. «Речь в основном идет о старых дачах, которые когда-то давно

принадлежали прадедушкам, потом делились между наследниками, причем неоднократно, и в конце концов превратились, что называется, в «муравейник», — говорит он. — Чтобы избежать необходимости предлагать свою долю другим долевым собственникам, люди свою долю передают по договору дарения. На Рублевке, например, такие случаи встречаются довольно часто».

Особые условия

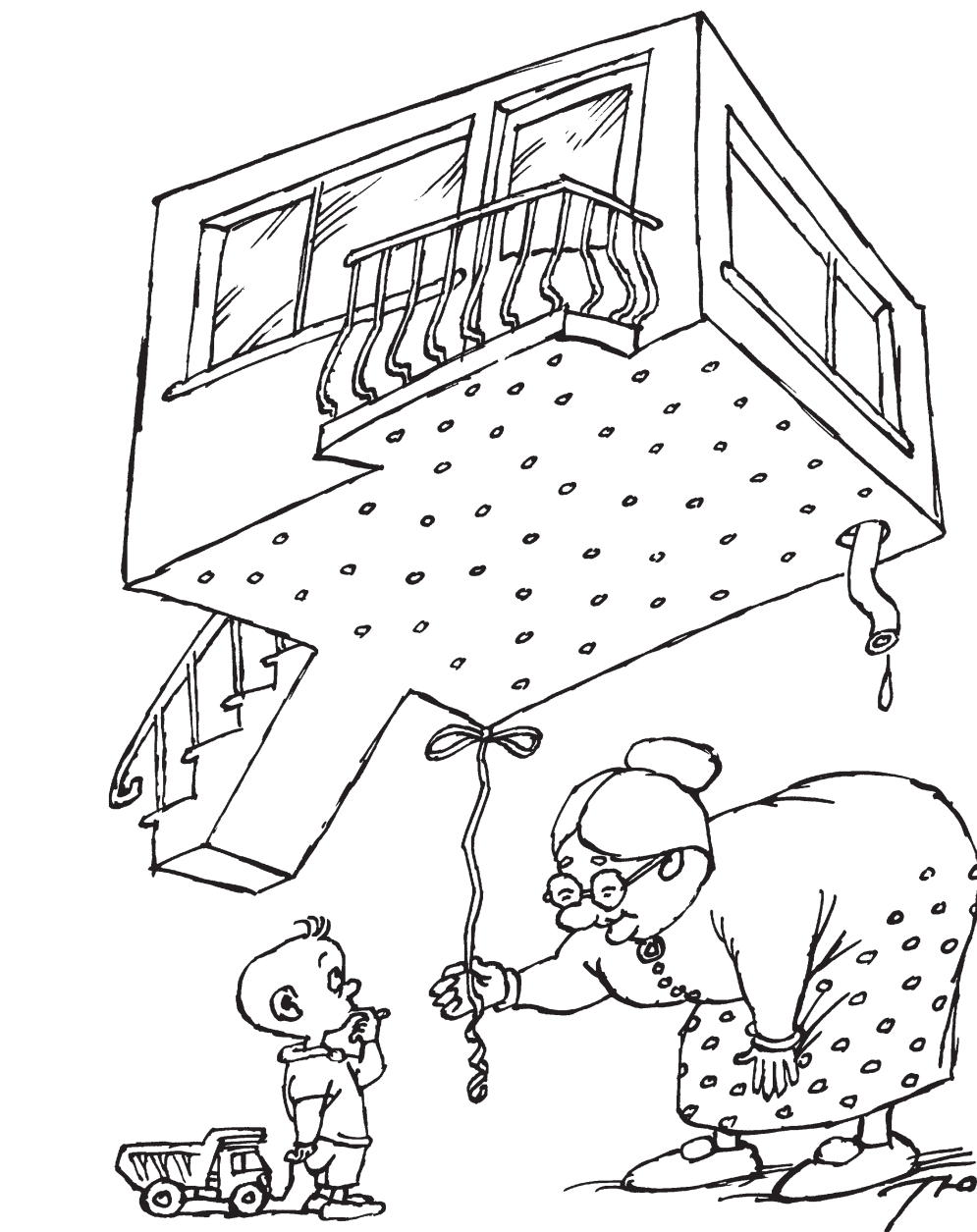
Договор дарения имеет и иные преимущества перед другими сделками с жильем. Например, подарив квартиру внуку, бабушка может продолжать жить в этой квартире, будучи уверенной, что после ее смерти поправленным собственником квартиры останется именно внук, а не другие родственники, имеющие право на наследство. «Об этом бабушка может договориться с внуком устно или для надежности внести соответствующий пункт в договор дарения, — объясняет Денис Иорданиди. — Если бабушка переживет внука, квартира при включении в договор соответствующего пункта будет возвращена в собственность бабушки. Также особые условия включают в договор при сложных семейных отношениях, когда, например, бабушка не желает оставлять квартиру никому, кроме внука».

Ирина Григорьева вспоминает такой случай из своей практики: «Пожилый мужчина заключил с сыном договор пожиз-

ненного содержания с иждивением. Этот договор предусматривает передачу квартиры в собственность плательщику ренты, который обязуется пожизненно содержать рентополучателя. Когда сын умер, права на квартиру перешли его наследникам вместе с обязанностью содержать деда. Дед был с наследниками сына в неприязненных отношениях и не хотел иметь с ними дел. Если бы он оформил дарственную на квартиру в пользу сына с условием, что в случае смерти одаряемого квартира переходит дарителю, таких проблем не возникло бы».

Но дарить квартиру или дом в любом случае лучше близким родственникам. Во-первых, потому, что такие подарки не облагаются налогом. А во-вторых, потому, что дарить жилье посторонним людям просто опасно.

«Опасайтесь ситуаций, когда третьи лица просят вас оформить дарственную на квартиру под предлогом того, что взамен будут вам материально помогать. Такие предложения пожилые люди часто получают от приезжих, которые снимают в их квартире комнату. Между собственником и арендатором завязываются теплые отношения, и арендаторы склоняют собственников к заключению договора дарения, — предупреждает Денис Иорданиди. — В этом случае договор дарения прикрывает договор ренты. Но аферистам прекрасно известно, что договор ренты очень



легко отменить: суды практически всегда встают на сторону собственника квартиры. Договор дарения оспорить намного сложнее».

Отменить дарение, впрочем, можно. Согласно статье

578 ГК, даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные

повреждения. Правда, как уточняет Денис Иорданиди, такие преступления должны быть подтверждены приговором суда.

Та же статья указывает, что даритель вправе потребовать

в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. То есть если вы подарили любимой девушке дом, который является вашим родовым гнездом и представляет для вас большую неимущественную ценность (что придется доказывать в суде), а она затеяла перепланировку со сносом флигеля и постройкой гаража на месте бабушкиной любимой веранды, вы можете требовать вернуть подарок.

Но бывает и обратная ситуация. Согласно статье 580 ГК, «вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого». Другими словами, если вы подарили той же девушке дом с протекающей крышей и ее шубы промокли во время дождя, придется возмещать убытки именно вам.

Дарение отменяется

Не каждую квартиру или дом его собственник может преподнести в дар. Например, если вы приобрели квартиру в кредит, исправно по нему расплачиваетесь и хотите подарить треть-

му лицу, банк этого не допустит. Почему, объясняет специалист Городского ипотечного банка Екатерина Правдина: «Да, квартира находится в собственности заемщика, но его право распоряжения этой недвижимостью ограничено до момента полного погашения кредита и снятия обременения с объекта залога (о чем делается соответствующая запись в Едином государственном реестре прав). Заемщик берет на себя обязательства вернуть кредит, а недвижимость берется в залог для обеспечения исполнения его обязательств по кредитному договору».

Да, кто-то скажет, что на Западе так можно — и передать обязательства по уплате кредита наследникам, и без проблем продать ипотечную квартиру (loan assumption), но существующая законодательная база в России такого пока не позволяет. А возникают подобные вопросы и обращения довольно часто. Правда, речь в большинстве случаев идет не о дарении, а о намерении «взять кредит на себя, а квартиру оформить на маму (мужа, свата, брата, тещу, внука и т. д.)».

Не каждому лицу можно дарить дорогие подарки, в том числе квартиры, даже не обремененные залогом. Статья 575 ГК запрещает делать дорогие подарки работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан, а также государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей. Поэтому если ваш одаряемый занимает указанные посты, придется доказывать, что ваш подарок не связан с его должностью.

Наталья Капустина

КАКИЕ НАЛОГИ ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ ОДАРЕАЕМОМУ

Михаил Александров, партнер, замдиректора департамента налогов и права ООО «Русский инвестиционный клуб консалтинг»:

— Действовавший до 1 января 2006 года закон «О налоге на имущество, переходящее в порядке наследования и дарения» отменен. В отношении всех подобных доходов сегодня действуют нормы главы 23 НК РФ («Налог на доходы физических лиц»). Общая ставка

налога на доходы составляет 13%. Однако в отношении подарков действуют особые правила. Формулировка пункта 18.1 статьи 217 НК РФ четко устанавливает, что налогом не облагаются любые доходы, полученные от физических лиц в порядке дарения независимо от их родственных связей. Исключение сделано лишь для некоторых видов наиболее ценного имущества (недвижимость, транспортные средства, акции и т. п.).

От уплаты налога на дарение в отношении этих ценностей освобождены близкие родственники (супруги, родители и дети, в том числе усыновители и усыновленные, дедущка, бабушка и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры).

Итак, налог придется заплатить по ставке 13% только в случае получения подарка в виде недвижимости/акций/транспортных средств от лиц, не

являющихся близкими родственниками. В отдельных случаях, правда, есть возможность за счет дарения обойти существующие ограничения. Это возможно в том случае, например, если племянник хочет подарить квартиру своей тете. Совершив сначала дарение в пользу отца, который впоследствии подарит имущество своей сестре (тете дарителя), можно формально соблюсти требования НК РФ и претендовать на льготу.

КОМУ КАКИЕ КВАРТИРЫ ДАРЯТ

Вопреки расхожему мнению, квартиры любимым девушкам сегодня дарят очень редко. Если дарят, то выбирают квартиры подешевле, без ремонта и в шаговой доступности от офиса дарителя. Если квартира дорогая, то, как правило, мужчина оформляет ее на себя, а девушка торжественно преподносит ключи, что ни к чему его не обязывает.

Чаще всего родители дарят квартиру достигшим совершеннолетия детям. Обычно это студии, расположенные

вблизи от родительского гнезда. Иногородные родители дарят квартиру в Москве ребенку, поступившему в столичный вуз, и, как правило, выбирают, что находится недалеко от института или близости от станции метро, находящейся на той же ветке, что институт.

Бывшие жители других городов, прочно вставшие на ноги в столице, чаще всего дарят московские квартиры своим родителям. Обычно на первом или втором этажах кирпичного до-

ма в спальном районе или в ближайшем Подмосковье. Владельцы загородных коттеджей стараются поселить стариков поближе и предпочитают дарить им дом в том же коттеджном поселке или в ближайшей деревне. Кстати, один даритель скупил целый поселок на Рублево-Успенском шоссе, постепенно выселил всех соседей, предложив им более комфортное жилье, а пустые дома раздал своим родным из глубинки.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

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 «ЛЮКС» ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



WWW.CAPITALCITY.RU

Многофункциональный комплекс «Город Столиц»
Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Групп» приступило к реализации апартментов в многофункциональном комплексе «Город Столиц», расположенном на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», в 4 км от Кремля. Проект многофункционального комплекса «Город Столиц» включает в себя две башни, названные в честь двух столиц – Москвы и Санкт-Петербурга, высотой 73 и 62 этажа соответственно, а также отдельно стоящий офисный комплекс.

К работе над проектом были привлечены лучшие западные специалисты.

Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города и линиям метрополитена, скоростная трасса до аэропорта Шереметьево. В состав многофункционального комплекса «Город Столиц» входят роскошные апартменты, бизнес-центр класса «А» и торговые галереи.

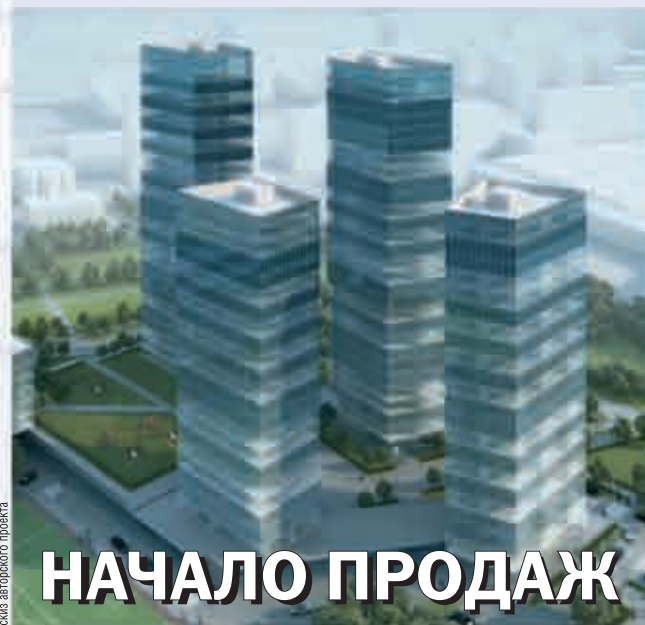
Партнер проекта – Сбербанк России ОАО

СБЕРБАНК РОССИИ

Основан в 1841 году
Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

КЛАСС «ПРЕМИУМ»

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.

- Особенность архитектуры – панорамное остекление от пола до потолка
- Обзор свысока во все стороны света
- 4 жилых корпуса переменной этажности (29 этажей и 22 этажа)
- Площади квартир от 57 кв.м до 147,40 кв.м
- Подземная двухуровневая (на 1 330 м/м) и открытая (на 49 м/м) автостоянки
- Современный спорткомплекс с размещением ДЮСШ, бассейна, тренажерных залов, массажных кабинетов, саун и комнат релаксации

НАЧАЛО ПРОДАЖ

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 апартментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



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



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

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,



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

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.



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



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

ДОМ ПОСТРОЕН

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Бревенчатая, золотая

сектор рынка



«Хонка»

(Окончание. Начало на стр. 25)

Пожаробезопасность

Андрей Бенин:

— А вы знаете о том, что европейские стандарты для общественных зданий требуют установки деревянных балок, а не металлических? Прежде всего, это делается из соображений пожарной безопасности. Причем не какие-то, а именно клееные деревянные балки, потому что они превосходят металлические по пожароустойчивости. Самое страшное при пожаре в общественном здании — это обрушение крыши, когда в здании находятся люди. Так вот, для обрушения деревянной балки потребуется в три раза больше времени, чем металлической. Металл под воздействием огня деформируется. Деревянная же балка до тех пор, пока механически не прогорит, будет амортизировать.

Дарья Стрельченко,
директор по продажам и маркетингу
«Вуокати-Русь»:

— Я могу сказать, что мы не используем никакие противопожарные пропитки, по-



«Хонка»



«Вуокати»



«Контти»

тому что они, к сожалению, деревянный дом превращают в пластмассовый, кирпичный, каменный — какой угодно, но не деревянный. Они все свойства дерева убивают. Я бы хотела рассказать один эпизод из нашей практики. У наших финских коллег есть японские партнеры, и поскольку они достаточно дотошные люди, то провели эксперимент. Они взяли стену из нашего бруса размером 3 на 3 и стену кирпичную. И поместили обе эти стены в доменную печь, воздействие открытого огня продолжалось около 45 минут. После того как эти обе стены были выдвинуты из печи, кирпичная стена рассыпалась, деревянная же осталась, там прогорела одна ламель.

Александр Львовский:

— Добавляю к сказанному моими коллегами, хочется подчеркнуть, что мы находимся в России, где действуют определенные нормы и правила, связанные с регламентом пожаробезопасности, с эксплуатацией электрооборудования, и т. д. Как компания, которая действует в России, мы соблюдаем все необходимые нормы и прави-

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

показ
МОДНОГО ДОМА

элитный квартал от модных архитекторов на западе Москвы

700 проект
Грюнвальд
(495) 661-71-71

www.msr-lsr.ru

МОССТРОИ РЕКОНСТРУКЦИЯ ЛСР

ЗАО "Мосстройреконструкция"
Информация о проектной декларации на сайте www.msr-lsr.ru

ДОМ ЭКОЛОГИЯ



«Хонка»

ла. В частности, наши конструкции прошли все необходимые сертификации в органах госнадзоров.

Пожароопасность любого дома, деревянного или не деревянного, как раз зависит от того, насколько правильно проведены работы по инженерному обеспечению, в частности, по электроснабжению. И вообще, на мой взгляд, при соблюдении всех норм и правил вопрос пожароопасности — это вопрос выбора правильной страховой компании. А что касается пропитки, я могу сказать, что ни компания Vuokatti, ни компания Kontio, ни компания Honka не используют антипиреновые покрытия в строительстве частных домов.

Экологичность

Дарья Стрельченко:

— Наши покупатели часто спрашивают, а не токсичен ли клей, который используется в строительстве деревянных домов? Так вот, тот клей, который мы используем в нашей компании, и, я думаю, что у наших партнеров похожие составы, — это тот клей, который нетоксичен. То есть он никак не действует на воздух и на живые организмы.

Алексей Корзун:

— Наверное, не у каждого из нас есть собственный деревянный дом, а у нас есть деревянный офис, который построен из наших материалов. Мы там уже проживаем четыре года, и на собственном опыте хочу сказать, что ни в коей мере мое здоровье от этого хуже не стало. И мало того, мы замечаем очень часто, что до сих пор там преобладает не запах клея, а запах смолы. У наших домов сосновая основа, заходящи — и пахнет смолой, и это отмечают казачки. И еще. В офисе мы не курим, но если казачки к нам приходят и неудобно отказать, то через полтора-два часа без всякого проветривания воздух становится совершенно чистым.



«Вуокати»

ции, то есть через стены, через дерево. И этот фактор как раз является решающим с точки зрения воздухообмена, и этот воздух никогда не застаивается.

Фай Балла Амаду,

директор стратегического развития
компании Paul's Yard:

— Мы работаем в высоком сегменте, и, конечно, людей, обращающихся в нашу компанию, интересует вопрос экологии. Они задают вопросы, связанные с различиями

между каменным домом и домом, построенным из дерева, и оценивают те преимущества, которые дает то или иное решение. Я думаю, что проблемы с экологией стоят у производителей более низкого порядка и это понятно. Конечно же, компании, которые имеют, как например Hoppa, 50-летнюю историю и которые много внимания уделяют развитию технологического процесса, все исследования по безопасности материалов, использованию клея и других компонентов проводят на



«Вуокати»

достаточно высоком уровне. Проблема скорее в выборе комфортности того или иного решения, нежели в экологии.

Александр Львовский:

— Дом должен быть экологичным, так же как еда должна быть вкусной. Все-таки к экологии мы должны относить ряд совокупных факторов — местонахождение данного дома, его принципиальные инженерные решения. Это делает дом экологичным, а не наличие клея, потому что,

открою небольшой секрет, в любом случае, в любых клееных конструкциях этот клей есть. И клееные конструкции используются в перекрытиях как деревянных домов, так и монолитных, железобетонных, кирпичных, пеноблочных и прочих.

Психология и дизайн

Нина Резниченко,
руководитель отдела загородной

недвижимости компании IntermarkSavills:

— Существует, наверное, генетическая память относительно деревянного домостроения. Есть категория людей, которых невозможно убедить обратить внимание пусть даже на шикарный дом в деревянном исполнении. Они считают, что любой деревянный дом — это изба. Поэтому переубедить, изменить генетическую память, это предвзятое отношение к дереву, наверное, невозможно.

Александр Цимайло,

руководитель архитектурного бюро
«Пимайло, Ляшенко и партнеры»:

— На мой взгляд, основная проблема в отношении к деревянным домам заключается как раз в психологии. Люди представляют себе дом в виде избы, многие клиенты просто не знают о том, как продвинулась технология, что сейчас уже не проблема делать большие пролеты, что это совершенно удобная и комфортная технология для строительства.

И с точки зрения дизайна деревянное домостроение тоже продвинулось очень сильно вперед, тому примеров масса за рубежом, начиная с Финляндии и заканчивая Швейцарией и Австрией, где во всех районах ближе к горам много производств, связанного с деревообработкой. Эта культура давно существует, и примеров огромное количество, причем из разряда шедевров современной архитектуры.

Андрей Воскресенский



«Хонка»



«Континент»

77 555 11

BENELUX RESIDENCES



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

www.benelux.su

ДОМ

проекты

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

Подмосковные скотленд-ярды

таунхаусы

Корпорация «Инком» объявила о запуске проекта малоэтажной застройки экономкласса в Московской области. Объем инвестиций в строительство поселка «Маленькая Шотландия» составит около 3,5 млрд руб.

Новый поселок станет одним из самых масштабных проектов подобного рода, реализуемых в Подмосковье: суммарный объем жилого фонда превысит 100 тыс. кв. м. Он расположится на 14-м км Ленинградского шоссе неподалеку от населенного пункта Пикино на территории 37 га. К концу 2009 года здесь планируется построить 680 квартир. Стоимость квартир на первом этапе реализации проекта составит от 7 млн руб., что сопоставимо по цене с двухкомнатной квартирой в панельном доме Москвы.

Первые дома в «Маленькой Шотландии» будут построены уже в ближайшие два месяца. Они представляют собой двухэтажные секции свободной планировки общей площадью 164 и 213 кв. м с выделенным земельным участком площадью от 2 до 4 соток. Апартаменты будут предлагаться готовыми под индивидуальную внутреннюю отделку, с установленным отопительным оборудованием и радиаторами. На территории комплекса предусмотрено место для волейбольной площадки, футбольного поля и теннисных кортов. Эксплуатационно-сервисная служба обеспечит охрану и обслуживание инженерных коммуникаций, уборку общественной территории и вывоз мусора. Кроме того, в планах застройщиков ремонт и расширение расположенных неподалеку дошкольных и образовательных учреждений.

Несмотря на то что комплекс «Маленькая Шотландия» заявлен как проект экономкласса, подход к его реализации не будет отличаться от того, что используется при строительстве загородной недвижимости более



высокой ценовой категории, уверяют представители «Инкома». Площадь земельного участка в 37 га обеспечит равномерную застройку, а близость к столице позволит легко добраться до комплекса как на личном, так и на общественном транспорте. Немаловажно и то, что поселок расположен в стороне от основной магистрали Ленинградского шоссе — это даст жителям возможность укрыться от городской суеты.

Клавдия Шур

Лесная резиденция

западное направление

В 13 км к западу от Москвы, в экологически чистом Одинцовском районе строится поселок смешанного типа «Резиденция „Лесной городок“». Добраться туда можно по Минскому, Можайскому или Киевскому шоссе — дорога от столицы занимает в общей сложности 20–25 минут.

Резиденция «Лесной городок» — это микрорайон экономкласса, состоящий из таунхаусов и пятиэтажных квартирных домов, выполненных в едином архитектурном стиле. В поселке проведено озеленение как общественной зоны, так и каждого отдельного участка. Предусмотрены также детские и спортивные площадки, прогулочные зоны. Инфраструктура микрорайона общей площадью 3618 кв. м расположится на первых этажах пятиэтажных домов. На территории поселка будет обустроена подземная автостоянка на 300 машиномест, гостевая стоянка при главном въезде на 35 мест. Кроме того, по два парковочных места получат жильцы таунхаусов.



Проектом предусмотрено строительство 180 двухэтажных таунхаусов площадью от 183 до 229 кв. м с придомовыми участками в три сотки, а также 14 пятиэтажек с 210 квартирами площадью от 60,8 до 115 кв. м.

Фундамент, несущие конструкции и перекрытия таунхаусов будут выполнены из монолитного железобетона, стены — из керамического кирпича, кровля — из мягкой черепицы. В наружной отделке предполагается использование натуральных материалов — камня, дерева, металла.

В резиденции проведены все необходимые инженерные и центральные коммуникации, система отопления, телефонная сеть и высокоскоростной интернет. Каждый дом оборудован контуром защитного заземления. Профессиональная служба безопасности обеспечит многоуровневую систему охраны (на территории «Лесного городка» предусмотрен контрольно-пропускной пункт, видеонаблюдение по периметру, патрулирование территории). Эксплуатационные и административные службы позаботятся о благоустройстве, безопасности и технической поддержке всех коммуникаций поселка, а дизайнеры и ремонтные бригады предоставят необходимые услуги по обустройству интерьеров и ремонту квартир.

Первую очередь строительства (94 таунхауса) планируется завершить в IV квартале 2008 года, вторую очередь (86 таунхаусов и пятиэтажные дома) — в IV квартале 2010 года.

Клавдия Шур

Истринское соседство

стилизации

Инвестиционно-строительный холдинг Rodex Group построит два новых поселка в Истринском районе Подмосковья. В январе и декабре для этих целей были куплены участки площадью 37,6 га и 25,41 га.

На участке площадью 37,6 га (65 км от МКАД по Новорижскому шоссе) будет строиться коттеджный поселок бизнес-класса «Перелески», в котором разместятся 230 домов (с учетом 20 твинхаусов это 250 домовладений). Объем инвестиций в проект «Перелески» составит 3 млрд руб. (\$125 млн), включая затраты на покупку земли. Заявленный срок реализации — четыре года.

По соседству с «Перелесками», на 69-м км Новорижского шоссе построят коттеджный поселок «Долгоруково» класса «бизнес+» на 130 домов. Площадь участка застройки составит 25,41 га, инвестиции — 1,67 млрд руб. (\$69,6 млн), также включая затраты на приобретение земли. Реализация проекта рассчитана на три года.

В «Перелесках» начало строительных работ запланировано на середину апреля, в «Долгоруково» — на начало августа. По планам риэлтеров, участки в поселках будут выставлены на продажу уже в мае.

Для домовладений в поселке «Перелески» выбрано 12 архитектурных решений: один проект твинхауса, 9 пеноблочных и деревянных проектов и 2 комбинированных.



Оригинальное концептуальное решение для первого въезда на территорию поселка — декоративная мельница, где разместятся административный блок, служба охраны и служба продаж. Второй въезд более функционален — там предполагается построить мини-маркет, кафе с верандой и спортивный зал. Также рассматривается возможность строительства мини-пекарни и мини-пивоварни.

Ближайшие к «Перелескам» населенные пункты — Онуфриево и Загорье, в 1,5 км расположен коттеджный поселок Rodex Group «Монастырское озеро», а в 2 км от участка находится Тростенское озеро. «Долгоруково» также расположено недалеко от коттеджных поселков Rodex Group — «Монастырское озеро» (8 км) и «Троицы» (15 км).

Софья Милованова

Во вторую очередь

римейки

Застройщики одного из первых новорижских поселков элит-класса — «Величье» — объявили о запуске второй очереди строительства. Презентация второй части проекта состоялась 25 марта в клубе «Величье Country Club».

Первая очередь строительства в коттеджном поселке «Величье», расположенном в предместье Звенигорода, началась в 2001 году и включает 56 кирпичных коттеджей, в 40 из которых уже завершена внутренняя отделка. Фасады оштукатурены и покрыты облицовочным кирпичом, а крыши — натуральной глиняной черепицей. В поселке проведены все инженерные и телекоммуникации, в том числе оптоволоконный кабель, телефонная сеть и собственный телевизионный канал.

Особого внимания заслуживает развитая инфраструктура поселка — грандиозный спортивно-развлекательный комп-



лекс «Величье Country Club» (включающий в себя ресторан, отель, бассейн, SPA-салон, тренажерный зал, крытый теннисный корт, залы для боулинга и бильярда), а также въездной комплекс со службой эксплуатации, охраной и автомойкой.

На фоне широкомасштабного загородного строительства наш поселок имеет совсем небольшие размеры, — говорит руководитель проекта Александр Иванов. — Мы рассматриваем это как очевидное преимущество, создающее в «Величье» особую

атмосферу. Вместе с тем, камерные размеры поселка не позволяют вместить всех желающих даже из числа друзей и родственников жителей. Поэтому вопрос о новом этапе стоял уже с момента завершения продаж первой очереди.

Территория с 41 новым домовладением с двух сторон примыкает к первой очереди коттеджей. Большая часть придомовых участков граничит с лесным массивом. Все дома возводятся из кирпича по традиционным технологиям с использованием новейшего оборудования. Внешний вид коттеджей разработан известной архитектурной мастерской «Архстройдизайн» и выдержан в едином стиле с первой очередью. Архитектурная концепция поселка предполагает возведение загородных коттеджей западноевропейского типа с учетом особенностей местности.

Стартовая стоимость домовладений в «Величье» — 26 млн руб.

Никита Рылеев

VILLAGE ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGE
ESTATE

ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ
ПОДМОСКОВНАЯ РИВЬЕРА

Дмитровская шоссе, 29 км

Люди достигают успеха и благополучия в обществе, но все же стремятся жить на берегах живописных озер и морей. Сегодня у вас есть уникальный шанс поселиться на берегу исторического водохранилища — в эксклюзивном поселке класса de luxe «Лазурный берег».

Поселок находится в окружении живописного леса. Особое место в инфраструктуре занимают все, что связано с отдыхом возле «большой воды»: два больших благоустроенных пляжа, собственный причал для яхт и катеров.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGE ESTATE. ЛУЧШЕЕ ЗАГОРОДНОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГРИНФИЛД | MONTEVILLE | MILLENNIUM PARK | РИВЕРСАЙД

Реклама

ДОМ проекты

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

Небо над Софией

зарубежье



Австрийская компания Raiffeisen Evolution, работающая на рынке недвижимости Центральной и Восточной Европы, заключила с московской риэлтерской компанией MAYFAIR Properties эксклюзивный договор о возведении элитного жилого комплекса Sofia Sky в столице Болгарии. В российском портфеле проектов Raiffeisen Evolution пять объектов, последние из которых — бизнес-центр на Ленинском проспекте в Москве и многофункциональный комплекс в Санкт-Петербурге.

Элитный жилой комплекс — один из первых проектов международного уровня строительства в Болгарии. Sofia Sky расположится в престижном, экологически чистом районе на юге Софии, у подножия горы Витоша, рядом с горнолыжной

базой и национальным природным парком площадью 27 тыс. га, и заинтересует как частных покупателей, так и инвесторов. Жильцам предлагаются европейское качество жизни, высокий уровень безопасности и развитая инфраструктура.

Комплекс строится на участке площадью 22 тыс. кв. м и рассчитан на 106 объектов жилья: 50 квартир площадью от 80 до 340 кв. м, расположенных в четырех- двух- и трехэтажных домах, 5 вилл с апартаментами площадью от 179 до 290 кв. м, 24 таунхауса площадью от 220 до 335 кв. м и три особняка площадью 430 кв. м каждый. Таунхаусы и дома имеют собственные сады, бассейны и гаражи на два машиноместа. Общая инфраструктура комплекса включает внутренние парки, детскую

площадку, кафе, фитнес-клуб, бассейн, парковочные места, площадку для барбекю и магазин. Вход на территорию комплекса круглосуточно охраняется.

При возведении комплекса используются инновационные строительные технологии, успешно применяемые компанией Raiffeisen Evolution в Австрии. В основу проекта положен принцип максимального открытого пространства — отсюда обилие зеленых площадок, балконов, террас, садов на крышах с видами на Витошу и центр Софии.

Первая очередь проекта будет сдана под ключ уже летом 2008 года, так что покупатели смогут насладиться горнолыжным отдыхом уже следующей зимой. Окончание строительных работ запланировано на 2009 год. Капитализация про-

екта оценивается в €17 млн. Доход от инвестиций в проект, по прогнозам MAYFAIR Properties, ожидается в размере 15–20% годовых.

В последнее время в Болгарии проявляют высокую покупательскую активность состоятельные россияне. За 2007 год цены на недвижимость в стране выросли в среднем на 18%, а в столице страны — на 25%. Среди основных причин роста инвестиционного потенциала Болгарии, помимо привлекательных цен на недвижимость — пока самых низких и одновременно самых быстрорастущих в Европе, эксперты называют наличие развитой инфраструктуры для летнего и зимнего отдыха, мягкий климат и возможность получения гражданства страны-члена ЕС.

Софья Милованова

Де люкс в Вознесенском

премиум

В историческом центре Москвы, по адресу: Вознесенский переулок, вл. 11, стр. 3, строится новый жилой комплекс класса de luxe. Застройщиком выступает компания «NBM Стройсервис», эксклюзивным агентом по продажам — компания «Калинка-Риэлти».

Семиэтажный жилой комплекс расположится в одном из наиболее престижных районов Москвы, в непосредственной близости к Большой Никитской улице. В этой части города, с одной стороны, сохранились практически все дореволюционные постройки и памятники, что делает ее интереснейшим музеем архитектурных стилей под открытым небом, а с другой — сосредоточены объекты современной столичной инфраструктуры (рестораны, бутики, салоны красоты и пр.). Новый объект гармонично впишется в окружающий городской ландшафт. Над концепцией проекта ра-



ботал известный итальянский архитектор Джулиано Моретти. Общая площадь здания, в котором разместится всего 14 квартир, составляет около 4 тыс. кв. м. Одноуровневый подземный parking рассчитан на 28 машиномест.

Клавдия Щур

Московский квартал за МКАДом

бизнес-класс

Жилой комплекс «Московский квартал» расположится напротив администрации города Химки на улице Калинина и войдет в состав квартала № 12, 37% площади которого занимают парковые зоны.

Криволинейные очертания зданий позволят решить вопросы инсоляции и создать три крупных пространства (общественное, раскрытое на бульвар и композиционно связанное со зданием администрации, и два внутриквартальных).

Новый объект станет частью архитектурного ансамбля в центральном районе старой части Химок. Проект жилого комплекса призван решить стратегическую задачу создания комфортного жилищного фонда, отвечающего запросам рынка жилья Москвы и Подмосковья.



Площадь участка застройки составляет около 3 га. На территории комплекса будут возведены жилые дома высотой до 25 этажей с общей площадью квартир 80 тыс. кв. м. Кроме того, здесь планируется построить детский сад, рассчитанный на 60 человек, подземную трехуровневую автостоянку, офисное здание, фитнес-клуб и учреждения социально-бытового и культурного назначения, которые разместятся на первых этажах жилых домов.

Во внутриквартальных пространствах комплекса предполагается предельно сократить наземную парковку автотранспорта, предусмотрев удобную связь подземного гаража с жилой и офисной зонами, а также свести к минимуму площадь асфальтового покрытия, заменяя его замощением тротуарными плитами. В двух дворовых зонах предусмотрено интенсивное озеленение, обустройство парковой зоны с цветочными клумбами, фонтаном и произведениями декоративно-прикладного искусства.

Никита Рылеев

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

проекты

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

Пречистенка, тринадцатый

Москва

Реконструируя старинные здания в центре Москвы, девелоперы обычно оставляют нетронутым лишь фасад, полностью осовременивая интерьеры. Иными словами, сохраняя видимость исторической усадьбы, не упускают возможности заработать на современных перепланировках. Иначе поступили владельцы проекта «Пречистенка, 13» — основатели компании ПИТ («Пивоварни Ивана Таранова»).

Район Пречистенки, бесспорно, один из самых литературных в Москве: в разные годы здесь жили многие представители творческой элиты страны. В особенности повезло дому под номером 13. Бывший доходный дом Я. А. Рекка, построенный в 1912 году по проекту архитектора Густава Гельриха, вошел в историю как место обитания сразу нескольких персонажей романов Михаила Булгакова. До революции в нем жил Александр Фаберже, родственник прославленного ювелира. После того как он эмигрировал, в обе его квартиры вселилась коммуна художников, образовавшая группу «Бубновый валет». К ним любил приходить в гости автор «Мастера и Маргариты». Сам писатель поселился неподалеку, в Обуховом (ныне Чистом) переулке, в доме № 9. В том же переулке он довольно часто гостил у своих «дядек» — братьев-врачей Н. М. и М. М. Покровских. Позднее с одного из них был списан герой романа «Собачье сердце» профессор Преображенский. Самого Филиппа Филипповича автор поселил в дом № 24 на Пречистенке, а вот стеклянная парадная дверь и ступени серого мрамора в вестибюле, по которым профессор поднимался домой вместе с Шариком — это уже детали дома № 13.

Затем «нехороший» дом появился в романе «Мастер и Маргарита» — именно здесь находилась квартира ювелира Анны Францевны Фужере. Кроме того, с потолка квартиры самого Александра Фаберже свисала на цепи большая люстра, очень напоминающая ту, на которой качался кот Бегемот. Деревянные диванчики на лестничных площадках, отличавшие лестницу дома № 13, также фигурируют в романе. Вообще Булгаков так увлекся Пречистенкой, что даже задумал написать роман об этой улице и ее обитателях.

Позднее в доме № 13 разместились различные НИИ, а роскошные квартиры были разделены перегородками на комнаты и кабинеты. На протяжении



жизни многих лет дом приходил в запустение, пока в 2006 году им не заинтересовалась компания VESNA Group — новый игрок на рынке девелопмента. Компания была основана в том же 2006-м акционерами группы Detroit Investments, известными по пивоварне ПИТ. — Евгением Кашпером и Александром Лифшицем. В 2005 году компаньоны продали свой пивной бизнес компании Heineken. Сумма сделки не раск-

рывалась, но, по оценкам экспертов, она составила примерно \$400 млн. Теперь пивовары ищут, куда вложить вырученные средства.

В качестве одного из направлений для инвестирования они выбрали недвижимость. По сведениям самой компании, она владеет активами более чем в \$150 млн и фокусируется преимущественно на проектах, находящихся на ранней стадии реализации. В течение ближайших пяти лет акционеры планируют увеличить стоимость своих активов до \$1,5 млрд, в первую очередь за счет реализации девелоперских проектов. Первым таким проектом и должна стать «Пречистенка, 13».

Для реализации амбициозного жилого проекта в элитном сегменте начинающему девелоперу потребовался консультант. В 2006 году компания провела тендер среди консалтинговых структур, который выиграла компания Kalinka Realty, работающая на столичном рынке дорогой

недвижимости с 1999 года. С ней же был заключен эксклюзивный договор на продажу этого объекта.

В течение всего 2006 года Kalinka Realty разрабатывала концепцию проекта, которая предполагала комплексную реставрацию здания. Несмотря на то, что девелопер мог снести здание (поскольку оно не является памятником архитектуры) и построить на его месте современный объект, было решено перенести несущие колонны и вырыть подземный двухуровневый паркинг из расчета по два машиноместа на квартиру, а стены

оставить нетронутыми. Более того, даже количество квартир осталось прежним.

В итоге получился проект клубного дома с 18 квартирами площадью от 210 кв. м. По словам представителей компании-консультанта, один покупатель уже решил выкупить три квартиры на этаже, объединив их в одну: общая площадь составила, таким образом, почти 1 тыс. кв. м. Большинство квартир в доме пятикомнатные, с отдельным входом для прислуги. Девелопер предусмотрел новые лифтовые шахты — здесь будут лифты для обслуживающего

персонала. В каждой квартире появится дровяной камин и спальни-свиты.

Несомненное достоинство этого дома — высокие потолки: на верхних этажах они достигают четырех метров, а на втором — пяти. На верхнем этаже будет обустроено два пентхауса с видом на Кремль. Кстати, живописные виды — еще одно достоинство этого объекта: главную достопримечательность столицы можно увидеть уже из окон четвертого этажа.

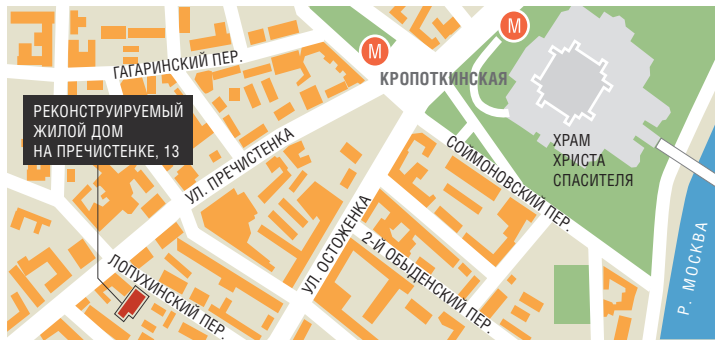
Внешний фасад здания решено оставить прежним, а вот внутренний придется реконструировать — он был изменен в те времена, когда в здании размещался НИИ. Над интерьерами дома будет работать группа французских архитекторов, принимавших участие в проекте коттеджного поселка «Довиль» на Минском шоссе. Они же проведут отделку двух-трех квартир,ступающих по планировке соседним — ремонт от французских специалистов станет сво-

его рода компенсацией. Остальные же квартиры будут сдаваться под чистовую отделку, так что жильцы смогут оформить их в своем вкусе.

Проблем с организацией продаж в доме № 13 нет, уверяют риэлтеры. Точное количество проданных квартир пока держится в секрете — известно лишь, что покупатели проявили такую активность, что продажи пришлось приостановить. Как это обычно бывает, информация об объекте доступна ограниченному числу потенциальных клиентов, однако предложения квартир в этом доме уже можно встретить в интернете, хотя на сайте Kalinka Realty информацию об этом объекте найти не удалось. Так, за квартиру площадью 261 кв. м неизвестный продавец в сети хочет получить \$6,4 млн. Сейчас, по данным главы Kalinka Realty Екатерины Румянцевой, стоимость квадратного метра выросла и составляет в среднем \$55 тыс. Таким образом, упомянутая выше квартира обойдется уже в \$14,3 млн.

Недостатком пречистенского проекта стоит признать полное отсутствие внутренней инфраструктуры: в доме не предусмотрены ни фитнес-центр, ни кафе, ни другие прелести жилых объектов класса премиум. Девелоперы решили ограничиться каминной и сигарной комнатами, которые будут использоваться как общее клубное помещение для всех жильцов и, скорее всего, будут выполнены в стиле библиотеки. Компенсировать этот недостаток, по мнению девелоперов, должно окружение дома — в районе «золотой мили» найдется множество достойных объектов инфраструктуры. Что же касается литературного контекста, то прямо напротив комплекса «Пречистенка, 13» расположен музей А. С. Пушкина, слева — музей Л. Н. Толстого, а с правой стороны — дом, в котором долгое время жил поэт Денис Давыдов.

Алексей Лоссан



ПОСЛЕДНИЕ дома в Куркино

ООО «НАШ ДОМ»

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- СЗАО г. Москвы
- Охраняемый жилой комплекс в экологически чистом районе Куркино
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура
- Большой выбор домов:
 - «Соло» - от 389 до 416 м²
 - «Дуэт» - 265 м²
 - «Квартет» - 338 м²
 - «Оркестр» - от 223 до 358 м²

730.10.10

WWW.KURKINO.RU

ТАУНХАУСЫ в Южном Бутово

211-97-79, 258-18-88
www.velos-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

Реклама

ООО «Велес Капитал Девелопмент»

Выбираем Потапово!

Элитные квартиры

Стань героем «Трилогии»

Элитные квартиры на Трехгорном валу
www.trilogia.ru

НОВОЕ КАЧЕСТВО

786 69 03

777 33 99

ДОМ

проекты

Истра в кристалле

ПОДМОСКОВЬЕ

На Новорижском шоссе традиционно сосредоточены объекты бизнес-класса. Однако по ценам оно уже практически догнало соседнюю Рублевку. Более того, некоторые девелоперы начали предлагать на этой трассе очевидно элитные проекты. Один из таких поселков — Crystal Istra на 15-м км Новорижского шоссе.

Ехать в область по Новой Риге несравнимо приятнее, чем по Рублевке. В конце прошлого года по пути от проспекта Маршала Жукова до МКАД был построен самый большой в Европе вантовый мост и двухуровневый Серебряноборский тоннель. В верхней части этого тоннеля организовано трехполосное движение, а внизу — ветка метро до станции Строгино. «Мы не ожидали, что московские власти сделают нам такой подарок к Новому году», — шутит Дмитрий Чертковский, коммерческий директор компании MosCityGroup, выступающей девелопером Crystal Istra. В будущем компании-девелоперу можно ждать новых подарков от столичных властей — в 2008 году они обещали сделать Звенигородский проспект двадцатой радиальной трассой Москвы. Для этого от МКАД будет проложен прямой путь до зоопарка на Красной Пресне. В результате всего за 10–15 минут можно будет добраться от Садового кольца до МКАД, прося время какое-то время на единственном на пути светофоре в районе Беговой.

Пока же в связи со строительными работами на проспекте Маршала Жукова водители стоят в плотной пробке. Однако стоит миновать это злостное место, как дорога, даже в пятницу вечером, окажется свободной. Поселок Crystal Istra расположен по левой стороне дороги, если двигаться в сторону области. Соответственно водителям придется проехать чуть дальше, развернуться и двинуться назад в сторону столицы.

По идее, как только Новая Рига достигнет лесной просеки, где начинаются земли Crystal Istra, водители ждет разгонная полоса торможения, перед которой позднее появится поворот на частную трассу в Crystal Istra. Однако полоса уже есть, а дороги еще нет. Девелопер пообещал проложить в общей сложности 850-метровую трассу прямо до въезда в поселок. Дорога будет частной, и никто, кроме владельцев домов и их гостей, не сможет ею пользоваться. Порядок въезда будет контролировать охрана на контрольно-пропускном пункте, который планируется установить немного в глубине: ставить будку прямо на съезде не позволяют нормы безопасности.

По словам Дмитрия Чертковского, проект строительства дороги долго согласовывали, меняли категорию земельного участка, поэтому сроки так затянулись. Новая трасса, обещает господин Чертковский, появится уже осенью. Пока же жителям поселка надо проехать будущий съезд, около 6-го км взять в сторону Москвы, а затем повернуть в сторону Рублево-Успенского шоссе и через деревню Тимошкино добраться до первого дома посел-



ка, построенного для демонстраций. Дорога от будущего КПП до нынешнего въезда в поселок занимает в общей сложности 15–20 минут. Однако, как обещают в MosCityGroup, в ближайшем будущем дорожная проблема будет решена. Демонстрационный дом уже готов — с кожаными обоями на стенах и тяжелыми дверьми стоимостью €30 тыс. В двухэтажном здании предусмотрено даже помещение для охраны с потолками высотой более 4 метров. Позднее этот дом будет переоборудован под клуб для собрания жильцов, на втором этаже обустроят террасу с зонтиками, с нее будет открываться вид на реку Истра и на поселок. Пока же с места будущей террасы открывается вид на строящиеся здания. В Crystal Istra поражает перепад высот — он достигает почти 50 метров. В результате жители домов, расположенных наверху, хорошо видны долина реки Истры и дома, расположенные в низине. Перепад высот позволил архитекторам спроектировать некоторые дома с переменной этажностью: с одной стороны два

этажа, а с другой, например, три. Потенциальный покупатель может выбрать один из десяти проектов домовладений, разработанных архитектурным бюро Portner в классическом и современном стилях. Покупатель получает дом в состоянии shell & core с готовым фасадом. Основу всех домов в поселке делают из монолита, поэтому возможна любая перепланировка помещений. Площадь домов составляет от 490 до 1000 кв. м, средняя площадь — 700 кв. м. К каждому коттеджу прилагается обширный земельный участок площадью не менее 30 соток. Всего в поселке будет возведено 164 дома и 41 таунхаус, уже начато строительство 26 домов. Вдоль реки Истры, где позднее пройдет пешеходная набережная протяженностью 2 км, будут выделены участки под индивидуальные проекты. Однако даже покупатели этих участков вынуждены будут согласовывать свои проекты с архитекторами компании-девелопера. Логично, что MosCityGroup не продает в этом поселке и участки без подряда. В настоящий момент стоимость дома

с участком начинается от \$3,5 млн, тогда как таунхаус площадью от 360 кв. м можно купить в три раза дешевле, поскольку у них нет своих земельных участков. Жители таунхаусов смогут гулять в лесу: под парковку зону MosCityGroup выделила четыре с лишним гектара. Расположены таунхаусы в непосредственной близости к Новорижскому шоссе. Правда, в MosCityGroup обещают, что никаких неудобств для жителей это не создаст: они планируют поставить шумоизоляционные щиты и рассадить вдоль дороги ели, которые через несколько лет сомкнутся и образуют естественный заслон от шумной трассы. Кроме того, все окна в таунхаусах выходят на территорию поселка, а не на шоссе.

Что касается инфраструктуры, то, по словам Дмитрия Чертковского, девелоперу ни к чему превращать поселок в центр притяжения жителей окрестностей — в округе таких мест хватает. Пока в поселке планируется открыть спортивный клуб и ресторан. Однако не исключено, что объектов инфраструктуры будет гораздо больше: перепад высот позволяет организовать здесь даже горнолыжный спуск. Но это только в планах, а пока генподрядчик строительства — югославская компания South Brook — работает над первой очередью поселка, которую планируется завершить этой осенью. Следующая очередь будет готова уже в 2009 году, третья запланирована на 2010 год. **Алексей Лоссан,** обозреватель журнала «Компанья», специально для „Ъ“-Дома

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК CRYSTAL ISTRA	
Местоположение	15 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Общая площадь	130 га
Объекты	164 виллы и 41 таунхаус
Общая площадь вилл (кв. м)	483–1013
Общая площадь таунхаусов (кв. м)	361–424
Окончание строительства	2010 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: продуманная концепция; наличие водоема; разнообразие архитектурных решений.
Отрицательные: близость к трассе; отсутствие готового въезда на Новорижское шоссе.

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



МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Павел Трейвас, директор департамента реализации Villagio Estate: — Элитные поселки наивысшей ценовой категории однозначно будут востребованы на рынке при соблюдении нескольких условий. В первую очередь, необходимо правильно подойти к разработке концепции проекта (это касается соблюдения правильной пропорции при фор-

мировании общественных и жилых зон на территории поселка). Во-вторых, немалую роль играет архитектурное и ландшафтное бюро, которое компания выберет для разработки своего проекта. Наконец, важно продумать ценовую политику в отношении продаваемых объектов. К сожалению, по-настоящему интересные проекты на рынке сегодня можно пересчитать

по пальцам одной руки. Многие застройщики, обладая хорошим земельным фондом, скупаются на разработку интересной концепции и жертвуют общественными зонами в пользу дополнительных земельных участков под продажу. Мое мнение о проекте Crystal Istra в целом положительное: застройщиками определена адекватная ценовая политика и правильное соот-

ношение общественных и частных территорий. Тем не менее, есть два фактора, которые никак нельзя назвать привлекательными для клиента — это излишняя близость к трассе Новая Рига (поселок располагается в нескольких сотнях метрах от дороги) и отсутствие прямого подъезда к поселку (чтобы до него добраться, нужно выбирать объездные пути).

TWEED

Недвижимость



«Смоленская застава»

В новом жилом комплексе в районе Плющихи предлагаются квартиры без отделки площадью от 60 до 326 м². На последних этажах жилых секций - фешенебельные пентхаусы с видами на центр Москвы. Новейшие инженерные решения. На огороженной территории расположен просторный сквер и детская игровая площадка. Двухуровневый подземный паркинг.



«Course House», Курсовой пер.

Клубный дом на 14 квартир с подземным паркингом на Остоженке. Здесь все сделано для комфорта: зимние сады, сигарная комната, гостевая зона с баром. Предлагаются квартиры без отделки свободной планировки площадью от 250 до 430 м² с потрясающими видами из окон.

ТОЛЬКО В TWEED



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.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Новая Рига, 9 км

В охраняемом камерном поселке предлагаются лесные участки от 30 соток до 1,2 Га. Все коммуникации центральные. К услугам жителей объекты инфраструктуры: ресторан, теннисный клуб. На территории - красивое озеро.

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Cannes, France

Предлагается великолепная вилла в стиле «Модерн» площадью 250 м². Гостиная, 4 спальни с ванными комнатами. Дорогая мебель. На участке площадью 20 соток - бассейн и красивый сад. 5 минут до пляжа. Также предлагаются в продажу лучшие дома и виллы в США, Испании, Финляндии, Италии, Англии, Швейцарии, Германии, Греции.

Аренда вилл на Лазурном берегу.



Рублево-Успенское ш., 15 км

Камерный поселок всего на 7 домов. Просторная лесная территория. Предлагается дом общей площадью 1150 м² «под ключ» на участке 40 соток. Дизайн выполнен в стиле «hi-tech». Проект разработан известным итальянским архитектурным бюро. Дом оснащен современными инженерными системами.

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

221-77-71

РЕКЛАМА

www.tweed.ru

ДОМ проекты

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

Прирастают полями

ГОСКОМИССИЯ

Два года назад мы по достоинству оценили формат загородного жилья, который предложила компания «Парк Групп» в стародачном поселке Немчиновка: малоэтажный Vitro Club в непосредственной близости от города, в экологически чистом месте (см. Ы-Дом от 22.06.2006). А поскольку сроком окончания строительства значилось лето 2007 года, мы рассчитывали увидеть уже обжитые четырехэтажные корпуса. А увидели — то же самое поле, обнесенное забором.



Проект 2006 года

Что это — обман вкладчиков в загородном бизнес-классе? А что еще можно подумать при виде пустого поля на окраине Немчиновки — на том месте, где уже год как должен стоять поселок? С этим вопросом мы и обратились к президенту ООО «Парк Групп» Олегу Маринину.

— А никаких обмануток вкладчиков не было, — заверил нас господин Маринин. — Мы практически не открывали продаж два года назад, впрочем, и сейчас они не ведутся.

— А что означает «практически»?

— То, что были единичные продажи нашим собственным сотрудникам. Но они все равно получат купленные ими квартиры. За прошедшие два года цены существенно выросли, так что они ничего не теряют, а могут рассматривать это как выгодное вложение средств.

Как выяснилось, девелопер не начинал застройку, потому что проект все еще находится на согласовании у местных властей. Однако за прошедшие годы «Парк Групп» докупили земли и увеличил площадь будущей застройки с 1,3 га до 4 га. Как только будут получены последние согласования (Олег Маринин осторожно предполагает, что это произойдет в начале лета), начнется застройка сразу двух берегов речки Чаченги, которая, таким образом, окажется прямо посередине поселка. Соответственно, и рекреационная зона на ее берегах расширится.

Кроме того, благодаря расширению площади застройки произойдет еще одно важное изменение: у малоэтажного поселка появится пусть небольшая, но все-таки собственная инфраструктура. Кстати, два года назад как один из главных недостат-

ков поселка мы отмечали как раз отсутствие торговых, спортивных и воспитательно-образовательных учреждений. Действительно, создавать инфраструктуру на пять четырехэтажных домов — не слишком рентабельно, а в стародачной Немчиновке блага цивилизации отсутствуют почти начисто.

А теперь идет речь даже о строительстве школы в непосредственной близости от поселка и силами девелопера. Правда, пока неясно даже, сколько в ней будет классов. Впрочем, это зависит не от возможностей инвестора. Известно, что, как правило, молодые семьи, поселившись на новом месте, начинают быстро улучшать демографическую обстановку, а затем наступает естественный спад. Таким образом, ближайшая школа сначала оказывается переполненной, а затем пустует — до тех



Проект 2008 года

пор, пока новое поколение, в свою очередь, не внесет свою лепту в демографию. Так что профиль будущей школы, скорее всего, определится исходя из состава жильцов поселка. Но уже то, что она запланирована в принципе, — жирный плюс.

Самой собой, в поселке, «расширенном» в три раза по сравнению с первоначальными планами, будет и магазинчик, и небольшой фитнес-центр. Кроме того, некоторые помещения планируется сдавать в коммерческую аренду, и наиболее вероятными арендаторами станут компании, специализирующиеся на различных сервисах. Например, туристические.

В общем, с «социалкой» в поселке, вроде бы, все будет нормально. Но за последние два года произошли и кое-какие изменения в худшую сторону. Примерно в полукилометре

от Vitro Club пройдет федеральная автотрасса М-1, дублер Минского шоссе. Может быть, и неплохо иметь под боком выезд на автомагистраль, но стародачная немчиновская пастораль уж точно канет в небытие. Кстати, и любительская горнолыжная трасса с подъемником, которая находится рядом с будущей стройплощадкой, скорее всего окажется жертвой скоростной автотрассы.

Учитывая, что по соседству планируется новая застройка смешанного типа, этот тихий ныне загород превратится со временем в достаточно плотно застроенное московское предместье, больше напоминающее городок-спутник. Что, впрочем, не так уж и плохо. По крайней мере, покупатели будут выбирать этот объект, уже зная, какое будущее ждет его окрестности.

Два года назад, когда проект ав-

томагистралей еще не был обнародован, они могли серьезно ошибиться с выбором.

И наконец, о ценах. Если два года назад немчиновские квартиры предлагались на продажу (по крайней мере, для своих) по €2100 за кв. м, то сейчас предполагаемая цена составляет примерно \$4000. (Олег Маринин подчеркнул, что окончательно цена будет определена только после того, как проект поселка пройдет окончательное согласование.) Таким образом, квадратный метр в Vitro Club будет стоить примерно столько же, сколько панельное жилье в отдаленном московском районе.

Олег Маринин пообещал, что поселок будет закончен примерно через два года после начала строительства. Любопытно будет еще раз наведаться сюда спустя два года.

Андрей Воскресенский

дачный поселок
Сосновые берега

ПРЕСТИЖНЫЙ
ДАЧНЫЙ ПОСЁЛОК
ПРЕМИУМ-КЛАССА У ВОДЫ

203-1919
www.rodex-realty.ru

RODEX GROUP
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОАЛИЦИОН

ГОРОД ОТДЫХАЕТ!

ОКСКАЯ СЛОБОДА

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

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

2,99 млн. руб.

ЦАРЬГРАД

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

- теплые и уютные коттеджи европейского уровня от 100 до 325 м²
- прилегающие участки от 10 до 20 соток
- благоприятная экология и комфорт на живописном берегу Оки — альтернатива жизни в мегаполисе
- отличная транспортная доступность по скоростному Симферопольскому шоссе и железной дороге

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.

Усадьба
БАКЕЕВО

WWW.BAKEEVO.RU
644 85 64

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

Классика Подмосковья

ДОМ проекты

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

Цена позапрошлого года

ГОСКОМИССИЯ

Жилой комплекс «Янтарный берег» в Строгино, который застраивает компания «Сити-XXI век», мы посетили в мае 2006 года (см. „Ъ“-Дом от 25.05.2006). Главной и, по сути, единственной претензией тогда была следующая: еще только котлован вырыт, а цены уже несуразно велики. К настоящему моменту сложилась обратная ситуация.

Напомним: «Янтарный берег» — жилой комплекс из пяти башен. Четыре из них должны бы быть сданы прямо сейчас, пятую только начали строить. Ну, да бог с ней, с пятой, нам ее тогда никто и не обещал, да и сейчас она еще не в продаже. А вот четыре корпуса «Янтарного берега» застройщики обещали сдать в конце 2007 года — втором квартале 2008-го. То есть — вот прямо сейчас должны сдаваться два корпуса, а жильцы двух соседних — любоваться на это дело из своих окон. Скажем сразу: заявленные сроки застройщики, естественно, не выдержали.

Сейчас они обещают, что первые два корпуса будут сдавать госкомиссии в июне этого года, а еще два — аж во втором квартале следующего. То есть получается, что первая очередь в лучшем случае сдастся с задержкой на полгода, а вторая — на год. Не будем особенно придираться: полугодовая задержка — это, по меркам московских строителей, по-корольски вовремя, а год — всего лишь досадная острочка. В конце концов, корпуса — вот они, стоят, первые два почти отделанные, вторые два — выведенные на две трети.

Тут надо оговориться, что подобные задержки в порядке вещей преимущественно в секторе бизнес-класса, «панельки» возводятся в более жестких временных рамках. Год

— и готов шестиподъездный 17-этажный дом. Рынок вполне адекватно реагирует на эту коллизии. Сплошь и рядом можно наблюдать такую ситуацию: на уровне котлована панельный дом продается на четверть дороже, чем соседний монолитный на такой же стадии строительства. Наш покупатель успел-таки набраться опыта за последние несколько лет, он твердо знает: в секторе бизнес-класса обещанного через два года дождутся в лучшем случае через три. Зато и цена будет повышаться вместе с каждым этажом, так что лучше купить заранее и подешевле. А вот в экономклассе строят быстро, и цена не повышается — потому что изначально устанавливается самая верхняя планка. Но и в экономклассе лучше покупать заранее, потому что потом ничего не останется.

Так вот, вернемся к «Лазурному берегу». Этот жилой комплекс попал как раз в такую временную нишу, когда обещаниям застройщиков бизнес-класса еще всевозможные верили по поводу сроков, а они благодаря этому имели возможность устанавливать ценовую планку по высшему разряду еще на начальной стадии.

И вот какая складывается ситуация с ценами в «Янтарном берегу», если проследить ее в двухгодичном временном разрезе. Тогда, весной 2006 го-



Май 2006 года: стадия котлована ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

да, цена квадратного метра в пределах \$4000–5000 на начальной стадии строительства была почти запредельной. Конечно, надо учитывать особенности местоположения. С одной стороны, прямо перед окнами — залив с яхт-клубом. С другой, Строгино — это все-таки окраина, пусть и престижная, до МКАДа — полтора километра по прямой. Несмотря на это, застройщики рискнули выкатить цену по полной программе и, по всей видимости, не прогадали — к настоящему моменту квартиры в четырех корпусах распроданы на 90%. А вот покупатели, которые рассчитывали на инвестиционный эффект покупки, желаемого не достигли.

Сейчас цена в «Янтарном берегу» начинается от 147 тыс. руб. за квадратный метр, или от \$6000. Вроде бы очевидный рост. Но если сравнить в рублях цены нынешние и двухгодичной давности, то разница окажется почти неразличимой.

Впрочем, 147 тыс. руб. — это минимальный уровень, столько стоит квартира большой площади (трех-четырехкомнатная), выходящая окнами на соседнюю панельную застройку эпохи развитого социализма. Видовые характеристики (то есть возможность прямого обзора залива из собственных окон) повышают цену, как нам сообщили в компании «Сити-XXI век», на 20%. А вообще-то конкретные це-



Апрель 2008 года: до госкомиссии от полугода до года ФОТО СВЕТАНЫ ПРИВАЛОВОЙ

ны в компании не раскрывают, отговариваясь тем, что это предмет индивидуальной договоренности с каждым покупателем. Именно так поступают продавцы, когда считают, что в скором времени цены вырастут. Вполне возможно также, что последние 10% квартир они придерживают, в расчете на повышение спроса к тому моменту, когда дома будут уже в последней степени готовности.

Стоит назвать еще несколько положительных и отрицательных моментов, которые были очевидны два года назад. Самый главный положительный фактор (правда, никак не зависящий от застройщиков «Янтарного берега») — это то, что в пяти минутах ходьбы от

жилого комплекса уже открылась станция метро «Строгино». Не надо думать, что покупатели жилья бизнес-класса не пользуются «скоростным транспортом» — во-первых, дети-подростки все равно пользуются подземкой, а во-вторых, при нынешних пробках и вполне обеспеченные люди нет-нет да и воспользуются возможностью за полчаса добраться с окраины до центра в час пик.

Кстати, насчет пробок: Краснопресненский проспект тоже активно строится, и потому Новорижское шоссе с каждым днем становится все ближе обитателям этого района.

Рядом с «Янтарным берегом» возводится Ледовый дворец, который, хотя и находится за

территорией комплекса, станет основополагающим элементом спортивной инфраструктуры для его жителей.

Пожалуй, минусом можно считать грядущее строительство прямо по соседству филиала Московского государственного института электроники и математики. Он будет возводиться за счет инвестора жилого комплекса — это одно из обременений за получение стройплощадки. Пока точно неизвестно, когда начнется строительство, но понятно, что длительное время жильцы «Янтарного берега» будут жить рядом с новой стройкой.

И наконец, стоит отметить, что строительство комплекса производится в точности в соответствии с первоначальными

планами. Как и было запланировано, корпуса имеют интересную архитектурно-планировочную фишку — так называемые атриумы, или внутренние дворы на каждые четыре этажа. Они могут, по желанию жильцов, использоваться или под зимний сад, или под детскую игровую площадку, или просто как общественная зона с панорамным остеклением.

Таким образом, «Янтарный город» — вполне качественный объект бизнес-класса, находящийся в предфинишной стадии готовности. И пока еще можно купить квартиру почти по цене позапрошлого года. Это, согласитесь, по нынешним временам редкость.

Андрей Воскресенский



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ.

Впервые на столичном рынке недвижимости у Вас появилась возможность приобрести квартиры от корпорации MIRAX GROUP с отделкой "под ключ". Оригинальные интерьеры, продуманные планировочные решения, высокое качество отделки - все это создано специально для Вас.

Квартиры воплощают в себе самые современные технологические и дизайнерские решения.

MIRAX GROUP гарантирует абсолютный комфорт, максимальную функциональность пространства, безупречный стиль интерьеров.

КВАРТИРЫ ДЛЯ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ



721-8000
www.mirax.ru

MIRAX
GROUP

Mirax Design
Дом с Большой Буквы

ДОМ архитектура

О пользе стекла

градостроительство

В Москве становится все больше жилых домов в стиле хай-тек. Мы попытались разобраться в этой тенденции. Небоскребы «Сити», «Хрустального острова» или, скажем, какого-нибудь из элементов «Нового кольца Москвы» здесь сознательно рассматриваться не будут. Небоскребы — они такими и должны быть. Другое дело — новые здания в историческом центре города, где ультрасовременный дом, отделанный стеклом и металлом, резко выделяется из окружающей застройки.



Из многочисленных окон «Панорамы» открываются виды на костел Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии
ФОТО АЛЕКСАНДРА МИРДИНОВА

Утилитарность

Первые жилые здания в стиле хай-тек появились в переулках Остоженки, которую застройщики с самого начала позиционировали как «нетронутый уголок старой Москвы». Первые элитные дома на «золотой миле» действительно были более или менее удачными стилизациями под классицизм и русский модерн. И вот те на, практически вплотную друг к другу — в Коробейниковом, Бутиковском и Молочном переулках — несколько лет назад появилось сразу три дома в ультрасовременном стиле. Недавно к Хилковому переулку достроили еще одно здание, тоже явно не «под старину». На Пресне закончена работа над остекленным со всех сторон домом «Панорама». В Хамовниках сейчас строится жилой комплекс «Фьюжн парк». На начальной стадии строительства клубный дом Smolensky ri-



Дом «Стольник» в Малом Левшинском переулке с первого раза сложно принять за жилой ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

дом с одноименной станцией метро и Sky House в районе «Шаболовской». Можно сказать, что хай-тек постепенно приживается в столичной архитектуре.

Почему девелоперы вдруг обратились к этому стилю? Нельзя сказать, чтобы такие дома были

дешевле. Например, фасад «Купер Хауса» на Остоженке облицован пластинами из патинированной меди, которые обошлись застройщикам в круглую сумму. Причина явно в другом.

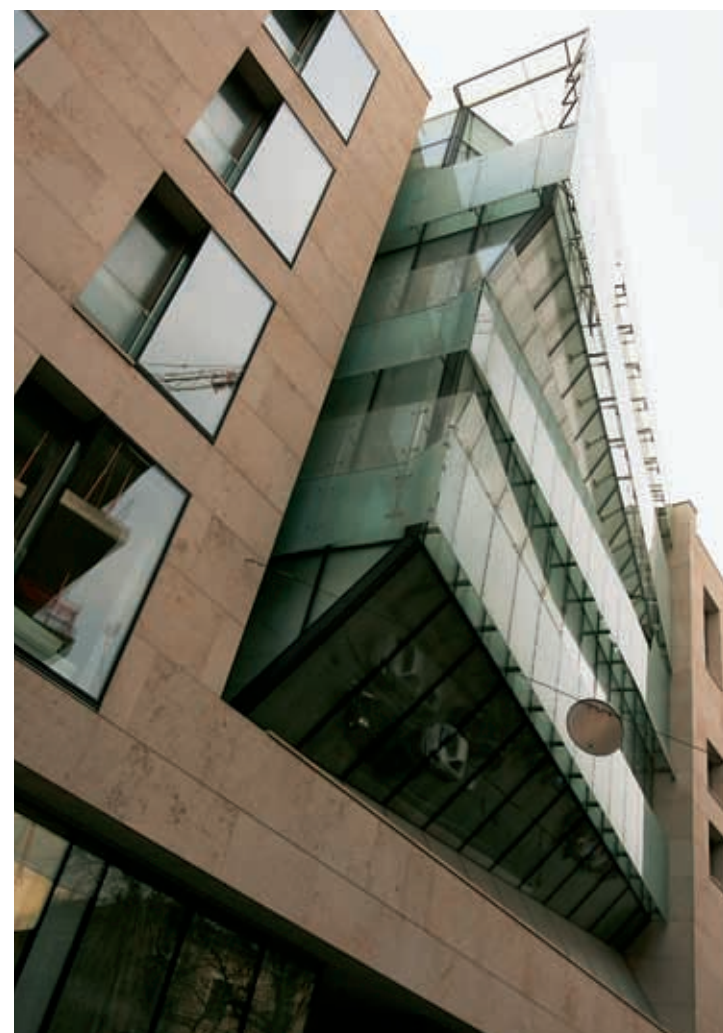
«Дом, который претендует на то, чтобы со временем стать па-

мятником архитектуры, должен иметь эффектный и хорошо защищенный от внешних воздействий фасад. Шпакатурка осыпается и пачкается, а стекло значительно проще поддерживать в хорошем состоянии, — рассказывает коммерческий директор

холдинга «Капитал Групп» Алексей Белоусов. — С помощью стекла разных цветов и с разным коэффициентом преломления света можно создать очень интересный рисунок. Большая площадь остекления позволяет максимально использовать хоро-

шие видовые характеристики дома. А если мы сделали выбор в пользу стекла, то до перехода к хай-теку остается один шаг».

Есть и более практические преимущества хай-тека с точки зрения застройщика. Обширные площади остекления поз-



Квартиры в «Кристал Хаусе» хорошо продавались, но нельзя утверждать, что дело в архитектурном стиле ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕКАЯ



Тринадцатизатная башня недалеко от Покровки ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

воляют значительно эффективнее использовать внутреннее пространство.

Востребованность

Но не мешает ли такой стиль домам создавать уют в отдельной квартире? Не возникает ли

ощущения жизни у всех на виду, как в стеклянных домах из повести Замятина? На самом деле все не так страшно. Даже в «Панораме», все наружные стены которой стеклянные, есть возможность поставить вместо любого прозрачного стекла ма-

Трилогия
Элитные квартиры

Стань героиней «Трилогии»

Элитные квартиры на Трехгорном валу
www.trilogia.ru

НОВОЕ КАЧЕСТВО
786 69 03

М. Индия
777 33 99

Слтай за квартирой в Сочи БЕСПЛАТНО!

700 метров до моря

ПОСТРОЕНЫ ВСЕ ЭТАЖИ

ДОМ у ДЕНДРАРИЯ
Сочи, ул. Яна Фабрициуса

WWW.SOCHI.SPB.RU

Мы компенсируем Вам стоимость авиабилетов в Сочи и обратно, а также 3-дневное проживание в гостинице г. Сочи при заключении договора на покупку квартиры в Доме у Дендрария*

20-этажный 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 goot-service | детская игровая комната | спортивно-оздоровительный комплекс | турецкая баня и сауна | мини-маркет, аптека, кафе | пункт приема вещей в прачечную и химчистку | пентхаусы на верхних этажах

М-ИНДУСТРИЯ индустрия качества
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

(8-800) 200-6030
звонок по России бесплатный
Представительство в Москве:
АН "Дом у моря", (495) 228-0610

ДОМ архитектура



«Дом Малевича» недалеко от Проспекта Мира — офисы и апартаменты под одной крышей



Переулки Остоженки - средоточие хай-тека в исторической части города



«Купер Хаус» обшит патинованной медью

товое. Или заменить любой оконный блок куском стены с зеркальной наружной поверхностью. Как выяснилось, москвичам хай-тек нравится. «Практически все наши клиенты отдают предпочтение домам, построенным в этом сти-

ле, — констатирует управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate Ольга Творогова. — Мне кажется, что наши потребители устали от монументальности и классики. Хай-тек — это же легкость конструкции, много света, стекла.



«Фьюжн парк» в Хамовниках будет резко выделяться из городской среды



Новый элитный дом в Хилковом переулке

В качестве примера того, как жители столицы любят стекло, можно привести историю с ЖК «Аэробус». У большинства находящихся в нем квартир окна начинаются уже в полуметре от пола. Но чтобы фасад выглядел менее однообразным, пример-

но одна десятая часть окон дома имеет традиционный вид — с полноценным подоконником и 80 сантиметрами расстояния до пола. Так вот, жильцы таких квартир неоднократно обращались к застройщикам с просьбой расширить их окна.

Безальтернативность

А вот в агентстве недвижимости Penny Lane Realty считают, что москвичи не столько самостоятельно выбирают хай-тек, сколько берут «что дают». «Людей, выбирающих здания с современной архитектурой, нельзя отнести к какой-либо определенной группе, — уверен руководитель отдела эксклюзивной жилой недвижимости Вадим Ламин. — Это обусловлено тем, что при приобретении жилья они ориентируются на сочетание общих характеристик — это и высокие технологии инженерии, и уникальное местоположение, комфорт и безопасность. Предложение такого жилья ниже, чем спрос на него, поэтому стилевое решение здания является лишь одним из составляющих факторов».

Чем бы ни руководствовались застройщики, архитекторы и покупатели квартир в но-

вых домах, здания в стиле хай-тек становятся привычными элементами городского пейзажа. У многих защитников московской старины такое преобразование архитектурной среды вызывает негодование. И совершенно зря. Москва — город очень эклектичный. Многие из того, что когда-то было для нее чуждым, со временем прижилось. Например, органичной частью городской среды стали здания сталинской постройки. «Для того чтобы историческая часть города не стала псевдоисторической, нужны домашние, характерные для каждой эпохи. Наше время очень скоро тоже станет историей, — утверждает архитектор Владимир Плоткин. — Вопрос в другом — насколько это новое хорошо в данном месте, но это уже мастерство архитектора. Здания в стиле хай-тек тоже займут свою историческую нишу».

Никита Аронов

Николай Лызлов

Архитектурная мастерская Лызлова



Хай-тека в Москве нет

Есть такие термины, которые от очень частого употребления теряют смысл. То же самое произошло с понятием «хай-тек». Мне известны две знаковых постройки в этом стиле. История направления началась тридцать лет назад, когда архитекторы Ренцо Пиано и Ричард Роджерс построили в Париже Центр Помпиду. Потом в Лондонском Сити появилось здание страхового общества «Ллойд», которое тоже строил Роджерс. Постройка похожа на огромный самогонный аппарат, и она совершенно нормально смотрится в старом районе города. В исторической части Лондона вообще новых домов в три раза больше, чем старых. От прошлых эпох остаются не целые районы, а отдельные здания. Сейчас из уст особо ретивых ревнителей исторического наследия часто слышатся слова о том, что хай-теку не место в центре Москвы. Давайте называть вещи своими именами и говорить, что в исторической части города не должно быть места плохой архитектуре. Потому что хай-тека в Москве нет.

В основе хай-тека лежат определенные идеи, например, экономия невозобновляемых энергоресурсов. А у нас всех интересует только внешняя оболочка

То, что сейчас выдается за хай-тек, напоминает телефон старика Хоттабыча. Если помните, Хоттабыч увидел телефон и решил сделать такой же. Получилась мраморная коробочка, с красивыми кнопками, которая, правда, не работала. Так же и «московский хай-тек». В нем нет никаких высоких технологий. У ллойдовского здания коммуникации вынесены наружу, и они работают. Там использованы сложные машины, собранные на заводах. Стены парижского Института арабского мира реагируют на интенсивность солнечного света. Похожие устройства есть у некоторых современных небоскребов. Вот это действительно высокие технологии. Между тем, ничего сверхъестественного в этих технологиях нет. Те же механизмы, реагирующие на солнечный свет, продаются, только у нас их не покупают. Потому что это на самом деле дорого, а выглядит не так чтобы очень богато. В основе хай-тека лежат определенные идеи, например, экономия невозобновляемых энергоресурсов. А у нас до этих идей никому дела нет, всех интересует только внешняя оболочка. В результате, таджикские рабочие строят дома из обычных строительных материалов, и это называют потом хай-теком. Материалы могут быть необычными и дорогими, как медные пластины, которыми облицован «Купер Хаус». Только дорогие материалы и раньше использовали — например, мрамор и сусальное золото. Одного этого явно недостаточно, чтобы считать дом представителем хай-тека.

UNION PARK

ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ

Смелые архитектурные идеи, яркий колорит фасадов, эксклюзивные интерьеры, а также творческий гений лучших архитекторов России и Европы способствовали созданию в Union Park атмосферы молодости и оптимизма. Здесь царит энергетика уверенности, открытости, успеха и счастливой жизни в окружении семьи и друзей.

КВАРТАЛ ЯРКИХ ИДЕЙ

795-0-888

www.krost-realty.ru

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

В Union Park есть все для того, чтобы жить полной и насыщенной жизнью: жилые дома европейского уровня, удобные площади под магазины и офисы, школы, детские сады, ресторан немецкой кухни Bierschlosse, эксклюзивный салон красоты сети ELSE, а также детские площадки и зеленые зоны отдыха. Будучи созданным для людей с современными взглядами на жизнь, квартал Union Park предлагает все разнообразие возможностей для семейной жизни, воспитания детей, развития бизнеса, отдыха и заботы о здоровье.

Природа органично «вписана» в эстетику Union Park. Стиль «фабричной архитектуры» в ландшафте оживляют разноцветье фасадов и декор из бетона, напоминающий белоснежное кружево. Зелень листвы или белизна снега, пестрые клумбы и газоны, причудливые очертания кустарников и деревьев на фоне красочных фасадов и голубого неба — эта палитра радует глаз в любое время года. Жителям Union Park не приходится выбирать между природой и городом, ведь их квартал сочетает в себе экологичность и комфорт.

«Квартал ярких идей», Union Park не оставляет равнодушным ни один взгляд. Творческие решения архитекторов и дизайнеров воплощены здесь настолько выразительно и смело, что пробуждают желание творить — свой собственный дом и образ жизни.

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	46	70	75 - 102	121

ДОМ архитектура

Странные дома иностранные

КОНЦЕПТЫ

Чтобы все было как у людей и не хуже, чем у соседа — это наша российская ментальность. А вот западный человек стремится превратить свой дом в оплот индивидуальности, отчего жилище порой принимает формы совершенно удивительные.



Ощущать свою неповторимость свойственно каждому. А некоторые в качестве доказательства своей уникальности предъявляют миру собственный дом — удивительный и непохожий на другие.

Самый простой способ сделать дом не таким, как все — это перевернуть его вверх тормашками (фото 1). Именно так поступил польский бизнесмен и филантроп Даниэль Чапиевский. Осенью прошлого года в деревне Шимбарк на севере

Польши выстроилась очередь желающих посетить новостройку. По словам хозяина, его дом-перевертыш не просто чудачество, а итог размышлений об ушедшей коммунистической эпохе, выраженный посредством архитектуры. Без всякой политической подоплеку опрокинул свое заведение и хозяин придорожного кафе в Японии. Кафе называется «Сакаса-рэсүто», что означает отдых вверх тормашками. Дом о трех этажах покоится на



одной половине двускатной кровли, а в другой ее половине прорублена входная дверь, козырьком которой служит дымовая труба.

Еще одной вдохновляющей идеей нередко служит образ

предмета, который занимает главное место в жизни владельца. Простор тут большой — есть дома-башмаки (фото 5), дома-саксофоны (фото 6), дома-биноклы. А в Корее, например, недавно построено зда-



ние в виде унитаза площадью 419 метров. Дизайнером выступил основатель World Toilet Association Сим Дже-Дак. Свою постройку он собирает сдать в аренду, доходы от которой предназначены на строительство «удобств» для тех 2 млрд людей на планете, которые пока обходятся без оных. Особенно много «предметной» архитектуры в США, где и в корпоративном домостроении торжествует девиз «почему бы нет?», провозглашенный основоположником постмодернизма Робертом Вентури. При одном взгляде на штаб-квартиру компании Longaberger (фото 2) становится понятно, что фирма вени-

корзины ручного плетения. Семизэтажная офисная «корзина», в которой трудятся 500 служащих, находится в штате Огайо недалеко от Коламбуса. Среди примеров подобной пиар-архитектуры — одна из ранних работ Фрэнка Гери. Здание рекламной компании в городе Венис, штат Калифорния, построено в виде огромного бетонного бинокля, между двумя окулярами которого устроен въезд в подземный паркинг.

Позднее Гери развил собственные принципы аттрактивной архитектуры, добиваясь необычного эффекта не за счет предметного сходства, а за счет кривизны линий и деформированности объемов.



Одна из самых известных «кривых» построек архитектора — офисное здание в Праге, напоминающее танцующую парочку (фото 4), которое горожане окрестили «Джинджер и Фред». Так называется фильм Федерико Феллини о знаменитом в середине прошлого века танцевальном дуэте Джинджер Роджерс и Фреда Астера.

Еще более «кривой» и «деформированный» дом украшает одну из улиц польского города Сопота. Эскизный проект без единой прямой линии придумали и нарисовали художники Ян Шансер и Пьер Дальберг. Таким образом, Шансер, известный иллюстратор детской литературы, сумел

оживить свои рисунки к старинной английской песенке про скрюченный домишко (фото 3).

Беспроигрышный путь создать нечто оригинальное — подсмотреть у природы. Венгерский архитектор Антти Ловаг строит на Лазурном побережье дома похожие на диких животных морских обитателей. Их насчитывается уже более десятка. Конструкция представляет собой распластавшийся по земле объем с многочисленными шарообразными вздутиями, которые венчают выпуклые иллюминаторы, похожие на пузыри. Изнутри такой bubble house — жилье новой, а точнее хорошо забытой старой типологии, поскольку автор считает, что люди должны вернуться в естественную для себя среду обитания — пещеру. Первым «пещерным» человеком стал патриарх французской моды Пьер Карден. Ему принадлежит Palace Bulles, построенный Ловагом в живописном уединенном месте близ Туретт-сюр-Лу. «Круг — мой символ, а сфера олицетворяет устройство вселенной и материнского лона», — говорит Карден. Поэтому для дома своей мечты он выбрал творение архитектора, который, так же как и он, считает, что угловатые формы не соответствуют потребностям человека.

Марина Шония

ЛУЧШЕЕ В КЛАССЕ DELUXE

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 2-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: dobrinina@donstroy.com. Адрес офиса: Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70

Уголок Лондона в сердце Подмосквья

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 английское поселок

Реклама

ДОМ архитектура

Жить особняком

сектор рынка

Рынок особняков в Москве развивается крайне низкими темпами. Особняков в чистом виде в столице не так много — по оценкам экспертов, ежегодно на продажу выставляется не более трех-пяти подобных объектов. Ситуацию усугубляют сложности с оформлением в собственность земельных участков и утомительная процедура согласования перепланировок. Окном роста для рынка могут стать особняки-новостройки, но и эту перспективу большинство риэлтеров оценивают скептически.

Элитный дефицит

Усадьбный дом, начиная со Средневековья, исторически был главным типом жилья в любом городе. Москва не являлась исключением: еще каких-нибудь сто лет назад столица России была одно- двухэтажной. Особняки до сих пор являются лакомыми кусками для застройщиков. Договориться с одним, пусть очень обеспеченным и влиятельным собственником, подчас бывает значительно проще, чем с сотней жильцов многоквартирного дома. Однако количество таких предложений на рынке эксперты считают мизерным. «Купли-продажи особняков — это, безусловно, не рынок, а лишь штучные, единичные сделки», — говорит начальник аналитического отдела компании «Новый город» Наталья Ветлугина. — Я в риэлтерском бизнесе уже полтора десятка лет, но подобные сделки могу пересчитать по пальцам одной руки».

Исполнительный директор компании «ЗАО „РДР-Холдинг“» Георгий Кузин видит причину дефицита предложения в «крайне низком уровне культуры девелоперов в 1990-е годы»: «Тогда сносились целые кварталы подобной застройки, при этом нередко

подделывались документы об аварийном состоянии домов».

По оценкам специалистов, большая часть особняков столичного центра расположена в районах Арбата, Хамовников (преимущественно в зоне Пречистенки и Остоженки, а также рядом со станцией метро «Парк культуры»), Басманного (переулки вокруг Чистых прудов), Тверской, Китай-города и Замоскворечья. Один из таких объектов расположен на Татарской улице, в районе метро «Павелецкая» — это двухквартирный особняк с собственной огороженной территорией. Перепланировку на две квартиры сделал сам хозяин: сначала в одной из них он жил сам, а другую сдавал. Сейчас сдаются обе квартиры, и каждая приносит владельцу около \$20 тыс. прибыли. Среднерыночная стоимость особняков в центре столицы составляет от \$25 тыс. до \$50 тыс. за кв. м.

По словам генерального директора компании Paul's Yard Павла Здрадовского, к категории особняков относятся обособленные здания, не примыкающие к соседним домам и имеющие собственную территорию. Площадь особняков должна составлять не меньше 600 кв. м. Правда, полностью



«Усадьба Трубецких» в парке Мандельштама — один из самых фешенебельных в Москве особняков-новостроек

этим требованиям отвечают очень немногие постройки. Один из полноценных особняков, находящийся сейчас в экспозиции, расположен по адресу: Потаповский переулок, дом 8/12, стр. 4. Дом представляет собой трехэтажное здание с террасой и подвалом площадью 300 кв. м и участком 4,5 сотки.

Тем не менее, под видом особняка могут продавать какие угодно объекты. «Два года назад как „особняк Кропоткинской“ продавалась котельная площадью 70 кв. м», — приводит пример Наталья Ветлугина. — Конечно, владелец говорил, что можно там внутри все обустроить и возвести пристройки».

Немало вопросов возникает и с юридическим оформлением нежилых площадей дома. Формально чердак и подвал принадлежат всем владельцам

в равных долях. Следовательно, если у дома один владелец, они автоматически должны принадлежать ему. На самом деле все обстоит иначе. Долгое время у московских особняков не было единого собственника: в лучшем случае они были многоквартирными домами, в худшем — совмещали в себе сразу несколько типов недвижимости: на первом этаже располагался, к примеру, магазин, в подвале бомбоубежище, а на этажах и чердаке офисные помещения.

Нежилое жилье

Все городские особняки можно разделить на два типа — реконструируемые исторические здания XVIII–XX веков и новые постройки. На первую категорию приходится большая доля рынка: по оценкам аналитиков, в центре сейчас насчитывается

200–250 особняков, пригодных к реконструкции. В частности, недавно были реконструированы исторические особняки в 1-м Спасоаливковском переулке (вл. 18/2, 1912 года постройки), на Поварской улице (дом 28/3), а также дом на улице Самотечной (вл. 5/14, стр. 1.2) постройки XIX века. Еще один особняк расположен в Кривоарбатском переулке, 10. «В нем тоже была проведена реконструкция, но это только ухудшило его состояние», — замечает Георгий Кузин.

Однако большинство этих строений относится к нежилому фонду. Заместитель директора по инвестициям компании «Вика-девелопмент» Алексей Дзедобоев объясняет это тем, что в советское время большинству жилых особняков в центре города был придан административный статус. «Жи-

лые особняки выходят на рынок очень редко, но практически всегда в экспозиции есть 10–20 нежилых особняков площадью до 1 тыс. кв. м», — добавляет Георгий Кузин. — А то, что по документам строение не относится к жилому фонду, никак не может отразиться на качестве жизни в нем».

Тем не менее, с точки зрения современных требований к элитному жилью исторические особняки имеют существенные недостатки. В них нет подземных паркингов, часто возникают проблемы с инженерными коммуникациями, а также с согласованием перепланировок: нужно получать разрешение соответствующих органов на проведение буквально всех работ в домах с таким статусом, а во многих особняках перепланировка в принципе

невозможна. С каждым владельцем такого исторического здания в обязательном порядке заключается охранно-арендный договор, в котором четко прописываются любые строительные и хозяйственные работы, которые планируют провести будущие владельцы, а также элементы постройки, которые необходимо сохранить (фасад, лепнина, скульптуры).

А вот если особняк не является памятником архитектуры, есть вероятность того, что городские власти признают дом аварийным и даже примут решение о его сносе.

Туманные перспективы

Гораздо больше гарантий на неприкосновенность собственности дают реконструируемые особняки, расположенные на территории жилых комплексов.

Доля новостроек на рынке особняков в настоящее время не превышает 15–20%, при этом в большинстве случаев они представляют собой таунхаусы. Например, в районе «Золотой мили», в 1-м Зачатьевском переулке расположен комплекс «Палата Муравьевых», в состав которого входят таунхаусы жилой площадью от 265 до 350 кв. м. Несколько строений этого типа есть на территории комплекса «Три тополя» на улице Плющиха и «Усадьбы Трубецких» в парке Мандельштама на Фрунзенской.

Основу проекта «Резиденция „Чистые пруды“» также составляют шесть таунхаусов средней площадью 1,3 тыс. кв. м, однако в его состав входят и два особняка площадью 1 тыс. и 2 тыс. кв. м. Жилье в резиденции продавалось по цене \$1,5–2 тыс. за кв. м. В прошлом году за \$10 млн был выставлен на продажу пятикомнатный особняк общей площадью 342 кв. м.

Павел Здрадовский напоминает о домах в Коробейниковом переулке. «Это прекрасные элитные особняки, образующие единый архитектурный ансамбль, но фасады их выхо-

дят на проезжую часть, и нет охраняемой территории, кроме общего внутреннего двора», — отмечает эксперт. — А значит, их нельзя назвать особняками в полном смысле этого слова».

Первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Арнда» Мария Жукова считает это нормой для городских особняков. «Как правило, площадь особняков в центре ограничивается парковочными местами для машин и небольшой детской площадкой», — замечает она. Тем более что земельный участок в Москве пока можно приобрести лишь на правах аренды.

Генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов уверен, что в ближайшем будущем ситуация изменится и можно будет приобрести дом в центре, не тратя на его поиски годы. «Рынок особняков в Москве пока еще не сформировался, но предпосылки для его формирования уже есть. Особняков-новостроек с каждым годом будет все больше», — уверен господин Шленов.

Правда, большинство специалистов о перспективах развития рынка высказываются скептически. «Из-за высокой стоимости земли в ЦАО, а также из-за запрета точечного строительства застройщикам гораздо выгоднее строить на месте выведенных промзон и снесенных пятиэтажек высотные здания», — считает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. — Строительство новых жилых особняков в центре Москвы — редкость, и в ближайшее время вряд ли что-нибудь изменится».

Игорь Шубин из компании «Tweed Недвижимость» не исключает, что собственность на землю может положительно отразиться на объемах строительства особняков. «Однако уже сегодня в центре Москвы участков под застройку практически нет, а к моменту появления собственности на землю их может не остаться вовсе», — добавляет он.

Денис Тыкулов

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК

ОНТОНОВКА

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
 - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
 - Круглосуточная служба сервиса
 - Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе

ДОМ интерьер

Ванна небесная

гигиена

Границы и функции ванной комнаты все время расширяются — из чисто утилитарной зоны она превращается в место для релаксации и размышлений. Дизайнеры разрабатывают новые интерьерные решения, а компании-производители обновляют ассортимент сантехники, керамики, мебели и аксессуаров. Лидерами производства в этой области считаются Англия, Германия, Франция и Италия.

Сделано в Германии

Галерея Neuhaus, специализирующаяся на немецких брендах, предлагает десятки коллекций и сотни наименований изделий для ванной. Философия дизайна торговой марки Bug (сантехника и мебель для ванных комнат) основана на стремлении к простоте и природной естественности форм. Квинтэссенцией этого подхода можно назвать новую минималистическую коллекцию Pli, ключевая идея которой — плавные, текущие линии, заимствованные у природы. В коллекцию входят асимметричная ванна-ковш и несколько видов раковин. Есть раковина в форме свернутого листа, чаша которой плавно переходит в поверхность туалетного столика, а форма умывальных чаш двойной раковины на подстолье напоминает след от растекающейся капли. Мебель декорирована шпоном натурального бамбука или ореха.

Поклонники традиционного дизайна оценят коллекцию сантехники и мебели Gloria, выдержанную в нарядной светло-золотистой гамме. Плита умывальника сделана из травертина сливочного цвета, мебель с филленчатыми фасадами из ясеня отделана резьбой и позолотой, позолочены и рифленые смесители. Новая коллекция в неоклассическом стиле Diva способна превратить ванную комнату в настоящий будуар: помимо раковины со шкафом из палисандового или орехового дерева на изогнутых ножках, в коллекцию входят туалетный столик, комод, шкафы, зеркала и даже пуфы с кожаной обивкой. О первичной функ-



Rosbri

ции комнаты напомним отдельно стоящая ванна пышных форм с элегантно кантом.

Торговая марка Duravit известна своими технологическими разработками, в частности самоочищающимся покрытием для керамики Wonder Gliss, а также сотрудничеством со многими именитыми дизайнерами. Филипп Старк, например, создал уже третью коллекцию для Duravit — Starck X. Идеи упрощения, которые он начал развивать еще в предыдущей коллекции мебели и сантехники, на этот раз доведены до абсурда: интерьеры ванной комнаты очень напоминают хирургиче-



Stella



Kohler, коллекция Garden Banana



Rosbri



Fruil Mosaic

скую палату. Зато серия сантехники Ciottolo, спроектированная для Duravit компанией Sieger Design, радует глаз и поднимает настроение. Гладкие, овальные формы раковинной чаши напоминают морские камешки (ciottolo в переводе с итальянского «галка»). В коллекции раковины трех вари-

антов дизайна, подстолье, зеркала и полотенцедержатели.

Компания Hansgrohe специализируется на производстве смесителей, душевых панелей, wellness-систем. Из последних новшеств — горизонтальная душевая панель с водопадной струей Raindance Rainfall. В систему входят также четыре вра-

щающиеся массажные форсунки, которые при включении автоматически направляются вперед и массируют тело водными струями.

Ванный концерт

Французская компания с более чем столетней историей Jacob Delafon входит в американ-

ский концерн Kohler, который объединяет многих мировых лидеров по производству сантехники и мебели для ванных комнат. В России бренд Jacob Delafon известен давно, продукция компании использовалась при оформлении интерьеров Константиновского дворца под Санкт-Петербургом.

Осенняя коллекция прошлого года Odeon Up привлекает внимание необычными массивными формами. На создание коллекции дизайнеров вдохновили работы художников-кубистов начала прошлого века. Разнообразные модели раковин и столешниц прямоугольных и треугольных форм идеально вписываются в интерьер любой планировки. Есть раковины на пьедестале или полупьедестале, с бутылочным сифоном или с полотенцедержателем. Все модели имеют удобную широкую деку, на которой можно разместить множество баночек и тюбиков с косметическими средствами. Для совсем крошечных помещений разработан умывальник с возможностью угловой установки смесителя и угловой унитаз с горизонтальным сливом.



КРАСНАЯ РОЗА

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.



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

Бизнес-центр Морозов



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

King Sturge

+7 (495) 981 0000
www.knightfrank.ru

+7 495 737 8000

ДОМ интерьер



Muldue

Новая комплексная коллекция Stillness сегмента Grand Luxe, включающая сантехнику, мебель и специально разработанные смесители, выполнена в стиле японского минимализма. Дизайн элементов коллекции универсален, поэтому их можно комбинировать произвольным образом. Раковины есть как с классической установкой смесителя, так и с настенным креплением (без отверстия в деке).

Дань винтажным мотивам — новая коллекция мебели для ванных комнат Sequoia, стилизованная под интерьеры из голливудских фильмов 1950–1960 годов. Коллекция специально создана для имеющихся в ассортименте Jacob Delafon изящных раковин и керамических чаш Leaf, Ronde, Escal, Ove. Оригинальным дизайнерским решением является отсутствие ручек на мебели — их заменяет плавное изогнутый верх дверцы или ящика. Еще одно свежее решение — декоративная панель для настенного крепления смесителя. Вся мебель оборудована системой бесшумного закрывания Soft Close. Среди умных новинок — термо-

статические смесители Singulier, контролирующие температуру и напор воды.

Сантехника американского концерна Kohler с одноименным брендом на российском рынке появилась относительно недавно. На производстве в большой степени используется ручной труд и до сих пор изготавливают ванны из чугуна и фарфоровые умывальники. Вместе с тем Kohler следит за модными тенденциями и сотрудничает с такими дизайнерами как Майкл Смит и Бак Барделли. Одна из оригинальных новинок, уже появившихся в России, — раковина Garden Bandana. Она имеет форму крутой глубокой миски и покрыта плотным цветочным орнаментом, изображающим пионы и хризантемы ярко-красного или синего цвета. Образцом для такого дизайна стали китайские фарфоровые блюда XVI века эпохи династии Цинь. Этот стиль был очень популярен в Америке в XIX веке.

Чисто английское убранство

Классическая английская сантехника представлена в салонах Rosbri. Добротные основа-



Neuhaus, Duravit

тельные вещи говорят об устойчивом материальном положении их владельца. Для поклонников ретро-дизайна в духе викторианской или эдвардианской эпохи английские производители продолжают делать чугунные ванны и смесители с фарфоровыми ручками.

Изделия одного из ведущих английских производителей сантехники компании Imperial Bath по качеству и престижности в пору сравнить с роллс-ройсом или Bentley. Не случайно одна из моделей чугунных

ванн на «львиных лапах» носит название Bentley. Вода в такой ванне долго не остывает, а большие размеры (1800x800 см) позволяют устроиться в ней с комфортом.

Модель Rith Slipper немного короче и с высокой спинкой. Снаружи поверхность чугунных ванн лакирована, что позволяет выкрасить ее в любой цвет.

Не менее внушительно выглядит коллекция санфаянса Astoria, в которой пьедестал керамической раковины выполнен в форме античной колонны.



Jacob Delafon, коллекция Singulier



Ideal Standart



Jacobs Delafon, коллекция Stillness

В коллекциях другого английского бренда — BC Design — есть очень эффектные комплекты Excelsior из зеркала и раковины на стенде. Оправа зеркала и ажурные ножки стенда — из полированного алюминия.

Компания Thomas Grapper, названная в честь изобретателя системы слива, специализируется на санфаянсе. Унитазы с деревянным сиденьем и чугунными бачками, размещаемыми под потолком, откуда свисают фаянсовые сливные ручки на цепочке — за такой архаич-

ный дизайн придется выложить внушительную сумму, поскольку изделия, как и во времена их изобретения, изготавливаются вручную.

Итальянское luxury

Рафинированная роскошь в ее стильном современном варианте наиболее полно представлена в коллекциях итальянских производителей. Один из лидеров производства мебели для ванных комнат — фабрика Milldue. Новые коллекции Luxury и Magestic, соз-



Neuhaus, Burg

данные дизайнерами Самуэле Мацца и Алессандро Ла Спада, представляют собой современные вариации на тему ар-деко. Обе коллекции комплексные и включают полный набор предметов интерьера и сантехники.

Коллекция Luxury — мебель из черного стекла, раковины и оправы зеркал из желто-розового оникса. Magestic — господствующий черный или белый цвет на выбор, ванны в металлической оправе на ножках, обилие зеркал, дворцовые светильники. Дизайн отражает одну из модных тенденций последних лет — переход к так называемому «эмоциональному стилю», который декларирует богатство убранства и отказ от технологичности — никаких труб на показ.

Поклонники роскоши в авангардной упаковке тоже не обойдены вниманием. В сотрудничестве с дизайнером Лино Кодато фабрика Milldue выпустила на рынок несколько коллекций — Kubik, Symi, Clio, Fly, в которых автор стремился воплотить свое жизненное кредо: «Только красота делает нас свободными». Наибольшим спросом в России пользуется эффект-

ная и элегантная коллекция Kubik. Ее главная особенность — яркие раковины сложено-прямоугольной формы. Они сделаны из стекла и необычного для сантехники материала экотека, который позволяет отливать любые формы точно по размеру.

В заключение несколько слов о прошедшей в начале апреля презентации нового продукта бельгийской компании Ideal Standart, производящей весь спектр изделий для ванных комнат. Ванна Soft, по мнению специалистов компании, — настоящий прорыв в технологиях. Она сделана из запатентованного инновационного материала — с одной стороны, достаточно мягкого и гибкого, чтобы повторять форму тела, с другой — долговечного и устойчивого к внешним воздействиям. Кроме того, материал красив и отличается хорошими термосберегающими свойствами. Дизайн ванны Soft, тоже инновационный, создан известным французским дизайнером Марком Садлером. В поставляемый комплект входит также специальные смесители и оборудование для гидромассажа.

Марина Шония

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ЦАРЬГРАД

ИСКУССТВО ЖИТЬ ПО-ЦАРСКИ

Резиденции на заповедном берегу Оки

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

Прилегающие участки 30 – 50 соток с гармоничным ландшафтным дизайном

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

Отличная транспортная доступность по скоростному Симферопольскому шоссе.

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

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

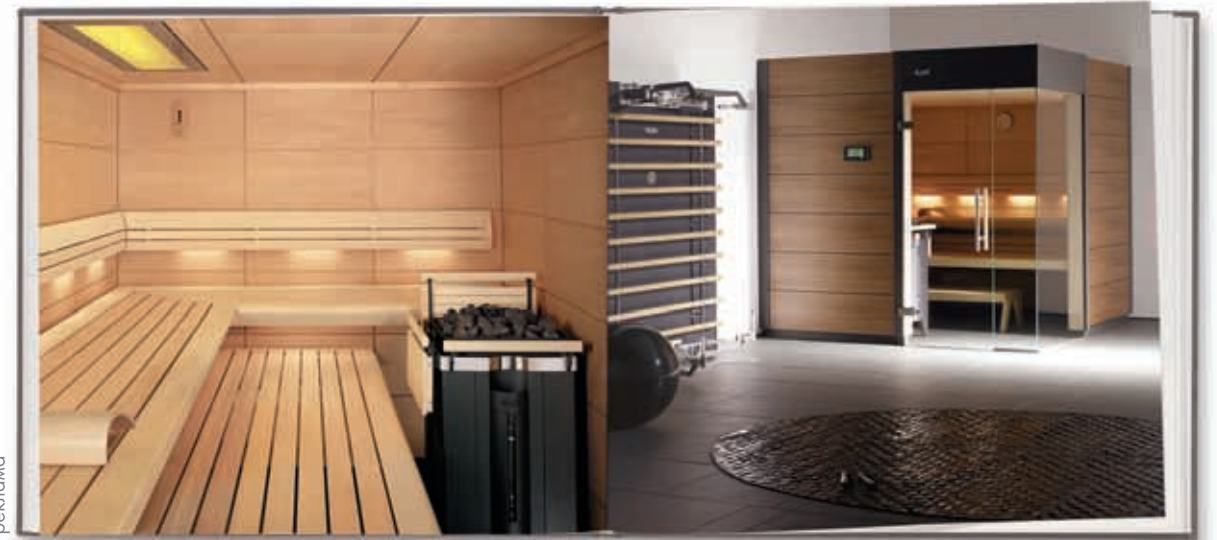
ЦАРЬГРАД

Здоровые удовольствия мирового класса.

Сауны и СПА KLAFS для Вашего дома.

Сделаны в Германии.

KLAFS
MY SAUNA AND SPA



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 | **Галерея NEUHAUS** | Москва
 Ленинградский проспект, 64 | Тел.: (495) 780 47 47 | **Москва** Малый Калужский пер., 2, стр. 4
 Тел.: (495) 780 47 57 | **Санкт-Петербург** | Новосмоленская наб., 1/4 Тел.: (812) 324 44 54 | www.galerie-neuhaus.ru
 www.klafs.com

ДОМ зарубежная недвижимость

Пузырь дальнего действия

дружба народов

С началом мирового финансового кризиса возможности рефинансирования казахстанских банков резко сократились, что автоматически ударило по рынку недвижимости. По уровню обеспеченности жильем Казахстан занимает восьмое место в СНГ, а покрыть дефицит застройщики не в состоянии. По прогнозам аналитиков, в ближайшие два года рынок ждет глубокая стагнация.

Алгоритм надувания

Ставка правительства Казахстана на быстрый рост ВВП привела в частности к образованию «мыльного пузыря» в области жилищного строительства, особенно в столице. Если еще год назад столицу Казахстана приезжающие в страну называли городом-стройкой, то сейчас ситуация прямо противоположная. На большинстве объектов — в июле 2007 года в городе строилось около 30 жилых комплексов, включающих в себя более 130 домов, — работы были остановлены еще в октябре-ноябре. До лета прошлого года показатели казахстанской экономики не могли не радовать, рост ВВП к сентябрю достиг показателя 8,5% в реальном выражении, кредитные портфели банков росли в среднем на 9–10% в месяц, а рост в строительстве предполагался на уровне 45–50%. Однако затем произошел резкий провал, и в итоге годовой рост ВВП составил лишь 9,9%.

Алгоритм надувания пузыря был прост — банки активно кредитовали зачастую аффилированные с ними строительные компании, а затем агрессивно выдавали ипотечные кредиты на покупку квартир в строящихся объектах. Для наращивания темпов кредитования активно использовались зарубежные займы, зачастую краткосрочные. Это привело к тому, что за последние пять лет стоимость квадратного метра в целом по стране выросла в 5 раз, тогда как заработная плата — всего в 2,5 раза. Даже предложенный государством вариант льготного кредитования покупки жилья через Жилстройсбербанк не смог предложить приемлемого финансирования в массовом объеме, так как минимальный доход участника программы должен составлять 60 тыс. тенге (1 доллар стоит 120 тенге), то есть почти в два раза больше средней заработной платы бюджетных работников.

Малообеспеченный рынок

Тем временем потребность в жилье остается высокой, а показатели застройщиков из-за кризиса ликвидности резко снизились. По словам Олега Алферова, вице-президе-

нта Национальной ассоциации риэлтеров, чтобы достичь европейского уровня обеспеченности жильем, требуется ввести в эксплуатацию почти 400 млн. кв. м. И это при том что в 2007 году в республике было построено всего 8,1 млн. кв. м. «Нетрудно посчитать, что нужно пятьдесят лет, чтобы достичь уровня Западной Европы. И это без учета роста численности населения», — комментирует господин Алферов. При этом в ближайшие годы практически во всех городах Казахстана невозможно будет строить жилье даже в прошлогодних объемах, что связано с отсутствием инфраструктуры — энерго-, теплопроизводящих мощностей, источников водоснабжения и сетей их распределения.

Сегодня по обеспеченности жильем Казахстан занимает восьмое место в СНГ. По данным исследовательско-аналитического центра Business Resource Central Asia, на одного человека в Казахстане сегодня приходится в среднем 17,7 кв. м, тогда как в России — 21 кв. м.

По словам председателя совета директоров одной из крупнейших строительных компаний Казахстана корпорации KUAT Олега Нама, нынешних темпов возведения новых домов еще более 10 лет будет недостаточно для покрытия существующего дефицита. «Только в Алматы потребность в жилье составляет около 20 млн. кв. м, если опираться на современные нормативы расчетов на одного человека», — говорит эксперт.

С этого года работает очередная госпрограмма, рассчитанная на 2008–2010 годы. Как считает Бахытбек Катен, гендиректор консалтинговой компании по недвижимости NAI Kazakhstan Aristan (казахстанской «дочки» NAI Global), теоретически правительство способно обеспечить население доступным жильем, если выделит гигантские средства из бюджета или нацфонда. «Но даже если оно пойдет на это, есть много вопросов по механизму реализации, эффективности менеджмента, а также себестоимости и качеству построен-



За последние пять лет стоимость квадратного метра в Казахстане выросла в 5 раз

ного жилья», — добавляет господин Катен. На сегодняшний день одна из основных задач правительства — с одной стороны, удержать цены на рынке недвижимости, а с другой, профинансировать окончание уже начатого строительства. «Мы должны не допустить если не снижения, то резкого обвала цен на рынке недвижимости, поскольку в наших условиях это может привести к эффекту картонного домика», — уверен министр экономики и бюджетного планирования Бахыт Султанов.

Начать стабилизацию рынка жилья решено по схеме, примененной в Астане в конце прошлого года, — через государственный фонд устойчивого развития «Казына». На возвратной основе фонд заключает договоры о срочном банковском вкладе с банками второго уровня, участвующими в соглашении о партнерстве на 59 млрд тенге. Затем совместно с акиматом (муниципалитетом) Алматы «обеспечит целевое использование выделенных средств на финансирование завершения определенных строительных объектов». В список объектов, требующих дополнительного финансирования, включены 22 жилых комплекса (131 дом) общей площадью 942,7 тыс. кв. м с участием 3253 дольщиков.

Курс на понижение

По словам Марата Утеренова, генерального директора Ansher Capital Kazakhstan, на рынке много объектов недвижимости, которые служили залоговым имуществом по кредитам и сейчас выставляются на прода-

жу банками. Нынешнее состояние рынка эксперт характеризует как «ипотечную усталость» и допускает, что казахстанский рынок может столкнуться с собственным кризисом невыплат по ипотеке, подобным американскому. Доходы населения падают, а инвесторы пересматривают свое отношение к недвижимости как объекту для вложений: в краткосрочном периоде риск от вложений может превысить потенциальную доходность.

Национальная ассоциация риэлтеров провела анализ индекса средней стоимости недвижимости в Алматы и макроэкономических показателей за 2002–2008 годы. Его результаты показали сильную зависимость цен на недвижимость от темпов роста экономики и благосостояния населения. По этим двум показателям бурного роста в ближайшие годы не предвидится, что вызовет снижение темпов роста объемов кредитования и платежеспособного спроса, сокращение внутренних инвестиций и, как следствие, дальнейшую стагнацию строительной отрасли.

Среди причин дальнейшего снижения цен на недвижимость эксперты называют ужесточение условий ипотечного кредитования, отставание темпов роста доходов населения от темпов роста цен, перенасыщение рынка дорогостоящим предложением. «Цена предложения в Астане в среднем составляет на сегодня около \$1500 за кв. м. Причем рынок стоит уже более трех месяцев, реальные сделки практически отсутствуют», — комментирует генеральный директор ТОО «Синергия» Рахим Ошакбаев. Возможное введение дополнительного налогообложения на содержание и прода-



Чтобы достичь европейского уровня обеспеченности жильем, требуется ввести в эксплуатацию почти 400 млн. кв. м

жу недвижимости также может негативно отразиться на привлекательности недвижимости как инвестиционного актива.

Неохваченный сектор

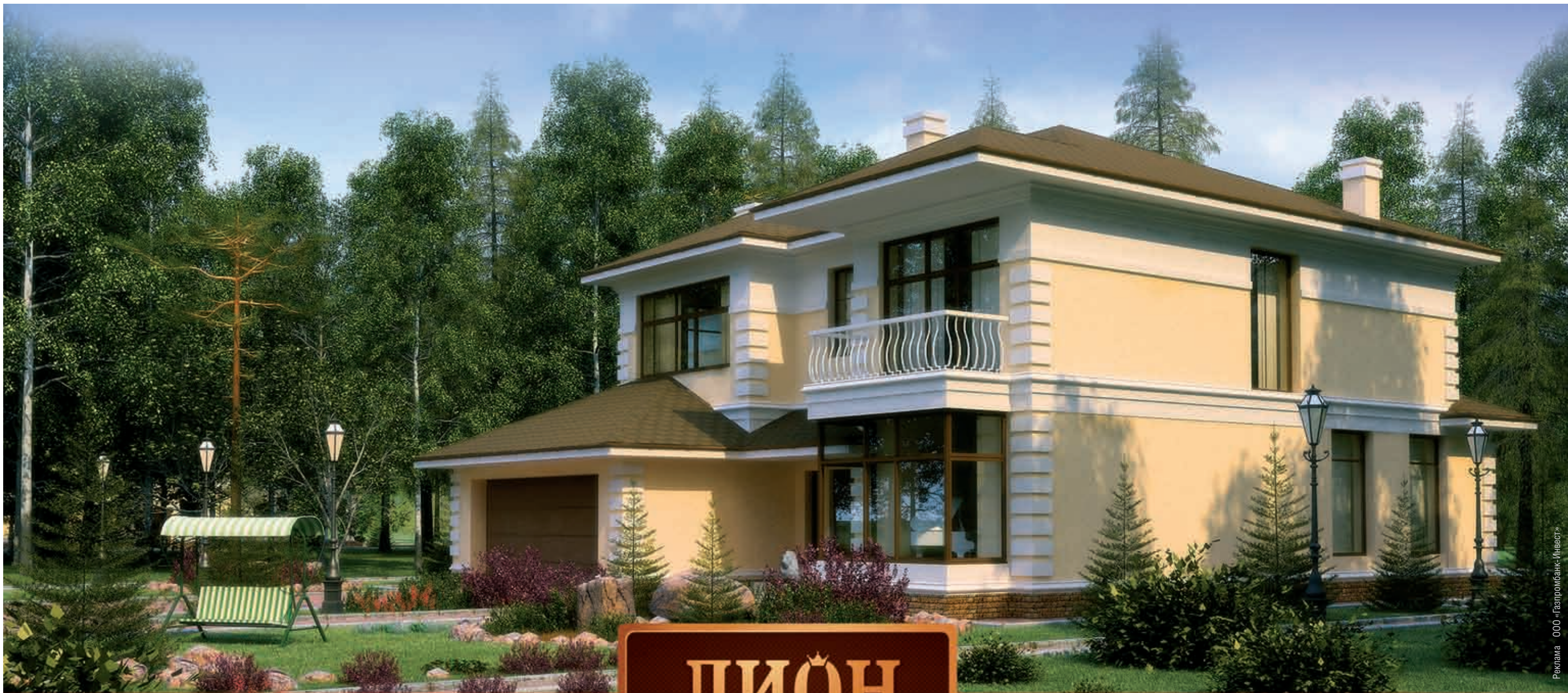
В то же время на казахстанском рынке недвижимости еще есть сегменты, в которые без особого риска можно инвестировать средства. Прежде всего, это промышленное коттеджное домостроение. Еще один недооцененный сектор, по мнению управляющего директора группы компаний «Тандем» Ерлана Шакибаева, — жилье класса премиум. В Астане оно представлено в основном квартирами в многоэтажных домах, которых на рынке переизбыток — коррекция цен на них составила около 30% к уровню лета прошлого года. «Для сравнения мы начали продажи в нашем комплексе Green Village летом прошлого года по цене, на тот мо-

По мнению экспертов, эпоха крупных инвестиций в многоэтажное жилье прошла

мент максимальной в Астане — по \$3500 за кв. м, однако у нас не только не упали цены, но сейчас мы продаем жилье во второй очереди по \$4200», — рассказывает Ерлан Шакибаев. По мнению эксперта, эпоха крупных инвестиций в многоэтажное жилье прошла, однако «в силу почти полного отсутствия предложения в таких сегментах, как коттеджные поселки, цены на него будут только расти». Если сейчас на рынке появятся коттеджи площадью от 100 до 300 кв. м и стоимостью \$2500 за кв. м в Алматы и около \$1000 в Астане, эти варианты уйдут на ура.

До сих пор основным сдерживающим фактором для развития этого сектора рынка было отсутствие инфраструктуры и незаинтересованность государства в малоэтажной застройке. Однако и здесь намечился перелом. «Государство решает проблему доступности жилья путем реализации госпрограммы жилищного строительства. В новой программе 65% занимает индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). При этом земли, предоставленные под ИЖС, будут полностью оборудованы инженерными сетями. Естественно, наибольший объем будет в столице», — говорит Василий Маслов, начальник управления комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства министерства индустрии и торговли. На состоявшейся недавно в Астане презентации жилого массива, который собирается строить компания «В1 групп», от горожан было получено почти 150 заявок на приобретение жилья. По сути, это первый в Астане проект, обеспечивающий покупателю строительство коттеджа с собственным земельным участком, коммуникациями и обслуживанием по стоимости городской квартиры — цена квадратного метра в коттеджах площадью от 107 до 300 кв. м составит \$1350–1450.

Александр Константинов



РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ

ЛИОН
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ЧИГАСОВО

Здесь моя территория

Стиль и благородство. Престиж и безопасность. Лесной массив и близость к столице. Камерность и уют.



www.lion-dom.ru
980-65-66

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дом на вырост

территории

Коттеджный рынок Ленинградской области развивается так же стремительно, как и инфраструктурные проекты на ее территории. И развиваются они совершенно обособленно. Застройщики не осведомлены о планах властей, а власти не принимают в расчет планы девелоперов. При этом крупный инфраструктурный проект (например, строительство дороги) может как резко повысить, так и снизить привлекательность объекта недвижимости.

Джокер в рукаве

В отличие от большинства других товаров, недвижимость не обладает абсолютно положительными или абсолютно отрицательными характеристиками. Простой пример: красивый окружающий ландшафт важен в премиальном сегменте и гораздо менее значим в экономклассе; близость большой воды всегда является достоинством домовладения, но для постоянного проживания она менее значима, чем для сезонного. Это, безусловно, значительно усложняет задачу покупателя, а тем более — частного инвестора.

Генеральный директор агентства недвижимости «Бекар» Ирина Лудкина считает, что имеет смысл покупать дом либо в самом престижном, либо в самом недооцененном месте. В самом престижном — потому что его при случае проще продать. Курортный район на слуху, и что такое Зеленогорск, потенциальным покупателям объяснять не надо. Лисий Нос пользуется устойчивым спросом, хотя экология там сомнительная и, чтобы искупаться, придется ехать километров за 30–40...

Сложнее с недооцененными направлениями. Это могут быть и самые дешевые (на сегодняшний день), хотя это не обязательно. Ирина Лудкина в качестве примера приводит Тосненский район; риэлтеры называют «новомодными» местами Гатчину, Вырицу; возможно, в ближайшее время популярным станет Мурманское шоссе.

Генеральный директор УК «Терра» Дмитрий Зюзин отмечает, что покупка дома на престижном направлении предпочтительнее в том случае, если вы предусматриваете возможность продать его достаточно быстро, например прожив в нем два-три года. «Если есть возможность на какое-то время „заморозить“ деньги, то лучше присмотреть хорошее место в недооцененных территориях к югу от города», — говорит Дмитрий Зюзин.

Андрей Петров, руководитель центра коттеджных поселков компании «Петербургская недвижимость», уверен, что поселки на «ближних землях» (условно — в радиусе 30–35 км) будут дорожать быстрее, чем отдаленные. Во-первых, их меньше, а во-вторых, в новых проектах для постоянного проживания уже, как правило, учтены и исправлены характерные ошибки, имевшие широкое распространение на ранней ста-

дии развития рынка, — дефекты инфраструктуры, транспортной доступности, высокая стоимость эксплуатации...

По мнению экспертов группы компаний «Аверс», наибольший инвестиционный интерес представляют «места-джокеры», то есть зоны и территории, которые пока находятся в русле общих ценовых тенденций, но способны продемонстрировать резкий рост востребованности (а значит, и цен). Для этого необходимо какое-то событие, качественно меняющее представление потенциальных покупателей об этом месте. Это может быть какое-то решение, например о строительстве поселка для работников завода Nokia Tyres рядом со Всеволожском, о создании лыжного комплекса в Токсове или учебно-тренировочной базы «Зенита» в Мистолове. Но роль катализатора может играть и довольно длительный процесс. Фирма «Олимп-2000» несколько лет раскручивала понятие «пригородный „золотой треугольник“» (Комарово—Репино—Ленинское). И сейчас проекты в этом районе дорожают быстрее, чем в соседних, ничем, по сути, от них не отличающихся.

Важнейшим ценообразующим фактором может стать сообщение о предстоящей прокладке новой дороги, о реконструкции имеющейся, даже о том, что шоссе (к примеру, Приозерское) получает статус федерального объекта.



Большинство участников рынка удачным соседством для жилого комплекса считают другое жилье



Инвестиционный интерес представляют территории, способные продемонстрировать резкий рост востребованности фото Анны Денисовой

Но тема транспортной доступности заслуживает отдельного разговора.

Про бумаги и овраги

Строительство каждой новой магистрали неизбежно вызывает всплеск цен на прилегающих территориях (как это было в случае с КАД). На севере Ленинградской области пока можно говорить только о реконструкции трассы Петербург—Приозерск. Петрозаводск. К тому же ее включили

в реестр федеральных дорог, что предполагает существенное улучшение финансирования.

На южных окраинах «большого Петербурга» ситуация выглядит перспективнее: дорога Шушары—Пушкин, разрыв Пулковское шоссе, даст дополнительное развитие жилым проектам в Пушкине и Павловске — это может также стимулировать спрос на остающиеся сельскохозяйственные земли. Поработает на спрос и продолжение Софийской улицы (с выходом на Колпино и Шушары). «Реализуемые здесь проекты, в частности „Новая Ижора“ и „Бельвилль“, вполне могут продемонстрировать уверенный рост», — говорит руководитель ГК «Аверс» Михаил Зельдин. — Планируемая платная трасса Петербург—Москва может дать толчок развитию Тосненского района».

Но самый существенный рост может дать, конечно, решение о строительстве второго кольца, если оно будет в конце концов принято (см. справку).

Впрочем, «удаленность» (как и «доступность») — понятие относительное. Андрей Бочков, заместитель генерального директора «Пулэкспресс Групп», отмечает: «Питер последовательно движется вслед за Москвой, а для постоянного проживания в Подмоскovie 40–50 км от МКАД — нормальное расстояние, дачные поселки и вовсе отодвигаются за 150–200 км, и Петербург тоже к этому придет, потому что земли больше не становится».

Перспективное соседство

Не менее важный вопрос — какие объекты будут размещаться по соседству с облюбованным жильем. Одно дело — если элитный фитнес-комплекс, и совсем другое — если мусоросжигательный завод. В качестве примера удачного соседства можно привести два проекта компании «Петростиль»



Близость воды — достоинство домовладения, но для постоянного проживания менее значимое, чем для сезонного

Большинство участников рынка удачным соседством для жилого комплекса считают другое жилье. Предпочтительнее, конечно, не стародачное поселение и не бывший военный городок, а такой же или близкий по уровню коттеджный поселок.

«Столичная тенденция — укрупнение проектов и размещение поблизости нескольких поселков с общей инфраструктурой — начинает становиться заметной и в петербургских пригородах», — говорит Марина Карпихина, директор по маркетингу компании «Родэкс Северо-Запад». Ключевые проблемы не торговли и не развлечения — до них, в конце концов, можно и доехать. Критически важным становится наличие поблизости приличных учебных и медицинских заведений.

Дмитрий Котов, руководитель загородного департамента «Петербургской недвижимости», негативным соседством считает расположение поблизости от жилья вредных или даже просто неэкологичных предприятий: «Тут уж никакие плюсы не помогут — можно вложить немало денег в сам проект дома, в обустройство территории, но если рядом, например, будет стоять какая-

нибудь птицефабрика или, хуже того, вредное химическое предприятие, то затраты не только не окупятся, но и будут абсолютно бессмысленными».

Об этом, кстати, были прекрасно осведомлены жители Всеволожска, несколько лет назад заблокировавшие строительство алюминиевого производства.

Строительство крупных спортивных и торгово-развлекательных объектов, как правило, поднимает стоимость прилегающих владений: за счет рекламы и просто упоминаний в СМИ происходит доплатная, не зависящая от реальных достоинств раскрутка места (наиболее яркий пример — Стрельна).

Информацию о перспективах развития той или иной территории можно почерпнуть, например, в генплане, в отчетах экологических организаций. Беда лишь в том, что генпланы сформированы только для 20% населенных пунктов области. А о территориях между ними и говорить пока не приходится.

Анфиса Денисова, журнал «Пригород», специально для «Б+»-Дома»

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА

ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

проектная декларация на www.smolenka.info

223-5353



НОВОЕ MONA.KO.VO
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

Тридевятое графство



Качественных, хорошо спланированных и хорошо организованных коттеджных поселков в Подмоскovie не так-то много даже среди элитных. А по Киевскому шоссе до недавнего времени не было и вовсе. Но именно таким обещают стать «Графские пруды», куда мы отправились, чтобы осмотреть поселок глазами потенциальных покупателей.

Достаточно странная картина: юго-западный округ Москвы считается одним из самых престижных и экологически наиболее благоприятных, однако на одной из ключевых, отходящих от него трасс — Киевском шоссе — элитных коттеджных поселков раз-два и обчелся. Объяснить это можно разве что соседством с аэропортом Внуково (относительным соседством, стоит заметить) да еще сохранившимися

в памяти воспоминаниями о тех временах, когда за реконструкцию Киевки даже не принимались. Тогда, действительно, здесь было не совсем уютно. Однако транспортные проблемы давно в прошлом, но престижные поселки, видимо, в силу привычки, по-прежнему теснятся на Рублевке да Новой Риге. Кстати, последнему по степени удобства Киевское шоссе все заметнее наступает на пятки. Стоит покинуть пределы Москвы, оставив позади все проблемные места проспекта Вернадского, Ленинского проспекта или МКАД, как попадаешь в зону комфортного пятиполосного движения (одна полоса с трассы вычитается лишь где-то на уровне 25–30 км от МКАД). Но нам так далеко не нужно: мы сворачиваем, удалившись от кольцевой автодороги километров на 20 и проехав по удобной развязке, попадаем на тоже довольно неплохую по-

селковую дорогу и, минуя поселок Первомайское и реку Десну, доезжаем до деревни Бараново. Чуть дальше — от деревни Каменка — дорога ведет через лесной массив. К моменту, когда в поселке появятся первые жильцы, компания планирует превратить путь от поворота до поселка в достойное продолжение Киевской трассы — комфортную и удобную двухполосную дорогу. Сейчас руководство компании-застройщика ведет переговоры с районными властями, чтобы этот отрезок пути расширить и заасфальтировать.

Но вот дорога внезапно кончается и входит на открытое пространство. Такое ощущение, что попал на сказочную поляну. Собственно, место, где возводятся «Графские пруды», лесной поляной и является. Правда, прямо с дороги ее не рассмотреть: обзор загромождает въездная группа

с магазином еще до слагаба охранников. Чуть дальше, рядом с нынешним офисом продаж — огромная зона гостевых автостоянок. И для готовых-то поселков — редкость, а уж для еще строящихся и вовсе нонсенс. Чуть вдалеке просматривается две-три архитектурно маловыразительные постройки. Это водозаборный узел и электроподстанция. Пока они еще видны, но потом их замаскирует ветвистая растительность и забор. К слову, чтобы подвести сюда все коммуникации (а из-за удаленности «Графских прудов» от других поселений газопровод пришлось тянуть на расстояние 14 км, а электричество — более чем на 7) потребовалось больше года. Электричество в поселке уже есть, а воду обещают включить в апреле. Хотя нужны они тут сейчас только строителям, ризлтерам да потенциальным покупателям. Сто-

ит завернуть за административное здание (самое большое из всех построек, примыкающих к въездной группе), как становится ясно: поселок сейчас находится в активной стадии строительства и готовых домов в нем еще нет. Вообще, вся территория «Графских прудов» разбита на 100 участков, часть из которых примыкает к водоемам. С прудами в «Графских пруды» история очень интересная. Созданы эти небольшие рукотворные водоемы были более века назад охотниками (в окрестностях нынешнего поселка охотились с незапамятных времен), чтобы было где поить лошадей. Почти полностью сохранился лишь маленький пруд (сейчас он находится на территории одного из участков), он глубокий, видно, что берега его когда-то приподняли, специально высадив на них сосны. Второй пруд изначально почти не со-

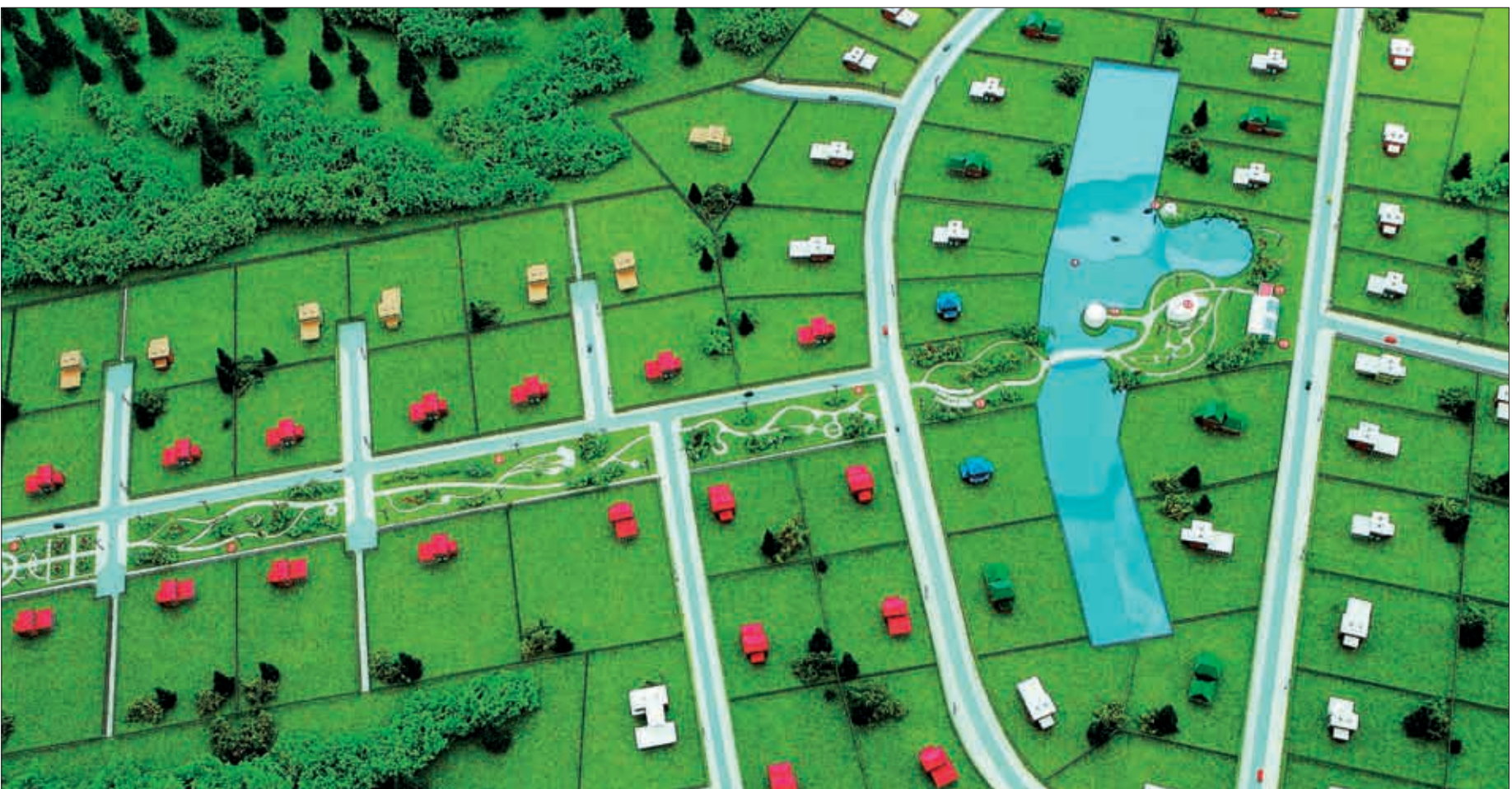
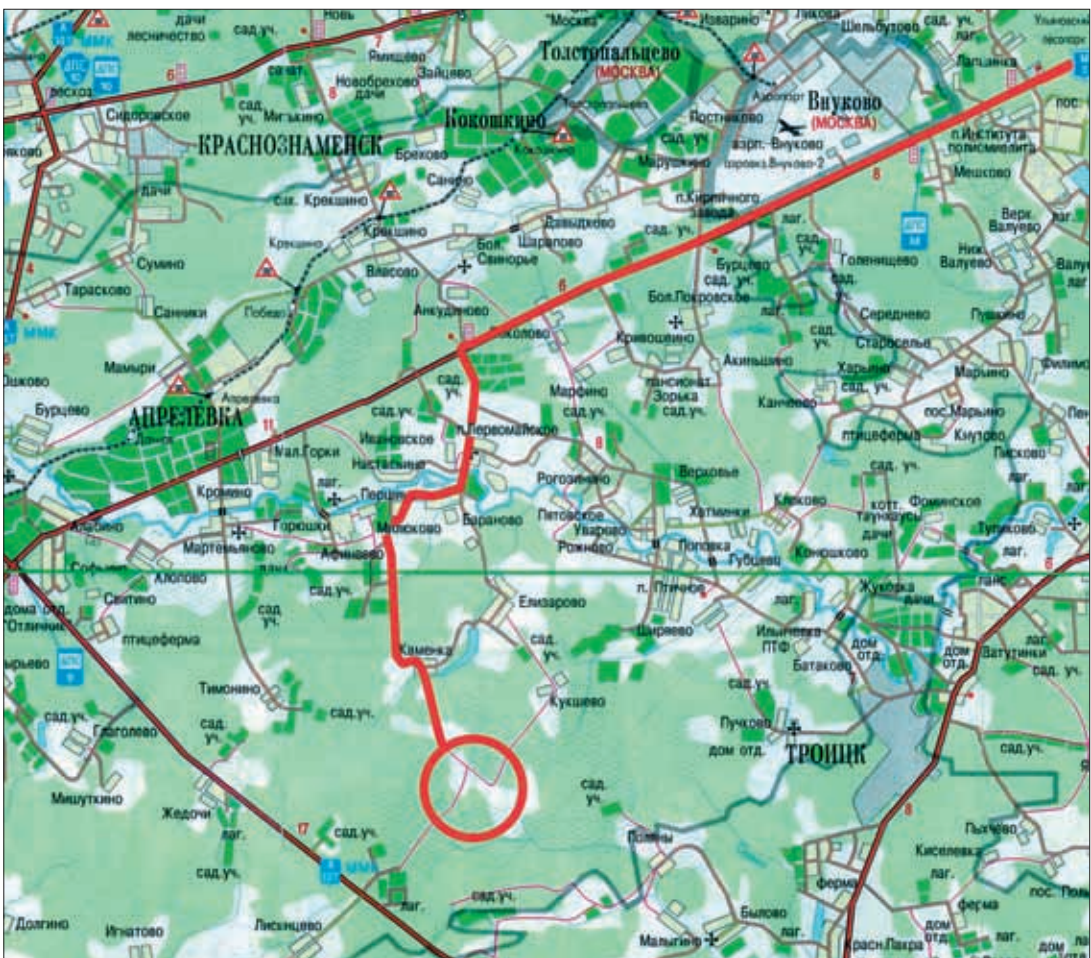
хранился. Его выкапывали и углубляли заново, и теперь его площадь составляет 1,6 га, а глубина — 3,5 м. Прямо к этому пруду протянется парково-бульварная километровая зона (шириной в полсотни метров), через пруд перекинется мостик, на другом конце которого появится стилизованное под мак кафе, за которым рекреационная зона продолжится. Здесь же появится и детская площадка, выполненная в виде затонувшего пиратского деревянного корабля.

Но это взгляд в будущее. А вот и настоящее: строящийся на монолитном каркасе дома с кирпичными стенами, без подвалов (все-таки здесь низина), но с внешними дополнительными пристройками. Вообще-то ни в одном базовом проекте коттеджей их нет, но таким образом хозяин еще более явно усилил основную архитектурную концепцию поселка — полураство-

ренный в окружающей природе стиль «прерия-хаус». Какие тайны скрывают в себе остальные дома (большие террасы на втором этаже, навесы вместо гаражей или бассейны с панорамным остеклением), пока сказать сложно: дома еще не в той стадии строительства, чтобы сторонний наблюдатель смог понять назначение всех их отсеков. Но все эти варианты есть среди предлагаемых застройщиком проектов коттеджей. Пока же объезжая «Графские пруды» по криволинейной местной «кольцевой», можно оценить масштабы ведущихся работ. Сейчас возводится около трети домов (параллельно работают несколько бригад, на каждый дом требуется около четырех месяцев), на подходе еще примерно 20%.

Первые жители ожидают в «Графских пруды» через полтора-два года: сдать поселок обещают

в конце 2009 г. Как раз тогда в полной мере проявится весь изумительный ландшафтный дизайн (сейчас он только угадывается за местами высаженными деревьями, горами гравия на месте будущего бульвара, скрывающейся где-то внизу ливневой канализационной и другими инженерными системами). Тогда заработает и внутрипоселковая инфраструктура. А через пять лет полный инфраструктурный комплекс появится на примыкающей к поселку территории. Здесь будет и фитнес-центр, и бизнес-центр, а также школа и детский сад. Последние два особенно актуальны: детей в поселке ожидается довольно много. Кстати, первый ребенок в поселке уже родился. Вернее, конечно, не в самом поселке, а у одной семьи, которая приобрела тут коттедж. Но свой первый шаг, возможно, малыш сделает уже в новом доме.



Игорь Гончаров: Мы стремились вписать поселок в существующий природный комплекс

В начале апреля на Всероссийской премии «Поселок года-2008» проект «Графские пруды» стал лауреатом в номинации «Лучший поселок класса «элит» Московской области». Об идеологии проекта, о том, какую нишу на нашем довольно-таки плотном рынке коттеджного домостроения он занимает, рассказывает генеральный директор компании-застройщика «АЛЛТЕК Девелопмент» Игорь Гончаров.



Игорь Гончаров, генеральный директор «АЛЛТЕК Девелопмент»

Поселок «Графские пруды» — первый девелоперский проект нашей компании. Сегодня это один из самых дорогих поселков на Киевском шоссе, а когда мы только приступили к его разработке (в виде идеи поселок появился в 2005 г.), поселки подобного уровня на этой трассе были исключением из правил.

Тогда на рынке уже было некоторое понимание, что же такое девелопмент загородных объектов, но многие стремились нарезать землю на популярнее в прежние годы 12 соток и в таком виде продать. В противовес им «Графские пруды» сразу стартовал с концепцией продуманного поселка, удобного для проживания, с большими по площади участками. Отчасти такую концепцию спровоцировало само место расположения земельного участка — в зоне двад-

цатого километра от МКАД. В XVIII веке в этих местах находились одни из лучших в ближайшем Подмосковье охотничьи угодья. Да и сейчас, когда умолкает гул строительной техники, на территорию поселка заходят лисицы, зайцы, белки. И мы, строя поселок, стремились максимально сохранить естественную гармонию природы. Это было одной из причин, по которой мы постарались участки в поселке сделать максимально просторными: не хотелось создать на этом месте большого скопления людей, было желание полностью вписать поселок в тот удиви-

тельный природный комплекс, который существовал здесь до нас.

Этому же стремлению подчиняется и концепция отсутствия высоких заборов: они будут максимально прозрачными, скорее — живые изгороди, нежели деревянные ограждения. Хочется, чтобы со всех точек поселка открывался вид на водную гладь пруда в центральной части поселка, на лесной массив. Чтобы подчеркнуть природные особенности территории, мы не экономили на ландшафтном дизайне, считая его одним из преимуществ «Графских прудов». Хотя это очень не дешевые мероприятия. Причем работы по озеленению бульварной линии и общественных зон ведутся параллельно со строительством поселка: уже готовы пруды, проектируются ландшафтные зоны, высаживаются деревья, подводится инженерия: дренажные системы, системы полива, системы освещения и прочее. Архитектурный стиль коттеджей также выбран неслучайно. Ясные геометричные формы, просторные внутренние помещения, значительная площадь остекления, натуральные материалы и, самое главное, тонкий диалог с окружающим ландшафтом — эти фирменные райтовые приемы сохранены в каждом из предлагаемых проектов домов.

Как продемонстрировал полторагодовой срок, который прошел с момента открытия продаж, концепция «Графских прудов» ока-

залась крайне востребованной рынком. За это время реализовано более половины участков (всего их — 100), причем некоторые наши клиенты, купив один участок, потом докупали второй и третий. Хотя цены в «Графских пруды» нельзя назвать низкими. Однако есть возможность получить ипотечный кредит в одном из банков, где поселок прошел аккредитацию, например ВТБ-24. Могут сказать, что ни по одному из наших клиентов, решивших воспользоваться ипотечным кредитом (а таковых около 10% от покупателей), отказов не было. Полагаю, что это связано с высоким статусом доверия к поселку. Все приезжавшие в «Графские пруды» оценщики подтверждают, что у поселка аналогов и конкурентов (по степени оформленной документации, по уникальной живописности места, по транспортной доступности, по обеспеченности коммуникациями, по архитектуре) на Киевском шоссе на сегодняшний день нет. Более того, на момент аудита оценка, данная поселку банками, оказалась даже выше той цены, по которой мы продавали земельные участки.

К слову, земля, на которой строится поселок, переведена под индивидуальное жилищное строительство, что влечет за собой массу плюсов для приобретателей. Сегодня у нас каждый участок имеет свое свидетельство о праве собственности. Одна из уникальных черт

нашего проекта — в отличие от многих поселков на покупателя сразу оформляют землю в собственность. Поэтому у кого-нибудь может возникнуть соблазн стать собственником участка, но пока на нем ничего не строить или построить что-то свое, идущее вразрез с общей концепцией поселка. Давы исключить такую возможность, при заключении договора мы сразу берем деньги за подряд, а на землю предоставляем рассрочку. Но при этом свидетельство на землю оформляем сразу же, просто до момента выплаты последнего транша оно находится у нас в ипотечном залоге (либо в залоге у банка, у которого покупатель берет ипотечный кредит). При этом каждый покупатель может быть уверен, что по соседству не появится дом, выбивающийся из общего архитектурного стиля поселка.

У компании «АЛЛТЕК Девелопмент» — своя генподрядная организация. Желание привести своего подрядчика возникает не более, чем у 5% покупателей, но за те деньги, которые мы берем за подряд, дом такого качества и за такие сроки не построить. Поэтому клиент ничего не переплачивает за подряд: он получает дом за те же деньги, за которые построил бы сам, но снимает с себя те проблемы, с которыми всегда сопряжена стройка.

Работая с разными риэлтерскими агентствами, мы постоянно

имеем обратную связь с покупателями и стараемся немедленно реагировать на потребности, которые меняются из года в год. А уровень требований очень быстро растет. Прежде всего, меняются требования к инженерному наполнению поселка — охранные системы, средства коммуникации, объемы потребления энергии и прочих ресурсов. Все эти инженерные системы можно дорабатывать. Отсюда — и двойная система очистки воды, и двойной запас энергоносителей, подведенных к поселку. То есть, серьезно повышаются требования к качеству подмосковной жизни. Мы готовы реагировать и на другие требования покупателей. Например, тот набор домов, который сейчас предлагается, не конечный. Мы готовы двигаться дальше, тем более, что территория постепенно расширяется (не за горами — вторая и третья очередь «Графских прудов»). Двигаться не с точки зрения изменения архитектуры (я считаю, что тут все выбрано удачно), а с точки зрения тенденций рынка. Например, когда мы только начинали продажи, были востребованы дома площадью 350–400 кв.м. За последний годья не наматилась тенденция и к увеличению площади домов, и к увеличению площади участков, что мы будем учитывать. Но это будущее. Пока же в наших ближайших планах — к концу 2009 г. завершить строительство «Графских прудов».

Цена концепции

На каждом направлении Подмоскovie есть свой поселок-флагман. Для Рублевки это «Николино», для Новой Риги — «Бенилюкс», ну а для Киевского шоссе это поселок «Графские пруды». Потенциал проекта поддерживают многие факторы.



Анатолий Балашов, директор отдела загородной недвижимости компании Kirsanova Realty

Природно-ландшафтные характеристики и экология. Романтическая дорога приводит нас на территорию самого поселка, со всех сторон окруженной девственным лесом.

Архитектура. Дома для поселка проектировали целых три архитектурных бюро с большим опытом создания именно загородных резиденций. Объединенные под единой концепцией соответствия стилистике Ф. Л. Райта, творческие коллективы создали близкие по духу и максимально комфортные особняки. Опыт продаж в концептуальных поселках свидетельствует о том, что цена на домовладения в них на 20–25% выше, чем средняя по рынку.

Коммуникации и дороги. При выборе объекта частных инвестиций за городом очень важно разглядеть то, что не лежит на поверхности, а именно качество коммуникаций. Ведь именно их долговечность гарантирует комфортное проживание долгие годы. В поселке «Графские пруды» надежность инженерных систем высочайшего класса. Не менее актуальное качество — внутрипоселковые дороги. К сожалению, в подавляющем большинстве загородных поселков фи-

нишное дорожное покрытие укладывается непосредственно на рабочие дороги, сделанные из железобетонных плит. Что и говорить, срок службы таких покрытий короток. Дороги же в «Графских пруды» по технологии напоминают слоеный пирог, выполненный по самым современным стандартам.

Оценивая все вышеперечисленные факторы, а также принимая во внимание уникальное качество строительных материалов, высокие темпы строительства и безупречную юридическую проработку проекта, можно констатировать, что поселок «Графские пруды» по совокупности достоинств беспорный лидер на направлении. И если сейчас стоимость квадратного метра домовладения сравнима с ценой конкурентов, то в среднесрочной перспективе, именно с увеличением количества построенных резиденций, началом фасадных и ландшафтных работ, цена существенно возрастет, по нашим оценкам, не менее чем на 50% от сегодняшнего прайс-листа.

Лес, вода, солнце

Разнообразные по площади и ландшафту участки – одно из главных достоинств «Графских прудов». Тенистые лесные или наполненные солнцем, выходящие на берег пруда или соединяющие на своей территории лес и воду – выбор у покупателя достаточно широк. От того, чего на участке больше – леса, воды или солнца, – и зависит в конечном итоге стоимость объекта.

В «Графских прудах» стоимость земельного участка с подрадом начинается от 50 миллионов рублей. Как сообщает руководитель отдела продаж компании «АЛЛТЕК Девелопмент» Жанна Потапкина, самые дорогие участки те, что граничат с водой, и с лесом. Около 20% площади поселка занято лесными деревьями, а половина участков имеет естественную лесную границу. И всего 14 из них выходят на берег и имеют собственный пляж. На территории поселка находятся искусственные пруды, созданные более века назад. Самый большой графский пруд – площадью 1,6 га – расположен в центральной части поселка, к нему примыкает четырнадцать участков, ширина береговой линии каждого не менее 30 метров. Непроданными на сегодня осталось всего два таких участка. «Участки с собственным пляжем пользуются большим спросом, несмотря на то, что их стоимость примерно на 20% выше, чем солнечных, то есть не затененных лесными деревьями и находящимися подальше от воды», – говорит Жанна Потапкина.

В целом же цены в «Графских прудах» соответствуют рыночным, но если покупать участок в канун праздника, можно рассчитывать на весомые бонусы. Например, всем покупателям, заключившим договор в декабре 2006 года, компания «АЛЛТЕК Девелопмент» подарила снегоходы Yamaha за \$30 тыс. А в декабре прошлого года подарки были еще дороже – сертификат на строительство бани из клееного бруса стоимостью не меньше \$100 тыс. В марте этого года покупатели получили путевки на уикенд



в «Империял Парк Отель & SPA», расположенный неподалеку от «Графских прудов». «С 1 по 31 марта каждый покупатель дома в поселке получил возможность провести уикенд в лучшем номере гостиницы – пятикомнатном сюйте с полным пакетом спа-услуг. Пользоваться предложением сразу не обязательно: оно действительно полгода», – говорит Жанна Потапкина. – Наше предложение – это демонстрация возможностей инфраструктуры Киевского направления».

За полтора года, то есть с начала продаж, мы реализовали 60% участков, что для поселка такого уровня – очень хороший результат, – отмечает Жанна Потапкина, – Высокий уровень реализации участков достигается не только за счет

эксклюзивного предложения, но и за счет совершенно прозрачной и надежной схемы продаж». Как объясняет главный юрист компании Светлана Воронина, указанные схемы в большинстве своем подразумевают 100-процентную предоплату, причем покупатель платит деньги на самом первом этапе строительства, когда еще не проведено межевание и приобретение представляет собой «кота в мешке». В «Графских прудах» же покупатель точно знает, за что платит и сразу получает свидетельство на землю. Кроме того, как отмечает Жанна Потапкина, такая схема оберегает покупателя от возможного недорост. «В первый взнос, который делает покупатель, уже заложена сумма на стоимость дома, – уточняет



она. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

Те, кто не собирается покупать дом на собственные средства, могут воспользоваться также ипотечным кредитом. Как сообщает Жанна Потапкина, среди покупателей «Графских прудов» такая схема приобретения объектов – не редкость. «Шесть наших клиентов воспользовались ипотекой в ВТБ-24,

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

одна. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недорост. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с недостроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

Гармония как принцип

Поселок «Графские пруды» – продукт коллективного творчества архитекторов, проектировщиков, ландшафтных дизайнеров. Вместе они создали единое целое – поселок, обладающий своим неповторимым обликом. Каждый из них рассказывает о своей части работы.

Алексей Иванов, руководитель мастерской «Архстройдизайн», автор концепции генплана «Графских прудов»

Одним из принципов, заложенных в основу проекта «Графские пруды» является подход к проектированию загородного поселка как антитеза проектированию городских кварталов. В России (в отличие, например, от США), приобретая загородный дом, покупатель коренным образом меняет свой образ жизни, отказывается от всего, что у него было в городе: меняет городскую экологию на экологию пригорода, жизнь в многоэтажном доме – на жизнь на земле, жесткую ортогональность организации города на свободу ландшафта. Также меняются и его архитектурные пристрастия. Улицы с прямыми углами сменяются на криволинейные, асфальт – на газон участка, одна плоскость квартиры – на дом в несколько уровней. Генплан «Графских прудов» как раз и подчеркивает все эти различия.

Появление в «Графских прудах» жесткой геометрии «зеленой» и «голубой» осей, в свою очередь, дало возможность добавить в проект криволинейности – сделать обездную дорогу по рельефу и ландшафту. Благодаря всем этим элементам генплана, на мой взгляд, удалось найти компромисс между достаточно внятной градостроительной организацией пространства и его парковой ландшафтной составляющей, то есть между урбанистической геометрией и криволинейной мягкой природной жизни. На чем и была построена вся концепция поселка.

А свое логическое завершение концепция нашла в архитектурном стиле, во многом подказанном заказчиком строительства. Это стилистика «прерия-хаус», которая возникла в начале XX века. «Распалась» дома в стиле родоначальника этого архитектурного направления Фрэнка Ллойда Райта – это компромисс между мечтами покупателя жить в доме с историческими корнями и стремлением иметь современное жилье, соответствующее сегодняшнему дню. Такой стиль как нельзя лучше позволяет воплотить оба этих желания.

Дмитрий Стоянов, главный архитектор ООО «Стройкапитал» – архитектурная мастерская проф. Тальковского

Как и многие архитекторы, чьи проекты коттеджей представлены в поселке «Графские пруды», мы выбрали стилистику арт-нуво и арт-деко в стиле «домов-прерий» Фрэнка Ллойда Райта. Но при этом мы создавали не отдельные дома, а целую систему, графичную и очень интересную по сути. Мы ее называем системой пространственного тетриса. Автор этой идеи – профессор В.Г. Тальковский в соавторстве с архитекторами И.П. Гнедовской, Ю.В. Солдатенковой и Д.Н. Стояновым. Изначально системы пространственного тетриса заключается в том, что в зависимости от желания покупателей она позволяет создавать разные варианты домов. Изначально мы разрабатывали три базовых типа домов, под «домом» имея в виду исключительно жилую часть дома. А каждый из этих типов, в свою очередь, имеет четыре варианта. Первый вариант – это дома, которые являются собственно самой жилой оболочкой. Второй – ко всем этим домам может быть пристроен и включен в композицию гараж на две машины. Третий вариант – когда вместо гаража к дому пристраивается бассейн. И, соответственно, четвертый вариант включает в себя и гараж, и бассейн.

Игорь Шушковский, главный ландшафтный архитектор поселка «Графские пруды»

«Зеленая ось» поселка «Графские пруды» состоит из нескольких перетекающих друг в друга садов площадью от 30 до 70 соток в каж-

дом. Первым к въезду и административному зданию располагается регулярный сад, отсылающий нас к традициям Италии и Франции. Это параллельные и перпендикулярные дорожки, геометрической формы клумбы, растения в шаровидной и конической кроной, обилие разновысоких живых изгородей, то есть классическая «симметрия» планировки вкупе с оригинальными стриженными и формованными растениями (в нашем климате это не традиционные тисы и самшит, а туй, бирючина, ирга, барбарисы).

Следующий за ним «современный пейзажный сад» будет выделяться приподнятыми над газонным авангардными клумбами из клинкерного кирпича и натурального камня, современной скульптурой, прямыми и «колючими» дорожками. Сад выдержан в природном стиле. Будут там и многочисленные травы – крайне модные последние годы направление в ландшафтном дизайне.

В «русском саду» мы пытались отразить особенности, присущие нашим помещичьим угодьям. Надо понимать, что ограничение по площади при всей смысловой и функциональной зависимости от стиля не позволяет в полной мере раскрыть всю глубину темы. Здесь будут характерны для помещичьих усадеб аптекарский огород с пряными и лекарственными растениями, плодовый сад (русский помещик был рачительным хозяином). Будет представлено и деревянное зодчество – беседки-миловиды (несколько забытые нами, но интуитивно понятное название) с откручивающимися из них мильям видом на береговую зону и розарий (русскому помещику было далеко не чуждо понятие о прекрасном). Будет там «священный кедр», липовая аллея с местами для отдыха. Появятся тут и небольшая детская площадка с тематическими элементами: избушкой на курьих ножках и горкой – деревянным Змеем Горынычем. Геопластика позволит зимой скатиться на санках или ледяных ко снежной горки.

В пейзажном саду будет интересней английский ландшафт с циркульной скамейкой, перголой, миксбордером (смешанным бордюром из декоративных кустарников, карликовых хвойных деревьев и многолетников). Яркие растения и обилие хвойных деревьев сделают его декоративным круглый год.

Далее – «японский сад» с ярко выраженным входом (деревянными воротами из бамбука), подчеркивающим радикально иную стилистику сада, каменным садом с разнообразными карликовыми и многолетними растениями.

Далее за мостиком, который перекинулся через пруд, начинается ландшафтный парк активного отдыха. Это самая большая территория, порядка 70 соток. Здесь больше открытых пространств. Здесь планируется устраивать общепоселковые мероприятия, например, встречу Нового года, проводы зимы и т.п. Там будет детский и взрослый пляж, небольшая лодочная пристань.

Павел Тузанов, главный архитектор бюро «М-Арх»

Мы предложили два варианта домов. Первый – традиционный со скатной крышей. Во втором варианте на втором этаже располагается большая терраса. Думаю, в «Графских прудах», где есть потрясающие виды и на лесной массив, и на парковую зону, и на озеро, такая модификация дома может быть очень востребована.

Еще одно достоинство наших домов – по горизонтали их можно наращивать до любого размера, привнося в них любые укладываемые в стиль «Ллойда» элементы. Например, а последние время жители коттеджей поселков все чаще отказываются от встроенных или пристроенных к дому закрытых гаражей. А машины предпочитают хранить на открытом пространстве, но под навесом. Наши дома позволяют применить и такие решения.

Кроме собственно домов наша мастерская спроектировала в «Графских прудах» въездную группу с административным зданием, мини-маркет и ресторан на 50 мест. Несмотря на то, что частично они находятся за пределами охраняемой территории (например, магазин, покупки в котором могут совершать не только жители «Графских прудов»), все постройки выполнены в том же архитектурном стиле, что и весь поселок.

Киевское шоссе: история успеха

Киевское шоссе – одна из самых динамично развивающихся трасс в Подмосковье. Еще 5 лет назад это было слабо упоминаемое направление, однако близость аэропорта Внуково подтолкнула власти к расширению трассы, после чего популярность Киевки заметно увеличилась. Цены на недвижимость здесь сегодня сопоставимы с Новорижским шоссе, причем в среднем и дальнем Подмосковье стоимость сотки иногда даже опережает показатели известного конкурента.

Отправная точка

До своего расширения Киевская трасса была узкая и неприглядная. В начале 2000-х годов ее стоимость была Мажайское шоссе, которое славилось стародавними местами и более или менее удобным проездом. Однако с увеличением транспорта в столице и строительством широкой скоростной трассы на Киевском направлении основной интерес как девелоперов, так и потребителей сместился именно на это направление. «Киевское шоссе стало популярно в четвер-

тую очередь. На загородное элитное жилье и жилье бизнес-класса спрос был изначально по Рублевому. Успешному шоссе, далее он перекочевал на Новорижское шоссе, потом Калужское и только затем на Киевку. Однако сегодня эта трасса наиболее динамично развивается в Московской области. Причем в высокой цене здесь и земли под строительство торговых центров», – рассказывает генеральный директор компании «Гео Девелопмент» Максим Левцев.

Решающим фактором, повлиявшим на расширение шоссе, стало влияние аэропорта, пассажиропоток в котором постоянно увеличивался и требовал качественных подъездов. Сначала мэром Москвы Юрием Лужковым была построена часть дороги до аэропорта, а потом уже губернатор Московской области Борис Громов стал расстраивать ее дальше. Через 2-3 года новая часть трассы должна дойти до Нарофоминска.

Кто угадал с землей

В 2005-2006 гг., в отличие от ранее популярного Минского шоссе, на Киевке начали активно строить коттеджные поселки. «Одним из

первых был построен поселок «Крекшино». Популярностью у застройщиков также пользовались места вокруг Апелевки и Ново-глаголево», – рассказывает начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. По его словам, вторым этапом стало освоение мест вокруг деревень Первомайское, Бараново и Каменки. Из интересных проектов, которые строятся и запланированы по Киевскому шоссе, следует отметить элитные поселки «Мартемьяново» и «Праменад», «Графские пруды». Из бизнес-класса – поселок «Чистые ключи».

Цены на землю по Киевскому шоссе, так же как и по большинству популярных у девелоперов направлений, ежегодно прирастали на 30-40%. Для сравнения: в 2002 г. сотка на Киевском шоссе на удалении до 15 км от МКАД стоила в среднем \$2 300, а в марте 2008 г. на аналогичном удалении от МКАД сотку предлагают в среднем уже по \$19 000 (от \$10 000 до \$28 000), т.е. земли разных категорий за блет подорожали более чем в 8 раз. Если первая «волна» роста цен и по этому направлению пришла на 2005-2006 гг., когда рост составлял

более 40%, то сейчас, по мнению экспертов, уже в первом квартале 2008 г. наблюдается вторая «волна» роста цен. Это же обстоятельство повлияет и на значительный рост цен в 30-километровой зоне на конечное жилье, так как его предложение будет сокращаться. Сейчас на расстоянии 30 км от МКАД реализуется не более 15 значимых проектов поселков.

Перспективы

С развитием развязок популярность Киевского шоссе еще больше увеличится, однако строительство поселков будет вестись уже в среднем и дальнем Подмосковье и даже за его пределами. По мнению экспертов, на это есть вполне логичные причины. «Если покупать землю на вторичном рынке, проекты строительства коттеджных поселков в 30-километровой зоне сегодня делать нерентабельно. Слишком высока цена сотки средних и дальних земель по Киевке. Преимуществом Киевского шоссе является свободный выезд

можно строительство поселков девелоперами, которые заблаговременно позаботились о покупке земли. Это же обстоятельство повлияет и на значительный рост цен в 30-километровой зоне на конечное жилье, так как его предложение будет сокращаться. Сейчас на расстоянии 30 км от МКАД реализуется не более 15 значимых проектов поселков.

В настоящее время стоимость жилья по Киевке незначительно уступает аналогичным проектам по Новорижскому шоссе. «Со строительством развязки Крекшино-Первомайское, а также в Апрелевке и на малой бетонке, что планируется в ближайшие 2-3 года, цены по этому направлению совершенно точно догонят цены по Новорижскому шоссе», – прогнозирует Алексей Тонконогов.

Из недостатков трассы следует отметить аэропорт Внуково, который сильно портит многие земельные участки, изначально пригодные под строительство. Но этот недостаток не так существенно с перспективами освоения средних и дальних земель по Киевке. Преимуществом Киевского шоссе является свободный выезд

в город на хорошую трассу – Ленинский проспект. Кроме того, на юго-западе Москвы сосредоточено много жилых комплексов бизнес- и бизнес+ класса, для жителей которых очень удобно иметь выезд на дачу по Киевке. Причем при наличии хорошей трассы расстояние в 50-80 км не считается большим.

Таким образом, следующим этапом развития Киевки станет строительство дачных поселков. Одним из самых удачных проектов, которые уже есть на сегодняшний день, следует назвать поселок «Боровики» (92 км по Киевскому шоссе). Также стоит отметить поселок «Воробьи». Параллельно с этим будут осваиваться окрестности Нарофоминска, в частности совхоза «Таширово».

Из шоссе, которые могут повторить историю Киевского шоссе, можно назвать Ярославскую трассу. «Скорее всего, Ярославское шоссе повторит судьбу Киевского шоссе с введением новых развязок, но в силу исторических причин там будет развиваться загородный сегмент в более дешевой ценовой категории», – резюмирует Тонконогов.

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Плотность расселения

добрососедство

В середине 1990-х расселение коммуналок было очень доходным бизнесом: с каждой сделки риэлтеры получали прибыль, равную стоимости самой квартиры. Сегодня расселение как бизнес-направление уходит в прошлое, несмотря на то что коммунальное жилье сохранилось в самых престижных районах столицы. Агентства берутся за подобные сделки неохотно, а покупателям проще и выгоднее приобрести жилье в новостройке, чем удовлетворять капризы жильцов расселяемой квартиры.

Ловушка для невозвращения

В результате активной миграции жителей коммунальных квартир за пределы Садового кольца количество предложений на этом рынке сократилось в несколько раз. Если в 1995 году на территории Центрального административного округа столицы, по подсчетам начальника отдела вторичного жилья отделения «Третьяковское» компании «Пересет-Недвижимость» Татьяны Майоровой, насчитывалось 35 тыс. коммуналок, то сегодня их количество сократилось до 13 тыс. По подсчетам аналитиков, даже с выставленными на продажу комнатами на рынке Москвы найдется всего около 50 предложений по коммуналкам. Коммунальные квартиры до сих пор существуют и в сталинских высотках, и в других престижных домах. Хозяйева этих квартир либо принципиально отказывались от расселения (как правило, это пенсионеры, привыкшие к своему жилью), либо предъявляли завышенные требования, поэтому расселять их было невыгодно. «На моей памяти одна жительница коммуналки за свою комна-

ту площадью 9 кв. м требовала двухкомнатную квартиру в этом же районе», — вспоминает генеральный директор «Century 21 Запад» Александр Мальцев. — Конечно, квартира, в которой она жила, до сих пор остается коммунальной». В некоторых случаях коммунальную квартиру невозможно реализовать из-за юридических тонкостей — например, если в ней прописан пропавший без вести человек, если она относится к категории ведомственного жилья и т. д. Жильцы одной из коммуналок на Фрунзенской набережной не могут разъехаться по той причине, что один из жильцов иммигрировал в США, комнату не приватизировал, но при этом остался в ней прописан. «Теперь он не может ее приватизировать из-за отсутствия российского гражданства, а, соответственно, продать или обменять ее невозможно», — объясняет ведущий специалист Penny Lane Realty Никита Баринов. — Конечно, есть другие варианты — например, он выпишется из квартиры, соседи ее приватизируют и продадут, а потом разделят деньги, но в этом случае наше-



Просторные площади бывших коммуналок позволяют дизайнеру многое



«Система коридорная» тоже может стать элементом интерьера



Скошенные мансардные потолки или ванная с окном — бонус для покупателя расселенной коммуналки в старом жилом фонде ФОТО ИНКОМ

На разнице не сыграть

Сократилось не только предложение: спрос на коммуналки сегодня более чем скромный, ведь их расселением невыгод-

но заниматься ни покупателям, ни риэлтерам. По словам директора департамента продаж компании IntermarkSavills Екатерины Гурьевой, самые простые варианты давно уже расселены, а со сложными никто не хочет связываться. Огромная

армия бывших специалистов по обмену осваивает смежные секторы рынка, в частности расселение при реконструкции домов или кварталов. «Сегодня бизнеса по расселению коммуналок в Москве практически нет», — подтверж-

МЕНА ВСЕХ

В советское время расселение коммуналок называли меной. Особую популярность она получила после 1991 года, с началом массовой приватизации. Тогда начал формироваться новый класс покупателей — так называемые новые русские, которые стремились приобрести большую квартиру в центре. Однако большие квартиры в пределах Садового кольца попадали на рынок редко, а новое строительство ограничивалось, как правило, «панелью» в спальных районах. В результате мена стала чуть ли не единственной возможностью приобрести многокомнатное жилье в центре города. Не оставались внакладе и сами жильцы. Жилье в центре стоило около \$2 тыс. за 1 кв. м, а квартиры в панельных домах — в четыре раза меньше. Владелец комнаты площадью 18 кв. м вполне мог получить квартиру в спальном районе, нередко даже двухкомнатную. Риэлтерских компаний в нынешнем их понимании в то время

не было — начинали формироваться лишь небольшие фирмы, к которым обращались, как правило, по рекомендации знакомых. Мена была для риэлтеров очень прибыльным бизнесом — его доходность иногда превышала 100%. Чаще всего агентства приобретали коммуналки на собственные средства. «Я работал в небольшой конторе, в которой расселение квартир составляло более половины всей ее деятельности», — вспоминает ведущий специалист Penny Lane Realty Никита Баринов. — Например, если квартира в центре стоила \$90–100 тыс., то продавали ее примерно за \$200 тыс.». Впрочем, далеко не всегда жильцы выезжали из коммуналки в спальные районы по своей воле. «Существовали различные способы уговоров и возмездий вплоть до подселения к несговорчивым соседям кавказцев или цыган», — замечает генеральный директор «Century 21 Запад» Александр Мальцев

дает Никита Баринов. — Ведь себестоимость расселения квартиры, оплата работы риэлтера и ее ремонта превышает стоимость аналогичной квартиры в аналогичном доме». Соотношение цен на жилье в центре города и на окраинах изменилось в пользу спальных районов. Если в первой половине 1990-х жилье в центральных районах было в четыре-пять раз дороже, чем, например, панельные дома в Чертанове, то сегодня разница в цене составляет всего полтора-два раза. «Соответственно, двухкомнатной квартиры за комнату уже никак не получится, даже в самом отдаленном районе», — рассуждает управляющая компании «Хирш» Елена Голубева. — Люди вспоминают, как их соседи лет 12–15 назад удачно разъехались, и хотят точно так же». В центре столицы достаточно предложений на рынке новостроек, которым коммуналки серьезно проигрывают в комфортности проживания. К примеру, в старых домах не предусмотрены ни подземный паркинг, ни современная инженерия. «Недавно мы продавали большую коммунальную квартиру в Хамовниках площадью 100 кв. м», — приводит пример ведущий аналитик агентства недвижимости DOKI Александр Скобкин. — Эксплозивный ремонт, отделка, выполненная из натурального мрамора и дерева, огромный холл и ванна площадью почти 20 кв. м. Желающих посмотреть было много, но большинство людей сразу отказывались от покупки, когда узнавали об отсутствии лифта».

Высокие риски
Эксперты обращают внимание и на различные риски, сопряженные с приобретением коммунальной квартиры. «В большинстве случаев это жилье старое, и даже если дом в реальности не является ветхим, всегда есть риск, что он будет объявлен таковым», — объясняет Елена Голубева. — В результате дом снесут, а покупателю предоста-

вят другую квартиру, которая наверняка будет уже не в таком пафосном месте». Серьезные риски таит в себе и сам механизм расселения. Сначала агентство планирует бюджет расселения и дает рекламу квартиры. Покупатель вносит аванс, достаточный для резервирования отдельных квартир, и в течение месяца агентство должно подобрать подходящие варианты расселения. Когда жильцы коммуналки подбирают свои варианты, они также должны внести аванс. «Но, как правило, собственных средств у них нет, и авансировать отдельные квартиры приходится или агентству, или покупателю», — говорит Павел Косов. — Если хотя бы один вариант покупки квартиры не состоится, то аванс покупателя коммуналки, отданный за другую отдельную квартиру для другого собственника, не будет возвращен». Кроме того, за время оформления сделки стоимость жилья нередко серьезно вырастает, а потребности жильцов коммунальной квартиры увеличиваются. По этой причине риэлтеры и потенциальные покупатели сегодня редко выступают инициаторами подобных сделок, да и соглашаются на них неохотно. Еще один очевидный недостаток коммуналок — необходимость капитального ремонта, ведь подобные квартиры едва ли можно назвать эталоном красоты и комфортности проживания. Новым хозяевам часто приходится менять полы, внутренние коммуникации и многое другое. Даже по самым скромным подсчетам, ремонт обойдется не меньше в \$1 тыс. за 1 кв. м, что с учетом общей площади квартиры выльется в ощутимые затраты.

Штучный товар

Тем не менее желающие приобрести коммунальную квартиру хоть редко, но встречаются. «Сегодня коммуналки — это штучный товар для настоящих

ценителей центра столицы. Практически во всех районах достаточно предложений на первичном рынке, и только в самом центре города или совсем нет нового жилья, или оно реализуется по очень высоким ценам», — объясняет руководитель аналитической службы компании «Новый город» Наталья Ветлугина. — Так что у покупателей нет другого выхода, кроме как приобрести коммуналку, тем более что подобное жилье сохранилось даже в таких местах, как Остоженка и «Чистые пруды». Шансы разъехаться есть и у жителей коммуналок в районе «Маяковки», Тверской и начала Ленинского и Кутузовского проспектов. Правда, найти риэлтера, который возьмется за заключение сделки, не такто просто. «Даже если в нашу компанию обратится состоятельный клиент, который присмотрел себе коммунальную квартиру, наша компания не будет заниматься ее расселением — только продажей», — говорит генеральный директор компании Paul's Yard Павел Здрадовский. Наталья Ветлугина добавляет, что агентство, которое возьмется за расселение, найти можно, но о привычных 2–3% комиссионных и речи быть не может — с клиента возьмут как минимум 6%. Если в Москве расселение коммунальных квартир как направление бизнеса перестало развиваться, то в других городах у него неплохие перспективы. Ситуация, схожая с той, что была в российской столице лет десять назад, сейчас наблюдается в Киеве. «На мой взгляд, существует лишь два города, где пик расселения коммуналок уже позади, — это Москва и Санкт-Петербург», — говорит Никита Баринов. — В остальных же городах он или находится сейчас, или еще впереди».

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

реклама

Новый дом в Изумрудной Долине

ОАО «Система-Галс»

КУНЦЕВО

Рублевское шоссе, 111А

- Престижный экологически чистый район Кунцево
- Дома расположены рядом с Серебряноборским лесничеством
- Удобная транспортная развязка – Кутузовский проспект, Рублевское шоссе, МКАД, Звенигородское шоссе
- Развитая инфраструктура района – школы, детские сады, торговые центры
- Индивидуальный проект, монолитная технология строительства, вентилируемые фасады, панорамное остекление
- Квартиры улучшенной планировки на верхних этажах
- Оформление сделок в соответствии с законом «Об участии в долевом строительстве»
- Беспроцентная рассрочка
- Ипотека

(495) 785-7777 | www.e-valley.ru

СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте www.e-valley.ru

жилой квартал
ИЗУМРУДНАЯ ДОЛИНА

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Начни с себя

самодеятельность

При всем обилии коммерческих коттеджных поселков, которые сейчас предлагаются на рынке загородной жилой недвижимости, найти тот единственный и неповторимый, который полностью соответствует представлениям о комфортной жизни, совсем не просто. Иногда его проще построить. Сначала для себя, потом и для других.

Индивидуальный загород

У этих поселков нет единого обозначения. Их называют то «клубными», то «корпоративными», и в том, и в другом случае имея в виду, скорее, дружеские, родственные или, на худой конец, добрососедские отношения проживающих в них. А иногда вообще не называют никак. Зачастую и имен у этих поселков не бывает. Да и к чему они? Ведь строят их прежде всего для себя и своего близкого круга. Поэтому поселки, как правило, совсем небольшие: на 6–10 (больше — крайне редко) домов, из-за чего их доля на рынке (в переводе на квадратные метры) очень невелика — не более 5%.

«На Рублево-Успенском шоссе достаточно много таких безымянных поселков», — рассказывает генеральный директор компании «Гео Девелопмент» Максим Лещев. — Большинство из них — продукт уникальный. Инвестор, который сам собирается там жить, не будет экономить на строительстве, очень внимателен и к юридическим тонкостям, и к архитектуре. Например, в самом конце Рублево-Успенского шоссе есть один небольшой поселок. Там совершенно нет заборов, их роль выполняют невысокие (до 50 см) кустарники. Так договорились жители. И выглядит поселок просто потрясающе. Все дома в нем проектировал Юрий Григорян, тогда совсем еще неизвестный архитектор. А живут там видные деятели бизнеса. Вообще, это их инициатива — строить поселки такого формата».

Основная масса инициаторов подобного строительства — люди, так или иначе причастные к рынку недвижимости. Не знающие специфики, даже начав проекты, зачастую не могут довести их до конца. «В качестве примера приведу „Бараново“ — это 28 км от МКАД по Киевскому шоссе», — говорит начальник отдела развития холдинга „МДК-групп“ Алексей Тонконогов. — Неплохой земельный участок на берегу реки Десны, хорошая транспортная доступность. Но проект не пошел. Инициаторы проекта приобрели землю, перевели ее под дачное строительство, но освоение так и не началось. Причина — слишком большое количество участников проекта (порядка 20). Они так и не смогли договориться о внесении средств, необходимых на первоначальном этапе освоения для проведения коммуникаций».

О подобной ситуации вспомнили и в агентстве элитной недвижимости Tweed. «Один наш клиент был одержим идеей построить поселок для себя», — вспоминает генеральный директор Tweed Ирина Моглиатова. — Он вместе с тремя друзьями даже нашел отличную землю по хорошей цене. Все бы хо-



Говорят, что известный поселок «Никольская слобода» на Новорижском шоссе начинался с покупки земли для собственного пользования

рошо, но, столкнувшись с проблемами получения техусловий на коммуникации, с согласованием проекта планировки, получением разрешений на строительство и тому подобным понял, что идея была не так уж и хороша. В итоге эту роскошную землю они продали профессиональным девелоперам, а сами пошли и купили участки „без проблем“, то есть с электричеством, газом, канализацией и прочими сервисами».

Тем не менее, на рынке предостаточно и удачных примеров. Генеральный директор компании «Усадьба» Евгений Иванов к таким причисляет,

например, «Лебединое озеро», Chateaux Phenix, Richmond. Большинство из них примыкают к Рублевскому, Новорижскому или Калужскому шоссе, но есть и на Дмитровском. «На этом шоссе мне известен по крайней мере один такой поселок, который так и не выходил на рыночную продажу объектов, все домовладения разошлись по друзьям», — говорит заместитель генерального директора Vesco Consulting Олег Разин. — Проект оказался даже более удачным, чем предполагалось: с высоким качеством строительства и хорошим местоположением».

Чем же начинающих строить поселки для себя не устраивают те формы загородного проживания, которые в качестве коммерческих проектов предлагает рынок? «В числе таких причин могут быть несоответствие поселка требованиям личной безопасности или вероятность нежелательного соседства», — говорит директор по развитию компании «Большой Город — Девелопмент» Иван Лясников.

Вторая причина — невозможность в рамках организованного проекта коммерческой коттеджной застройки воплотить в реальность дом своей мечты. А в своем поселке возможно все. «Инициаторы подобного строительства — состоятельные люди из разных сфер бизнеса, обладающие творческим потенциалом и чувствующими вкус жизни», — говорит генеральный директор компании Ostogenka Real Estate Максим Сухарьков. — Строительство поселка требует больших затрат времени, поэтому многие бизнесмены, начинающие девелоперский бизнес в Подмосковье, со временем окунаются полностью в этот бизнес, особенно если он оказывается более прибыльным, чем предыдущий».

Для себя и для того парня

А прибыльным он оказывается очень часто. «Сравним: в модном поселке „Променад“ коттедж площадью 600 кв. м на участке 30 соток в красивом месте и с хорошим соседством обойдется в \$2,5 млн», — говорит Максим Лещев. — А неподалеку имеется земельный участок 5 га ценой \$7 млн, что сопоставимо с тремя домами в „Променаде“. Естественно, если на этом участке начать строить поселок, то он обойдется не в \$7 млн, а во все \$20 млн, но и отдача от него получится \$35–40 млн. Безусловно, проект будет длительный, но получив именно

тот продукт, который хочется иметь, можно очень хорошо заработать».

А раз речь идет о прибыли, и очень неплохой, то изначально некоммерческий продукт превращается в коммерческий. И примеров такого превращения на рынке немало. Именно так произошло, например, с поселком «Величье». «Сначала мы хотели построить для собственных нужд девять домов вдоль леса недалеко от Звенигорода», — рассказывает руководитель проекта Александр Иванов. — Однако поселок разросся настолько, что уже строим вторую очередь». Примерно то же самое произошло с поселком «Никольская слобода». «История этого поселка начиналась с земли, которая сегодня называется первой очередь», — рассказывает Ирина Моглиатова. — Площадь ее составляет 23 га. Это был „междусобойчик“ ряда банкиров, которые попросили своего друга заняться оформлением и строительством коммуникаций на этой земле. Когда выяснилось, что земля еще остается, было принято решение остатки (приблизительно 10 участков из 55) выставить на продажу, а так как продажи и строительство превзошли все ожидания, началась прирезка сначала второй, а затем и третьей очереди». Для информации: цена для инвестора в 2001 году была около \$4 тыс. за сотку; в том же году вышли на продажу в розницу по \$8 тыс. Сейчас цены дошли до \$140 тыс. за сотку. Также можно назвать поселок «Курорт Пирогово», роскошный поселок по Осташковскому шоссе, где до сих пор «чужих» не берут.

Как предполагают в Tweed, по подобной схеме (для себя) строились и «Горки 21» — поселок Абсолют-банка. «Когда открылись продажи, лучшие дома были уже проданы, и думаю, по инвестиционным ценам», — полагает генеральный директор Tweed. Правда, Максим Лещев владеет иной информации.

ей. «„Горки 21“ — это коммерческий проект», — говорит он. — Возможно, начиная строительство, застройщик действительно предполагал там жить, но потом продал свой дом и уехал в Канаду. К сожалению, на рынке загородной недвижимости это очень распространенный способ стимулирования продаж: говорить покупателям, что в поселке собирается жить сам застройщик и даже показать его будущий дом. А когда все объекты уже реализованы, на продажу выставляется и „дом застройщика“. Ситуация некрасивая и никакого отношения к поселкам, действительно строящимся для себя, не имеет».

Стимулятор рынка

В последнее время заметна и иная тенденция: в изначально коммерческих поселках вычленяется «хозяйская» камерная зона. При этом и архитектурный стиль поселка, и его инфраструктура делаются так, как хочет инвестор.

«Пример — проект „Чистые ключи“, который находится в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе», — рассказывает руководитель отдела № 1 корпорации „Инком-недвижимость“ Артур Григорян. — Человек, который инициировал это строительство (это его первый опыт в загородной недвижимости), столкнулся с проблемой, купив дом в Новоглаголеве, дорогое стародачное место. Он понял, что все там хорошо и удобно, но общаться не с кем, людей не видно, каждый у себя на участке. И тогда он купил 100 га на 25-м км Киевского шоссе и делает поселок частично для себя и для своих друзей, частично на продажу. Но душу в него вкладывает по полной программе. Достаточно сказать, что на создание инфраструктурного комплекса в поселке будет потрачено \$30 млн, а это гораздо больше, чем во всех существующих коммерческих поселках, обычно ограничивающихся инфраструктурными минимумом в \$5–6 млн. Для продажи было

бы достаточно построить маленький фитнес-клуб и магазин. А в „Чистых ключах“ все по максимуму: огромный фитнес-клуб, делает бизнес-центр для жителей поселка, делает полноценную школу с 1-го по 11-й класс, делает детский сад, фонтаны, бассейны, то есть там вкладывается душа. И реакция рынка на это поселок тоже соответствующая: за год в нем было продано около 250 домов».

«Инком» участвует в этом проекте и как девелопер, и как риэлтер. Подобное строительство (правда, обычно не столь масштабное) ведут и другие участники рынка недвижимости. Например, в активе компании «Большой Город — Девелопмент» несколько таких поселков в районе Павловской слободы (20-й км Новорижского шоссе). Площадь одного проекта составляет 15 га, земельный надел расположен на берегу реки Истры и граничит с лесом, другой проект (6 га) находится в лесном массиве в районе деревни Новинки. В первом случае «Большой Город — Девелопмент» выступает в качестве профессионального ленд-девелопера, обслуживающего процессы межевания и перевода участка, а также согласования технических условий на коммуникации. Во втором случае — занимается комплексной реализацией проекта с этапа межевания и перевода, подведения необходимых коммуникаций до проектировки и строительства домов.

Как говорят эксперты, наличие поселков, в которых личные интересы связаны с бизнес-интересами, оказывает крайнее стимулирующее влияние на рынок. Действительно, для себя едва ли кто-то будет строить некачественно, поэтому продажи в таких поселках идут очень динамично. Чисто коммерческим проектам остается только завидовать. Или подтягиваться до той планки, которую задают поселки «для себя».

Наталья Павлова-Каткова



ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пойменный порядок

оазисы

Масштабное жилищное строительство в районе Павшинской поймы ведется при поддержке правительства Московской области. С недавних пор высоким чинам контроль за стройкой стало осуществлять проще. Достаточно выглянуть в окно — поблескивающий металлом на фасаде дом областного правительства находится ровно через реку от района-новостройки. Однако проблем в Павшинской пойме попрежнему хватает.

Бизнес-класс с панельной судьбой

Павшинская пойма — место очень удачное. Одно присутствие реки делает ее местом экологически весьма благоприятным. «Этому же способствует западная роза ветров, направленная в сторону Москвы, отсутствие вредных производств, парковая зона отдыха», — говорит управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. Непосредственное соседство с Москвой делает Павшинскую пойму транспортно-доступным районом. При этом расположенная неподалеку (не более чем в 2 км) МКАД, которую едва ли можно назвать визуально привлекательным объектом, из района практически не видна — этому препятствуют рельеф местности и эффектные строения на противоположном берегу Москвы-реки, в Мякининской пойме («Крокус-Сити»). Дом правительства, областной суд.

«Из-за хорошего расположения всю Павшинскую пойму было бы логично сделать бизнес-классом», — полагает исполнительный директор компании „РДР-Холдинг“ Георгий Кузин. — Но, к сожалению, когда она задумывалась, такие проекты были высокорисковыми, поэтому возникла массовая панель».

Действительно, из четырех очередей застройки района три первых можно назвать экономклассом: здесь представлены почти все из имеющихся в активе строителей серии индустриальных домов, а дома с монолитной составляющей (они же — индивидуальные) строятся в небольших количествах. Зато на четвертой очереди, непосредственно примыкающей к реке, отыгались по полной программе. Даже на его названии — «Красногорье Deluxe ski-club & water-house»). В нем предусмотрены и таунхаусы, и монолитные многоэтажки, но все они пока только строятся.

Магазинов нет, а пробки есть

Таким видится район издалека. Каков же он изнутри? Что бы временно почувствовать себя одним из 50 тыс. жителей района для начала нужно сюда доехать. А это не просто, хотя и МКАД под боком, и сразу две трассы — Новорижское и Волоколамское шоссе. На узкой дороге, которая связывает район с Новой Ригой, постоянные пробки.

При подъезде с противоположной стороны другая беда: нет левых поворотов, приходится делать крюк. Тем, кто пользуется общественным транспортом, тоже несладко: до ближайшей остановки идти не меньше 10 минут. Конечно, эти проблемы собираются решить и даже станцию метро неподалеку построить, но это в будущем. Пока же жители района (а он уже достаточно активно живет своей жизнью) приходится мириться с неудобствами. Причем не только с этими. При въезде на уже частично заселенную территорию тут же бросается в глаза явная нехватка мест для парковки. Машину поставить здесь сложно уже сейчас, хотя еще далеко не все переехали в новый район, машины стоят вдоль тротуаров, специальных площадок почти нет.

Как поясняют местным жителям в СУ-155 (генеральный застройщик района), в Подмоскovie жестких требований к количеству машиномест (как, например, в Москве) нет. Единственный же пока на весь район гаражный комплекс (правда, восьмизэтажный) должен появиться лишь в конце года. Четвертая очередь строительства (та самая, с добавкой de luxe), вероятнее всего, этих проблем избежит. Но как будет на практике, выяснится не раньше, чем ее достроят.

Еще одна проблема — магазины. Проблема, собственно, в том, что их нет. Отдельно стоящих не построено, а во встроенно-пристроенных помещени-



В Павшинской пойме представлены почти все серии индустриальных домов. ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИН



У входа в горнолыжный комплекс искусственные сугробы есть круглогодично. ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИН

ях некоторых жилых домов, предназначенных для этих целей, пока пусто. Покупки делать можно либо в расположенных на МКАД магазинах («Ашан», «Леруа Мерлен», «Твой дом» и других), либо, не покидая района — в ларьках-фургончиках с поэтическими названиями. Есть, например, «Чистый папа», есть «Сытый папа» («Пьяного папу» обнаружить не удалось). Про папу — это, кстати, неспроста. Детей в районе уже сейчас много, одна школа функционирует, детские площадки с видом на строящиеся вблизи дома тоже есть. «То состояние, в котором находится этот район, можно охарактеризовать как одну глобальную стройку, в которой приходится жить людям, — негодует руководитель отдела новостроев бюро недвижимости «Агент 002» Дмитрий Иванов. — Странно, что занимаясь возведением района с нуля, застройщики не поставили первоочередной задачей возведение социально важных объектов. Ситуация, конечно, меняется к лучшему, и это не может не радовать жителей района. Помимо магазинов, в районе пока отсутствует поликлиника. Строительство этих объектов запланировано на 2008–2009 годы.

А пока проживающие в этом районе вынуждены пользоваться объектами инфраструктуры соседних территорий».

Спуститься за миллион

Если с обычными инфраструктурными объектами вроде магазинов и гаражей в районе проблема, то с главной достопримечательностью, расположенной на его территории, — горнолыжным спуском «Снег.ком» — все в порядке. В марте он начал работать. Трудно сказать, привлекательно ли выглядит его длинный металлический кожух, боком смотрящий на «панельную» часть района (ни на цены в этих домах, ни на изменение спроса на квартиры в этой части района, по данным риэлтеров, это не повлияло). А вот вход в горнолыжный комплекс с наваленной перед ним горой искусственного снега действительно смотрится неплохо.

Прямо напротив него — «Красногорье Deluxe», продажи которого подстегнуты очень хотелось. Поэтому один из соинвесторов этой части района, инвестиционная компания МГСН, с 1 марта объявила акцию «Миллион на спорт», приуроченную к открытию горно-

лыжного комплекса. Согласно ее условиям, первые два покупателя таунхаусов получат по миллиону рублей на спортивные развлечения, в том числе в горнолыжном комплексе. Разумеется, никто не будет контролировать, как на самом деле покупатели потратят свой миллион. Интересно, что с 1 марта до 8 апреля двух покупателей не нашлось. Во всяком случае, как сообщил риэлтер компании Вячеслав, работающий на этом объекте, акция еще не завершена. Вообще, как говорят эксперты рынка, продажи не отличаются активностью. «За 10 месяцев реализовано не более 15 таунхаусов», — говорит директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба» Иван Шульков. — С квартирами в этой части района ситуация получше: динамика продаж — около 10 квартир в месяц.

Если говорить о средних ценах в районе, то на сегодняшний день стоимость квадратного метра в панельных домах находится на уровне \$3380, в монолитных — \$3308, то есть они практически одинаковы и даже с небольшим перевесом у индустриальных серий. Это тенденция последнего време-

ни — примерно равные цены на жилье смежных классов. Объясняются они разной площадью квартир: в панельных домах она меньше, в монолитных — больше. В ценообразовании на жилье Павшинской поймы явно делаются ставки не столько на нынешнюю, сколько на будущую привлекательность района: цены на квартиры здесь сопоставимы с московскими. Так, в качестве примера ведущий эксперт агентства недвижимости Doki Алла Аксенова приводит такие данные: трехкомнатная квартира площадью 98 кв. м в панельном доме в Павшинской пойме стоит \$326 тыс. А трехкомнатная (правда, меньшей площади — 68 кв. м) в панельном доме в 10 минутах ходьбы от метро «Люблино» — \$312 тыс. Впрочем, продажах это не мешает. Более того: те, кто уже обзавелся недвижимостью в Павшинской пойме, расставаться с ней не торопятся. «В нашей базе насчитывается более 40 предложений в Павшинской пойме на вторичном рынке жилой недвижимости», — рассказывает управляющий директор Vesco Realty Сергей Салник. — В Кожухове, например, в разы меньше. Тем не менее, по сравнению с объемом проданных квартир, доля предложений на вторичном рынке Павшинской поймы мала. Лидером по объему предложения является Щербинка, там представлено почти в два раза больше объектов. Причина в том, что город Щербинка представляет собой большой недострой». Очевидно, что к Павшинской пойме доверия гораздо больше. И хочется верить, что основная часть проблем, которые есть у района сейчас, — лишь трудности роста. «Чем удобнее для проживания становится район, тем дороже становится жилье», — говорит Дмитрий Иванов. — В среднем цены на квартиры вторичного рынка растут здесь на 1,5–2% в месяц».

Наталья Павлова-Каткова

На чем строится профессионализм?

КНАУФ — крупнейший немецкий производитель строительных и отделочных материалов. Строительство — точная наука, которая не обходится без инноваций и четкого понимания особенностей производства.

В учебных центрах КНАУФ прошли обучение 30 000 тысяч профессионалов, получив современную квалификацию «Мастер сухого строительства».

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



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

500 5 500 WWW.PAPUSHEVO.RU



Салтыковка Prestige

НОВЫЙ Жилой комплекс в Салтыковке

Продажа квартир и таунхаусов (495) 956-48-46 www.condr.ru

Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: 125284, г. Москва, Богоявленская аллея, 11, 7 этаж.

24 км Рублево-Успенского шоссе



ПАПУШЕВО

— КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК —

500 5 500 WWW.PAPUSHEVO.RU

Географическое открытие на Рублевке



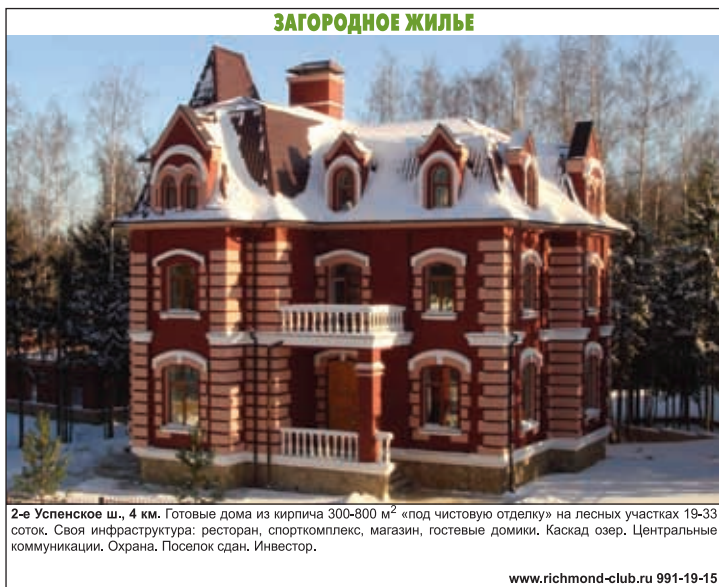
На 24 километре Рублево-Успенского шоссе строится новый коттеджный поселок «Папушево». В «Папушево» царят спокойствие и тишина, размеренность и гармония, и каждый дом дарит уют и тепло своим домочадцам. Сама природа позаботилась о красоте пейзажа: живописная панорама окрестностей, умиротворяющая гладь озера, изумрудная зелень Успенского леса. Благодаря архитекторам в «Папушево» созданы прекрасные условия для отдыха — значительная часть поселка отведена под парки, прогулочные и зеленые зоны, декоративные водоемы. Каждый человек мечтает об открытии, которое изменило бы его жизнь. Откройте для себя «Папушево»!

Проект инвестиционной группы AG Capital

реклама

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

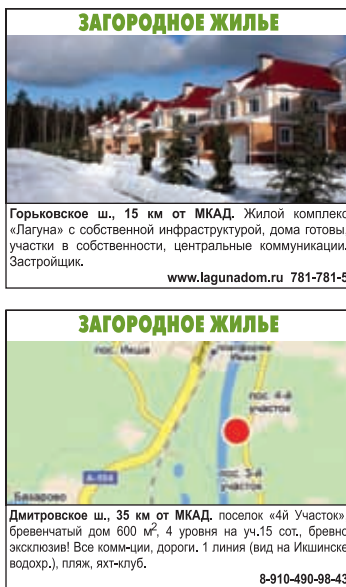
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



2-х Успенское ш., 4 км. Готовые дома из кирпича 300-800 м² «под чистовую отделку» на лесных участках 13-33 сотки. Свои инфраструктура: рестораны, спорткомплекс, магазин, гостевые домики, Капсад озёр. Центральные коммуникации, Охрана, Поселок сдан, Инвестор.

www.richmond-club.ru 991-19-15

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Горьковского ш., 15 км от МКАД. Жилой комплекс «Плутана» с собственной инфраструктурой, дома готовы, участки в собственности, центральные коммуникации, Застройщик.

www.lagunadom.ru 781-781-5

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Дмитровское ш., 24 км от МКАД. Коттедж от 230 м² в КП с собственным участком, Уч. от 12 сот. По границе пос. лес, в 250 м. от Делов. Площ. подполья привлек. есть всё необходимое для круглогодичного проживания и активного отдыха.

www.greenoasis.ru 506-11-33

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 6,7 млн. руб.

Егорьевское ш. Уникальный коттеджный поселок Садо, расположенный в 37 км от МКАД по Егорьевскому ш. Дома 127-202 м², участки 11-13 сотки, в домах выполнена полная внутренняя отделка. В поселке все центральные коммуникации, асфальтированные дороги, уличное освещение, инфраструктурные объекты. Ипотека, ООО «Садо-Инвест».

www.sadko-poselok.ru 739-93-22

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 9,45 до 18,58 млн. руб.

Калужское ш., 25 км от МКАД. Английский поселок «Hyde Park», 220 коттеджей 165-320 м², фитнес-центр с бассейном, 25 м на 5 дорожек, теннисный корт, СПА-центр, сауны, площадки, ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест.

www.hydepark25.ru 58-55-999

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 43 800 руб./м²

Калужское ш. Таунхаусы с б.б.локом, 23 км от МКАД. Общая пл. от 120 до 350 м², в строящемся поселке, собственная инфра. торгово-развлекательный комплекс, служба бытовых услуг, охраняемая охраняемая территория, сдан ПК 4 кв. 2008 с ООО «Проспер-Риэлти».

921-4849

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



39 780 000 руб.

Калужское ш., 14 км от МКАД. 2-х уровн. коттедж пл. 350 м² в элитном КП «ВАУТЛИНГ»». Парковочное место на 2 авт. мансарда. Участок 19 соток, в окружении леса, ландшафтный дизайн, бассейн/бассейн, Развлек. инфра. www.domostroy.ru 980-50-60

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



84 272 000 руб.

Калужское ш., 14 км от МКАД. 3-х уровн. коттедж пл. 677 м² в элитном КП «ВАУТЛИНГ»». Парковочное место на 2 авт. мансарда. Участок 19 соток, в окружении леса, ландшафтный дизайн, бассейн/бассейн, Развлек. инфра. www.domostroy.ru 980-50-60

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



38 400 тыс. руб.

Калужское ш., 20 км от МКАД. в охран. коттедж. пос. «Ново-Троицкое». Удобств. функ. мир. дом «под ключ» 350 м² на благоустр. уч. 15 соток. Кулинарно-гостевая, гостиная. 3 спальни, 2 с/у, мансарда, сауна, варава, гараж. Все коммуни. От Застр. 508-32-95, 782-45-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



20 400 тыс. руб.

Калужское ш., 21 км от МКАД. В охран. коттедж. пос. «Ново-Троицкое»-1 уютный дом 362 м² с гаражом на 1 авт. на уч. 15 соток, все коммуни. гостиная, кухня-столовая, 2 с/у, 3 спальни. От застр., без отделки. 508-32-95, 782-45-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



17 000 000 руб.

Ленинградское ш., 55 км от МКАД. Дачный комплекс: площ. 0,25 га на истинном в/д. Дом 300 м², гостевой дом 200 м², сауна, бассейн, теннисный корт, детская площадка. 741-95-32 Александр

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



50 млн. руб.

Минское ш., 5 км. от МКАД. Пареллоно-Бавома лесной участок 24 сот в старом коттеджном поселке, все коммуникации, охрана.

152-01-01

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



21 млн. 250 тыс. руб.

Минское ш., 30 км от МКАД. Голландия. 300 м², подземный гараж, охраняемая территория, каменный забор, мебель, стиль классика.

www.7hills.ru 956-31-7374, 226-59-46

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



29 млн. 800 тыс. руб.

Минское ш. 31 км. Уч. 60 сот. в охр. КП. На уч. деревянная баня 100 м² под ключ, центр, коммун. МТС, лес, деревья, гараж, забор с подсветкой, ПРЕДМЕСТЬЕ.

www.predmestie.ru 8-928-5209673, 772-75-74

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Новороссийское ш., 14 км. КП «Павлово». Шикарный особняк, S-580 м², 3 уровня, мансардный этаж, система вентиляции, теплые полы, Гараж на 2 маши, парковка на 2 маши, ландшафтный дизайн, крупные лесные деревья, Охрана, инфраструктура, Собственник.

792-66-63, 920-39-19

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 42 000 руб./м²

Новороссийское ш., 15 км от Звенигород. Жилой комплекс «Жемчужина» на берегу Москвы-реки в окружении леса. Апартаменты обсл. планировка от 75 до 140 м². Охрана, благоустр. пер. 16 га. ЗАО «Русский Инвест».

www.russianvest.ru 585-50-00

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 42 000 руб./м²

Новороссийское ш., 15 км от Звенигород. Жилой комплекс «Жемчужина» на берегу Москвы-реки в окружении леса. Апартаменты обсл. планировка от 75 до 140 м². Охрана, благоустр. пер. 16 га. ЗАО «Русский Инвест».

www.russianvest.ru 585-50-00

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Новороссийское ш., 23 км от Москвы. Поселок Крона. Коттедж бизнес-класса и экономичные дуплексы. Земля от 13 соток. От 406 до 541 м². Есть готовые дома. Ипотека.

www.poselok-krona.com 8-926-212-2727

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



360 тыс. руб./сотка

Новороссийское ш., 35 км. Участки от 15 сот. с лесом в Охр. Коттеджном поселке «Надзарово», без подряда на строительство все центральные коммуникации.

www.newriga.ru 152-01-01

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 5 млн. руб.

Новороссийское ш., 38 км. «КРЮКОВО-2», НОВОЕ ПРЕД-ЛОЖЕНИЕ! Участок и дом - то есть «картинка» Цена от 5 млн. руб. Дом от 72 м². Участок от 8 соток. Коммуникации подведены. Застройщик ЗАО «Русский дом недвижимости».

www.kruchkovo2.ru (495)785-785-5

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



8,5 млн. руб.

Новороссийское ш., 38 км. «ОУШКИНО». НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! дом с участком по цене ВСЕГО 8,5 млн. руб. в поселке БИЗНЕС-КЛАССА. Дом из 193 м². Участок от 10 соток. Коммуникации подведены. Застройщик ЗАО «Русский дом недвижимости».

www.opushkino.ru (495)785-785-5

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 60 000 руб./м²

Новороссийское ш., 55 км. В лесу у реки КЛ. «Солнечная поляна» под Звенигородом 230-380 м², уч. 16-23 сот. Инфра-пансионат: рестораны, боулинг, кон. база, бассейн, корты и пр.

www.sunnyglade.ru 775-36-25

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

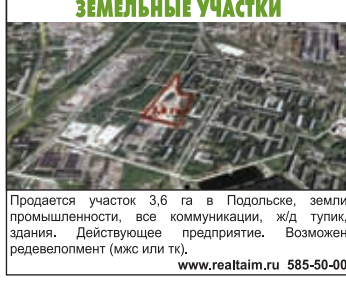


57 млн. руб.

Осташковское ш., 20 км. Коттедж новый с авторским ландшафтным дизайном 530 м² на 15 сотках в охраняемом поселке на берегу Пестовского водохранилища. Тотот к проживанию.

www.rdn-realty.ru 8-999-956-50-12

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



Продается участок 3,6 га в Подольске, земли промышленности, все коммуникации, ж/д, тепл. газификация. Действующие предприятия. Возможен редевелопмент (мкс или ил).

www.realtalm.ru 585-50-00

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



от 35 970 000 руб.

Рублево-Успенское ш., 14 км. Поселок Горняк. Таунхаус площадью от 310 м². Все, что нужно для обеспечения высокого уровня жизни. ЗАО «Русский дом недвижимости».

www.rdn-realty.ru 785-78-50

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

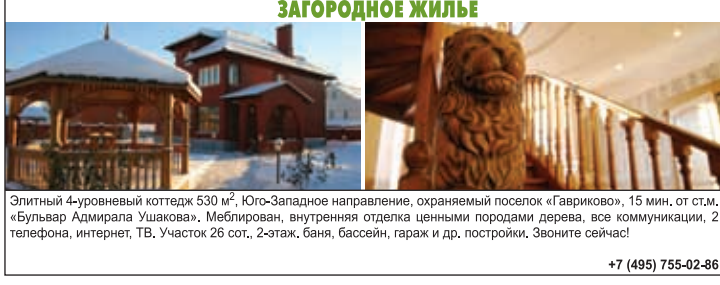


270 млн. руб.

Щелковское ш., 4 км от МКАД. Уч. 2,75 га под строительство многофункционал. торг. комплекса в п.г. Балашиха. Земли поселений. Арена. Проект на строительство ТРК с гостиницей. Полностью в/д на 3000 м². ЗАО «RealTaim».

www.realtalm.ru 585-50-00

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Элитный 4-уровневый коттедж 530 м². Юго-Западное направление, охраняемый поселок «Гаврилов», 15 мин. от ст.м. «Булвар Адмирала Ушакова», Меблирован, внутренняя отделка ценными породами дерева, все коммуникации, 2 телефона, интернет, ТВ, Частный дом, 2-этаж, баня, бассейн, гараж и др. постройки. Звоните сейчас!

www.mmr48.ru 956-05-24, 959-05-34

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Эксклюзив от «Красногория Deluxe» - 3-х уровн. таунхаусы с участком земли до 2-х соток, расположенные на охор. территории элитной набережной Москвы-реки (2 км от МКАД). С 1 марта первые 2 покупателя получают 1 000 000 рублей на спортивный досуг, например, в горном комплексе, действующем в «Красногория Deluxe». ООО «Инвестиционная компания МГСН».

www.kdeluxe.ru 651-95-55

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Ярославское ш., 90 км от МКАД. Коттедж - 170 кв.м на участке 15 соток, в охраняемом КП. Развитая инфраструктура, все коммуникации заведены в дом.

www.zarovednoe.ru 8(985)998-9940

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Большой Сухаревский пер., д. 24. 5-комнатный двухуровневый пентхаус площадью 270 м². «Второй свет» увеличивает пространство и светит солнцу. Во всех спальнях размещены ванны комнаты и гардеробы, Охрана, паркинг, без отделки, дизайн-проект в стиле Арт-Деко. Компания «Центр-2000».

www.dom-dachni.ru 710-66-28

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. ВДНХ, ул. Бакова, д. 8. ЖК бизнес-класса «Каменный цветок» находится в элит. истор. районе столицы. Вблизи парка «Посадный остров». Благоустр. территории, парковка, детская площадка, подзем. паркинг, Дом сдан, ООО «ПТМ-недвижимость».

www.pptm.ru (495) 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. Деловой ул. Мещане, вл. 57. Нов. 19-этаж. монолитно-кирпич. дом. Квартиры с обшивкой панелей, евро-пл. от 62 до 154 м². Современная инженерия. Подземный паркинг. Срок сдачи IV кв. 2008 гд. ООО «Промислам-инвест».

www.domskovlva.ru 981-17-59, 981-17-60

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. ВДНХ, ул. Бакова, д. 8. Пентхаус в ЖК «Каменный цветок». Дуплекс, пентхаус панорам. сект. общ. пл. 272,2 м². Вид на Москву и парк «Посадный остров». Парковочное место для машины. Подзем. паркинг. Террит. курт. охр. Дом сдан, ООО «ПТМ-недвижимость».

www.pptm.ru (495) 741-29-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



ГРИОНАЛЬД. Квартир класса «de Luxe» в Сколково. Единственный совместный проект знаменитых архитекторов бюро: «Проект + Мезон», «Сотворена», NPS TCHOBAN VOOS, AsamaSalmon AS. ЗАО «Мосстроинвест».

www.mmr48.ru 661-71-71

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Кривоколенный пер. 4-комн. квартира площадью 97 м² в деревянном особняке на Частной пруду. Странно-парковая. Вид на колоритно-Полковникова монастыря. Домофон, охрана. Тихий зеленый двор. ID 37060

www.evans.ru 956-31-7374, 507-87-62

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Ленинградский проспект. 4-комн. квартира пл. 85 м² в престижном сталинском доме. Кухня 18 м², 2 спальни с камином в стильной жилой двор. Высота потолка 3,40 м. Территория дома охораняется. ТСЖ. ID 19428

www.evans.ru 232-6703

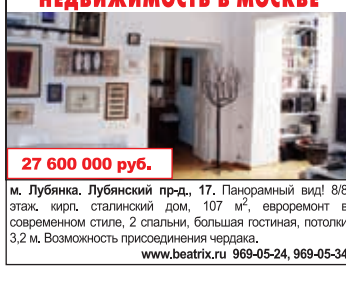
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Лесной простор. Рублево-Успенское ш. Уютный 3-этаж. коттедж площадью 420 м². Великолепный дизайнерский ремонт. 7 комнат. 3 санузла. Камен. Гостиная, гостиная, гостиная. Из окна открывается великолеп. вид на Кремль. Охрана, парковка. ID 38144

www.evans.ru 232-6703

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. Лубянка, Лубянский пр-д., 17. Пасмурный вид! 8/8 этаж, кирп. сталинский дом, 107 м², евроинтерьер в современном стиле. 2 спальни. Большая гостиная, гостиная. 3,2 м. Возможность присоединения чердака.

www.beatit.ru 969-05-24, 969-05-34

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Мичуринский пр-д., д. 6, к. 3. Дом «Белый Лебедь». Самая высокая точка Москвы. Воробьевы горы. чистейший воздух, исключительные виды на лесопарковую территорию МГУ. Москва как на ладони. В продаже осталось лучшие 4 квартиры. Дом сдан, кирпич, БТИ. Для состоятельных. Инвестор.

www.ekotn.ru (495) 7-555-106

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Новый дом на Кузьминском. Лучшие квартиры и пентхаус с потрясающим видом на Парк Победы. Воробьевы горы и Кузьминский проспект. ЗАО «Мосстроинвест».

www.mmr48.ru (495) 933-88-12

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. Проспект Вернадского, Удальцова ул. 3-комнатная квартира. 130 м². Охраняемая территория, клубный двор, парк рядом. Евроинтерьер, мебель, техника. ID 38225

www.7hills.ru 956-31-7374, 504-70-50

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Серпуховский переулок. Монолит. охораняемая территория, охрана. 5-комнаты в студии в стиле модернизма. Площадь 125 м². 2 с/у. Частично меблирована. Подземный паркинг.

www.7hills.ru 956-31-7374, 507-87-62

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Ср. Косовский пер. Прекрасная квартира площадью 88 м² в одном из знаменитых переулков Арбата. Евроинтерьер, новый паркет, полностью меблирована итальянской мебелью. Тихий московский дворик. Охрана, парковка. ID 38131

www.evans.ru 232-6703

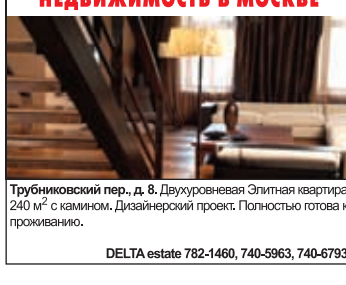
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Кремль. Уютная уютная квартира в ст. шале от Европы. Современный европейский дизайн. полностью меблирована, оборудована необходимой бытовой техникой, кондиционер. Из окна открывается великолеп. вид на Кремль. Охрана, парковка. ID 38144

www.evans.ru 232-6703

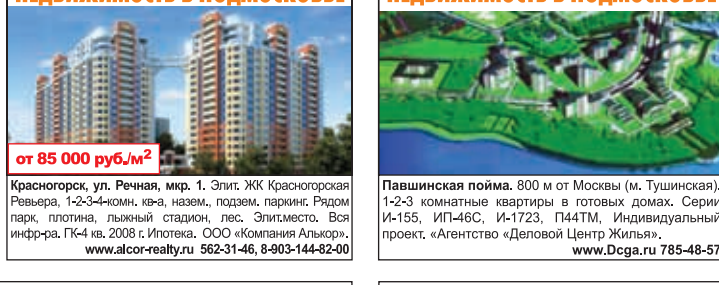
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Трубниковский пер., д. 8. Двухуровневый элитный коттедж 240 м² с камином. Дизайнерский проект. Полностью готов к проживанию.

www.deltastate.ru 782-1460, 740-5963, 740-6793

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ



Красногорск, ул. Речная, мкр. 1. Элит. ЖК Красногорский Ривьера. 1-2-3-4-комн. кв.м. назем. подзем. паркинг. Разног. парк, детская, рыбный ставок, лес. Элитность. Все инфра. ПК4 кв. 2008 с. Ипотека, ООО «Компания Альянс».

www.alcor-realty.ru 562-31-46, 8-903-144-82-00

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ



Рублево-Успенское ш., 22 км от МКАД. ГОРКА-10. ЖК бизнес-класса «Горки-Фаворит». Продажа 1-4 комн.квартир 48-131 м², 2-уровневых до 240 м², гаражей, нежилых помещений от застройщика по 214-03. Ипотека крупнейших банков. Звоните сейчас! ООО «ИПТ».

www.gorki-favorit.ru +7 (495) 755-02-86

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ



Плещинское ш., 5 км. Ангелов-Роскошь. Уникал. эксклюзив. Переезд в бизнес-класс. Евроинтерьер, паркет, подогреваемые полы, Гостиная 80 м², гардеробная комната, 2 санузла, джакузи. Мебля в классическом стиле, кондицион. Место в подземном паркинге. ID 38167

www.evans.ru 232-6703

НЕДВИЖИМОСТЬ В ГЕЛЕНДИЖИ



Геленджик. Жилой комплекс премиум-класса в окружении живописных гор, в 600 м от моря. Разног. инфра. Ипотека. А также более 50+ новостроек в Геленджике и Сочи. ООО «Дом и море».

www.dom-more.ru (495)981-17-47, 8(622)967-333, 8(918)946-41-38

НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ



Сочи. Жил. комп. бизнес-класса расположен в 700 м от моря и граничит с самым большим в России субтропическим лесом «Дендрарий». Бесперебойная распродажа, ипотека, скидки, ООО «Дом и море».

www.dom-more.ru (495)228-06-16, 8(622)967-333

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



г. Бар. Черногория. Прибрежный дом. 300 от моря, охрана, парковка, сплит-система, стены для вел. спорт. команд. Скидки в размере 20% на все объекты на сайте. При покупке двух и более квартир - скидки больше.

www.bargor-realty.ru 8-905-422-36-21, 8-905-763-85-21

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



г. Рискан. Черногория. «Римские Дворцы». От моря 60 м. Одноэтажные апартаменты, 65 м², с панорамным видом на море, с полной отделкой и оснащены итальянской бытовой техникой. Пляж и прс.

www.dvorki.ru +7-903-549-45-14

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Болгария. «SPARK Resort&SPA». 5* комплекс апартаментов в центре г. Банско - одного из самых лучших горнолыжных курортов восточной Европы. Горный массив Пирин, предлагающий отличные условия для зимнего спорта, находится в непосредственной близости от комплекса. Студии и апартаменты предлагаются с качественной отделкой и мебелью. Из окна открывается великолепный вид на горы Рила и Пирин. Инфра-развит с фитнес-залом, сауной и бассейном, ресторан, бар, служба сервиса.

www.bulgaria-realty.ru +7(495) 786-69-03

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Италия, Тоскана, Вилла «POGGIO TORSELLI». Уникальные жемчужины южно-европейской архитектуры, вилла «Poggio Torcelli». Вилла расположена на холме Тосканы, в 20 км от Флоренции. Терраса площадью 38 с джакузи, панорамным видом на холмы Тосканы, в 20 км от Флоренции. Терраса площадью 38 с джакузи, панорамным видом на холмы Тосканы, в 20 км от Флоренции. Терраса площадью 38 с джакузи, панорамным видом на холмы Тосканы, в 20 км от Флоренции. Терраса площадью 38 с джакузи, панорамным видом на холмы Тосканы, в 20 км от Флоренции. Тер

ДОМ краеведение

Короткий век «Сетуни»

легенды

В Москве любят сносить старые дома и строить на их месте новые. Собственно говоря, так же поступают и в любом другом городе — здания имеют свой срок жизни и срок, когда надо уступить место другим. Но когда готовится к сносу вполне качественный поселок, не отживший даже 20 лет — это все-таки что-то особое.

Когда лет пять назад я поднимался в строительной люльке на самую верхотуру одной из башен «Воробьевых гор», то больше всего меня удивили не бескрайние просторы Москвы и Подмосковья, а маленький, похожий на разбросанные стичечные коробки поселок «Сетунь». Забавно и необычно было взглянуть сверху вниз на это поселение, которое пятнадцать лет назад являлось символом какой-то другой — то ли западной, то ли отечественно-капиталистической, но уж точно не привычной для нас жизни.

А сейчас и на «Воробьевы горы» не надо подниматься. Достаточно просто подойти поближе или на машине мимо проехать, чтобы оценить должным образом неприязнительность этих серых рубленых бетонных коробок, узких окон и не слишком вместительных встроенных гаражей. А объемы? Всего-то 24 таунхауса с несколькими трехуровневыми квартирами в каждом.

И когда появились первые сообщения (кажется, год назад) о том, что компания Александра Чигиринского собирается этот принадлежащий ей поселок снести и построить на его месте «Новую Сетунь», я, в общем-то, не удивился. С точки зрения бизнеса решение абсолютно правильное. Это ведь одно из лучших мест в столице, и как-то даже расточительно использовать его таким нерациональным образом — под бетонные коробки. Конечно же, новый жилой комплекс площадью 50 тысяч квадратных метров и объемом инвестиций около четверти миллиарда долларов принесет куда большую прибыль.

А вот с точки зрения москвича с небольшим стажем — как-то немного обидно. Мне могут сказать: нашел кого (или что?)



О ландшафтном дизайне в начале 90-х еще и не помышляли



Другая эпоха — другие масштабы



Скромное обаяние арендного поселка

жалеть, снос «Москвы» и «России», наверное, с точки зрения москвича, пообиднее будет. А вот и нет. Это все символы другой, уже ушедшей эпохи, хотя, конечно, и эти символы устареть успели только с моральной, а не физической точки зрения. Но «Сетунь» — это же наш символ, это же наша эпоха. Его ведь строили в начале 90-х знаменитое СП «Перестройка» — флагман отечественного девелопмента. И ведь мы тогда удивлялись, что можно так строить. Как? А не так, как было принято до того. Поселок «Сетунь» казался верхом роскоши — причем не громко заявляющего о себе барства, а хорошо продуманной, строгой, уверенной в себе роскоши. Он отличался от других новостроек того времени, как выдержанное виски от фальшивого «Наполеона», которым были затоварены все московские палатки. Еще он был символом какого-то совершенно западного стиля жизни — и это, вероятно, потому, что жили в нем преимущественно иностранцы.

Да и сам факт строительства целого поселка для сдачи в аренду казался чем-то из ряда вон выходящим. Справедливости ради надо отметить, что этот вид бизнеса так и не получил настоящего продолжения в Москве.

Ну, хорошо, а сейчас-то чего обижаться, если уже ясно, что никакой это не градостроительный и не архитектурный шедевр, а так — демонстрация первых неуверенных шагов российского девелопмента. Не присваивать же ему статус памятника за эту довольно-таки сомнительную заслугу?

На памятник он, конечно же, не тянет. Но ведь сколько в те же годы было выстроено уродливых сооружений, на которые никто не посягает только потому, что сносить их хлопотно и дорого. А этот, значит, попал под разгруз, потому что малоэтажный, и сровнять его с землей хватит одного экскаватора.

Есть еще, конечно, ностальгия по самому началу девяностых. По какому-то полусонному романтизму тех лет, который породил как химер, так и арендные поселки, товарно-сырьевые биржи и медийные империи.

Впрочем, есть в грядущем сносе «Сетуни» и парадоксально жизнеутверждающий момент. Дома ведь строят на века, а тут — каких-то двадцать лет. Не означает ли это, что эти два десятилетия вместили в себя целый век, целую эпоху, целое поколение? А то, что символы века уходят — так ничего нет в этом неестественного. Просто срок уступит место другим наступил чуть пораньше, чем обычно.

Андрей Воскресенский

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

На Плющихе
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
DE LUXE



Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намек на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами. Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским

игровым городком. Подземный паркинг оборудован автомойкой и мини-сервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности. В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.



Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, неподалеку от Новодевичьего монастыря



Поблизости находится зеленый сквер Девичьего поля — идеальное место для неторопливых прогулок



Особенность квартир — панорамные окна, угловое витражное остекление, эркеры и окна в ванчных комнатах



Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом



Классический дизайн интерьеров акцентирует внимание на природной красоте натуральных материалов



Особенности пентхаусов: панорамное остекление, застекленные зимние сады и эксплуатируемая кровля



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

новый исключительный проект в центре Москвы

клубный дом
SMOLENSKY
De Luxe



Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с натуральным камнем в отделке фасадов делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. П-образная форма дома образует уютный внутренний двор, укрытый от проезжей части. Трекорованный под-

земный паркинг оборудован автомойкой и сервисом. В доме расположено всего 70 квартир площадью от 77 до 300 кв.м, а также пентхаусы площадью до 480 кв.м. Большое количество панорамных окон и витражное остекление делает все квартиры светлыми и просторными и открывает великолепные виды на центр Москвы от Кремля до высоты МИД и Дома Правительства.



location

Рядом с домом расположены Церковь Святителя Николая Чудотворца и оригинальное здание посольства Великобритании



lifestyle

Район Смоленки с точки зрения развитости инфраструктуры — идеальное место для расположения клубного дома класса De Luxe



architecture

Архитектура дома отражает стиль XIX века: яркая форма здания подчеркнута светлыми натуральными камнем в отделке фасада



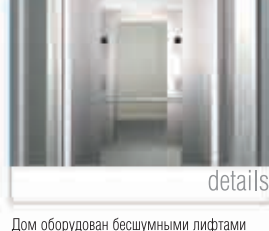
inside

На охраняемой территории дома — аккуратные газоны и стриженные кустарники в окружении мощеных дорожек



design

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффективные акценты



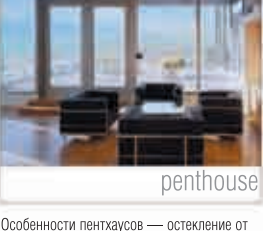
details

Дом оборудован бесшумными лифтами KONE, предусмотрены системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды



apartments

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м



penthouse

Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с подогревом (от 128 до 400 кв. м), камин



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM