

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 29 марта 2007 №51 (№3627 с момента возобновления издания)

## Круговорот земли в народе

### территориальные споры

В феврале столичное правительство одобрило «с учетом высказанных замечаний» Юрия Лужкова проект постановления «О взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы по вопросам, касающимся изъятия земельных участков». Традиционная уже для московских законов, распоряжений и постановлений ссылка на «замечания» означает, что окончательный документ может коренным образом отличаться от одобренного. Это ограничивает возможности его критики со стороны юристов или экономистов, привыкших иметь дело с документами, оформленными «до последней запятой». Возможности журналистов несколько шире. Воспользуемся ими.

**Без нужды изымаемые**  
В общем-то не важно, как закон называется — важна его преамбула, в которой в концентрированной форме излагаются цели и задачи данного акта, условия, обстоятельства и мотивы, послужившие поводом для его принятия. В преамбуле нашего документа недвусмысленно говорится о порядке принудительного изъятия земельных участков для государственных нужд города Москвы. А значит, именно эту цель, задачу и мотив нужно иметь в виду, читая все остальное. Например, крайне важную главу о взаимодействии органов исполнительной власти города при прекращении права собственности (а также постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды) ввиду ненадлежащего использования земельных участков.

Строго говоря, ничего нового здесь нет. Орган госземконтроля вдруг замечает, что владелец участка нарушает земельное законодательство, выносит ему предупреждение, жалуется в департамент земельных ресурсов на неустранимые нарушения. Департамент готовит проект документа об изъятии участка и информирует об этом его владельца. Если владелец соглашается на изъятие, то департамент организует публичные торги по продаже участка. Если владелец не соглашается, то департамент обращается в суд. После государственной регистрации прекращения права на земельный участок (именно «после», а не «в случае»: очевидно, заранее подразумевается, что решение суда будет в пользу изъятия) торги организует уже департамент по конкурентной политике. По результатам публичных торгов по продаже земельного участка земельный участок переходит к новому собственнику, а бывший собственник получает денежную сумму, полученную в результате торгов, за вычетом расходов на проведение торгов.

Вопрос: а к чему все это здесь? В постановлении о порядке принудительного изъятия земельных участков для государственных нужд города Москвы? Какое отношение к «государственным нуждам» столичного стройкомплекса будет иметь победа на торгах гражданина Петрова и его обещание содержать участок в лучшем виде, чем было при гражданине Сидорове? Если, конечно, не подразумевается, что по результатам публичных торгов победителем будет правительство Москвы и никто другой... (Окончание на стр. 32)

Квартиры площадью от 350 до 1500 кв. м пользуются стабильным спросом среди состоятельных москвичей, не желающих менять городской пейзаж и комфорт на прелести загородной жизни. Вот только предложение больших квартир ограничено: на вторичном рынке продаются в основном неудобные расселенные коммуналки, а в новостройках такие квартиры представлены главным образом пентхаусами. Где же искать просторную квартиру для большой семьи?

## Шестисоточные квартирники

### сектор рынка

#### Бизнес на коммуналках

Термин «большие квартиры» был присвоен коммуналкам в конце прошлого века. Огромные метражи могли себе позволить состоятельные люди, которые с помощью риэлтеров расселили коммунальные квартиры и становились их владельцами. Особой популярностью пользовались квартиры в районах Старого Арбата, Чистых прудов, Пречистенки и прилегающих улиц. 15 и даже 10 лет назад, то есть до начала эпохи элитного домостроения, другой возможности приобрести квартиру площадью свыше 100 кв. м практически не было. Сейчас ситуация изменилась.

«Сегодня квартир, подлежащих расселению, практически не осталось. Предложения формируются за счет перепродаж уже расселенных квартир, а также главным образом за счет полностью реконструируемых или вновь возведенных клубных домов», — утверждает Сергей Баранов, руководитель отдела инвестиций компании «Пересвет-Девелопмент» (входит в ГК «Пересвет-Групп»).

Если кто сегодня и расселяет коммуналки в центре столицы, то совсем не для того, чтобы в них жить. «Хотя старые дома изначально строились как элитное жилье (коммуналки из них начали делать уже в 20-х годах прошлого века), их нынешняя судьба — размещение офисов, представительств или помеще-



ний под малый бизнес, — рассказывает руководитель подразделения «Инком-Недвижимость» Олег Канке. — Ежегодно в столице проводится не менее 20 подобных сделок. В качестве покупателей выступают представители властей крупных городов и республик и владельцы предприятий малого и средне-

го бизнеса, которым необходим офис или old-time торговое помещение в центре столицы (как правило, это аптеки, дорогие ателье, частные клиники, нотариальные и юридические конторы, хорошие магазины и кафе). Стоимость 1 кв. м в таких объектах находится в диапазоне от \$6 тыс. до \$10 тыс. Инвесторам привлекает не только

удобное расположение зданий, но и возможность любой перепланировки и переустройства помещения (перекрытия в домах смешанные). Кроме того, если помещение находится на первом этаже, можно организовать отдельный вход.

Сколько же можно заработать сегодня на коммуналке? Олег Канке приводит такой

пример. Приобретается бывшая коммуналка на первом этаже на улице Покровка за \$2 млн. В ней делается ремонт (порядка 10–15% от стоимости), плюс еще столько же стоит перевод помещения в нежилой фонд. После чего это помещение реализуется на рынке за \$3,5–4 млн.

(Окончание на стр. 42)

30  
страница

Чем грозят долги по ипотеке

40  
страница

Макеты как инструмент маркетинга



45  
страница

Как приватизировать остров

46  
страница

Дома из лиственницы и кедра

49  
страница

Куда податься вместо Куршевеля

**Английский Квартал**

«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечья на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.

**ПИК ГРУППА** КУПИТЬ КВАРТИРУ!  
105-77-10 www.pik.ru

## ДОМ ЦЕНЫ

## Некрутой маршрут

## Москва

Затишье на рынке недвижимости Москвы пока продолжается, все больше нагнетая атмосферу нервного ожидания. Нервничают как продавцы, так и потенциальные покупатели столичной недвижимости.

С наступлением стагнации представители компаний — участников рынка резко разлюбили говорить о конкретных цифрах изменения стоимости предложения, чаще всего признавая их статистически ненадежными. Сезонного оживления, которого ожидали аналитики с началом весны, не произошло. Попытка продавцов разморозить рынок в первые недели февраля не принесла ожидаемого результата, отложенный потребительский спрос вернулся на рынок не полностью. Покупатели по-прежнему занимают осторожную позицию, а продавцы достаточно неохотно идут на понижение цен и ждут увеличения спроса.

Вряд ли в ближайшее время ситуация значительно изменится — для основной доли покупателей цены слишком высоки, а ожидать ввода в эксплуатацию революционных объемов жилья не приходится. Раньше, говоря о резервах для роста цен на жилье, участники рынка вспоминали Лондон и другие города, где недвижимость стоит еще дороже. Теперь же они начали отмечать и другую сторону медали — что на сегодняшний день Москва занимает первое место в мире по разрыву между среднемесячным доходом жителей и стоимостью квадратного метра. Правда, того, что цены изменятся в меньшую сторону, это еще не гарантирует.

Елена Дегтярева

## Мнения участников рынка

**Александр Матвеев,** начальник аналитического отдела корпорации «Инком-недвижимость»: — Мы до сих пор пожинаем плоды неконтролируемого роста цен, в результате чего был

вымыт значительный слой платежеспособного населения, относящегося к среднему классу. Наиболее востребованное недорогое жилье по уровню цен разом сравнялось с бизнес-классом, и потенциальный покупатель лишился последней возможности сэкономить даже на приобретении квартиры низкого качества. Хотя открыто низкокачественное жилье стремительно уходит в прошлое. Лишь 30% московских новостроек составляют панельные дома, подавляющее большинство приходится на монолитные и монолитно-кирпичные здания, которые отвечают современным потребительским характеристикам. Из больших проектов панельные дома задействованы только в новом районе Кожухово (за пределами МКАД), где возводятся самые недорогие московские новостройки. При этом квартиры в недорогих монолитных домах практически сравнялись по стоимости с современной панелью. Рост спроса в сегменте недорогих новостроек может быть обеспечен за счет использования банками и девелоперами совместных кредитных программ по расщепке и ипотечному кредитованию. Подобная тенденция находит свое подтверждение в заявлениях ряда крупных банков.

Наибольшим спросом у покупателей — до 60% от общего объема реализуемых квартир — пока пользуются одно-двухкомнатные квартиры. Это наиболее доступные по цене объекты, а в условиях высокой стоимости квадратного метра покупатель жилья экономкласса вынужден экономить на всем. Кроме того, подобные квартиры традиционно считаются привлекательными с точки зрения дальнейшей

продажи. Но в последнее время доля однокомнатных квартир в общем количестве сделок на вторичном рынке снижается, поэтому в качестве инструмента для инвестиций более оправданы двух- и трехкомнатные квартиры.

Сейчас, когда ажиотаж покупателей, потенциальный покупатель не спешит с приобретением квартиры, а ждет, когда цены (в первую очередь на квартиры экономкласса) станут больше соответствовать потребительским качествам жилья. Ждать значительного падения цен на столичную недвижимость бессмысленно — макроэкономических предпосылок для обрушения рынка нет, да и продавцы по-прежнему не готовы уступать в цене предложения. В отличие от вторичного рынка, где цены больше подвержены зависимости от качества жилья, московские новостройки продолжают стабильно дорожать. Разумеется, цены будут варьироваться в зависимости от текущей ситуации в каждом из округов, но в среднем по столице рост будет составлять 1–1,5% в месяц.

## Елена Земцова,

управляющий партнер компании Delta Estate:

— Текущее состояние рынка недвижимости очень напоминает ситуацию 2004 года, когда после скачка цен рынок около девяти месяцев пребывал в относительном спокойствии. По аналогии можно предположить оживление рыночных процессов не ранее апреля-мая. До этого времени ценовая ситуация на московском рынке новостроек будет характеризоваться как стабильная, с общим приростом цен на уровне инфляции. При этом единого тренда нет. Слишком очевидно расхождение рынка

по сегментам и территориальной принадлежности объектов. Средний уровень цен на жилую недвижимость к началу марта остался на уровне января-февраля. В минусе оказались низкокачественное, менее престижное жилье, но пока этот показатель не адекватен реальной его стоимости. Элитная недвижимость, как более стабильный сегмент в рыночной конъюнктуре, уверенно удерживает цены, достигнутые к началу года, с некоторой корректировкой в сторону незначительного увеличения на наиболее востребованные объекты. Стабилизация темпов роста цен позволяет рынку «отстояться», внести корректировки в стоимость жилья, определить отношение покупателя и продавца к предложенным ценам, но совсем не означает бесконечность этого процесса. К концу первого полугодия новостройки экономкласса сильно дорожать не будут, они и так достигли ценового максимума и значительно превышают платежеспособный спрос. Рост составит не более 1% в месяц. Квартиры бизнес-класса и элитное жилье будут плавно повышаться в цене — примерно на 2% в месяц.

## Евгений Юр,

директор по новостройкам департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard:

— Цены на первичную недвижимость элитного сектора в феврале — начале марта 2007 года возросли на 3,4%. Ожидаемого снижения стоимости не произошло, но не наблюдалось и предпосылок к активному росту. На сегодняшний день рынок дорогих квартир неактивен, наблюдается и некоторое падение спроса, связанное прежде всего с отсутствием но-

вых объектов. Такая ситуация, по нашим прогнозам, продлится еще несколько месяцев.

## Мария Литвинцева,

исполнительный директор компании Blackwood:

— На рынке элитной недвижимости цены продолжают медленно, но планомерно увеличиваться. За февраль — март они выросли на 2–3%. Это связано в первую очередь с продолжающимся падением курса доллара. В то же время вновь выставленные квартиры предлагаются по завышенным ценам. Это объясняется тем, что новые участники элитного сегмента боятся продешевить, так как ценовые ожидания на рынке окончательно не сформированы. По мнению аналитиков компании Blackwood, снижение уровня цен на жилье объективно в 2007 году маловероятно, так как спрос постоянно растет на фоне увеличения доходов населения и развития ипотечного кредитования. В целом в 2007 году прогнозируется рост цен в пределах 20–25%.

## Иван Шульков,

директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»:

— В январе — феврале на первичном элитном рынке столицы наблюдались статистически незначительные изменения цен. Средневзвешенные цены в центральных районах имели разнонаправленные колебания в пределах 1–2% — в основном за счет изменения структуры предложения (вымывание предложения или появление нового в различных районах). В марте же отмечено увеличение цен на 6% в районе Хамовники — в первую очередь за счет проекта Fusion Park, который является маркет-мейкером в данном районе.

## Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Увеличение цены (% к февралю 2006 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3713	1,5
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4899	9
Хорошевское ш., к. 38	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4102	1
Старопенновский пер., 10/3	—	Сдан ГК	12500	0
Ул. Гиларовского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	14
Барковский пер., 6, стр. 1	—	2007 год	16000	0
2-й Зачатьевский пер., вл. 11/7	—	Сдача ГК — 2008 год	20653	0
Кочковский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0
Щелковское ш., вл. 79, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	20
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0
Ул. Шуминская, 2	«Доминанта»	Сдача ГК — 2007 год	4860	0
Ул. Алабинская, вл. 13	«Мономах»	Сдача ГК — первый квартал 2007 года	6550	3
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	10000	0
Хилков пер., вл. 43	—	Сдача ГК — 2007 год	24396	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	17000	13
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	16000	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Котлован	9900	0
Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	—	Котлован	12000	0
2-й Щемилковский пер., 5А	«Махаон»	Котлован	6500	0
4-й Новомосковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3299	1,5
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4210	1
Пр. Загорское, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6200	0
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	26885	0
Ул. Старовольская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	17813	-1
Большой Палаевский пер., 10	—	Сдан ГК	14000	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	1,5
Резервный пр., вл. 2/18, 10	«Кузузовский»	Сдан ГК	8100	1
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	9500	0
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5500	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3750	1,5
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0
Левоньевский пер., 11	—	Сдан ГК	14 200	0
Просп. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3450	0
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	1
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4273	-1
Просп. Вернадского, 105	—	Дом сдан	4200	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	0
Щелковское ш., вл. 26	—	Сдан ГК	3884	1
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2586	1,5
Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2354	-2
Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Дом сдан	3219	1,5
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	2526	2
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2315	0
Южное Тушино, мкр. 11, к. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	2500	0
Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2800	2
Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5000	6
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кузузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6500	6
Б. Дровяной пер., вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
Ул. Бажова, вл. 8–14	—	Сдача ГК — 2007 год	3300	0
Ул. Пырцева, вл. 2	«Рекиссер»	Сдан ГК	9000	0
Ул. Пырцева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	11500	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	5200	6

Источники: «Мэль», МИАН, Mirax Group.

## TWEED

## Недвижимость



## Дом на Тишинке

Дорогой ведомственный дом с прекрасной архитектурой, качественными инженерными системами, великолепными видами из окон. Окружение дома — посольство, дорожное дома, уютные рестораны, скверы, отличные школы и детские сады. Предлагаются квартиры различной площади: от 84 до 225 м<sup>2</sup>. В каждой квартире, начиная с 16-го этажа, расположен камин.

Проектная декларация на сайте ООО «СТ-Инвестмент» www.tweed.ru

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

221-77-71

www.tweed.ru



## Пожарский пер., 11

Двухуровневая квартира с балконом общей площадью 151 м<sup>2</sup>. 1 спальня, кабинет, гостиная с высотой потолка 6 м. Квартира отделана в стиле Ар Нуво, мебель и предметы интерьера выполнены по индивидуальному заказу. Уникальные витражи и светильники. 3 санузла. 2 машиноместа в подземном паркинге. Огороженная территория с ландшафтным дизайном.



## X-Park

РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 15 КМ

Клубный поселок всего на 7 домов. Архитектура в стиле «loft». Дома площадью от 1000 м<sup>2</sup> расположены на просторных лесных участках. Проекты выполнены известным архитектурным бюро. Отделка и инженерные технологии высочайшего класса.

## ДОМ ЦЕНЫ

## Бегство за город

## Подмосковье

Хотя цены за городом в феврале — начале марта почти не выросли, коттеджный рынок ожидает активизация. Все больше покупателей рассматривают коттедж как реальную (в том числе и по ценам) альтернативу городской квартиры. Другая сторона того же процесса: крупные московские застройщики, ранее не замеченные за городом, презентовали свои подмосковные проекты.

Можно предположить, что предстоящий весенне-летний сезон станет знаковым для рынка загородной недвижимости Подмосковья. Рост цен на квартиры в столице подстегнул интерес горожан к домам за территорией Москвы, которые теперь вполне могут соперничать по ценам с квартирами бизнес-класса в Москве. Кроме того, «малоэтажная» направленность проекта «Доступное жилье» способствует возникновению повышенного внимания к этому сегменту рынка со стороны инвесторов. Ниша элитных коттеджей в Подмосковье на престижных направлениях уже заполнена, и чтобы продать такой продукт, реализующей его компании приходится придумывать что-то совершенно новое и уникальное.

Потому появляется все больше проектов, предусматривающих создание в Подмосковье как поселков экономического класса, так и объектов, которые в силу своей относительно небольшой площади и, соответственно, стоимости могут заменить среднему классу постоянное городское жилье, — комплексы с квартирами и апартаментами, таунхаусов и даже надуманных «лэйнхаусов» (загородных домов в едином архитектурном ансамбле), которые девелоперы пытаются вывести в отдельный сегмент рынка. Среди самых крупных проектов, анонсированных в последние полтора месяца, — многоквартирный жилой комплекс «Рублевское предместье»,

поселок «Ильинка» на Рублевке из 162 таунхаусов, поселок «Павлово-2» на Новорижском шоссе, предполагающий строительство как коттеджей, так и таунхаусов, поселок «Фрунзевит» на Киевском шоссе, где будут созданы таунхаусы и дуплексы.

Тенденцией последнего времени можно считать также то, что крупные застройщики городского жилья, такие, как «Конти» и «Капитал Групп», начинают осваивать загородный рынок.

Елена Дегтярева

## Мнения участников рынка

**Евгений Шевченко,** директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— В феврале—марте цены на загородную недвижимость остались на прежнем уровне. В зимние месяцы загородный рынок не был активен в плане покупок и продаж, что вполне закономерно: поздней осенью наблюдалось аномально высокое количество клиентов, что было связано прежде всего с ростом цен на квартирном рынке. Таким образом, первые месяцы 2007 года стали периодом некоторой передышки для рынка. Прогнозы относительно развития ситуации давать достаточно сложно, однако никаких предпосылок для бурного роста цен пока нет, поэтому, скорее всего, они будут увеличиваться незначительно, на уровне инфляции.

**Мария Литвиненко,** исполнительный директор компании Blackwood:

— В целом на рынке в конце 2006 — начале 2007 годов наблюдалась стагнация, связанная с перенасыщением рынка предложения. В связи с этим практически не было роста цен на объекты загородной недвижимости. Повышение цен было зафиксировано лишь в некоторых поселках, но оно было в районе 4% в марте относительно конца января. Однако сейчас рынок постепенно приходит в себя, и скоро можно ожидать традиционного сезонного скачка цен.

Из основных событий можно отметить возросшую активность инвесторов и застройщиков на рынке загородной недвижимости: компания «Конти» объявила о строительстве коттеджного поселка на Рублево-Успенском шоссе с новым форматом объектов недвижимости — «лэйнхаусами»; компания Sinergo Development заявила о намерении застраивать два участка по Новорижскому и Рублево-Успенскому шоссе; компания «Капитал Групп» совместно с компанией MCG Group представила на выставке MIPIM в Канне проект застройки 1150 га вокруг Истринского водохранилища земель бывшего совхоза Тимирязевский.

Другим немаловажным событием стало принятие закона «О генеральном плане развития Московской области». В этом законе отражены приоритеты преобразований в Мо-

## Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к декабрю 2006 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к декабрю 2006 года)
Резиденция «Бенилюкс»	Новорижское ш., 17-й км	Строится	5774	0	«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0
«Новоново»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Белый берег»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	4800	0	«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2300	0	«Ерино»	Ленинградское ш., 16-й км	Построен	1600	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	2201	0	«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1396	-30
«Пестово»	Новорижское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	1797	0
«Стрелец»	Можайское ш., 3-й км	Построен	2000	0	«Пригород»	Дмитровское ш., 18-й км	Построен	1684	0
«Зимний сад»	Калужское ш., 22-й км	Построен	1633	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0
«Новолагалево»	Киевское ш., 35-й км	Построен	2400	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1760	-3
«Зеленый шум»	Новорижское ш., 50-й км	Построен	2350	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1450	7
«Успенский лес»	Рублево-Успенское ш., 22-й км	Строится	2125	0	«Усадьба Вельяминов»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3230	0
«Фирсановка»	Пятицкое ш., 20-й км	Под чистовую отделку	1800	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	1800	0
«Горки-7»	Пятицкое ш., 10-й км	Построен	3700	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	3432	3
«Полесье»	Рублево-Успенское ш., 20-й км	Построен	4590	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
«Риита»	1-е Успенское ш., 19-й км	Построен	5090	0	«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	2800	0
«Коттон-Вей»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Построен	9500	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1693	13
«Горки-22»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	6000	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4500	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Сосолово»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	2500	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2190	8
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3000	1	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	10
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Вельч»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2030	0	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3000	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1450	0
«Янтариный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8152	13	«Десна-2»	Калужское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Рассказовка»	Киевское ш., 7-й км	Построен	4000	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Грибово-Де-Локс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	1700	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1450	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1295	0
«Променад»	Киевское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2009 год	3333	0	«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Коррашино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1065	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	900	Не предлагался
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	3607	0	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: «Ином-недвижимость», Blackwood.

сковской области: реконструкция и новое строительство федеральных, региональных и местных автомобильных дорог, формирование зон экономического роста, промышленных округов, технопарков, проведение крупномасштабной реконструкции жилых и производственных территорий, формирование систем туристско-рекреационных центров.

Также можно отметить активность власти в сфере реализации нацпроекта «Доступное жилье». Вице-премьер Дмитрий Медведев все больше выступает за малоэтажное строительство как за один из способов решения этой проблемы. А Госдума разрабатывает

законопроект, который упростит процедуру получения земли некоммерческими объединениями граждан для малоэтажного строительства, а государство берет на себя либо покупку земли для них, либо безвозмездный подвод коммуникаций. Однако многие эксперты, в том числе и мы, опасаются, что данный закон будет в большей степени использован застройщиками для строительства коттеджных поселков. А это жилье не будет доступным, так как уже сейчас цены в поселках за 55 км от МКАД не ниже \$150 тыс. — а это значит, то есть дома не для постоянного проживания. Основное препятствие для активного разви-

тия подмосковного малоэтажного строительства — отсутствие инфраструктуры и транспортные проблемы. Они могут быть устранены только государством, поэтому возлагать решение жилищных проблем на самих граждан не совсем корректно.

**Иван Шульков,** директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — Объем предьявляемого спроса на загородное жилье в феврале—марте 2007 года в среднем оказался на 20–25% выше, чем в аналогичный период прошлого года. Как застройщики, так и частные лица осуществляют сезонные из-

менения цен в сторону повышения на 5–30% (в среднем 10–20%). При этом в сезон 2007 года на рынок выйдет значительно больше предложений, нежели чем в прошлом году — как за счет большего количества проектов, так и за счет большего их масштаба.

Основные тенденции — укрупнение проектов, активное развитие таких форматов загородной недвижимости, как таунхаусы и апартаменты, более высокий уровень и «полноценность» инфраструктуры, проектируемой в крупных проектах для постоянного проживания, а также проектирование и строительство инфраструктурных анклавов — «Павловская Слобода», Nova Riga.

**Нина Резниченко,** руководитель отдела загородной недвижимости IntermarkSavills: — Начинается сезон, и покупатели загородной недвижимости активизировались. Это касается и продаж, и аренды. Это стандартно для рынка. На весну всегда приходится всплеск активности. На загородном рынке произошло запланированное мартовское повышение цен на 5–15%. Некоторые объекты в элитном сегменте выросли в цене на 20%. Интересно, что сейчас часть клиентов, рассматривающих для себя вариант загородного проживания, параллельно смотрят дома для покупки и для аренды и только затем останавливаются на каком-то одном варианте.

на правах рекламы



## Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья, Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.

www.ilynka.ru  
933-35-35

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## В США возврата нет

### чужие ошибки

Жилищный бум последних лет в США во многом обусловлен тем, что ипотечные компании стали охотнее выдавать кредиты клиентам, которые в прошлом допускали просрочки платежей или имели другие кредитные проблемы. Однако сейчас большинство этих заемщиков столкнулись с трудностями в погашении ссуд за жилье. Эта проблема, в свою очередь, беспокоит инвесторов и аналитиков, которые опасаются, что кризис на рынке низкокачественной ипотеки продлится несколько лет и затронет и без того нестабильный жилищный рынок.

### Кредиты низкого качества

За последние два месяца капитализация большинства компаний, специализирующихся на низкокачественной ипотеке, резко упала. В середине марта американская компания Accredited Home Lenders Holding, получила предупреждение от NASDAQ о возможном делистинге, так как компания своевременно не подала форму 10-K в финансовую отчетность в SEC. В результате акции компании упали на 18%, до \$8,5. Компания Novastar Financial сообщила, что в связи со снижением прибыли намерена сократить персонал на 350 человек. Это известие привело к снижению акций на 8%, до \$5,43. Помимо этого NYSE в середине марта приостановила торги второй по размеру американской ипотечной компании New Century Financial, специализирующейся на низкокачественных ипотечных кредитах. Решение NYSE спровоцировало падение индекса Dow Jones Industrial Average на 1,4%, до отметки 12 тыс. пунктов. По словам главного аналитика RBS Greenwich Capital Стивена Стэнли, «падение курса отражает обеспокоенность состоянием рынка ипотеки и возможностью распространения кризиса ипотеки на финансовую систему и всю экономику».

По данным Mortgage Bankers Association, в конце 2006 года 4,5% всех клиентов, получивших низко-

качественные ипотечные кредиты, лишились прав выкупа жилья. В 2005 году этот показатель составлял 3,3%. К тому же в минувшем году 13,3% заемщиков несвоевременно гасили кредит — это самый высокий уровень просрочек платежей с 2002 года. Согласно исследованию маркетинговой компании RealtyTrac, специализирующейся на рынке недвижимости, в 2006 году с молотка ушло на 42% больше домов, чем в 2005 году. По прогнозам компании, в нынешнем году этот показатель увеличится на 20–25%. Фактически на рынке низкокачественной ипотеки в минувшем году был установлен своеобразный рекорд неплатежей. В результате, по данным исследования Friedman Billings Ramsey Group, около двух десятков ипотечных компаний были вынуждены отказаться от ведения бизнеса, включая Ameriquest Mortgage, WMC Mortgage (General Electric) и Fremont General. Помимо этого деятельностью ипотечных компаний заинтересовалась Комиссия по ценным бумагам и биржам США (SEC). По словам директора по исследованиям SEC Линды Томпсен, «мы наблюдаем за сектором низкокачественной ипотеки. Мы будем следить за всеми игроками рынка и их деятельностью».

За прошедший месяц акции New Century Financial упали на 8%. NYSE издала распоряжение о приостанов-



На исходе зимы недвижимость в США подверглась глубокой заморозке ФОТОАР

ке торгов после того, как компания сообщила о том, что сотрудничает с ней банки, включая Bank of America, Barclays, Citigroup, Credit Suisse, Goldman Sachs и Morgan Stanley, заявили о намерении в ближайшее время закрыть кредитную линию. New Century также заявила, что банки требуют от нее формирования выкупа оставшихся ипотечных кредитов, финансируемых на основе займовых соглашений. Однако этот выкуп обойдется компании в \$8,4 млрд, которыми New Century в настоящее время не располагает. Ее оборотные средства составляют около \$60 млн. В результате ряд штатов, включая Нью-Йорк, Нью-Джерси, Коннектикут, Мэриленд, издали постановления, запрещающие New Century выдавать новые ипотечные кредиты.

Кризис на рынке низкокачественной ипотеки затронул также компании, напрямую с ней не связанные. General Motors сообщила, что готова заплатить \$1 млрд за убытки компании GMAC Financial

Services, специализирующейся на предоставлении низкокачественной ипотеки. Компания H&R Block, консультирующая по вопросам подготовки налоговых деклараций, сообщила, что не сможет вовремя представить финансовую отчетность за третий квартал 2006 года, так как «стоимость ссуд, выданных ее дочерней компанией, специализирующейся на низкокачественной ипотеке, стремительно падает». Ее акции снизились на 20% за последние шесть недель. Акции Countrywide Financial, четвертой в США ипотечной фирмы, упали почти на 3%, до \$35,14, после сообщения о том, что нестабильная ситуация на рынке ипотеки может негативно отразиться на прибыли компании.

### Рост неплатежей продолжится

В результате аналитики настойчиво советуют инвесторам держаться подальше от ипотечных компаний. По мнению аналитиков инвестиционного банка Lehman Brothers, неп-

латежи на ипотечном рынке США могут достигнуть \$225 млрд, если в ближайшие два года цены на жилье не вырастут. В 2007 году около 13% заемщиков не смогут своевременно вносить платежи за ипотечный кредит, в 2008 году этот показатель составит 24,4%.

Экономисты Moody's Investors Service отмечают, что активный рост низкокачественных ипотечных кредитов в минувшем году фактически приведет к проблеме с платежами в последующие годы. Согласно отчету маркетинговой фирмы First American CoreLogic, в ближайшие шесть лет около 1,1 млн клиентов лишатся прав выкупа ипотечного жилья, что составляет 13% от общего числа подписанных ипотечных контрактов с 2004 по 2006 год. При этом их общая задолженность составит \$326 млрд, а убытки кредиторов и ипотечных компаний — \$112 млрд. Однако эксперты отмечают, что в масштабах экономики США кризис в секторе низкокачественной ипотеки не

будет иметь далеко идущих последствий. По словам руководителя исследования First American CoreLogic Кристофера Кагана, «эта цифра меньше, чем население США тратит на алкоголь, лотерею или азартные игры. Повышение цен на бензин имело гораздо более серьезные последствия для экономики страны».

### У нас кризиса не ждуг

Российскому рынку ипотеки пока далеко до заокеанских проблем. И главное состоит в том, что этот сегмент российского рынка еще далек от насыщения. По словам директора департамента розничных банковских продуктов «Абсолют банка» Эмилия Юсупова, «отношение выданных банками кредитов населению составляет менее 10% к ВВП, а общий объем выданных за прошлый год ипотечных кредитов приблизился к \$10 млрд, что ничтожно мало по сравнению с развитыми западными странами».

Кроме того, на американском рынке идет борьба за клиента, что и привело к негативным последствиям. Как отметил начальник управления кредитования СДМ-Банка Сергей Козлов, «американский ипотечный рынок гораздо старше российского. На нем работает очень много финансовых институтов, и клиенты практически поделены. От этого возникает избыточная ликвидность, для устранения которой банки максимально снижают требования к заемщикам, что в итоге ведет к дефолту». На это обстоятельство обращает внимание и замдиректора финансового департамента Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Денис Гришущин: «Главная причина ипотечного кризиса в США — чрезмерное увлечение ипотечных компаний облегченными кредитами (без нулевого первоначального взноса и т. п.), зачастую платежеспособность заемщика просто не проверялась».

При этом участники российского рынка ипотеки также отмечают, что в последнее время российские банки начинают осуществление облегченных программ для заемщиков. Однако в этом они видят лишь внешнее сходство с ситуацией в США. Как отмечает Денис Гришущин, «в США имело место резкое

снижение цен на жилье. У нас цены пока стабилизировались, и резкого снижения, по крайней мере в Москве и Санкт-Петербурге, где сосредоточена основная часть ипотечных заемщиков, не ожидается». Кроме того, по его словам, в России по ипотеке продается не более 10% жилья, тогда как в США на такие продажи приходится 0%. Таким образом, влияние ипотеки на рынок жилья не так сильно. Как отмечает замначальника отдела ипотечного кредитования Банка Москвы Вячеслав Шаламов, «в России 80% граждан нуждаются в улучшении жилищных условий и в большинстве сделок цель покупки жилья — именно проживание, а не инвестиция». Таким образом, существенно повышается вероятность возврата кредита банку. Многие же заемщики в США покупали жилье в кредит в расчете на рост стоимости жилья. Кроме того, усилится кризис и высокая развитость американского фондового рынка. Ипотечным компаниям удалось продать инвесторам бумаги (ипотечные облигации) с низкой степенью надежности. В России продать такие бумаги пока невозможно.

Вместе с тем российские банкиры не исключают риск повторения американской ситуации на российском ипотечном рынке. Как отметил Денис Гришущин, «если банки не изменят чрезмерно либеральную политику выдачи ипотечных кредитов, нарастания невозвратов можно ожидать уже в среднесрочной перспективе». Иными словами, это может произойти в перспективе нескольких лет. Как отмечает Вячеслав Шаламов, «в ближайшие два года кризиса на рынке ипотечного кредитования никто не ожидает. Аналогичные прогнозы существуют и по рынку недвижимости». Эмилия Юсупов относит возникновение подобной ситуации на пять-семь лет. Наиболее оптимистично настроен Сергей Козлов: по его оценке, такая ситуация возможна лишь через 10–20 лет. По словам Сергея Козлова, это может произойти, «когда рынок насытится, но избежать кризиса вряд ли удастся».

Марина Чистякова,  
Светлана Дементьева

Мы строим города

## Урбанизация территорий

Комплекс профессиональных девелоперских услуг

(495) 790 77 07

www.newsquare.ru

НОВАЯ  
ПЛОЩАДЬ

реклама

# НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ООО «КАПИТАЛ ГРУП»

## ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



### Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

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

К работе над проектом были привлечены лучшие западные специалисты.

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

### Основные преимущества «Города Столиц»

- Расположение на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», на Краснопресненской набережной, благодаря чему открываются великолепные панорамные виды на центр Москвы и Москву-реку
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартмент и 1 м/место на 60 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный govt-service и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются под чистовую отделку с уже проработанными вариантами дизайна интерьеров. Над созданием интерьеров специалисты компании ООО «Капитал Групп Дизайн» работают совместно с легендарными западными архитекторами

WWW.CAPITALCITY.RU

## КЛАСС «ЛЮКС»



### Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского ш., пос. Барвиха

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

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

## КЛАСС «ПРЕМИУМ»



### Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

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



### Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

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

## «БИЗНЕС-КЛАСС»



### Жилой комплекс «Азробус», жск

Кочновский проезд, владение 4



### Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А

На сегодняшний день российский рынок недвижимости является одним из самых динамично развивающихся.

Уже сегодня можно говорить о том, что «правильные квадратные метры» перейдут в разряд вечных ценностей.

Вне зависимости от рыночной ситуации деньги, вложенные в недвижимость, – это основа стабильности. Уверенные прогнозы ведущих аналитиков рынка свидетельствуют о том, что обороты рынка будут увеличиваться, а цены на объекты недвижимости будут стабильно расти.

Инвестиционный договор ООО «Капитал Групп» последние пять лет воспринимается рынком как ценная бумага с высоким уровнем ликвидности.

Одно из доказательств инвестиционной надежности – наши клиенты, которые работают с компанией от проекта к проекту. На построенных объектах ООО «Капитал Групп» как в сегменте «бизнес-класса», так и в элитной недвижимости статистика роста цен подтвердила, что среднегодовой доход по инвестиционному контракту составил более 40%.



ДОМ ПОСТРОЕН

### Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубнинская улица, владение 40-42



НАЧАЛО ПРОДАЖ

### Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2

WWW.CAPITALGROUP.RU

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

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 50 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 5 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

на правах рекламы

**CG CAPITAL GROUP**

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Повесть непогашенного кредита

## ИПОТЕКА

Сумма займов граждан по ипотечным кредитам составляет сейчас более \$7,5 млрд. Специалисты утверждают, что это только начало. Ипотека выгодна банкам. Для кредиторов она надежный и прибыльный бизнес с минимальными рисками. Однако за срок погашения кредита доходы заемщиков могут не только вырасти. Мы выяснили, чем рискуют те, кто купил квартиру по ипотеке и столкнулся со сложностями в выплате кредита.

## Не квартира, так прибыль

Процент невозвратов и задержек платежей по ипотечным кредитам, если верить банковской отчетности, ничтожно мал. К примеру, в Газпромбанке этот показатель составляет всего 0,01% от всех выданных кредитов банка. В Городском ипотечном банке и банке DeltaCredit говорят, что объем просроченных кредитов в общем портфеле каждого из банков составляет менее 1%. Тем не менее финансисты не скрывают, что по мере того, как количество выданных кредитов будет расти, неминуемо подскочит процент невозвратов и задержек платежей.

Пока же непопадание в поле для коллекторов — потребителю не грозит. Здесь процент неплательщиков очень высок — 15–28%. Специалисты объясняют сложившуюся ситуацию тем, что заемщики по ипотеке — особая целевая группа: люди серьезные, достаточно состоятельные, им есть чем рисковать. Если такой клиент не платит по кредиту, на то есть серьезные причины, которые в интересах заемщика следует обсудить с банком как можно быстрее.

Не следует забывать и о страховых случаях, поскольку каждый ипотечный кредит страхуется в обязательном порядке. В случае страхового события (например, инвалидность или смерть должника) страховая компания выплачивает страховое возмещение на счет погашения кредита и процентов.

«По нашим наблюдениям, большинство покупателей квартир не испытывают трудностей с погашением кредита. На 200 заемщиков приходится только один или два, которые не могут выполнить взятые на себя обязательства», — отмечает Валерия Бабурина, генеральный директор компании «Пересвет-Ипотека». — Чаще всего это связано с потерей работы или проблемами со здоровьем. Главное в таких случаях — как можно скорее известить о проблемах банк или организацию, помогавшую оформить кредит.

В практике «Пересвет-Ипотеки» было два случая, которые можно назвать типичными. В первом клиент сообщил компании о том, что потерял работу и не может внести ежемесячный платеж. Поскольку заемщик предупредил ипотечных брокеров до того момента, как необходимо было внести платеж, он избежал не только штрафных санкций, но и получил отсрочку по платежам на два месяца. Кроме того, клиенту предложили выплачивать в течение трех месяцев только проценты по кредиту без погашения основного долга. В результате он выбрал вариант увеличения срока погашения кредита, за счет чего уменьшилась сумма ежемесячного платежа.

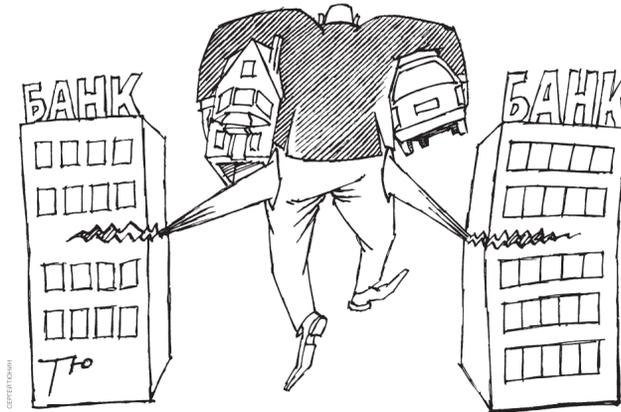
В другой ситуации заемщик понял, что не справится с выплатами по ипотеке вообще. Брокеры помогли продать квартиру по рыночной цене и таким образом погасить кредит. Поскольку цена на квартиру за год после ее приобретения значительно выросла, заемщику удалось в результате даже получить прибыль.

## Личный дефолт

Описанные выше случаи вполне типичны — банки, как правило, готовы пойти навстречу клиентам, у которых возникли объективные обстоятельства. Впрочем, терпение банков не бесконечно.

«Если клиент понимает, что у него наступил непростой период в жизни и возникнут регулярные просрочки внесения ежемесячного платежа, банк не станет сразу же обращаться за взысканием на заложенное имущество», — рассказывает Сергей Козлов, начальник управления кредитования СДМ-банка. — Если же просрочки платежей без объяснений причин становятся регулярными, кредит и залоговая на квартиру могут быть признаны дефолтными со всеми вытекающими последствиями».

«Если заемщик перестает платить по кредиту, на просроченную задолженность начисляется штраф в размере 0,5% за каж-



дый день просрочки начиная с даты возникновения просроченной задолженности по дате ее погашения», — объясняет Павел Ильин, начальник управления ипотечного кредитования Московского кредитного банка. — Если ситуация с неплатежом по кредиту связана с временными финансовыми проблемами клиента, банк может пойти навстречу клиенту и некоторое время не применять штрафные санкции».

Финансисты утверждают, что перед ними не стоит задача реализовать имущество при первой просрочке и погасить основной долг. Любому банку необходимо, чтобы заемщик погасил все в установленные сроки, а кредит с залогом не были признаны проблемными. Однако общепринятый лимит терпения банка — это более трех небольших по сроку задержек платежей в течение года или одна просрочка на 30 и более дней.

Заемщику очень важно понять самому, временна ли сложная финансовая ситуация, или она приобретает хронический характер. Выводы следует донести до сотрудника кредитного отдела и уже вместе с ним искать пути выхода из кризиса. В любом случае необходимо обратиться в банк с заявлением о приостановке платежей или с предложением о добровольной продаже квартиры.

«Если наш клиент исправно платил по кредиту долгие годы и выплатил значительную часть основного долга, а в итоге ему необходимо отсрочить ежемесячные платежи на один-два месяца, банк может пойти на это по решению кредитного комитета», — уверен Сергей Козлов.

Заявление выносится на рассмотрение кредитного комитета, который принимает

окончательное решение — чаще всего в пользу клиента. Речь идет о заемщике, у которого ранее не случалось задержек платежей. При их наличии, вероятнее всего, в отсрочке ежемесячного платежа будет отказано. В любом случае решения об отмене пеней, приостановке платежей и других поблажках всегда принимаются банком в индивидуальном порядке.

## Смолокта

Предположим худшее: работу взамен потерянной найти не удалось или же выяснилось, что заемщик переоценил свои финансовые возможности. Проблему можно решить, согласившись продать квартиру.

«Нужно помнить, что при продаже квартиры, причем вне зависимости от причин (урегулирование дефолта или самостоятельное решение заемщика о том, что он не заинтересован в сохранении данного актива), банку должна быть выплачена вся текущая задолженность», — отмечает Мария Серова, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24. — Она включает как основной долг, так и проценты, пени, неустойки и т. д., но, безусловно, не за весь срок пользования кредитом, а на дату исполнения обязательств».

На практике последовательность действий выглядит следующим образом. После проведения переговоров между заемщиком, банком и потенциальным покупателем заемщик собирает необходимые справки для сделки. В назначенный день покупатель закладывает оговоренную по сделке купли-продажи сумму денег в две депозитарные банковские ячейки (в банке-

залогадержателе). В первую ячейку — непогашенную задолженность по основному долгу и процентам под условие, что в случае регистрации перехода права собственности покупателем заложенной недвижимости банка вскрывает ячейку, а деньги направляются в погашение ипотечного кредита. Во вторую ячейку помещают разницу между продажной стоимостью квартиры и выплатами по кредиту, это деньги заемщика.

Если по какой-либо причине регистрация договора и перехода права в управлении Федеральной регистрационной службы не состоится, деньги из ячеек заберет покупатель. Для того чтобы регистрация состоялась, необходимо письменное согласие банка-кредитора в форме уведомления в управление регистрационной службы о том, что он не возражает против снятия залога и продажи квартиры. Также в договоре купли-продажи квартиры присутствует отдельный пункт, в котором подробно описано, что на момент подписания договора квартира находится под залогом у банка на основании соответствующих документов, а также на основании вышеуказанного уведомления банк не возражает против снятия залога и продажи квартиры, и квартира переходит покупателю без обременения.

После совершения и регистрации сделки теперь уже бывшему заемщику необходимо подъехать в банк для подписания оставшихся документов на закрытие кредита. Аналогично вместо сейфовых депозитарных ячеек может использоваться аккредитивная форма расчетов.

Как показывает практика, достаточно сложно продать заложенную квартиру по полной рыночной цене, поскольку на рынке достаточно аналогичных объектов без обременений. Неплатежеспособному заемщику приходится снижать цену на 5–10%.

## Не договорились

Иногда банк отказывается от продажи заложенной квартиры. Такое случается, например, когда заемщик слишком долго ищет покупателя, готового приобрести недвижимость с обременением по цене не ниже рыночной. Обычно в таких случаях заемщику предлагают погасить кредит в кассу, получить уведомление о снятии залога и уже потом продавать недвижимость самостоятельно. Или же дело передается в суд.

Единственное, что остается заемщику, — это за считанные дни найти необходимую сумму, погасить кредит и затем уже продавать квартиру. Существует даже некое подобие частного бизнеса — покупатели, которые за значительную скидку в цене кварти-

ры готовы предоставить сумму кредита в качестве аванса до подписания договора купли-продажи. Но заемщик в этом случае теряет уже от 30 до 40% стоимости недвижимости. Беспорно, данный вариант более безопасен и предпочтителен для банков, но не для покупателя квартиры.

Заемщику в подобной ситуации очень повезет, если он оформляет ипотеку через риэлтерскую компанию и та готова снова представлять его интересы. За свой процент от сделки, разумеется.

«Риэлтерская компания может выступить поручителем своего клиента перед банком, взяв, таким образом, на себя ответственность за выполнение им кредитных обязательств, урегулировать ситуацию с неплатежами и продать квартиру заемщика по максимальной рыночной стоимости», — рассказывает специалист компании «Пересвет-Недвижимость» Татьяна Майорова. — На вырученные средства для клиента можно подобрать более дешевую квартиру».

Подыскивая покупателей заложенной квартиры, заемщик должен помнить о том, что во время ее экспозиции на рынке недвижимости ему потребуются средства на обслуживание кредита.

«Банк может начать судебную процедуру обращения взыскания на предмет залога, не дожидаясь, пока клиент найдет покупателя», — напоминает руководитель центра ипотечного кредитования Абсолют-банка Сергей Даныков. — В нашей практике было несколько случаев продажи ипотечных квартир. Во всех случаях заемщики обходились без судебного разбирательства с банком, поскольку понимали, что суд может повлечь за собой существенные денежные потери для заемщика».

В случае решения вопроса о невыплаченном кредите в суде все судебные издержки банка оплачивает заемщик. Согласно действующему законодательству, жилцы квартиры, на которую обращено взыскание, теряют право пользования этой квартирой и подлежат выселению.

«Если суд сочтет требования банка обоснованными, квартира должна быть выставлена на торги, а все проживающие в ней лица выселены», — рассказывает Павел Ильин. — Если право проживания теряют родители несовершеннолетнего, то лишаются его и ребенок (речь идет о сделках, в которых дети не имели доли в праве собственности на жилое помещение). В случае если жилье для указанных лиц является единственно пригодным для проживания, то для них законом предусмотрен так называемый отселенческий жилой фонд. В Москве это общежития в районе Капотни.

Ольга Соломатина

**КВАРТАЛ**  
открытое акционерное общество

**КВАРТИРЫ**  
на **УДАЛЬЦОВА**

- В минут ходьбы от ст. м. "Проспект Вернадского"
- подземная двухуровневая автостоянка на 197 машиномест
- круглосуточная охрана
- квартир в доме: 120
- площади квартир: 2-к.кв. от 73,2 до 86,0 кв.м 3-к.кв. от 112,4 до 122,7 кв.м 4-к.кв. от 142,8 до 149,2 кв.м
- высота потолков: 3,1 м

**(495) 232-22-11**  
**www.kvartal.ru**

ул. Удальцова, 13-1 **ИПОТЕКА**

Лицензия ГС-1-50-02-22-0-7729036784-008050-1 Реклама

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОНТИНЕНТАЛЬ** НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

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

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

**КВАРТИРЫ**  
Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

**ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:**  
• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

**ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»**  
**+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru**



реклама

Жилой комплекс **СИЛВА**

**Мелодия комфортной жизни**

**Расположение комплекса:**  
ул. Ленинская Слобода, владение 11  
7 км от Кремля

**Переменная этажность:** 13 — 14 — 15 этажей

**Квартиры:** от 46,5 до 170 кв.м

**Высота потолков:** 3,3 м

**Внутренний двор:** 1,6 га

**Паркинг:** 185 машиномест

**Инфраструктура:** встроенный детский сад

**СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**СТРОЙТЭК**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**626-03-05**  
**626-03-33**

НП ГК «Стройтэк». ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте [www.silveryard.ru](http://www.silveryard.ru)



VILLAGIO  
ESTATE

## VILLAGIO ESTATE ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

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

Бренд Villagio Estate объединяет элитные загородные поселки Корпорации «ИНКОМ» - крупнейшего девелопера загородной недвижимости и признанного российского лидера риэлторских услуг. Благодаря опыту и мастерству профессионалов компании создание загородных проектов класса de luxe достигло уровня искусства. Выбирая поселки под брендом Villagio Estate – вы выбираете безупречный стиль и комфорт в гармонии с природой.

**(495) 974 00 00**  
[www.villagio.ru](http://www.villagio.ru)

## ДОМ законодательство

## Круговорот земли в народе

## территориальные споры

(Окончание. Начало на стр. 25)

Возможно, все это лишь своеобразная преамбула (ведь собственников земли в Москве не слишком много) для изъятия участка у владельцев. Естественно, без всяких «нужд», а только ввиду ненадлежащего использования, неустранения, распоряжения об изъятии и решения суда. Опять же ничего нового. Важен контекст. А контекст документа, повторим, не в заботе об экологии, безопасности и т. п., а в возможности изъятия участка. «Взаимодействующим органам исполнительной власти» задается вектор нужного решения.

## Поставь на место!

Активно обсуждается на Тверской, 13 и порядок резервирования участков для государственных нужд. Как заметил глава Москомархитектуры Александр Кузьмин, «МКАД мы расширили, трем кольцом построили, теперь будем работать над 74-километровым четвертым кольцом». Резервирование, по мнению главного архитектора столицы, «особенно актуально на сегодняшний день, когда у города масса проектов». Например, «при прокладке шоссе-дублера, строительстве какого-то объекта мы сразу не сможем четко определить тех собственников, интересы которых мы затронем. Поэтому вначале нам нужен акт резервирования участка. В этом нам должен помочь Генеральный план развития Москвы, а также градостроительные планы округов, районов и зон развития. Получив эту зону, мы начинаем выходить на конкретную конфигурацию того или иного участка. В этот момент вступают в силу документы, решающие вопрос изъятия необходимых земель. Поэтому мы предлагаем в этом году выполнить актуализацию градостроительного плана и особо законодательно прописать вопросы резервирования земель».

Поясним, «актуализация Генплана» — это эвфемизм, означающий, что Генплана как такового нет. То есть нечто такое было принято в 1999 году и с тех пор регулярно «актуализируется». Скажем, из 4,6–4,8 млн кв. м ежегодно во-

димого в Москве жилья свыше 1 млн «образуется» помимо Генплана. Точечная застройка и прочие шалости.

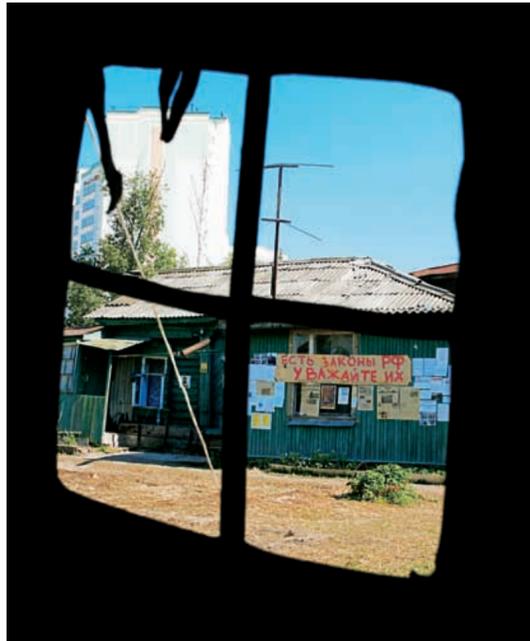
Говорят, Каганович, демонстрируя Сталину проект реконструкции Красной площади, то ли случайно, то ли зондируя почву, снял с макета храм Василия Блаженного. «Лазарь, поставь на место!» — сказал вожь народов.

А вот кто, когда и как вернет кубик на макете Генплана после того, как предприниматель вложит немалые деньги в проект, который предполагает снос существующей застройки?

В любом случае никаких ограничений на размеры резервируемых территорий не предвидится, то есть теоретически правительство может расширить сферу возможной «актуализации Генплана» на всю Москву. Есть только ограничение по срокам — пять лет. По словам руководителя департамента земельных ресурсов Москвы Виктора Дамурчиева, акт резервирования станет основанием для отказа в приватизации участков и предотвратит их скупку. Но ничто не помешает, сняв через пять лет ограничения, тут же ввести их снова. И в любом случае ясно, что резервирование территории некоего объекта не будет способствовать росту его ликвидности.

И совсем мало надежд остается у владельца на адекватную компенсацию. Оценкой изымаемых земельных участков, по мнению Юрия Лукжова, «должны заниматься независимые структуры, возможно, это будут государственные организации, иначе каждый будет тянуть одеяло на себя». То есть мэр недвусмысленно заявляет, что государственной оценкой вручит одеяло достояннейшему. Правда, Юрий Михайлович оговорился, что государственные оценщики должны быть «независимыми», но этим, кажется, еще больше запугал ситуацию.

«Московские власти достаточно вольно трактуют законодательство, что дает веские основания для отстаивания прав собственников», — утверждает Игорь Кукин, руководитель департамента юриди-



Жители выселяемых домов тщательно отслеживают судебные перспективы

ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

ческой компании «Легге». — Главная сложность — установление выкупной цены. Для собственника съехать с обжитого места всегда проблема, и не только материальная, что, по его справедливому мнению, должно быть существенно компенсировано. К сожалению, у властей преимущественно иная точка зрения».

## Немалая земля

«Практика и процедура изъятия земельных участков, в том числе неосвоенных и резервируемых для государственных нужд и нужд города Москвы, существует более 15 лет. Однако известны лишь единичные случаи изъятия у собственника неосвоенных земельных участков, аварийных, ветхих и частично разрушенных зданий и объектов незавершенного строительства, тогда

как формально подпадающих под эту процедуру участков в городе достаточно много», — говорит Татьяна Пальчикова, заместитель генерального директора строительной компании «Трест-1991». — Скорее всего, именно острый дефицит свободных земель подталкивает столичные власти к более жесткой ревизии объектов недвижимости».

Про дефицит земли в столице чиновники говорят постоянно. А есть ли он на самом деле?

Федеральное имущество на территории Москвы — это ни много ни мало около 30 тыс. нежилых строений и участков. Еще три года назад Москва проиграла спор о выкупной цене столичной земли. Конституционный суд РФ запретил устанавливать выкупную цену больше 30-кратной ставки земельного налога (Москва настаивала на 250-кратной).

Уже тогда 30-кратная ставка (1 млн 200 рублей, или \$43 тыс. за гектар по тогдашнему курсу) была непомерно низкой оценкой московской земли — чуть больше годовой арендной ставки и на порядок ниже минимальной рыночной цены. Сегодняшняя рыночная цена одного гектара московской земли — от \$0,8–\$1 млн до \$30–40 млн. За последние годы федералы продали несколько десятков участков, в том числе таких крупных, как комплекс завода «Москвич». По разным оценкам, суммы продаж были в пять-восемь раз ниже рыночных.

Казалось бы, это на руку московскому правительству, которое, имея огромные финансовые ресурсы, может выгодно покупать федеральную собственность. Правда, как показал опыт того же «Москвича» (да и почти всех остальных продаж), московские покупатели у федеральных продавцов не в чести. Однако мэрия применила широкий арсенал мер убеждения и вырвала свой кусок почившего автозавода. Здесь обещано построить офисы и жилую недвижимость. Если хотя бы отчасти верны заявления о том, что федералам принадлежит около 30% московской земли, то проблемы нехватки участков для городских нужд не должно существовать вовсе.

Поэтому совсем непонятен недавний призыв мэра Москвы к столичным чиновникам активнее вкладывать средства города в землю в Подмосковье, других регионах страны и даже СНГ. «Обращение земли — вещь выгодная», — напутствовал Юрий Михайлович своих подчиненных. Жаль, что мэр не отнесит эту максиму к московской земле.

Возможно, подчеркнутое игнорирование той земли, что продается федералами в самой столице, — это лишь банальная игра на понижение. Но как ее согласовать с традиционными заклинаниями «В Москве негде строить жилье» и с соответствующим рефреном «Без принудительного изъятия участков не обойтись»?

Наконец, из 30 тыс. федеральных зданий и участков на террито-

рии Москвы, скажем так, некоторая часть имеет некоторые признаки ненадлежащего использования. Понятно, что возможности столичных органов госземконтроля в отношении федеральной собственности весьма ограничены. Но пока активности не наблюдается даже там, где, возможно, наносится ущерб экологии и коммуникациям города. Это также даст собственникам изымаемых участков возможность обвинить московское правительство в избирательном применении закона. И, собственно, в ненадлежащем использовании земельных ресурсов Москвы.

## Резервации для бизнеса

Застройщики, риэлтеры, юристы признают, что к муниципальным (читай государственным) нуждам удастся отнести строительство дорог и жилья по горкаказу для офицеров, офицеров, черномальцев. Но отнесение к «государственным нуждам» инвестиционных проектов уже под большим вопросом. Можно ли, например, принудительно изымать земли под строительство домов для переселенцев из сносимых пятиэтажек? С одной стороны, перед сносом они скопом объявляются «ветхими и аварийными» (благодаря чему будет меньше претензий со стороны переселяемых). С другой стороны, на месте снесенных домов строится жилье на продажу, и отделить одно от другого невозможно: дом для переселенцев — это часть бизнес-проекта.

Что касается защиты интересов собственников земельных участков, то интересно мнение представителя одной из управляющих компаний: «Можно не высовываться, надеяться на особые отношения с мэрией и префектом. Соседей будут выдерживать по одному, как баранов из стада, а ты радуйся, что не тебя. А можно позаботиться о выкупе участка. Думаю, этот тренд в ближайшее время проявится. Может быть, у крупных собственников дойдет до суда с мэрией. Мы вот анализируем разные варианты. Но никакой публичности».

**Альберт Акопян,**  
«Квадратный метр»,  
специально для Ё

**Владимир Хайкин**  
руководитель  
ГУП «Управление  
перспективной  
застройки»



## Права и компенсации

Изъятие земли в Москве для государственных нужд — случай достаточно редкий. Как правило, речь идет не об изъятии, а о приобретении городом права застройки участка на условиях компенсации. Известный всем конфликт города с жителями деревни Бутово — это тем более вопрос определения компенсации.

Вы спросите: а как же может быть иначе? А иначе может быть так, как происходит в большинстве западных стран. Если муниципалитету для его нужд требуется участок земли, он просто изымает его у владельца по заранее определенной цене. Например, вот как это происходит в Италии. Существует полный кадастр недвижимости с ценами, которые уточняются не реже одного раза в год в зависимости от рыночной ситуации. Если, к примеру, проектируемая теплотрасса должна пройти через частные владения, собственнику выплачивается стоимость в соответствии с кадастром. Кроме того, страховая компания в таком случае платит премию за потерю прав собственности. И никакой торговли, никаких судов.

Наше законодательство одно из самых либеральных в мире по отношению к жителям. Видимо, дело в том, что оно формировалось во времена острой потребности в тотальной демократизации. Мы согласовываем с жителями практически каждую процедуру, связанную с будущим строительством. Одновременно жители имеют возможность затормозить процесс застройки практически в любой момент, что, к сожалению, не всегда оправданно.

Но то, что наше законодательство либеральное, — это еще полбеды. К примеру, Градостроительный кодекс напрямую запрещает изымать собственность для нужд жилищного строительства. С другой стороны, в Земельном кодексе есть пункт, который гласит, что такое изъятие возможно «для реализации городских и муниципальных программ». Так можно или нельзя? Город считает, что можно, а жители обращаются в суды. И в соответствии с законом их право выше.

Очевидно, что необходимо вносить изменения в законодательство. Речь не идет о том, чтобы урезать права жителей, наоборот — о том, чтобы сделать их более определенными и безоговорочными. Но при этом еще дать городу возможность строиться и благоулаиваться.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

## ЮНИОН ПАРК

## КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

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

## ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736



Ландшафтный дизайн



Панно «Саванна». Ночная подсветка

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

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



Бульвар Генерала Карбышева, д. 21



Ул. Маршала Тухачевского, д. 41



Ул. Генерала Флаголева, вл. 26

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



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

795-0-888

www.krost-realty.ru

# ДОМ проекты

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

## В «Москва-Сити» появится свой Тауэр

### небоскребы

Начинается строительство многофункционального комплекса Imperia Tower, включающего в себя отель мирового уровня, частные апартаменты, управляемые пятизвездным гостиничным оператором, крупнейший в Европе аквапарк и офисно-деловой центр. Он будет расположен на территории самого амбициозного и масштабного строительного проекта столицы «Москва-Сити».

Уходящий год еще раз продемонстрировал, насколько требовательной стала целевая аудитория рынка жилой элитной недвижимости. Уже сегодня спросом у наших соотечественников пользуются объекты, соответствующие следующим критериям: лучшее местоположение, лучшая концепция и самый лучший дизайн. В этой связи комплекс Imperia Tower является действительно уникальным, поскольку сочетает в себе все вышеперечисленные критерии в рамках одного проекта.

Imperia Tower обладает неоспоримыми конкурентными преимуществами перед другими небоскребами в «Москва-Сити». Комплекс расположен на первой линии ММДЦ, непосредственно на набережной, с собственным выходом на воду, причалом и удобным доступом к основным транспортным магистралям города. Из всех окон башни открываются эффектные панорамные виды на изгибы Москвы-реки, Кремль, исторический центр города, Воробьевы горы, Университет и Поклонную гору.

Композиционный образ башни, созданный ведущим американским бюро NBBJ, — это гармония элегантно-эллиптических элементов и стиля хай-тек. Выбранное архитектурное решение прежде всего подчеркивает современность и футуристичность проекта и ставит Imperia Tower в один ряд с самыми впечатляющими небоскребами мира. Начало реализации апартаментов — 2007 год. Предполагаемая стоимость — \$12 500 за 1 кв. м.

Дарья Фоменко



## Соседство с генералитетом

### выбор места

Компания RIGroup объявила о начале строительства коттеджного поселка «Фрунзевец» на участке площадью 24 га в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе возле реки Десна. Местоположение поселка характеризует развитая инфраструктура, престижное и спокойное соседство, хорошие круглогодичные подъездные пути, великолепная природа. Доказательство тому — находящийся рядом стародачный поселок «Фрунзевец», построенный для крупных военных начальников и до сих пор называемый «генеральскими дачами». Под такие поселки для государственной, научной и творческой элиты выделялись лучшие места.

Поселок будет застраиваться кирпичными коттеджами общей площадью от 180 до 383 кв. м на участках от 10 до 40 соток. Количество коттеджей — 76. Также предполагается построить 17 двухквартирных кирпичных дуплексов общей площадью 220 кв. м с встроенными гаражами. К дуплексам прилегают земельные участки площадью от трех до шести соток. Управлять поселком будет профессиональная служба эксплуатации.

На территории будут устроены прогулочные территории с аллеями, дорожками, беседками и скамей-



ками, места для барбекю, а также спортивные площадки, теннисный корт и оборудованные детские игровые площадки. Кроме того, в коттеджном поселке планируется построить торговый комплекс общей площадью более 1 тыс. кв. м.

Проект «Фрунзевец» в числе других своих проектов RIGroup показала на выставке «Золотая недвижимость. Второй дом», которая прошла с 15 по 18 марта в Центральном доме художника на Крымском валу. На выставке RIGroup представила также коттеджные поселки «Поливаново», «Павловская Слобода», S-Club и ряд своих перспективных проектов.

«Главными достоинствами каждого из наших поселков являются уникальность расположения на престижных направлениях Подмосквия, оригинальная концепция проектов, гармоничная организация пространства внутри комплексов, а также наличие развитой инфраструктуры и применение высококачественных материалов в строительстве», — говорит Павел Лебедев, вице-президент RIGroup. — Все эти факторы позволяют прогнозировать высокие показатели реализации проектов».

Михаил Полинин

## Резиденции в предместье

### умные дома

В живописном и экологически чистом районе на северо-западе Москвы в 4 км от МКАД по Пятницкому шоссе на территории площадью 66 га строится поселок коттеджей и таунхаусов «Ангелово-Резиденц». Главные достоинства поселка — развитая социальная инфраструктура и хорошая транспортная доступность.

На территории поселка будут построены Британская международная школа с детским садом, спортивный комплекс общей площадью 14 тыс. кв. м, Европейский медицинский центр, открытые и крытые детские игровые площадки, интернет-кафе, три ресторана. А через пять лет планируется начать обустройство поля для гольфа на девять лунок.

Всего в одном километре от «Ангелово-Резиденц» располагается московский район Митино. В 2008 году новая станция метро «Митино» окажется всего в десяти минутах ходьбы от «Ангелово-Резиденц». Поблизости также крупнейшие мегаполисы Москвы, такие, как «Мега» и «Крокус-сити».

«Ангелово-Резиденц» — многообещающий проект, — утверждает Ирина Корнелиусон, директор департамента продаж загородной недвижимости консультационно-риэлтерской компании Maufair Properties. — Компания «Росинка», реализующая этот проект совместно с нами, известна как девелопер, ориентированный на строительство жилья для семейного проживания. В этом проекте также сделан акцент на создание максимально комфортной атмосферы для детей.



Детский сад, школа с возможностью получить русский и британский дипломы, спортивные занятия и детские развлечения — все это привлечет внимание не только семейных пар, но и людей, планирующих в ближайшем будущем создать семью и завести детей».

Большое достоинство проекта — хорошая транспортная доступность. В этом году московские власти планируют провести реконструкцию Пятницкого шоссе. В результате получится четырехполосное шоссе с хорошим освещением. А три года назад было закончено строительство дублера Пятницкого шоссе, ведущего в Митино, благодаря чему значительно уменьшилось количество пробок. Программа дорожного строительства в Митине также предусматривает сооружение транспортной развязки в районе пересечения Пятницкого шоссе с МКАД и строительство эстака-

ды на пересечении Пятницкого шоссе с 1-м Митинским проездом. Помимо этого проект предполагает обустройство съезда с Пятницкого на Путиловское шоссе, минуя светофор, а также расширение до пяти полос участка от 1-го Митинского проезда до Путиловского шоссе.

В комплексе будет представлено семь типов домов — от «эконом» общей площадью 193 кв. м до «амбасадор» площадью 553,3 кв. м. Жителям предложат для установки системы «умный дом». При помощи этой системы обитатели домов смогут дистанционно управлять различными домашними системами — отоплением, охраной, освещением и проч.

Концепция генерального плана создана известным американским архитектурным агентством Lieberman Melting Partnership.

Андрей Александров

## Много шума — и ничего

### конкуренция

Полку элитных торговцев недвижимостью прибыло. Модный ресторатор Аркадий Новиков открывает риэлтерское агентство под Main Street и будет продавать загородные дома в самой закрытой нише элитного рынка. Эта новость заставила всерьез занервничать руководство агентств-конкурентов.

Причин для беспокойства несколько. Во-первых, загородный «де люкс» — самый высокодоходный сегмент рынка недвижимости. Сферы влияния и активности здесь давно поделены между несколькими хорошо известными компаниями. Появление на Рублевке новой, пусть даже «дружественной», фирмы у конкурентов вызывает ревностное и вполне понятное раздражение.

Появление здесь новичка с именем, которое давно стало общепризнанным брендом и синонимом профессионализма (хотя и в другом бизнесе), тем более не добавляет оптимизма риэлтерам. Без него головной боли достаточно — одна история с «Русской Швейцарией» и слухи о госкомпани по приведению в порядок земли, оформленной в собственность в Подмоскowie, чего стоят!



Кроме того, не секрет, что большинство сделок с недвижимостью класса «премиум» совершается благодаря личным отношениям. Знакомств у Аркадия Новикова, сетуют риэлтеры, столько, что только на личных связях и при нулевых затратах на рекламу он может продавать домов столько же, сколько все специализированные агентства вместе взятые. Не понравились и попытки (отчасти удачные) перекупить менеджеров успешных риэлтерских фирм. Однако вскоре выяснилось, что у Main Street, вопреки слухам, пока нет офиса на Старом Арбате. И вообще никакого офиса пока нет. Идет поиск подходящего помещения.

Аркадий Новиков комментировать собственный интерес к недвижимости отказался. Сотрудники «Группы компаний А. Новикова» объясняют, что не имеют права говорить об агентстве Main Street, пока идут «предпроектные работы». Доподлинно известно, что ресторатор действительно стал одним из учредителей риэлтерского агентства Main Street. Недвижимость — бизнес для него новый, поэтому о наполеоновских планах речи пока не идет. По крайней мере, пока. Официально о новом направлении деятельности «Группы компаний А. Новикова» будет объявлено через месяц-полтора.

Ольга Соломатина

# У МЕНЯ БОЛЬШЕ

# Ильинские широты

## Подмосковье

Продажа земли без подряда становится все более популярным направлением среди подмосковных компаний. Она продается гораздо быстрее, чем со строительным обременением, что позволяет ускорить возврат вложений. Покупателям же интересно сэкономить на дорогой загородной недвижимости за счет привлечения собственного подрядчика. Наверное, именно такими исходными положениями руководствовались специалисты компании «Северо-Запад», приступая к работе над новым ленд-девелоперским проектом — поселком «Ново-Ильинское».

Проект стартовал совсем недавно. Только в первой декаде марта был утвержден прайс-лист на участки, к настоящему времени начинаются работы по межеванию земли. Даже офиса продаж на месте пока не оборудовали. Сейчас поселок представляет собой обыкновенное поле, покрытое местами снегом и облещенными лужайками. Правда, при осмотре местности были обнаружены рабочие, ведущие разработку коммуникаций.

Территория «Ново-Ильинское» граничит с деревней Бузланово, которая, как показывают карты Подмосковья, расположена в непосредственной близости от Новорижского шоссе. На первый взгляд не совсем понятно, зачем позиционировать это направление как Ильинское шоссе. Потому что оно более престижно? Дело, однако, в том, что в ближайшей округе автомобильного сообщения с Новорижским шоссе не имеется. Предполагается, что через какое-то время дорожники Московской области построят здесь развязку, но когда — пока неизвестно. Явно не в ближайшее время. Кстати, шума скоростной Новорижской трассы на территории поселка не слышно. Проехать в новый поселок можно именно по Ильинскому шоссе. Или по Рублевскому, пережав через Москву-реку, до поворота на «Ново-Ильинское» — 13 км от МКАД, еще 3 км до въезда в будущий поселок.

Бузланово являет собой классический для престижных мест Подмосковья конгломерат из старых деревянных строений и новых коттеджей, зачастую весьма крупных, причем новая застройка здесь преобла-



дает. Другие соседи «Ново-Ильинское» — сложившаяся стихийная коттеджная среда, где уже почти нет строящихся объектов. Ближайшее к поселку такого рода образование — не коммерческое садовое товарищество «Нива-1».

Земля «Ново-Ильинское» имеет назначение ИЖС и находится в частной собственности, то есть проблем с землями сельскохозяйственного назначения у покупателей не возникнет. Генплан поселка включает 72 участка. В конечном итоге домовладений будет, возможно, меньше: кто-то объединит соседние наделы. Участки нарезаны площадями от 20 до 50 соток. Начальный бюджет покупки составляет примерно \$640 тыс. Это участок в 20 соток во внутренней (самой дешевой) части территории по \$32 тыс. за сотку. Помимо поля в «Ново-Ильинском» имеются земли, прилегающие к смешанному лесу с преобладанием хвойных пород. Лес занимает не одну сотню гектаров и относится к особо охраняемым природным территориям федерального значения, иначе говоря — на его месте не появится вдруг новый поселок или промышленное

предприятие. В «Ново-Ильинском» получилось так, что на территории поселка имеется два участка, которые включают окрестности этого леса (28 и 36 соток), но продаются они уже по \$50 тыс. за сотку.

Ограничений по застройке, прежде всего посадке дома на участке, по всей видимости, не будет (эти условия пока не оспаривают девелоперы), за исключением высоты домов — 12–14 м, но это уже условие не девелопера, а администрации района. Однако такое ограничение всерьез рассматривать нельзя: мало найдется проектов загородных домов высотой с московскую хрущевку. Кроме того, на земле, относящейся к лесной части, деревья трогать нельзя. Впрочем, ни один вменяемый земледелец этого делать и не станет.

Общая территория поселка — 43,8 га, из них 8 га отведено под объекты инфраструктуры. Какова будет инфраструктура «Ново-Ильинского», пока также до конца неизвестно. Проект находится в ранней стадии реализации, детали уточняются в процессе. Впрочем, полной социальной инфраструк-

туры не будет. Школу, к примеру, насколько можно понять, строить не планируется.

Часть территории, не входящая в поселок, продана под застройку другой компании. Предполагается, что на этой земле будут построены малоэтажные здания — одно пятиэтажное и пять башенок высотой четыре и семь этажей. На территории этой жилой зоны будут ресторан, торговля, фитнес-центр, сервисный центр и много всего необходимого для жизни.

Соседство элитного поселка с малоэтажной застройкой имеет прецеденты, причем, как показывает практика, квартиры (кроме больших площадей) раскупаются не хуже, чем дома и земли. Одним из показательных примеров является поселок «Новая Опалиха». Но когда на первых этажах этих домов откроются магазины, сервисные службы и т. п., сказать трудно. На сегодня инфраструктура поселка представлена окрестными объектами — спортклубом «Ильинское», общеобразовательной школой в расположенном неподалеку (1–1,5 км) поселке таунхаусов, небольшой аптекой у останков «Ильинское» и продовольственным сельцом в деревне Бузланово. Кроме того, поблизости, на Новорижском шоссе, имеется автозаправка, но воспользоваться ею нельзя: прямого проезда нет.

Сделки по «Ново-Ильинскому» пока не проходили, поэтому потенциальный покупатель имеет возможность выбрать ту землю, которая ему приглянется, хотя прямо сегодня вбить в границы собственности колышки будет трудно.

Далеко не всякого человека, однако, заинтересует предложение по приобретению земли в новом поселке. С одной стороны, можно купить участок или несколько и построить дом по такому проекту, как хотелось, а не по тому, что предлагает выбрать застройщик. С другой — тихого частного пространства придется подождать, причем долго. Срок, ограничивающий освоение участков, в данном поселке пока не установлен. В Подмосковье есть поселки с продажей земли без подряда, где строительство ограничивают, к примеру, тремя годами. Причем идет оно в отличие от регулярных поселков стихийно — где-то завезли материалы, где-то ставят фундамент, а где-то вообще ничего не происходит. Иначе говоря, можно купить участок и построить дом, но жить придется несколько лет на стройплощадке. В довершение к этому внутрипоселковые, а равно подъездные дороги в это время будут не очень хорошими, поскольку по ним будет передвигаться строительная техника.

В несколько большей степени предложение земли в «Ново-Ильинском» будет интересно для покупки с целью выгодного вложения средств. Цены на землю, тем более в местах такого рода, будут расти. Однако вряд ли какой-либо специалист возьмется с уверенностью прогнозировать результат на несколько лет вперед. Не исключено, что цена земли вырастет в ближайшие полтора-два года до 50%. В этом случае как инвестиционный проект покупка земли в «Ново-Ильинском» не слишком выгодна: рентабельность весьма скромная. Стоит доба-

вить, что сами стартовые цены на участки в поселке установлены на уровне, предусматривающем даже некоторое опережение рынка. Однако в качестве вложений, позволяющих уберечь капитал от инфляции, вариант вполне подходящий.

Стоит добавить, что инвестиционное прогнозирование затрудняет особенности соседства поселка. Считается, что полей, которые можно нарезать и продать в розницу под застройку в ближайшем Подмосковье, почти не осталось, особенно на традиционно престижном Ильинском направлении. Тем не менее беглый обзор окрестностей «Ново-Ильинского» позволяет сразу выявить одну-две аналогичные поляны (одна большая, другая поменьше, но все равно значительная), которые со временем могут превратиться в поселки и составить конкуренцию данному проекту.

Правда, есть одно любопытное обстоятельство, дающее некоторое преимущество «Ново-Ильинскому». Новых коттеджных поселков почти нет, тем более таких, где можно купить землю в чистом виде. Конкуренты расположены дальше, как, например, поселок «Жуковка-21» компании «Летчер», но это проекты заведомо более высокого ценового сегмента. Большинство проектов в этих местах стартовали не менее двух лет назад и на сегодня либо завершаются, или стали уже действующими населенными пунктами. Надо полагать, через какое-то время таким же местом для жизни станет и поле, называемое поселком «Ново-Ильинское».

Валентин Корнев

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «НОВО-ИЛЬИНСКОЕ»

Расположение	Ильинское шоссе, 17 км от МКАД
Площадь поселка	43,8 га
Количество земельных участков	72
Площадь участков	20–50 соток
Цена (\$/сотка)	32–50 тыс.
Начало строительных работ (прокладка коммуникаций)	Март 2007 года
Девелопер	«Северо-Запад»

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

### Положительные характеристики:

широкие возможности выбора земли для покупки в новом проекте, вариант вложения денег для сохранения от инфляции, наличие у границы поселка леса первой категории, благополучное соседство: сложившаяся коттеджная застройка.

### Отрицательные характеристики:

отсутствие сообщения со скоростным новорижским шоссе, долгий период застройки при отсутствии ограничений по срокам строительства, нет социальной инфраструктуры в шаговой доступности.

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

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Игорь Севрюгин,**  
специалист департамента  
загородной недвижимости  
компании «ОСК-Сервис»:

— Предложение по «Ново-Ильинскому» несколько дороже, но в принципе нормально. Здесь все зависит от потребностей человека. Дело в том, что каждый собственник загородной недвижимости сам диктует цену: как только спрос заканчивается, цена начинает снижаться. Но земля сейчас мало, а в ближайшем Подмосковье, можно сказать, нет почти вообще, поэтому люди готовы покупать участки за большие деньги. Если брать аналоги «Ново-Ильинского» по рынку, в принципе можно отыскать по \$30 тыс. за сотку участки по 20–25 соток без подряда и с коммуникациями по Калужскому шоссе, причем совсем близко от города.

**Анатолий Баталин,**  
менеджер проекта компании  
«Ленинградский проспект-М»:

— Дорого. Абсолютно нет уверенности, что эта земля будет дорожать. Заявленные цены вообще предел рынка по его сегодняшнему состоянию. Здесь начальный бюджет на покупку земли, пусть даже с коммуникациями, — \$640 тыс. За эти деньги можно купить готовый дом или участок с подрядом в совершенно аналогичном и ничуть не уступающем по характеристикам месте по Новорижскому шоссе.

**Михаил Новицкий,**  
руководитель  
отдела новостроек  
Московского ипотечного центра:

— Приобретение земли без подряда интересно в том случае, если цена в рынке или, что еще лучше, чуть ниже. Такие предложения ориентированы на покупателя класса выше среднего, желающего построить на участке дом по своему проекту. Но когда земля переоценена, такая покупка нецелесообразна. Может быть, цена участка и подрастет, но непонятно, каковы будут темпы роста. Сейчас вообще сложно сказать, что и как будет расти, причем это касается практически всех сегментов рынка недвижимости.

**Алексей Стрелков,**  
специалист по загородной  
недвижимости компании  
«Бест-недвижимость»:

— Конечно, можно найти аналогичные земли в окрестностях Ильинского шоссе и подешевле, но в данном случае цена не сильно завышена. Вилка, по которой продаются участки, реальна. Однако, что касается роста цен в перспективе, оптимистический прогноз делать трудно. Цены земли на Рублевском, Ильинском шоссе подошли к своему логическому потолку. \$100 тыс. за сотку на Рублевке — это и моральный, и физический предел. Поэтому вряд ли стоит ожидать роста на 80 или 100%, как это было в предыдущие годы.

**Новый жилой комплекс**  
на 3-й Печатной улице, д. 2а

**СКИДКИ ИПОТЕКА РАССРОЧКА**

**ЕВРОТРАСТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

- Доступные квартиры в престижном районе - от инвестора.
- Конструкция зданий - монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением, два корпуса переменной этажности, возведенные концерном "МонАрх" - лидером московского монолита.
- Комплекс оснащен передовыми системами телекоммуникаций, цифровыми станциями. Оптоволоконная связь, выделенная линия Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест. Рядом спортплощадки, корты, мини-футбольные поля, беговые дорожки клуба ЦСКА - все для тех, кто ведет активный образ жизни.
- Транспортное сообщение с районом застройки осуществляется по вновь проектируемым городским улицам. Открываются 3 новых автобусных маршрута.
- Любимое место отдыха старожилов - парк "Березовая роща" виден из окна Вашей гостиной. Полувековая липовая аллея вдоль жилых корпусов.

**786 26 46**

**ДОМ ПОСТРОЕН И СДАН ГОСКОМИССИИ**

**www.etrealty.ru**

**Для тех, кого любишь**

**V-style**  
by Vuokatti

**Vuokatti**  
построй дом, посади дерево...

129090, Москва, ул. Шепкина, д. 3  
Тел.: +7 (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018  
8-800-200-4664 (бесплатный звонок для России)  
Санкт-Петербург: +7 (812) 275-8062, 272-7865  
www.vuokatti-dom.ru

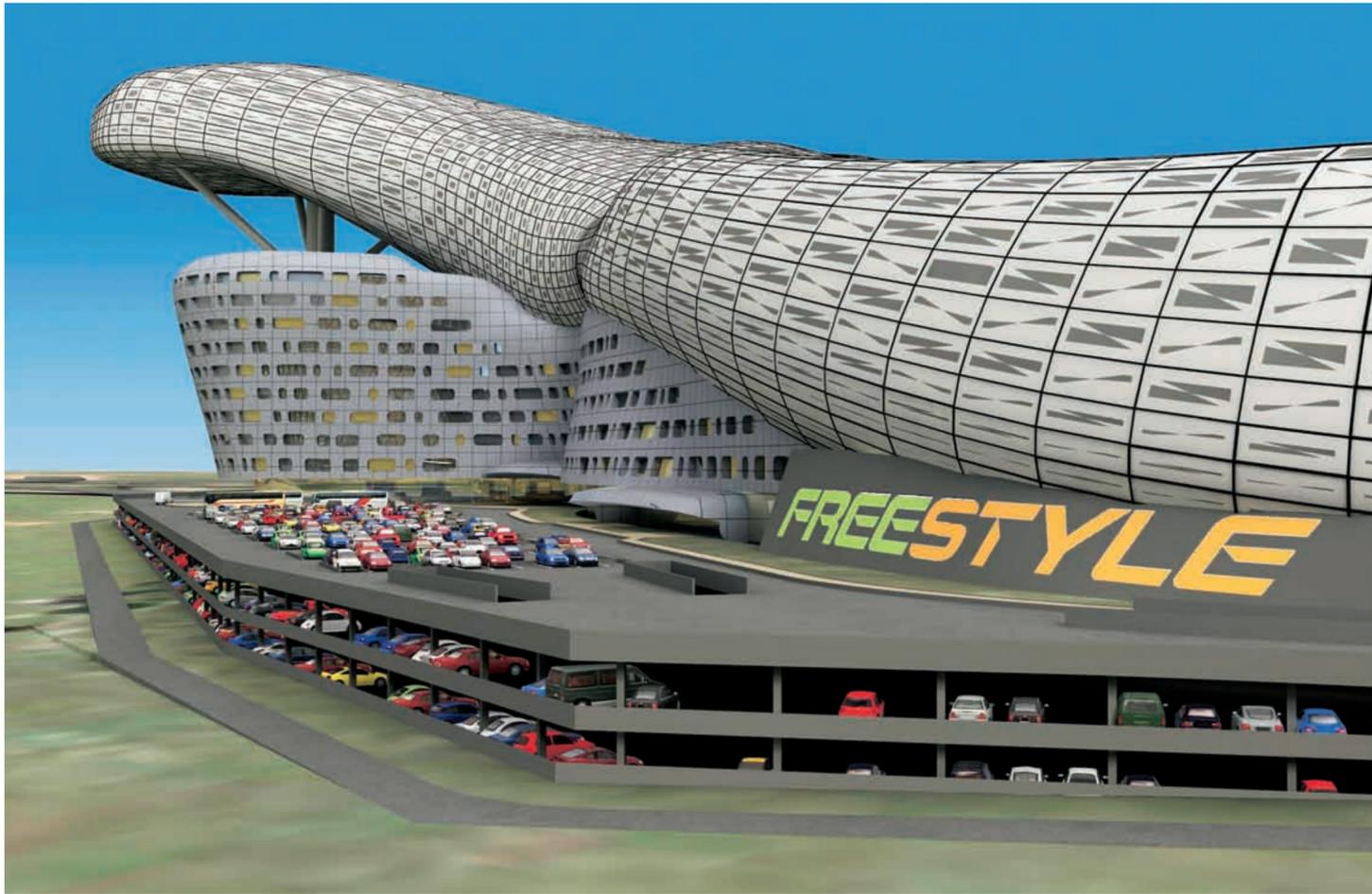
Как хорошо жить и наслаждаться всем, что может подарить нам природа.  
Как приятно иметь свой неповторимый дом...  
Интересы современного успешного человека - это, прежде всего, здоровье и комфорт для него самого и для тех, кого он любит.  
Ничто не способно создать такие условия для жизни лучше, чем деревянный дом.  
Vuokatti - финские дома из клееного бруса, сочетающие современные технологии с уникальными природными свойствами древесины.

*Именно такой дом мы с искренней радостью готовы построить для Вас!*

# Апартаменты на полигоне

ПОДМОСКОВЬЕ

В полутора километрах от Кольцевой автодороги по Киевскому шоссе планируется строительство одного из крупнейших подмосковных развлекательных центров. Проект носит название «Фристайл парк» (Freestyle Park). Он имеет две особенности, отличающие его от аналогичных проектов. Во-первых, по замыслу застройщиков во «Фристайл парке» можно будет жить, работать и отдыхать, не покидая пределов комплекса. А во-вторых, даже если у вас есть жилье — приобрести еще одно здесь, специально для досуга.



Проект «Фристайл парк» выглядит весьма амбициозно. Комплекс будет расположен на участке в 11 га, его общая площадь составит около 180 тыс. кв. м. Это не считая планируемого здесь же ритейл-парка с магазинами, ресторанами, обширной инфраструктурой. Таким образом, инициаторы проекта специалисты компании «МТ Девелопмент» решили объединить центр отдыха и комплекс для наиболее востребованных видов спорта и развлечений с офисами и магазинами для бизнеса и шопинга и жилым сектором. И чтобы все упомянутое радиости жизни находилось в шаговой доступности друг от друга.

Киевское шоссе выглядит перспективным: после недавней реконструкции состояние трассы вселяет надежду на то, что серьезных заторов удастся избежать даже в летние выходные дни и зимние часы пик, несмотря на перегруженность Ленинского проспекта и МКАД.

Если ехать в область, то поле, где планируется строительство комплекса, находится слева. Проезжая съезд в Солнцево и разворот в сторону Хованского кладбища. Последнее, надо ска-

зать, смущает. Особенно если представить, что едешь повеселиться в парк развлечений или возвращаешься домой. Впрочем, застройщиков такое соседство не пугает. Генеральный директор «МТ Девелопмент» Александр Тимофеев комментирует это обстоятельство так: «Кладбище расположено в полутора километрах от места застройки, и, по нашему мнению, это никак не влияет на проект. Также, как не влияет, например, на жилье в прилегающих микрорайонах».

Отгоняем печальные мысли и едем дальше, до второй от МКАД развязки. Разворачиваемся в сторону Москвы и созерца-

ем поле. На нем — внушительных размеров холм. У его подножия — населенный пункт. Это поселок Саларьево. И одна из крупнейших в ближайшем Подмосковье свалок небытовых отходов с внушительным и почти романтическим официальным названием «промышленный полигон в Саларьево». Помните, это местечко снискало особую славу в 2005 году, когда на этих склонах в рамках нашумевшей публичной акции «по борьбе с пиратством» было захоронено 100 тонн конфискованных CD и DVD.

По словам местных жителей, у любителей зимних ви-

дов спорта холм пользуется популярностью и без дорогостоящей инфраструктуры. Особенно у молодежи из близлежащих районов и у тех, кого пугают цены и удаленность от столицы «Яхромы» и «Волены». Когда выпадает снег, самые отчаянные фрирайдеры нанимают «спейттехнику» вроде тракторов, которые за умеренную плату доставляют их, отчаянных спортсменов, на вершину холма. Надо сказать, польза таких упражнений для здоровья в жестких экологических условиях микрорайона вызывает сомнения.

Впрочем, у бесстрашных застройщиков никаких сомнений, похоже, не возникает. На вопрос, не смущает ли наличие промышленного полигона на месте, где будет оазис здорового образа жизни, Александр Тимофеев отвечает: «Полигон Саларьево закрыт с 1 января 2007 года и будет рекультивирован. В рамках предстоящей обработки были проведены изменения содержания вредных веществ в атмосферном воздухе, исследование и оценка радиационной обстановки, а также исследование и оценка санитар-

но-химического и биологического загрязнения почв и грунтов. В результате выяснилось, что показатели не превышают предельно допустимых концентраций». Кроме того, по словам господина Тимофеева, особое внимание будет уделено контролю качества воды, используемой в комплексе: «В Альпах же снег чистый — у нас должен быть не хуже», — говорит он. Что ж, подход серьезный.

«Фристайл парк» объединит под одной крышей «снежную зону» (со склонами, ледовым катком и трассой мини-бобслея) и «развлекательную» (с аквапарком, картинг-центром, скалодромом, банями, ресторанами и гостиницей). Причем ключевая фраза здесь — «под крышей»: «Фристайл парк» будет функционировать круглогодично. Это главная гордость авторов проекта: до сих пор кататься в подмосковных горнолыжных комплексах можно было только зимой, причем морозной и снежной. При этом количество поклонников зимних видов спорта постоянно растет. По данным Русской горнолыжной школы, их численность ежегодно удваивается,

и эта тенденция в ближайшие несколько лет сохранится.

Идея строительства крытого развлекательного комплекса не нова. В мире первые проекты стали реализовываться еще в 60-х годах XX века. На сегодняшний день существует около 50 аналогичных функционирующих центров, больше двух десятков находятся в стадии проектирования или строятся. Самые крупные расположены в Европе. Например, комплекс Xanadu в Испании, Alpincentre и Allrounder в Германии, Snow World Landgraaf в Голландии. Знаменит и Ski Dubai, один из крупнейших центров, построенный в ОАЭ. Несколько объектов действуют и пользуются популярностью в Японии и Китае.

Так что крытый парк развлечений не может не стать успешным. Это вселяет в инициаторов проекта уверенность в том, что и жилой сектор будет пользоваться коммерческим успехом. Хотя для российского рынка строительство и продажа в собственности апартаментов «для жизни» — затея новая. Потенциальные покупатели — люди, чей уровень доходов можно охарактеризовать как средний и

## FREESTYLE PARK

Местоположение	Киевское шоссе, 1,5 км от МКАД
Общая площадь территории	11 га
Площадь комплекса	180 тыс. кв. м
Площадь апартаментов	14 тыс. кв. м
Срок окончания строительства	2009 год
Объем инвестиций	\$200 млн

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

### Положительные характеристики:

близость к МКАД и Киевскому шоссе, реконструированная трасса, развитая спортивная и социальная инфраструктура, многофункциональность комплекса, круглогодичный доступ к зимним развлечениям.

**Отрицательные характеристики:** экологически неблагоприятная обстановка в микрорайоне, близость кладбища и свалки.

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

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

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

— Местоположение «Апартхауса» рядом с МКАД и такой современной трассой, как Киевское шоссе, делает торгово-развлекательную и коммерческую функции комплекса беспроигрышными. Сомнение вызывают лишь апартаменты. Но если они будут невелики по площади и доступны по цене, то, скорее всего, найдут своего потребителя.

Развлекательная функция в случае осуществления в заявленном объеме будет очень актуальна. Поскольку, скорее всего, развлекательная составляющая будет ориентирована на восток Московский регион, девелоперу стоит задуматься о грамотном паркинге и ландшафтном дизайне, обеспечив клиентам комфортное пребывание не только внутри, но и снаружи комплекса.

Стандартная окупаемость развлекательного проекта на московском рынке недвижимости, несмотря на его растущую из года в год популярность, составляет около 10–12 лет. Поэтому застройщик, чтобы сократить срок окупаемости проекта, пытается совместить развлекательную функцию с торговой, коммерческой или жилой.

Одна из самых перспективных функций проекта, на мой взгляд, коммерческая. При позиционировании комплекса упор лучше делать на местоположение объекта, особенно выделяя следующие моменты: аэропорт, скоростное шоссе, близость к МКАД,

близость крупнейших логистических центров Московского региона. И под коммерческие площади можно было бы выделить гораздо больше, чем 10 тыс. кв. м. Ведь увеличение их площади прямо пропорционально влияло бы на успешность гостиничной составляющей.

Апартаменты в подобном комплексе при правильном позиционировании также могут быть востребованы. Учитывая близость аэропорта и то, что на Киевском шоссе находятся два крупнейших логистических центра, скорее всего, эти апартаменты будут востребованы людьми, приезжающими в Москву в деловые поездки, и сотрудниками близлежащих центров.

Развлекательная составляющая будет ориентирована на восток Московский регион, девелоперу стоит задуматься о грамотном паркинге и ландшафтном дизайне, обеспечив клиентам комфортное пребывание не только внутри, но и снаружи комплекса.

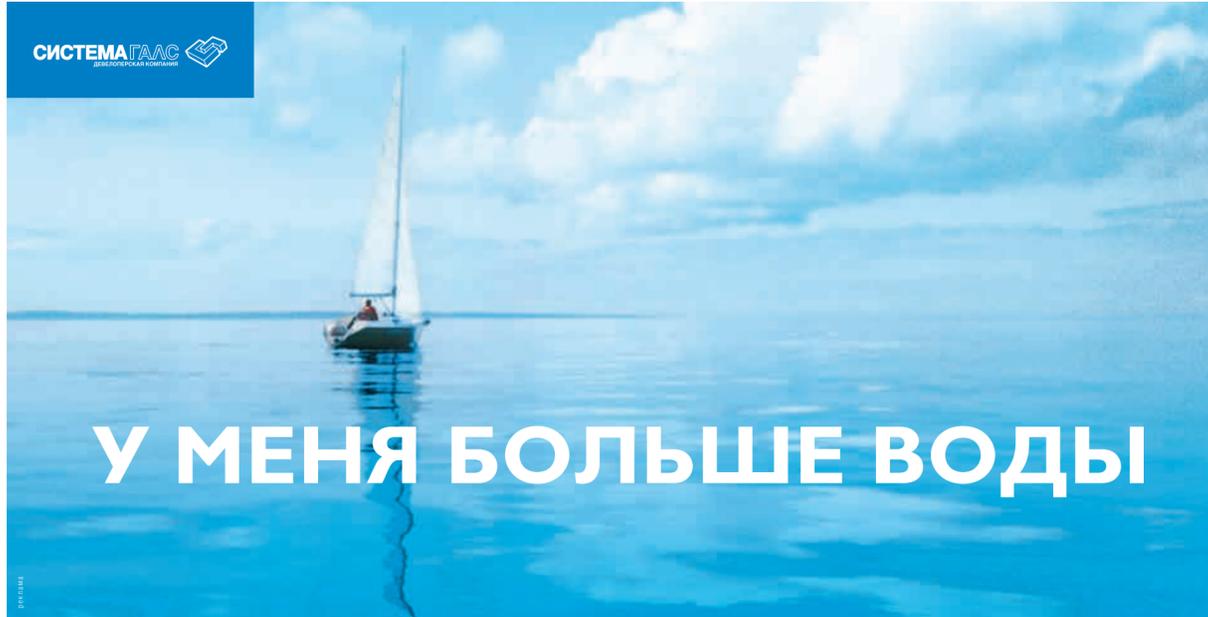
Стандартная окупаемость развлекательного проекта на московском рынке недвижимости, несмотря на его растущую из года в год популярность, составляет около 10–12 лет. Поэтому застройщик, чтобы сократить срок окупаемости проекта, пытается совместить развлекательную функцию с торговой, коммерческой или жилой.

Одна из самых перспективных функций проекта, на мой взгляд, коммерческая. При позиционировании комплекса упор лучше делать на местоположение объекта, особенно выделяя следующие моменты: аэропорт, скоростное шоссе, близость к МКАД,

близость крупнейших логистических центров Московского региона. И под коммерческие площади можно было бы выделить гораздо больше, чем 10 тыс. кв. м. Ведь увеличение их площади прямо пропорционально влияло бы на успешность гостиничной составляющей.

Апартаменты в подобном комплексе при правильном позиционировании также могут быть востребованы. Учитывая близость аэропорта и то, что на Киевском шоссе находятся два крупнейших логистических центра, скорее всего, эти апартаменты будут востребованы людьми, приезжающими в Москву в деловые поездки, и сотрудниками близлежащих центров.

СИСТЕМА ГААС



## У МЕНЯ БОЛЬШЕ ВОДЫ

## Посёлок Аврора

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

**Больше леса**  
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосковья.

**Больше земли**  
Участки от 25 до 80 га с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива.

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

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

(495) 785-7777  
www.kp-avrora.ru

Земельные участки у воды БЕЗ ПОДРЯДА  
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

## Восхождение на Швивую горку

### Москва

Новый проект компании «ДОН-строй» расположен в самом центре, прямо по соседству со знаменитым Домом на Котельнической набережной. В этом микрорайоне вообще мало что строят, потому что, казалось бы, и строить-то негде. На поверку оказалось — очень даже есть где.

«Котельники» — единственная из сталинских высоток, расположенная не на доминирующей высоте, а, наоборот, в низине. Это и понятно: дом ведь выходит на набережную. А вот позади него — холм, с древних времен называемый Швивой горкой, по которой тянется вверх Гончарная улица. Дом «Гончарный» как раз и расположится на этом холме — хоть и в нижней его части, но на значительном возвышении по сравнению со сталинкой. Можно прикинуть на глаз — нижние жилые этажи «Гончарного» окажутся примерно на уровне шестого-седьмого этажа высотки.

Холм, на котором расположится дом, сыграет и важную техническую роль: позволит запрятать под землю целых три этажа паркинга. В результате соотношение квартир и машиномест превысит один к трем — почти немалый для центра города роскошь.

Еще одно преимущество — сама Гончарная улица. Те, кто хоть раз пытался пробраться в середине буднего дня по узким улочкам в районе Остоженки или Патриарших прудов, хорошо знают: пробки там похлеще, чем на МКАД. А Гончарная — самая, пожалуй, беспробоная улица в центре города. По той простой причине, что сейчас она ведет в тупик, а после того как будет закончен донстроевский дом, надо понимать, будет вести прямо в его подземный паркинг.

Если по расположению «Гончарный» отчасти доминирует над «Котельниками» (тоже, впрочем, с оговорками — его максимальная высота составит всего десять этажей), то в архитектурном плане он полностью подчинен мощному соседу.

Та же цветовая гамма (светлый верх, темный низ), те же рубленые формы, те же башенки (а говорят еще, что эта мода пошла с Лужкова!). Это в общем-то правильно — по-другому здесь строить и нельзя. Но вот эта изначальная детерминированность несколько смущает: вроде бы дом вырисовывается не на основе свободного творчества архитектора, а под давлением обстоятельств. И вот что характерно: чуть повыше по Гончарной буквально в 20 метрах — чудеснейшее подворье Афонского Святопавленейского монастыря с храмом Великомученика Никиты на Швивой горке — между прочим, памятником архитектуры XVI века. А доминантой все равно оказывается сталинская высотка. Впрочем, те, кому не по душе имперский стиль, в «Гончарном» жить не захотят.

Все вышперечисленное — прямые или относительные плюсы. Но такое местоположение неизбежно влечет за собой и минусы. Придомовая территория на холме получится сов-



сем маленькая. Машина под землей будет выгодно, а вот детям наверху — не слишком. Теперь по поводу транспортных развязок. Если обитателю «Гончарного» надо ездить на ра-

боту в Кремль (думаю, и такие найдутся в некоторых из 112 квартир), то все замечательно: пересек Москву-реку — и на месте. А вот если в противоположную сторону — придется выез-

жать на Таганскую площадь, одну из ужаснейших в Москве.

Прямо по соседству — две мрачного вида грязные советские девятиэтажки. Кто ж их понастроил по всему центру? Честное слово, лучше уж башенки.

Пока еще не начинались даже работы нулевого цикла, не снесено выселенное офисное здание, на месте которого, собственно, и будет построен «Гончарный». Соответственно, цена квадратного метра еще не определена. Думаю, она будет находиться в диапазоне от \$6000 (первые этажи с видом на высотку) до \$10 000 (пентхаусы с видом на кусочек Яуз и Библиотеку иностранной литературы). Иными словами, это цены премиум-класса в центре города. Кажется, уже прошли те времена, когда «ДОН-строй» давал заработать частным инвесторам на начальной стадии строительства.

**Андрей Воскресенский**

#### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ГОНЧАРНЫЙ»

Расположение	Гончарная ул., вл. 1
Площадь участка	0,615 га
Этажность	7–10
Общая площадь	42 400 кв. м
Площадь жилой части	19 593 кв. м
Площадь офисной части	2820 кв. м
Количество квартир	118
Площадь квартир	110–300 кв. м
Количество машиномест	359
Окончание строительства	2009 год

#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

##### Положительные характеристики:

расположение в историческом центре города; удобные подъездные пути; удачное архитектурное решение.

##### Отрицательные характеристики:

наличие офисной части; маленькая придомовая территория.

Характеристики отмечены на основании субъективных наблюдений авторов «Б<sup>2</sup>-Дома».

#### МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Иван Шульков,** директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»:

«Главный плюс нового проекта «ДОН-строй» — близость к историческому центру. Кроме того, в этом районе относительно невысокая плотность застройки, поблизости отсутствуют магистрали с интенсивными транспортными потоками. А транспортное сообщение удобное: есть выезды на набережные Москвы-реки и Яузы, на Садовое кольцо.»

Что касается архитектурной составляющей. Сталинский ампиризм актуален не только потому, что объект расположен рядом с Домом на Котельнической, но и сам по себе: его спокойная, величавая монументальность подчеркивает качество и статус месторасположения.

Коэффициент обеспеченности квартир машиноместами в паркинге достаточно высокий — в среднем на уровне трех на квартиру (в центре города данный показатель редко превышает два с половиной). Правда, не понятно, какая часть машиномест отойдет арендаторам офисных помещений. Кстати, само по себе наличие офисных помещений — негативный фак-

тор: это влечет за собой большое количество припаркованных машин около дома.

Слишком маленькая придомовая территория (по расчетам, примерно 20–25 соток) означает, что минимум территории будет отдан под детскую площадку и гостевой паркинг. Или же от чего-то одного придется отказаться.

**Мария Литинецкая,** исполнительный директор компании Blackwood:

«Представленный проект очень интересен. Исторический центр Москвы, близость к набережной, холмистый рельеф — за счет этого достигаются хорошие видовые характеристики. Монументальная архитектура с высокими потолками, большими окнами и т. д. Расположенная рядом высотка «Дом на Котельнической набережной» до сих пор пользуется повышенным спросом, поэтому появление поблизости еще одного объекта со схожими архитектурными параметрами будет очень хорошо смотреться.»

Квартиры площадью 100–300 кв. м являются самым востребованным на сегодняшний день сегментом. Более 50% запросов, поступающих в компанию Blackwood, приходится именно на такие квартиры. Дом будет отно-

ситься к бизнес-классу, и, я думаю, цены продажи квартир будут начинаться от \$8 тыс. за 1 кв. м.

Единственный минус — неразвитая инфраструктура в районе месторасположения дома. Район «Китай-города», «Таганской» сейчас только начал активно развиваться, поэтому в настоящее время в пределах шаговой доступности очень мало магазинов, ресторанов, торговых комплексов и т. д. Но учитывая, что потенциальные покупатели таких квартир предпочитают ездить на машине, эти недостатки не будут для них определяющими при выборе места жительства. В последнее время все больше наблюдается тенденция к смене жилищных предпочтений и офисных центров. В этом есть свои преимущества, так как с учетом трудной транспортной ситуации в центре столицы очень удобно и жить, и работать в одном месте.

**Анжела Кузьмина,** директор департамента продаж компании Intermark Savills:

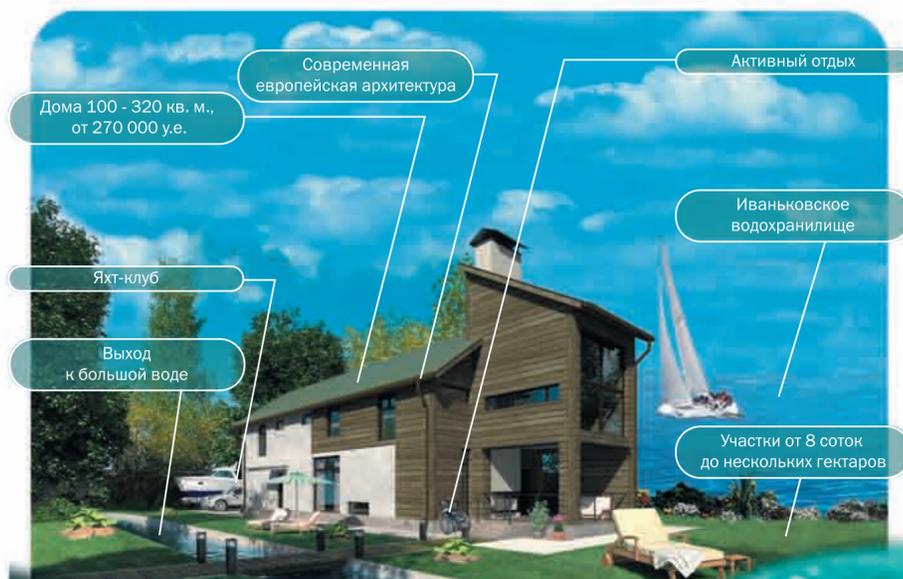
«Место для проекта подобрано идеально. Очень грамотно, что дом выдержан в стиле знаменитой высотки на Котельнической набережной, отсылает к так называемой сталинской архитектуре. Похожая архитектурная кон-

цепция была в жилом комплексе «Шуваловский», а он очень хорошо продавался. Сейчас такие проекты востребованы.»

Не вполне понимаю, как застройщику технически удастся создать три подземных уровня при такой близости к воде. Впрочем, все возможно — только обойдется недешево. Проект грамотный и с точки зрения посадки на местности, и по планировочным решениям. Единственное, что мне не очень понравилось, — овалы украшения наверху, на мой взгляд, если их убрать, дом будет смотреться симпатичнее. Хочется порекомендовать не экономить на отделочных материалах.

Но в целом я считаю, что для проекта класса А это почти идеальная концепция. Для «ДОН-строй» это серьезный шаг вперед, выход на другой качественный уровень. Проект выглядит продуманным и интересным. Думаю, будут очень успешные продажи. Этот проект мне нравится даже больше, чем дом «ДОН-строй» на Остоженке, хотя по местоположению Остоженка, конечно, выигрышнее.

И офисы небольшой площади в этом месте будут очень востребованы. Подъезды к зданию хорошие, паркинг достаточный по размеру.



## МЕЖДУ НЕБОМ И ВОДОЙ Для тех, кто умеет отдыхать.

Конаково River Club — настоящий клуб на Московском море для ценителей современности и активного отдыха.

Участки и дома в двух часах от Москвы на берегу водохранилища.

В престижном районе Конаково на берегу Иваньковского водохранилища ведется строительство поистине современного загородного Клуба. Он воплотит в себе мечты самых притязательных ценителей активного отдыха.

Кроме уникальных архитектурных проектов, яхт-клуба и гостиничного комплекса, в Конаково River Club запланировано большое количество развлечений — от водных лыж и тенниса до конных прогулок и охоты. Конаково River Club — Ваш ультрамодный дом вдали от Москвы, на берегу Московского моря, в окружении близких по духу людей.

В клубе можно приобрести участки с подрядом и без. Мы знаем все о Ваших желаниях.



(495) 741-7340, www.konakovo.ru  
Девелопер проекта «Раунд-Граунд»

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.konakovo.ru>

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК



# НИКОЛЬСКАЯ СЛОБОДА

**Современные уютные дома ■ Земля без подряда на строительство**

- Центральные коммуникации ■ Круглосуточная служба сервиса
- Профессиональная служба безопасности ■ Универсальные спортивные площадки
- Теннисные корты ■ Ресторан
- Ландшафтный парк ■ Искусственный пруд



[www.nwest.ru](http://www.nwest.ru)

**797-5454**

РЕКЛАМА



**ИСТРА КАНТРИ КЛАБ**

- Уютные деревянные дома
- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Специальная ипотечная программа

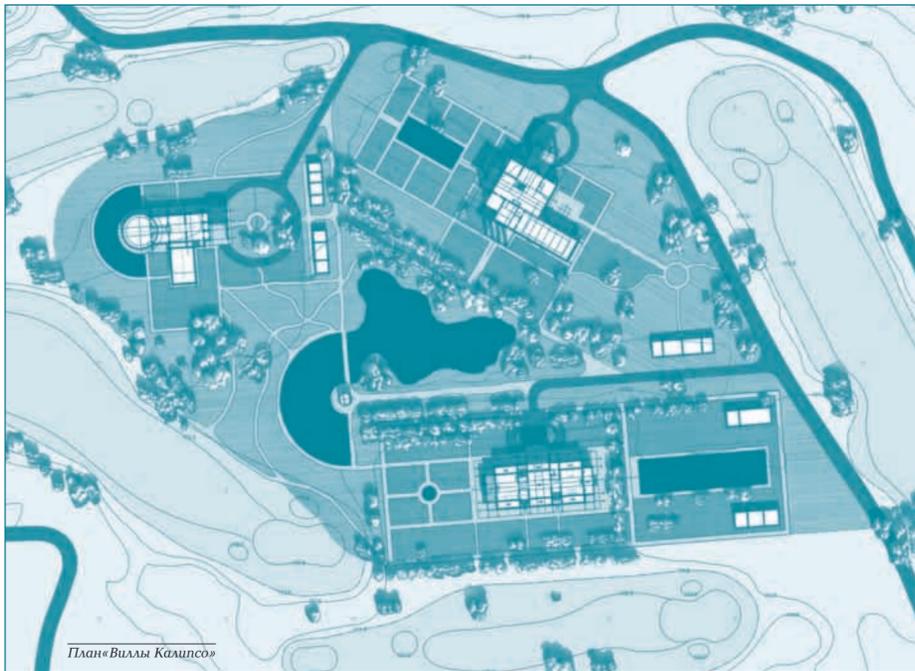
38 км Новорижского шоссе



**Ваш сосед по даче**

# Тайна «Калипсо»

*Жанр загородного дома имеет свойство диктата: он подталкивает хозяев и гостей к тому или иному образу жизни, он подсказывает маршруты в интерьере и вокруг дома, он даже подбрасывает какие-то образы и воспоминания. Кажется, что все это продельывает сам дом, но большую часть этих «векторов» или указаний создал архитектор еще до начала возведения стен, до сведения крыши, до отделки комнат*



План «Виллы Калипсо»

Конечно, заказчик сообщил архитектору свои пожелания, но затем архитектор принялся сочинять реальность в соответствии с современными ему канонами, стилями, типами или в противоречии с ними. Иногда рождается образ пронзительный, заставляющий все время возвращаться к лежащему в его основе мифу, пересказывать его, вспоминать его при проходе по комнатам или приближении к дому.

Такая «Вилла Калипсо» спроектированная в качестве люттауза, дома для развлечения. Она еще только в проекте, но в чертежах уже угадывается ее необычный характер, ее тайна.

В загородном доме люди должны как бы выпасть из своего времени. Для этого нужно создать среду, создающую видимость вневременного покоя или столь же вневременного веселья. О выпадении из времени говорит даже название виллы: нимфа Калипсо из «Одиссеи» она обещала Одиссею бессмертие и вечную молодость, чтобы он остался на очарованном острове. То есть вилла эта задумана как зачарованный остров отдыха для вечно молодых. Сам архитектор вспоминает еще и корабль Жака-Ива Кусто, назвавшийся тоже «Калипсо» и занимавшийся погружениями в подводный мир. Значит, резюмируем мы, еще и погружение.

Архитектура виллы является развернутой метафорой сразу двух смыслов своего названия: это и зачарованный остров, и наполовину погруженный в землю объект. Но, прежде всего, это метафора погружения во время: дом представляется древней постройкой, на треть прикрытой нарощенным за столетия культурным слоем. Образ выстроен вокруг идеи погружения в прошлое, архитектура рассказывает нам о мимолетности постройки, ушедшей в землю Подмосквы за невестку какие протекшие века. Тут можно накручивать смыслы сколько душе угодно, и самые разные. Это такая машинка для порождения легенды – канва легенды уже создана, дело за героем, который туда вселится, и это станет рассказом о нем.

Илья Уткин создал несколько загородных домов, в которых комфорт сочетается с какой-то щемящей нотой грусти, исходящей от сопоставления современных поверхностей и материалов с классическими колоннами и фронтонами.

Эта же тема развита в композиции и декорации фасадов «Виллы Калипсо». На довольно протяженный прямоугольный в плане объем «навешаны» в определенной системе: подвездной портик с далеко вынесенными пилонами – на главном фасаде, колонные портики в антах – на торцах, похожий портик – на парковом фасаде, а также еще сандрики над окнами и руст на некоторых объемах. Все вместе складывается в облик представительной виллы, в стиле которой нет полной неоклассической стилизации, а есть вторжение классических деталей в современный бетонно-стеклянный объем. Это вторжение сродни структурированию массы отдельными тягами, оно поддерживает легенду о древности дома, о его историчности.

Окинув дом беглым взглядом или обходя кругом, нельзя понять того, как он сделан. Нужно приблизиться вплотную, чтобы



«Villa Calipso»

северный фасад

сечение 3-3

сечение 2-2

Макет «Виллы Калипсо»

восточный фасад

МАСШТАБ 1:100

## «Когда проект будет готов, стоимость его значительно возрастет»

*Считает Анжела Кузьмина – директор департамента продаж компании Intermark Savills, являющейся ведущей компанией на рынке дорогого элитного жилья в Москве*

– Как вы оцениваете место расположения курорта «Пирогово»? Ведь Рублевка гораздо ближе к городу и в этом смысле привлекательнее.

– Говорить так о Пирогово некорректно. У Рублевки есть своя историческая подоплека. К тому же там сегодня модно жить. Но жизнь меняется: и покупатели, и застройщики, и риэлтеры становятся более цивилизованными. «Модно» сегодня – это не то, что бесспорно хорошо. Сейчас заездили эту фразу – «стиль жизни». Курорт «Пирогово» – как раз «стиль жизни» в хорошем смысле этого слова. Начиная с концепции и заканчивая местом ее реализации.

Многие сегодня готовы платить деньги за комфорт, возможность находиться в прекрасном месте с однородной социальной средой – не просто миллионами, а близкими по духу людьми. Если говорить о том, что собой представляет курорт «Пирогово», надо сказать, что исторически место не менее значимо, чем Рублевка. Природа – отдельный разговор. И ландшафты, и вода такие, каких в малой удаленности от Москвы нет. К тому же Пирогово, как это называется, находится «на первой линии» – не надо никуда идти, чтобы получить все природные и рукотворные блага.

Мне также очень импонирует подход застройщика. Очень много строится элитных поселков, и задачи у всех застройщиков разные – из хорошего места всегда хочется сделать бизнес-проект. Так вот здесь это не так. Бизнес в Пирогово на втором плане. Сочетание места, концепции, такого фактора, что человек там может получить моральное удовлетворение чрезвычайно важно для организаторов проекта. Я рас-

считываю на то, что Пирогово будет настоящим взрывом культуры приобретения недвижимости.

Наверное, есть определенные нюансы, когда вы едете. Рублевка – прямая дорога, вдоль которой нет хаотичной застройки. Здесь это присутствует вплоть до попадания в саму среду. Но время не стоит на месте. Вспомним Новую Ригу пять лет назад – она тоже не была картинкой.

Если же вам все-таки хочется сравнить, то Рублевка – это модно, Пирогово – уникально. Оно рассчитано на другой сегмент покупателя – место не предполагает модные тусовки, походы на шильках по траве по пояс. Так что сравнивать не стоит. К тому же проект включает всего 45 домов – это сравнительно не много. В итоге мы получаем закрытую, клубную структуру, замечательное место для отдыха и досуга.

Вряд ли человек с Рублевки купит дом в Пирогово. Правда, сейчас культивируется здоровый образ жизни, семейные ценности, и есть много людей, которые уже устали от шумной Рублевки. Важна и возможность иметь яхту – на Рублевке где-то яхту держат. А многим яхты нравятся.

– Откуда появилась сама идея: не является ли этот проект очередным этапом в эволюции российской элитной недвижимости: сначала появилась Рублевка, потом – Покровское-Глебово, теперь – Пирогово?

– Я бы не сравнивала этот проект с Покровское-Глебово. Скорее – с проектом «Монолит». Не очень большой дом, закрытая клубная система, определенный внос, позволяющий зайти в этот клуб. Один дом в городе, другой проект – на Новой Риге. В городе



была действительно жесткая система – фейс-контроль, четкие критерии отбора потенциальных собственников жилья.

Когда человек знает, что система попадания в число собственников каким-то образом отлажена, возможность соседства с нежелательными персонами уменьшается – это привлекает многих покупателей. Хотя контролировать вторые и третьи перепродажи застройщик может с трудом, и говорить о клубности в законченном виде удается крайне редко.

Пирогово – тот проект, владельцы которого хотят реализовать дома по клубной системе, хотя сделать уникальный продукт. Не просто хотеть – они настоящие фанаты Пирогово. Такое желание довести начатое дело до конца, такое есть у них – дорогого стоит. С точки зрения концепции и подходов это система совершенна. Люди готовы платить

за такую закрытость большие деньги. Аналогов Пирогово нигде в мире нет. Что-то подобное есть, конечно, и в Англии, и в Америке, меньше – во Франции. Но в Пирогово будет представлена совокупность всех лучших идей, а также уникальных природных и ландшафтных факторов.

Сейчас пришло время, когда в Пирогово можно создать шедевр, изюминку. В проекте очень большое внимание уделяется мелочам. Как правило, сегодня в других проектах такая скрупулезность не столь выражена. Естественно, конкуренция есть везде. Скажем, господин Агаларов делает нечто подобное... Но там, где он собирается создавать свой поселок, нет водоёма и леса.

Бизнес-составляющая в таком проекте на втором плане – мало кто может себе позволить такой подход. Отдельная тема – архитекторы. Все признанные российские и иностранные архитекторы привлечены к работе на курорте «Пирогово». Уговорить архитектора, у которого есть проекты в Москве и на Западе, построить хотя бы один дом в Подмосквы – совсем не просто. На квадратный метр здесь собрано просто колоссальное число именитых архитекторов. Это – одна из «фишек». Другая – клубная система, позволяющая контролировать перепродажи.

– Насколько можно рассматривать покупку дома в Пирогово, как капиталовложение?

– Рассматривать это как инвестиционную покупку нельзя. Короткие деньги здесь не получить. Скорее всего, через некоторое время, когда проект будет готов, стоимость его возрастет в разы. На ближайшие несколько лет аналогов по ландшафту

и природе и другим оставляющим проекта не появится.

Если бы застройщики хотели получить максимум прибыли, они не занимались бы тем, что делают сейчас. С точки зрения бизнеса гораздо выгоднее было бы сделать не стучный товар, а все что угодно – дачи, летние коттеджи и т.д. Быстро нарезать и распорядиться. Но у собственников другой подход. Возьмем хотя бы ситуацию с архитекторами – каждый из них привносит свой стиль, но не только в этом суть. Все продумывается под архитектора, под его задачу и стиль. Люди ходят днями, сутками, месяцами, прежде чем выбрать тот участок, на котором они будут создавать свой шедевр.

– Наверняка многим из тех, кто приобретет там жилье, будет нужно ездить каждый день на работу с утра.

– Да, все загородные направления в часы-пик стоят. Но есть люди, которые будут жить в Пирогово практически безвыездно с семьями, маленькими детьми – ведь уже сейчас многих в Москву с ее воздухом, пробками и ритмом жизни калачом не заманишь. Будут там жить и те люди, которые станут приезжать на выходные. Для кого-то этот дом будет второй покупкой, допустим, после той же Рублевки. Вероятно, застройщики будут решать проблемы тех, кто захочет жить там постоянно, обеспечивать их потребности. Что же касается тех, кто хочет каждый день ездить в Москву – ну, есть такие люди. Я знаю немало собственников бизнесов, которые приезжают каждый день в Москву к восьми, даже если живут за городом. В этом смысле, для них с точки зрения транспортной проблемы Пирогово ничем не хуже и не лучше Рублевки.

– На какой стадии покупки приобретают дома в Пирогово?

– У всех это происходит по-разному. Некоторые покупают на стадии макета или даже чертежа. Другие – уже в готовом виде. Что не говорит ничего о самом проекте – хороший или плохой. Восприятие каждого конкретного проекта на разных стадиях разное. Но здесь дома будут скорее всего приобретаться на стадии конечной реализации. Потому что это не инвестиционная покупка, когда со скидкой покупается дом в фундаменте, а затем, по завершению строительства, продается по куда более высокой цене. Здесь все не так – и цена будет примерно одинакова, вне зависимости от степени готовности объекта, и система оплаты другая, чем это принято. Сейчас разрабатывается уникальная система поэтапной оплаты. В самом ее начале уже будет проявляться отношение к покупателю, который воспринимается не как денежный мешок, а как будущий член клуба, в котором интересны его личные качества в большей степени.

– Как вы оцениваете проект «Виллы Калипсо» Илья Уткина?

– Проект, на мой взгляд, прекрасно вписывается и в ландшафт, и в природное окружение. Там все продумано с точки зрения площади, остекления, количества света, который будет в доме, внешних, фасадных решений. Все очень конструктивно, и не нарушается баланс классического искусства и комфортного проживания. Стиль Уткина, при том, что это никакой не хай-тек, импонирует тем самым комфортом.

Ощущение от «Виллы Калипсо» такое: это классика, и это то, что можно оставить детям.

## Илья Уткин: это совершенно невозможный в нашей стране проект

*Архитектор Илья Уткин рассказал о своем видении курорта «Пирогово» и о своем будущем доме – «Вилла Калипсо», строительство которого начинается в ближайшее время*



– Как вы оцениваете курорт «Пирогово»?

– Пирогово находится на Клязьминском водохранилище. Прежде МАРХИ (в котором я учился) имел там лагерь, куда отправлялись студенты на практику по геодезии и спортивной подготовке. Поэтому каждый из выпускников МАРХИ там в свое время побывал. Потом, в начале 1990-х, место поменяло владельцев, оно было куплено группой бизнесменов, которые владеют этой землей и поныне. Там стал развиваться конный и яхтанный спорт. Владельцы – сами отчаянные яхтмены. Они живут романтикой Средиземноморья. Романтика этого времяпровождения обусловила особенности социального труда, на мой взгляд, довольно интересного, которым они занимаются здесь. Правда, к этому романтичному видению прибавился светский налет: сейчас в Пирогово появились гольф-поля. Впрочем, одно с другим все-таки связано. Получается образ жизни английского денди, который поиграет в гольф, а вечером у него клуб, а утром он покатается на лошадях, а потом он едет на океан и путешествует.

– Эти люди уже не работают?

– Конечно, работают, у каждого свой бизнес. Но они «отрываются», создавая такую романтику. Они культивируют землю, создают гольф-поля. Приглашают архитекторов. Всю концепцию застройки замечательно спланировал архитектор Евгений Асс, разработавший генплан застройщик территории. Сейчас возникла концепция сделать идеальное место для отдыха и одновременно клуб. К участию в проекте приглашаются известные архитекторы. Не только российские. Эрик Ван Эграт точно там строит, они хотят привлечь и Нормана Фостера.

По идее создателей проекта, дома должны быть комфортные, каждый со своим эго, именем, почерком. На мой взгляд, это, пусть и неполное в философском смысле, но тем не менее законченное представление о счастье, которое можно воплотить в жизнь, имея деньги. Это не просто поселок элитного жилья, а целый круг общения. «Демократичное место общения для богатых людей», – так бы я сформулировал его суть.

– Есть ли какие-то зарубежные аналогичные проекты? В чем отличие от Покровского-Глебово или Рублевки?

– Вещи очень непохожие. Здесь один хозяин (группа собственников) реализует некое представление о счастье на земле. Покровское-Глебово – более низкий уровень, хоть там и не дешевые дома, Рублевка – уровень выше, чем Покровское-Глебово, но с Пироговым сравнивать просто некорректно.

Пирогово – высокий уровень, как замки в Бельгии. Мы сворачиваем с дороги и оказываемся вскоре в частных владениях, где нас ждут камердинеры с лощадями, и мы там скачем. А вечером к нам приезжают гости. Это довольно замкнутый образ жизни, уединенный, к этому стремятся, в основном, олигархи, которых что-то очень много развелось в последнее время... Они могут это себе позволить.

Пирогово – это коммунари богатых людей, своего рода клуб более демократичных олигархов, в жизни которых превалирует тема яхтинга, гольфа и конного спорта, люди, скорее всего, романтичные, цель жизни которых – не создание миллионов, а трата их на жизнь, достойную жизнь настоящего джентльмена.

Сейчас проект на середине пути к завершению. И те люди, которые его делают, они настолько увлечены, что я просто не представляю, что они будут делать, когда проект будет закончен. Они надевают резиновые сапоги, идут грязь месить, делают дорожки сами, как миллиардер Дональд Трамп, который розы свои лелеял, в садуника играл.

– Каковы были требования к проекту?

– Когда ко мне обратились с предложением, чтобы я построил в Пирогово дом, я съездил на место, ознакомился с генпланом, решил, что дом, который мне предлагается построить, должен быть удачным павильонного типа, как скульптура в ландшафтном пространстве гольф-полей.

Требования к проекту были такие: дом должен вписываться в общий архитектурный контекст, сохранен его индивидуальный характер. Но требования к отдель-

ным домам обусловлены величиной участка, местоположением на общей территории. Нам было выделено около 40–50 соток, на которые должен встать дом. Задание предполагало, что пути обслуживающего персонала и хозяев не должны пересекаться. Получается полная виртуалка, сон. В итоге в один объем я засунул весь тот курятник, который необходим для элитного дома. Обычно строятся отдельно гаражи, отдельно хозяйственные помещения, отдельно фиговые для гостей, домики для прислуги. Я все всунул в один объем, поэтому закопался глубоко под землей. Три этажа наверх, два – вниз. Общая площадь – 2 тыс. кв. м.

Я всегда пользуюсь некоей мифологией, историей, на тему которой получается архитектура. Здесь история на поверхности – средиземноморская романтика. Архаичный объем, минималистская архитектура...

– Что такое архаичный объем, и откуда возникли сами идеи вашего дома?

– Это традиционно-простое решение пространства. Архитектура архаика – это просто сарай с колоннами. Архаика – тот же объем архаического храма: с двумя, четырьмя, восемью колоннами. Если сравнить храмы Пестума и Парфенон, то первые – архаика, второй – классика. Мне вспомнилось сразу же памятники архаики – не только архитектурные, но и литературные. Из реальности «Илиады» и «Одиссеи» и появилась идея «сарая», законченного в земле. Последнее – важно, получается, что он будто зарос землей. Идея дома включила в себя воспоминания о римских термах, акведуках.

– Средиземноморье – это же еще и внутренний дворик, патио...

– Все очень по-разному. Языческий храм – это просто Акрополь, без патио. К тому же есть еще такой момент: дом как бы встал среди полей и деревьев. Подземные этажи освещаются через огромные ямы перед двумя фасадами. Ощущение, что это корабль, затонувший в земле.

Всякая «гламурная» история продажи предполагает название объекта. Мой дом назван «Вилла Калипсо». Здесь есть отсылка к Жаку Иву Кусто, который назвал так свой батискаф, а первоисточник – «Одиссея» Гомера.

Одиссей попадает на остров к нимфе Калипсо, и застревает там на три года, потеряв всякое ощущение времени. Вневременная архитектура предполагает, что люди, которые живут в этом доме, так же находятся вне времени и реальности.

Потому что Пирогово – это совершенно невозможный в России проект, ирреальное пространство, чудо-уголок, где английские гольф-поля, шикарные яхты и прочее. Театрализованное пространство – пространство искусственное, или пространство искусства...

Причем, ощущение театральности бывает разным. Есть ложная театральность, камуфляж, есть ярлоподчеркнутая, когда концепция сразу видна навскос, и в этом тоже есть кайф и есть театральность, когда пытаются закрасить свежей краской гнивший сарай, как это происходит в Москве, примерно такая, какая создается солдатами, красящими зеленую краской траву, потому что та пожула. В общем, у театральности есть много видов...

– Будет ли ваш проект искусственно состаренным?

– Нет, я не собираюсь ничего старить, все должно произойти естественным образом.

– Тяжело ли делать проект, не зная, кто в нем будет жить?

– Я не делаю «дома» как такового. Я делаю художественный павильон. В принципе, в истории полно примеров. Возьмите то же Кусково, павильон «Грот». Крелоп этого архитектора делал этот павильон не для того, чтобы кто-то в нем жил. Он сделал архитектуру для ландшафта и эстетического наслаждения. В принципе, люди там жили, могут жить. В моем доме тоже могут жить.

Архитектурная практика, как я ее вижу, предполагает этапы. Я делаю проект и в законченном виде. Может, он даже и не будет никогда построен в таком виде. Должна быть красивая картинка, продуманная концепция, идеальное воплощение идеи на листе, в чертеже. Это один этап. Наверное, идеальная архитектура остается на листе. Последнее условие для архитектора – наличие конкретного жилья. С ним надо смиряться. А идеал остается на листе бумаги.

У Френка Ллойда Райта есть много проектов, когда жильцы боятся ступ перевернуть в комнате, потому что сейчас придут гости и начнут фотографировать.

А жилец обязан этот дом открывать для посещения, как памятник архитектуры, день или два в неделю в определенные часы, и все фотографировать, как Френк Ллойд Райт расставлял эти стулья или сделал камин. Это та крайность, которая присутствует при ненормальном звездном процессе в архитектуре. Я к этому не стремлюсь, но важно «добить» основную идею – общее пространство, материалы, из которых все будет сделано.



«Кот Д'Азур». Веранда



«Кот Д'Азур». Вид из окна



«Причал 95»

# Гастрономическое Пирогово

## «Причал 95»

На свежем воздухе особый аппетит. Знает это создатели необычного ресторана в Бухте Радости не стали прятать его в четырех стенах, а, напротив, аккуратно вписали в ландшафт. Стройный дом на сваих открыт тепловому ветру и слегка склонен над водой, гости «Причала 95» рассматривают пейзаж под углом ровно 95 градусов.

Архитектор Александр Бродский придумал наклон с тонким расчетом: дом кажется выросшим из воды и вполне органичным в частотке высокого соснового леса. Тем, кто приходит в «Причал 95» с воды, швартуя яхты и катера прямо к ресторану, это особенно заметно.

Первой занимают стоящую на самом краю скамейку с видом на закат. Скамейка буквально парит в воздухе отдельно от всего ресторана, поднимается на нее приходится по особой пожарной лестнице, рассчитывая на акробатическую выучку официантов, которые и там накармят, напоят, согреют. Не меньший интерес и к вир-кабинету на третьем этаже, больше похожему на голубятню. Отсюда, как на ладони, голубое зеркало водохранилища, игрушечные силуэты яхт и рыбаки на противоположном берегу.

В садках вокруг ресторана плещется стерлядь, форель, карпы и сомки, колочатся живые раки. Всего-то и нужно – спуститься вниз, где вода Клязьмы стоит ровнею с полом, и на свой вкус выбрать добычу из эффектно подсвеченной глубины. Вся рыба нагулянная, свежая, с подмосковных ферм. Здесь же ее чистят, разделяют, жарят на древесных углях. Судьбу своего обеда можно проследить от начала и до конца: кухня, копилка, мангал – все на виду.

На «Причале» едят по-домашнему, вкусно и просто. Легкий щавелевый суп с ярким кружком вареного яйца, холодный свекольник, окрошка с ломтиками буженины и отварного языка, с которой приносят домашний квас в кувшине. Житы европейской кухни в исполнении шефа Антона Конча тоже приобретают нужный колорит.

Средиземноморский морской гресбок, маринированный в оливковом масле с зеленым луком и обжаренный на гриле, кажется свежее, чем манго, спаржа с белыми грибами, запеченная с сыром пекорино романо, свежесрезанной. Даже рукола с креветками не такая, как в центре столицы, а как будто дачная, сочная с едва заметной горчинкой. Те, кто первый раз едет в Бухту Радости в надежде

слиться с природой на «палубах» самобытного ажурного строения, возвращаются ради кухни.

Шеф-повар умеет казаться оригинальным в очевидной простоте. Выкладывает слоенный пирожным припушенный цуккини с соусом бешамель и пармезаном, заправляет салат «цезарь» белыми грибами, подает практически деревенский гарнир к деликатесному эскалопу из фуа-гра – сваренная в вине груда и кисло-сладкий вишневым соус.

Тут и французский Прованс, и средиземноморский берег, и замечательные бабушкины рецепты с поправкой на время и место действия. Если бекфстроганов, то из дорогой австралийской мраморной говядины, если цыпленок-табака, то из аппетитно-желтого французского бройлера, оторченного кукурузой. Суши-бар, заведенный по просьбам гостей, гармонично вписался в концепцию: здоровая еда в здоровом месте.

## «Кот Д'Азур»

Следующий шаг – почти подвиг, развенчание мифа о том, что загородный ресторан – исключительное летнее мероприятие. На том же берегу водохранилища, но уже на территории курорта «Пирогово» возведено яркое красное футуристическое строение по проекту архитектора Тота Куземабаева – ресторан «Кот Д'Азур». Красный цвет тоже выбран неслучайно. Летом в густых зарослях зелени ресторан выглядит тропическим цветком. Зимой на фоне белоснежных просторов ярким пятном притягивает взгляд. Дойти, закутаться в теплый плед, утонуть в мягком диване у камина – потому и «Кот», а не Cote, что уют важнее пафоса. Между тем, спрятать респектабельность за маской иронии – тоже искусство. На стенах яркие подлинники Виноградова и Дубовского, на подоконниках почти что драгоценные модели старинных парусников, золотистые столы из оливы, вальжанные диваны и аккуратные пуфы работы бельгийских дизайнеров. В каждой детали тонко и точно прочувствованы стили.

Если «Кот Д'Азур» и не претендует на статус подмосковной риверы, то вполне ему соответствует. Самые жесткие требования – к продуктам. Взав за основу французскую cuisine de marché, «кухню с рынка», меню подчинили строжайшим требованиям сезонности и там, где могли, перевели на натуральное хозяйство. Птичник по соседству ежедневно снабжает ресторан свежайшими куриными и перепелиными яйцами. На собственной ферме разводят барашков и ягнят.

Свежий воздух, вид на реку, густой запах соснового леса – такие фирменные «блюда» может предложить только загородный ресторан. И то не каждый. Соединить подмосковную природу с европейского качества сервисом и кухней под силу единицам. На берегу Клязьминского водохранилища таких ресторанов два – «Причал 95» и «Кот Д'Азур». Осенью откроется третий, уже не просто ресторан, а ресторан-клуб



«Кот Д'Азур». Галерея

Летом предлагают гостям зелень и салаты прямо с грядки и даже вялят томаты на крыше по примеру итальянских матрон. Присыпанные морской солью, тимьяном и чесноком, пироговские помидоры выходят такими же сладкими и душистыми, как сицилийские. Да и паста fresco, тесто для которой месят на кухне «Кот Д'Азура», ни в чем не уступает итальянской.

Когда русская природа подводит, приходят на помощь лучшие мировые производители. Из Австралии и Новой Зеландии «мраморная» говядина и баранина с тонкими, похожими на прожилки мрамора прослойками жира – на гриле жир растает, сделав мясо невероятно сочным. Из Средиземного моря дикая рыба, плотная, постная, с характерным йодистым привкусом. Из Франции упитанные фермерские голуби. Из Италии знаменитые сыры: выдержанный пармиджано региджано, рассыпавшийся на солончатые кристаллики, нежная моцарелла буффало из молока буйволиц, сливочный буррата, молодой бурратине, творожный

маскарпоне. И совсем уж редкие сладкие австралийские сыры с орехами, цукатами, печеным – новый фетиш в кругу записных гурманов.

Антон Конча придумал для «Кот Д'Азура» свою философию еды: чем лучше, качественней продукт, тем проще рецепт, чтобы не заслонить натуральный вкус, а лишь подчеркнуть, помочь ярче раскрыться.

К морскому гресбoku насыщенный соус «порто» – оттенить природную мягкость. К фуа-гра ягодный – легкой кислинкой

убрать лишнюю жирность. К мясу только оливковое масло и соль, безупречный продукт выступает солено. Теплые бедрышки обжаренной перепелки на зеленом салате с заправкой из лесных ягод, дорада, укрытая слоем спелых томатов, голубь с ярко-зеленым соусом из тимьяна и розмарина, кукурузный цыпленок в сочетании с альпийско-яблочномороковным фаршем – безукоризненные примеры актуального стиля simple.

Впрочем шеф-повар, составляя меню, учел и другие тенден-

ции. Мода на здоровый образ жизни заставила отказаться от всего тяжелого, сливочного, предпочтя ему оливковое масло extra virgin и ароматные прованские травы.

Популярность итальянской кухни позволила отделить главную в меню классические пасты и ризотто: папарделли с белыми грибами, феттучини с трюфельным песто, помидорами черри и кедровыми орешками, ризотто с морепродуктами.

Карта блюд, как подчеркивает шеф, абсолютно интерактивна. Можно, например, с утра заказать себе омлет из деревенских яиц, принести из соседнего леса лукошко с грибами и попросить поджарить или вовсе положить на мастерство повара, обрисовав круг предпочитаемых продуктов. В этом особенность загородного сервиса – всех гостей знают в лицо и по имени-отчеству, помнят любимые блюда, угадывают настроения.

Летом «Кот Д'Азур» в буквальном смысле слова расцветает. С приходом тепла на балкон выносятся эцикурские кресла, широкие и мягкие, затягивающие в долгие посиделки с не меньшей настойчивостью, чем кухня и пейзаж. Со стаканом мохито или космополитена в коварном кресле можно сидеть часами, следя за яхтами на водной глади водохранилища, любясь закатом.

В особых случаях «Кот Д'Азур» спускается к самой воде: в белых шатрах на пирсе накрывают столы buffet, оборудуют «полевую» кухню с мангалом, казанами, тандыром и вертелом. Ягенок, приготовленный на вертеле целиком, это и ужин на большую компанию, и развлекательная программа. Ни одна вечеринка в «Кот Д'Азуре» без него не обходится. Но особенно эффектно здесь умеют создавать свадебные шоу: молодожены прибывают на яхтах, проходят через цветочные ворота и идут в шатры, где для них устраивают cooking-show повара, играют музыканты и мангал рстачает головкружательные запахи.

## Ресторан-клуб

Идея ресторана-клуба обещает достичь апофеоза в третьем проекте, который откроется на территории гольф-клуба, неподалеку от «Кот Д'Азура», осенью. Проповедуемое на «Причале 95» слияние с природой станет доступным в любое время года – огромный зал площадью 600 кв. метров окружат стеклянными стенами. Барная стойка выйдет аккуратно в центр, круглый камин соберет вокруг себя мягкую зону ложа, элегантная англий-

ская мебель выделит обеденную часть. Поездки за город с этого момента сулят только удовольствие – сидящим в прозрачном «аквариуме» капризы погоды нестрашны: весенний ливень, летний грибной дождь и даже метель отсюда как захватывающий кинофильм со стихией в главной роли. В погожие дни и вовсе сплошные радости. Летом – спрятаться в тени после партии в гольф, остужая спортивный пыл холодным чаем или фруктовым сорбетом. Зимой – согреться французским коньяком или шотландским виски, вернуться с лыжной прогулкой.

«В новом проекте будет все необходимое как для жителей курорта «Пирогово», так и для тех, кто придет сюда отдохнуть из Москвы, – рассказывает управляющий всех трех ресторанов Дмитрий Бекеров. – Детское меню, фитнес-карта, составленная из некалорийных здоровых блюд, суши-бар для поклонников легкой и свежей японской кухни. До сих пор в Подмосковье не строили таких масштабных проектов, поэтому и содержание его мы рассчитываем на должном уровне. В наших планах есть и гастроли знаменитых поваров и виноделов».

Гурманская тема прозвучит наравне со спортивной. К европейскому меню добавят регулярные обновления в виде гастрономических сетей и составят календарь фестивалей национальных кухонь. Для обитателей курорта намечена и серия мастер-классов на манер тех, что проводят в пятизвездочных отелях Европы, не просто кулинарная школа, а введение в мир высокой кухни. Энотеку начали собирать заранее. Лучшие винные дома Франции и Италии, мощные южноафриканские и чилийские вина, редкие калифорнийские и австралийские, обширная коллекция виски и коньяков – винный погребок заполняют на достойном статусе luxury уровне. Для постоянных клиентов vip-сервис – именные ячейки, в которых можно оставить раритетные бутылки, идеальные условия хранения и профессиональный уход сомелье.

К разгару сезона ресторан переводит на круглогодичный график работы. День гольфистов и других неспортивных отдыхающих будет начинаться домашним завтраком, на полдник сэндвичи с сочными помидорами и хрустящим салатом, сытный обед, изысканный ужин под музыкальный аккомпанемент.

Рестораны в Пирогово без преувеличения курортные – здесь и едят с курортным аппетитом, и отдыхают с курортным настроением.

## Анатолий Карачинский: ходить под парусом на Пироговском водохранилище интересно

О специфике ветров на воде Клязьминского водохранилища и клубной атмосфере на берегу рассказывает Анатолий Карачинский, президент группы компаний IBS и президент яхт-клуба «Пирогово»



## Как вы оцениваете яхт-клуб «Пирогово» с позиции яхтсмана?

«Лучшего в европейской практике России не знаю, правда, что происходит за Уралом, но там, где я был: в Подмосковье, в Петербурге, на Черном море, ничего лучше не видел. Есть несколько критериев оценки. Первое – инфраструктура: яхты надо поднимать, опускать, ремонтировать, хранить. Соответственно, нужны краны, сливы, подъемники, большие

теплые зимние ангары. При советской власти это строили только для спортивных школ, и за последние лет двадцать все пришло в полный упадок. Второе – должна быть причальная инфраструктура, нормальные пирсы, бонны. Третье – человеческая инфраструктура, необходимые люди, которые выйдут на катерах, чтобы поставить дистанцию, которые смогут судить, дать команду на старт, объявить финиш, если что – буксировать обратно. И последнее – условия

для комфорта не только для яхтсменов, но и для наших родных, которые проводят время на берегу, пока мы в гонке или на тренировке. Это рестораны, кафе, пляжи и многое другое, где работает улыбчивый персонал, который радуется, когда к ним приходят люди.

– Как вы оцениваете яхт-клуб «Пирогово» с позиции яхтсмана?

«Яхтсманы вряд ли пользуются общественной инфраструктурой, как-никак, спорт для состоятельных людей».

– Я сам периодически езжу на метро – пробки на дорогах такие, что иначе не добираться.

А вот еще несколько лет назад нам всем казалось, что машина – это символ.

– Яхта – тоже символ?

– У кого-то да, у кого-то нет. Как с машинами. Сейчас для многих деловых людей машина перестала быть символом: едет, и больше ничего от нее не нужно.

– Еще можно вспомнить такое слово – «фетиш».

– Фетиш – это мечта, то, без чего сложно представить свою жизнь. Вот яхта для большинства яхтсменов – фетиш. Хотя так и с автомобилями бывает – и они могут быть фетишами. Фетиш от символа очень просто отличить. Если яхта – фетиш, то человек с ней днюет и ночует, а если только символ, то про нее можно при случае обмолвиться, что вот, вчера или там неделю назад, в общем, было дело – на своей яхте катался. Пламуно так.

В нашем яхт-клубе в Пирогово большинство – просто больные, они будут тренироваться, работать до посинения. В холодном море, в горячем море – неважно. Если яхта только символ, то

в плохую погоду человек точно не пойдет тренироваться.

– Насколько я знаю, у вас в клубе есть самые большие спортивные яхты класса «Дракон»?

– В России «Драконы» всегда пользовались популярностью. В СССР было больше тысячи таких яхт. На какой-нибудь чемпионат Москвы в конце 60-х собралось по 60 – 70 штук. В 1972 году их из олимпийского класса исключили. Потому что слишком большие яхты – 7-8 метров в длину – транспортировать сложно. У нас их все сожгли, так как яхты в Союзе могли быть либо олимпийскими, либо не были вовсе. Частных яхт, естественно, не было. Они принадлежали либо спортивным обществам, либо оформлялись на какие-нибудь заводы (это называлось профсоюзный отдых трудящихся).

Почему нам так нравятся «Драконы»? Пришел первым – и ты первый. Это не олимпийский класс, и в нем – только любители. Не надо соревноваться с молодежью, у которой совершенно другая модель жизни –

они могут не работать, а только яхтингом и заниматься, пытаются стать олимпийскими чемпионами. У нас все любители и поэтому в равных условиях. Так исторически получилось, что несколько человек, влюбленные в яхты, стали ходить на «Драконы». Другие подхватили. Сейчас класс яхт «Дракон» численно растет на 100% в год. Еще интересно, что соревнования довольно много. Можно участвовать во всех российских и практически во всех международных.

Вообще, надо сказать, что все яхты делятся на спортивные и крейсерские. Спортивные делаются по жестким стандартам, лекалам, обмерам. А вот крейсерские – вещь индивидуальная. Соревнования проходят с участием и крейсерскими яхтами вводятся так называемый «гандикап» – некий коэффициент, позволяющий сравнивать разные по размеру яхты. Если соревнования проводятся между яхтами разных размеров, то прийти первым в такой гонке не означает победить – можно по итоговому протоколу

оказаться даже не в первой десятке. Это слишком скучно, соревновательный дух тут пропадает. Зато между спортивными яхтами можно устраивать соревнования по более простому и наглядному принципу – кто первый дошел до финиша, тому и приз.

– Могут ли проходить международные соревнования в Пирогово?

– Запросто. Клуб появился три года назад, но уже порядком оброс традициями. Сложилось, например, правило соревнования по более простому и наглядному принципу – кто первый дошел до финиша, тому и приз. Могут ли проходить международные соревнования в Пирогово? Клуб появился три года назад, но уже порядком оброс традициями. Сложилось, например, правило соревнования по более простому и наглядному принципу – кто первый дошел до финиша, тому и приз. Могут ли проходить международные соревнования в Пирогово? Клуб появился три года назад, но уже порядком оброс традициями. Сложилось, например, правило соревнования по более простому и наглядному принципу – кто первый дошел до финиша, тому и приз.

переменчивые. Но сложности яхтсменам только помогают – они учатся чувствовать ветер.

– В целом, могу сказать, ходить под парусом на Пироговском водохранилище интересно. Большой спектр всяких погод. Я там не видел еще, чтобы было просто.

– А что еще хорошо – сейчас там стал развиваться детский парус – уже по-настоящему спортивный. Приятно, что некоторые наши яхтсмены стали вкладывать деньги в развитие серьезного спорта и в поддержку наших олимпийцев.

– Как вы относитесь к появлению в Пирогово курорта (я имею в виду строительство объектов, которое там сейчас началось)?

«Хорошо отнoсюсь. Мы надемся, что большинство членoв клуба будут жить в этом поселке. Ведь замечательно, когда можно утром встать, быстро окликнуть соседа: «Ветер дует, пошли похолодим». Мест, где есть яхты, конечно, гольф, в Москве и близ нее. Яхтсмены и гольфисты, полагаю, все дома на курорте «Пирогово» раскаты быстро».

# ДОМ архитектура

## Проект в ненатуральную величину

### малые формы

Изготовление макетов объектов жилой недвижимости переживает сейчас настоящий бум. Сложно найти загородный или городской проект, у которого нет копии в миниатюре. Это насущная необходимость, ведь покупатель, приобретая квартиру, видит «в реале» в лучшем случае голые стены, а чаще только котлован под будущим домом. Практика продаж на ранней стадии строительства дала второе дыхание едва не исчезнувшему в России мастерству изготовления макетов.

### Заманивать и успокаивать

Не так давно все макеты склеивали из бумаги обычным ПВХ, а рабочие эскизы «размывали» (тонировали) чаем различной крепости. Причем качество работ вполне устраивало заказчиков, поскольку основная цель создания макета состояла в том, чтобы архитектор мог увидеть проектируемый объект в объеме и исправить возможные ошибки, пока они существуют только на бумаге.

Ситуация принципиально изменилась, когда большинство объектов недвижимости стали продавать на начальных стадиях строительства. Профессионально изготовленный макет превратился в идеальный инструмент продаж и привлечения инвесторов. Он позволяет любому, кто не обладает навыком чтения чертежей, представить, как будет выглядеть будущий объект.

Казалось бы: поставьте в офисе продаж большой экран, запустите красочный трехмерный ролик с прорисованными домами — и дело сделано. Однако 3D-визуализации не заменили макеты. У «живых» макетов есть неоспоримое преимущество — очарование игрушки. Тем они и притягательны.

«Сейчас никому из застройщиков не надо объяснять, зачем нужен макет в офисе продаж», — отмечает Надежда Гребенникова, руководитель отдела проектов компании «Терра-недвижимость». — «Каждый покупатель хочет воочию увидеть дом, в котором ему предстоит жить. Тем важнее модель будущего жилья, ведь решение о покупке принимается прежде всего на эмоциональном уровне. А если на участке в поселке еще зеленеет трава или только начали заливать фундамент? Помочь может только макет».

К примеру, продажи домов в поселке «Грин Хилл» начались только после того, как в офисе агентства-продавца появился развернутый макет. На нем можно увидеть не только коттеджи, участки и дороги, но и окружающий ландшафт — лес, поле. Что, безусловно, удобно покупателям: они могут увидеть, как будет выглядеть «Грин Хилл» после окончания строительства. И привлекательнее выглядит сама территория поселка, где строительные работы в самом разгаре. «Макет помогает включить воображение, представить свой будущий дом, себя в этой среде», — рассказывает Елизавета Барских, специалист по рекламе компании «Пе-



Профессионально изготовленный макет превратился в идеальный инструмент продаж и привлечения инвесторов

ресвет-Реал Эстейт». — Он своего рода тест на «нравится — не нравится», «мое — не мое».

По сути, увидев макет, потенциальный покупатель точно знает, поедет ли он его смотреть или поищет что-то другое. Это помогает сберечь время и бензин риэлтеров.

Иногда с помощью грамотно выполненного макета можно решить даже самую сложную для любого застройщика задачу — взаимоотношений с местными жителями. Например, один жилой комплекс компании «Декра» должен был частично располагаться на территории парка. Жители района стали бойкотировать строительство, защищая деревья. Тогда застройщики организовали встречу с недовольными гражданами и продемонстрировали подмакетник, на котором было видно, что почти все растения останутся на своих местах. Макетчики

по просьбе заказчика изготовили не абстрактные деревья, а тополя, клены, березы — строго в соответствии с реальностью. Конфликт был исчерпан.

### \$100 за квадратный сантиметр

Миниатюрная недвижимость — удовольствие дорогое. Изготовление макета в московских мастерских обходится в среднем в \$7 тыс. за изделие. Вилка цен — от \$4 тыс. за макет многоквартирного дома на подмакетнике размером 1x1 м до \$45 тыс. за миниатюрную усадьбу в дворцовом стиле на подмакетнике площадью 5x5 м. Но чаще всего заказывают макеты стоимостью \$10–20 тыс.

Макетчики часто делают не только цельные в миниатюре, но и разборные макеты. Их можно разобрать на части, снять с дома крышу, к примеру, что позволяет рассмотреть планировку квартир и здания. Если предполагается часто показывать клиентам интерьеры строения, макетчики рекомендуют сделать еще и отдельный

макет этажа, на котором можно рассмотреть планировку всех помещений.

Учитывается и то, что продавцы-консультанты, как правило, девушки. Им физически тяжело несколько раз на дно поднимать тяжелый защитный коллап макета. Кроме того, регулярная сборка-разборка миниатюрного здания приводит к поломкам. В итоге самим заказчикам выгоднее оплатить дополнительный разборный макет, нежели заниматься регулярными реставрационными работами.

### Масштаб имеет значение

Все популярнее становятся высокотехнологичные макеты. Например, на макете клубного поселка «Монолит» (поселение занимает не один гектар) все дома оснащены подсветкой, причем в каждом свет включается отдельной кнопкой.

«В технической миниатюре зачастую предусмотрено абсолютно все, что включается в здание-пробораз», — рассказывает Елена Розанова, руководи-

тель департамента маркетинга компании Blackwood. — «В домах автоматически открываются двери, работают лифты или эскалаторы, передвигаются фигурки людей и автомобилей».

«Технические макеты готовятся, как правило, к имиджевым международным выставкам», — рассказывает Сергей Подъемщиков, руководитель мастерской «Дом на Брестской». — «Причем, сравнивая на выставках макеты иностранных мастерских, я не увидел ничего такого, что не делалось российскими макетчиками. Используемые технологии, оборудование, материалы теперь одинаковы у всех. Другое дело, что у каждой мастерской свой собственный стиль».

Настоящую промышленную революцию в макетном деле совершило около трех лет назад появившееся у нас иностранное оборудование. Благодаря компьютерному проектированию макеты теперь делают в любых масштабах. Самые распространенные — 1:100 или 1:200 для отдельно стоя-



У «живых» макетов, в отличие от 3D-визуализации, есть очарование игрушки. Фото: ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

щих зданий, 1:500, 1:750 и даже 1:1000 — для коттеджных поселков большой площади.

Раскрой материалов происходит на станках, соединенных с компьютерами. Оконные и дверные проемы, нестандартные детали выгнатируют гравировальные станки по указанной программе. Раньше эту работу приходилось делать вручную.

На смену картону пришли более стойкие материалы: ценные твердые или же, напротив, хрупкие породы дерева, пластики. Для изготовления травы раньше использовали крашеную стружку, деревья крутили из проволоки, «озеленяя» их листовой из провернутой на мясорубке губки. Теперь же только перечень специальных ландшафтных материалов насчитывает десятка наименований.

В соответствии с желанием заказчика и масштабом макета профессионалы используют пластик, дерево, картон, фанеру, полистирол и ПВХ, оргстекло и полиэфирное стекло. Реже — макеты с использованием гипса, армированного железобетона и оптического стекла (макет «Газпром-сити» для Петербурга). Для изготовления эксклюзивных макетов используется шпон разных пород дерева вплоть до экзотических (венге,

анетри), не говоря уже об обычном красном дереве. Породы дерева подбираются так, чтобы рисунок текстуры подчеркивал масштаб макета, но при этом не мешал целостному восприятию архитектурной формы. Однако ценные породы используются для изготовления макетов для офисов продаж риэлтеров все же редко.

«На сегодняшний день спектр материалов и, соответственно, стилистика исполнения макета очень широка. В традиционных вариантах это точная копия будущего здания, выполненная из листовых полимерных материалов, специального картона или пористого полистирола с последующей окраской или аппликацией», — рассказывает Игорь Ростовцев («Пересвет-Девелопмент»). — «Но все чаще можно встретить новаторские решения, когда сохраняется и обыгрывается текстура примененного материала. Например, прозрачного акрилового стекла, металла или дерева».

Новые материалы и оборудование облегчили работу макетчиков. Раньше изготовления макета уходило от одного до четырех месяцев. Теперь такой же объем работы занимает от 5 до 45 дней. Современные материалы выглядят настолько правдоподобно, что на фотографии отличить макет от настоящего здания сразу не всегда возможно.

Ольга Соломатина

www.novieveshki.ru  
740 72 27

ЖИЗНЬ, КАКОЙ ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ

СКАЗКА НАЯВУ

УНИКАЛЬНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС

ВСЕГО 5 МИНУТ ОТ МЕТРО „АЛТУФЬЕВО“

Надежная выручка на рынке ценных бумаг  
ОБЩИЕ ФОНДЫ БАНКОВСКОГО УПРАВЛЕНИЯ (ОФБУ) ЗЕНИТ

Доходность ОФБУ за 3 года 263,10%

«Банковские фонды ЗЕНИТ — среди немногих, способных составить достойную конкуренцию ПИФам по доходности.»  
— Журнал Forbes, июль 2005.

ОФБУ Банка ЗЕНИТ  
8-800-200-15-17  
Условия на сайте  
http://www.zenit.ru/investserv/obfu/

\* на период 01.01.2004 - 01.01.2007

## ДОМ архитектура

## Авангард в офсайде

## КОНФЛИКТЫ

В начале марта компания «Капитал Групп» объявила о строительстве офисно-жилого комплекса «Имперский дом» на Якиманке. Эта заявка поставила точку в скандальной истории комплекса «Русский авангард», который планировалось разместить как раз на этом участке. Проект «Русского авангарда» будет полностью переработан новым партнером — американским архитектурным бюро NBBJ.

Концепция «Русского авангарда» сохранилась, но теперь уже ясно, что напротив филиала Третьяковки комплексу не быть. На выставке MIPM компания представила проект нового комплекса, который будет построен на этом участке. Это офисно-жилой комплекс «Имперский дом» площадью 44 тыс. кв. м с инвестициями \$250 млн. Концепция, автором которой является московский архитектор Михаил Белов, по словам коммерческого директора компании Алексея Белоусова, «в основном согласована», однако на рассмотрение общественного совета не выносилась. А концепцию «Русского авангарда» сейчас полностью перерабатывает постоянный партнер «Капитал Групп» американское архитектурное бюро NBBJ. Судя по всему, если ее и воспроизведут в столице, то в совершенно ином виде.

Жилой комплекс «Русский авангард» должен был представлять собой пять башен в 10–17 этажей, выполненных в стиле художников русского авангарда — Кандинского, Родченко, Малевича, Экстер, Поповой, и носить их имена. Предполагалось, что в верхней части каждого здания будут элитные квартиры, а в нижней — галереи современного искусства, офисы, рестораны и магазины. Общая площадь комплекса составляла 55 тыс. кв. м. Здания предполагалось построить напротив Центрального дома художника — так, чтобы они были видны из залов филиала Третьяковской галереи на Крымском валу, где представлены картины художников-авангардистов.

Общественность ожидала, что проект пройдет на ура и если у девелопера и будут трудности с его претворением в жизнь, то не связанные с архитектурой. На заседании общественного градостроительного совета при мэре Москвы в апреле 2004 года, где автор проекта Эрик ван Эгерат представлял его Юрию Лужкову, и чиновники, и архитекторы, в том числе гла-



Будет имперский стиль — и никакого авангарда

ва Москомархитектуры Александр Кузьмин, однозначно высказывались в его пользу. Однако реакция мэра была неожиданной. С выступающими он вроде бы согласился, но в итоге их не поддержал. «Интересен ли этот проект Москве? Да! Интересен ли этот проект для архитекторов? Да! Это нечто необычное, новое для города, в чем-то даже улавливающее сам характер и философию Москвы. Этот проект намного опережает тот авангард, который мы видим за рубежом. Так и должно быть. Я бы хотел активно поддерживать этот проект, но в другом месте», — резюмировал Юрий Лужков.

Фактически это означало, что на проекте ставится крест. Почему так решил столичный градоначальник, для многих оставалось загадкой. Некоторые связывали его поведение с событиями, происшедшими незадолго до того, — обрушением крыши «Трансааль-парка» (14 февраля 2004 года), к которому, по неподтвержден-

ным данным СМИ, была причастна супруга мэра Елена Батурина, как соинвестор строительства, и пожаром в Манеже (14 марта 2004 года). Предполагали, что в свете постоянных скандалов еще одна крупная стройка мэру просто ни к чему. Однако не все с этим согласились. «Как правило, уникальные идеи, предлагаемые архитекторами, требуют дополнительных сопутствующих проектов», — рассказывает Алексей Добашин. — Например, девелоперу придется привлечь дополнительных мастеров для отделки фасадов или других более мелких элементов, чем автор концепции зачастую не занимается. А это дополнительные договоренности между проектировщиками и дополнительными затратами».

В компании «Капитал Групп» вряд ли признают правоту столичных властей, но объяснения решению Юрия Лужкова найти пытаются. «В этом районе узкие улочки, могут возникнуть пробки, и проект бы просто затерялся», — говорит один из представителей компании.

Тем не менее в тот момент решение мэра Лужкова для «Капитал Групп» стало ударом — хотя бы пото-

му, что, по данным участников рынка, она уже вложила в проект около \$30 млн при общей его стоимости \$175 млн. После апрельского общественного совета стороны еще делали попытки найти компромиссные решения. Сам проект перерабатывать не стали: и девелоперам, и большинству чиновников концепция нравилась именно в том виде, в каком была представлена. Искли новые площадки. В «Капитал Групп» рассказывают, что им было предложено на выбор три площадки в центральной части города, но ни одна из них компании не подошла: вдали от ЦДХ концепция теряла всякий смысл.

По оценкам участников рынка, за неудачу проекта в равной степени ответственны как застройщик, так и архитектор. «Зачастую разногласия возникают из-за того, что заказчик недостаточно четко формулирует свои требования», — отмечает вице-президент Miga Group Дмитрий Луценко. — Но проблема и в архитекторах: люди с громким именем зачастую неохотно корректируют свои работы с учетом требований заказчика. «Как правило, уникальные идеи, предлагаемые архитекторами, требуют дополнительных сопутствующих проектов», — рассказывает Алексей Добашин. — Например, девелоперу придется привлечь дополнительных мастеров для отделки фасадов или других более мелких элементов, чем автор концепции зачастую не занимается. А это дополнительные договоренности между проектировщиками и дополнительными затратами».

Эрик ван Эгерат пока не оставляет попыток реализовать идею. В прошлом году он заявлял, что комплекс по такому же проекту будет построен в Ростове-на-Дону. Однако, по сведениям осведомленных источников, его команда не смогла договориться с местными девелоперами. В архитектурном бюро Эгерата эту информацию не комментируют.

Ольга Кондрашова

Григорий Ревзин

Обозреватель «Ъ»



## Коммерческая кадрили

Бывают такие новости, что их ждут, и даже если их нет, то все равно очень хочется, чтобы были. В этот разряд попадают разные события — политические, общественные, экономические, а архитектурные, по моему, никогда раньше не попадали. Но вот пришел праздник и на нашу улицу.

По сообщением новостных агентств, «Имперский дом» заменит «Русский авангард». «Русский авангард» — это комплекс Эрика ван Эгерата, спроектированный им два года назад для компании «Капитал Групп». О нем тогда много писали. «Имперский дом» — проект Михаила Белова для «Капитал Групп», который сделан сейчас. Комплекс Эгерата — пять домов, каждый из которых посвящен великому русскому художнику начала века: Малевичу, Кандинскому, Родченко, Поповой и Экстер. «Имперский дом» посвящен сталинской архитектуре Москвы.

Я возбудился, когда все это узнал. Еще бы, ведь сталинизм однажды уже уничтожил полет авангарда — и вот опять. А кругом укрепление вертикали, и это так наводит на мысль, что даже и думать эту мысль не надо, просто произнести ее вслух. В свое время Владимир Паперный написал замечательную книгу «Культура Два», где показал, как авангард сменяется сталинизмом, назвал эту смену фундаментальным законом русской истории, и вот пожалуйста — все буквально воплощается. Была либерализация — а теперь Путин. Был русский авангард — а теперь империя.

Но, как оказалось, новость родилась практически из ничего. Комплекс «Русский авангард» был действительно спроектирован для того же места, где сегодня спроектирован «Имперский дом» Михаила Белова. Но пока Эгерат его проектировал, у нас вышло постановление об охранных зонах, и прямо посередине комплекса прошла охранный зона церкви Иоанна Воина. В принципе у нас это обычно ведет к переделке проекта, но «Русский авангард» так понравился Москомархитектуре в целом и Юрию Лужкову лично, что год назад его решено было не портить, а перенести поближе к набережной. И в настоящий момент он утвержден к строительству и даже имеет конкретный адрес: Крымская набережная, 5, прямо рядом с Центральным домом художника.

Правда, никто не знает, что из этого выйдет. Компания «Капитал Групп» рассорилась с Эриком ван Эгератом по соображениям, которые можно в общем-то определить как коммерческие (надо сказать, что эта компания время от времени ссорится по аналогичным вопросам практически со всеми архитекторами, которые на нее работают). Эрик ван Эгерат считает себя свободным от обязательств и уже полгода пытается реализовать свой проект в Ростове. С другой стороны, в Москве на Крымской его проект утвержден и ничего другого строить на этом месте пока нельзя. Для этого нужно отменить постановление правитель-

ства Москвы, а отменять его никто не хочет. Но, так или иначе, первоначальная площадка оказалась свободной, и после долгих поисков (всего на этом месте попробовали свои силы 14 русских архитектурных бюро) компания «Капитал Групп» остановилась на проекте Михаила Белова.

Такая история. И вот ясно, что нечто в ней есть, но как-то не понятно что. Какой-то чувствуется большой культурный смысл, но какой? Очень хочется его вытянуть, но не понятно, куда тянуть.

Хороша, конечно, компания, которая вчера заказывала «Русский авангард», а сегодня пожалуется — «Имперский дом». Какая, право, беспринципность! Авангард — это же была главная имиджевая составляющая крупнейшего московского застройщика: мы все знали, что вот «ДОН-строй» — он возрождает сталинизм, построил «Триумф-палас», а «Капитал Групп» — они авангардисты, они построили «Дом-пингвин» на Брестской с Александром Скоканом, «Город яхт» с Николаем Лызовым, «Аэробус» с Владимиром Плоткиным и вообще пригласили самую Заху Халид строить на улице Живописной. А теперь что получается? Имперский дом! Пиларсты, фронтоны, лепнина на фасадах, довольно, кстати, изящный и очень гордый проект получился, но где принципиальность?

Причем, что интересно, никакой принципиальности нет и у «ДОН-строю». Возродили они сталинизм в «Триумф-паласе», и что же? Теперь строят с Сергеем Скуратовым звивающиеся небоскребы на Мосфильмовской улице, глубоко авангардистский проект. Они как будто поменялись с «Капитал Групп» идеологией: авангардисты впали в сталинизм, сталинисты — в авангард.

Идеологи, конечно, так себя не ведут. Так, однако же, ведут себя любые разумные участники рынка. Если конкуренты используют какую-то успешную стратегию, необходимо ее перехватить. Оба и перехватили: «ДОН-строй» решил обыграть «Капитал Групп» на поле авангарда, «Капитал Групп» — обыграть «ДОН-строй» на поле сталинизма. Получилось что-то вроде кадрили, причем, надо сказать, обыграли оба. Потому что если небоскребы Скуратова на Мосфильмовской построят, то это, безусловно, будет самое занятное авангардистское здание Москвы, гораздо интереснее, чем все, что до сих пор сделано «Капитал Групп». Равно как если проект Белова будет реализован, то «Триумф-палас» сильно проиграет ему в качестве.

Это вопросы маркетинга, но вот что удивительно. Сказанное означает, что и русский авангард, и сталинизм вообще перестали быть художественными идеологиями. Они оказались просто ничими брендами, которые очень хочется присвоить, потому что под ними хорошо продаются квадратные метры. Для критика это прямо ужасно, и очень хочется, чтобы было не так. А где же в самом деле глубокое содержание? Где жизненная стратегия? Где, в конце концов, власть? Ведь как должно быть? Нужно, чтобы власть преследовала русский авангард, не давала ему проявиться, чтобы он страдал в подполье и обретал трагический оттенок. Нужно, чтобы она поддерживала «имперский» проект и насильственно его насаждала. Тогда будет как по маслу.

К сожалению, этого нет. Путину до обидного все равно, какой будет его вертикаль, с колоннами или без. Лужков раньше склонялся к колоннам, но теперь как-то остыл. Нам не дают повода обидеться и побороться. И как после этого быть с культурными смыслами?

ЩИТНИКОВО  
МОЙ ДОМ - МОЯ КРЕПОСТЬ  
Новый микрорайон. Щелковское шоссе, 2 км. от МКАД  
Отличная инфраструктура (детские сады, школы, супермаркет, поликлиника). Вид из окон на парк «Лосиный остров».

от 1600 у.е.

1 ДСК и К<sup>О</sup>  
КОММАНДИТНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО

РЕКЛАМА

ТЕЛ.: 933-76-06, WWW.DSK1.RU

ДОМИНАНТА

Жилой комплекс на Щукинской

- Рядом с парком «Покровское-Стрешнево»
- Окна с видом на лес
- Чистый, свежий воздух
- Утреннее пение птиц
- Пешие прогулки по парку
- Тишина, уют и спокойствие

БАРКЛИ  
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ  
www.barkli.ru

933 0000

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте  
На правах рекламы ЗАО «Баркли Строй»

Лицензия № ГС-1-50-02-22-7720186190-005644-1

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Шестисоточные квартирники

## сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 25)

На весь проект уходит приблизительно год, прибыль составляет около 40–50% годовых в валюте. Это, конечно, намного выгоднее, чем банковские депозиты, и надежнее ПИФов, однако почтенный возраст домов, хаотичная застройка и отсутствие парковки создают проблемы, самая серьезная из которых — угроза сноса аварийного дома.

## Пространство для жизни

Для проживания сейчас покупают большие квартиры в новых домах или старых, но полностью реконструированных. «В основном спросом пользуются большие квартиры в центре Москвы, вблизи станций метро „Охотный ряд“, „Тверская“, „Парк Победы“, „Кропоткинская“, „Октябрьское поле“, „Таганская“, „Арбатская“. Особенно привлекают большие квартиры в знаковых местах, например на Патриарших прудах, — рассказывает Ольга Побединская, директор по маркетингу бюро недвижимости „Агент 002“. — Выборка за последние два месяца показывает, что количество предложений квартир большой площади (от 350 кв. м) на вторичном рынке Москвы составляет всего 280 объектов. Из них 140 объектов — новые, то есть выставлены на продажу за последние два месяца».

Большие квартиры в современных домах — это в основном предложения элитного рынка. «Большие квартиры можно встретить в элитных домах на Остоженке, в Замоскворечье (ЖК „Коперник“, „Онегин“, „Римский дом“), на Плющихе („Три тополя“, „Венский дом“), а также в районе Савинской и Ростовской набережных. Что же касается процентного соотношения, то квартиры большого метража на данный момент составляют менее 10% от общего предложения объек-

тов элитного класса, — говорит Наталия Дабсон, директор по развитию департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard. — Сегодня, например, мы предлагаем квартиры площадью от 500 кв. м в клубном доме в Гранатном переулке».

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, приводит в качестве примеров квартиры поменьше. Это трехуровневая квартира мансардного типа площадью 350 кв. м на Мясницкой, 24, в доме начала прошлого века с реконструированным фасадом. В квартире огромная гостиная с действующим камином, зимний сад, терраса, два балкона, два санузла, панорамные виды из окон. Стоимость — \$5 млн. Еще один пример — квартира с отдельной площадью 360 кв. м по адресу Островной проезд, 6, в элитном поселке «Остров фантазий» на территории природного парка Москворецкий. В квартире — кухня-гостиная-столовая, четыре спальни, кабинеты, три гардеробные, хозяйственный блок, кинозал и три санузла. Стоимость — \$3,7 млн.

Среди больших квартир в новых домах Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании IntermarkSavills, выделяет трехуровневый пентхаус в комплексе «Золотые ключи-2» площадью 502 кв. м. Первый уровень — 174,4 кв. м, второй уровень — 251 кв. м, плюс терраса 160 кв. м, камин, третий уровень — 20 кв. м плюс мансарда.

«Чаще всего квартиры подобного метража располагаются на последних этажах и позиционируются как пентхаусы, — объясняет Екатерина Егорова, консультант по недвижимости компании Kirsanova Realty. — Они имеют минимум несущих колонн и позволяют сделать единые помещения большого метража. Как пример могу при-



В больших квартирах хорошо смотрится верхнее освещение ФОТО АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

вести строящийся дом в Еропкинском переулке, в котором есть несколько квартир площадью 330–390 кв. м. В одной из них, расположенной на верхнем, седьмом этаже и имеющей метраж 340 кв. м, гостиная-кухня-столовая занимает площадь 205 кв. м. А в доме компании «Баркли» в Хилковом переулке квартир подобного метража нет, но есть возможность объединения двух или трех квартир до метража 350–400 кв. м».

## Без скидок на площадь

Самые дорогие из больших квартир расположены в современных элитных домах в центре города. «Это, пожалуй, одни из самых дорогих объектов городской жилой недвижимости не только в России, но и в Европе. Они оснащены собственными системами энергоснабжения, обогрева, водоснабжения, охраной с постоянным видеонаблюдением и собственной инфраструктурой с подземными стоянками, фитнес-клубами, бассейнами, прачечными, детскими площадками и т. п., — говорит Олег Канке. — Все это выливается в очень высокую стоимость обслуживания (до \$300 за 1 кв. м в год), но высококачественный сервис того стоит. Тем более что владение недвижимостью может позволить себе подобные траты: такие квартиры приобретают в собственность, например, представители отечественной бизнес-элиты, входящие в списки самых обеспеченных людей страны. Кроме того, практикуется сдача квартир в таких домах как представителям крупных иностранных компаний, так и звездам шоу-бизнеса».

Особенно дороги, как объясняет Екатерина Егорова, квартиры на последних этажах, которые отличаются от типовых квартир в доме высотой потолка, наличием террас, необычной планировкой (конфигура-

цией). Цена на такие квартиры будет самой высокой и может отличаться от минимальной цены в доме на 50–60%. Средняя цена подобных предложений \$25–30 тыс. за 1 кв. м. Но на конечную стоимость квартиры влияет целая совокупность факторов — местоположение, видовые характеристики, качество строительства, репутация компании-застройщика, инфраструктура, соседство и ряд других особенностей.

«На стоимость большой квартиры влияют те же факторы, что и на недвижимость в целом, а именно качество дома, инженерия, инфраструктура, видовые характеристики, уникальные особенности, такие, как камин, зимний сад или панорамное остекление. Цены на более или менее интересные квартиры площадью от 350 кв. м в Москве начинаются с \$3,5 млн, — уточняет Кайдо Каарма, директор департамента элитной недвижимости холдинга „Милль“. — Впрочем, цена за квадратный метр может ввести в заблуждение, поскольку порой она может быть ниже, чем в целом по дому, хотя стоимость объекта в целом будет очень высокой за счет общей площади».

Однако, как говорит Мария Литинецкая, скидок на большую площадь объекта, как правило, не делается. В результате на рынке находится большое количество переоцененных квартир, которые имеют длительные сроки экспозиции. Ценовой диапазон на такие квартиры очень широкий — от \$10 тыс. до \$40 тыс. за 1 кв. м.

## Бизнес-класс играет по-крупному

Можно найти большие квартиры и в сегменте бизнес-класса. Как объясняет Сергей Баранов («Персвет-Девелопмент»), большие квартиры бизнес-класса предполагаются в большинстве современных московских жилых комплексов. «Они располо-

жены на последних этажах здания. Атрибутами, как правило, являются: два или три уровня, панорамное остекление, открытая терраса, камин на твердом топливе, — уточняет он. — Такие квартиры внешне имеют все атрибуты элитных апартаментов, за исключением одного: они находятся в многоквартирном доме. Цены на них поскромнее: верхняя планка — в районе \$15 тыс. за 1 кв. м».

По данным Ольги Побединской, большие квартиры предусматривают в своих проектах компании Rose group, ST-group, «Лоджик», «Баркли», «Стройтэк», «Реставрация Н», «Индекс ХХ», MCD-Group, «Крост», Uniformstroy, «Капитал-груп», ГК ПИК, «Авгур-Эстейт», «Дружба», «Павломострой», ПСК СВ-155, ДИПС, а также «ДОН-строй». Правда, площади квартир в бизнес-классе все-таки поменьше, чем в элитном сегменте. «Планировочные решения наших домов создаются в первую очередь с учетом востребованности квартир той или иной площади у клиентов, — объяснили нам в компании „ДОН-строй“. — Спрос на квартиры площадью более 250 кв. м очень невелик, поэтому, как правило, самые большие квартиры в наших домах имеют площадь 230–250 кв. м, что позволяет комфортно устроиться даже достаточно большой семье».

## Где-то за городом

В Подмосковье тоже можно найти большую квартиру. Правда, по данным Ольги Побединской, сейчас на подмосковном рынке в продаже их находится не более десятка. «Дело в том, что в Подмосковье такие площади актуальны для коттеджей, а не для многоквартирных домов, — объясняет она. — Но в качестве примера приведу большую квартиру в Королеве на улице Циолковского. Это двухуровневая квартира, 350 кв. м — общая площадь, 260 кв. м — жилая.

Каждому, купившему ТАУНХАУС, — подарок «ПЕЖО 307»

Индивидуальные условия оплаты и рассрочки

www.7mile.ru  
тел.: 780-46-46

СТРОЙ  
NBM  
СЕРВИС

мы предлагаем СТИЛЬ жизни

ТАУНХАУСЫ от 185м<sup>2</sup> до 350м<sup>2</sup>

поселок

7 Миля

12 км Новорижского шоссе, рядом с Бузланово. Кинотеатр, рестораны, бутики, детский клуб, SPA, фитнес

Компания создана в 1994 г.

ООО «ЭнБиЭм Стройсервис Монолит». С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

# Янтарный Город

в Строгино

Дом там, где наше сердце

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон. «Основы архитектуры»

СИТИ XXI ВЕК

783-05-83  
www.city-xxi.ru

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI век» размещена на сайте компании

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



Иногда стирается разница между квартирой и музейным залом

В квартире три санузла, сауна, камин, бильярдная, атриум с расписными стенами и куполом.

«На первичном рынке Подмосковья предложение квартир площадью более 350 кв. м существует в жилых комплексах высокой ценовой категории, которые относят к элитному сегменту, — утверждает Анна Рассохина, маркетолог компании «Пересвет-Реал Эстейт» (входит в ГК «Пересвет-Групп»). — Например, в «Новом Лапине», «Грюнвальде», «Тихомирове», «Мещерском» и т. п. Квартиры большой площади — обязательная составляющая предложения в данном сегменте. Их, как правило, не более 5%. Общий объем предложения на рынке — не более 50 штук».

Это, правда, не считая таунхаусов, которые тоже можно отнести к разряду больших квартир. «Цены здесь значительно скромнее и приравниваются к среднему коттеджу, поскольку фактически таковым и являются с той лишь разницей, что хозяев в таком доме от двух до четырех, — говорит Сергей Баранов. — Таунхаусы также пользуются популярностью прежде всего у людей, выбирающих благоприятную экологию, живописные пейзажи и близость к центру Москвы».

#### На грани рентабельности

По данным коммерческого директора строительной корпорации «Баркли» Анжели Кузьми-

ной, в любом доме количество квартир большой площади не превышает 15–20%, причем это касается как клубных домов, так и многоэтажных жилых комплексов. «Застройщик минимизирует свои риски, планируя квартиры стандартных ходовых метражей — 70–130 кв. м в бизнес-классе, 100–150 кв. м в элитном сегменте (квартиры с двумя-тремя спальнями), — говорит она. — Зато застройщики закладывают в проект возможность объединить несколько квартир. Покупатели часто пользуются этой опцией. Например, комплекс «Шуваловский» очень хорошо продавался, потому что была возможность объединения, которой воспользовались многие покуп-

атели. Я знаю много примеров на Остоженке, когда объединялись две квартиры».

«Планировать квартиры большой площади невыгодно: продавать их сложнее. К тому же если клиенту необходима большая квартира, он всегда может приобрести две смежные и объединить их в процессе отделки в одну. Так было сделано, например, в жилом комплексе «Алые паруса»: покупатель приобрел две и без того не маленькие квартиры, объединил их и в результате занял целый этаж, — говорит Екатерина Кукунова из «ДОН-Строй». — В этой квартире площадью почти 560 кв. м владелец реализовал мечту о собственном дворце: десять больших комнат оформлены в классиче-

ском парадном стиле — лепнина с позолотой, потолочная роспись, витражи, паркет из редких сортов дерева и даже ванная комната, отделанная природным ониксом. Ступени, выходящая на Москву-реку, превращена в галерею с огромными окнами, открывающими отличные виды на зелень и воду. В конце галереи устроена светлая застекленная столовая».

Скорее всего, застройщики будут сокращать количество больших квартир, поскольку спрос на них, как отмечают эксперты, падает. По мнению Натальи Новиковой, генерального директора Renaissance Realty, основная причина угасания интереса к большим квартирам — рост цен на дорогую



Гостевая зона включает несколько пространств, объединенных общей идеей ©ФОТО КОМПАНИИ VICKWOOD

недвижимость. В условиях бурного роста цен, который продемонстрировал прошедший год, многим покупателям пришлось делать выбор в пользу меньших площадей.

Сейчас большие квартиры покупают состоятельные и многодетные люди. «Как правило, покупатели таких квартир — «классические» семьи. Мужчина старше 35 лет, женщина от 25 лет, которые имеют от одного до трех детей или планируют второго-третьего ребенка, — сообщает Анна Рассохина. — Активная роль в семье принадлежит мужчине: он владелец или совладелец крупного или среднего бизнеса, должностное лицо во властных структурах, топ-менеджер в крупной российской или иностранной компании. Женщина чаще домохозяйка, занимается воспитанием детей, реже — работает, но на менее значимых позициях. Семья имеет недвижимость класса В+ или А в Москве, иногда загородную недвижимость (например, усадьбу на расстоянии 50–100 км от МКАД). Квартиру покупают для постоянного проживания. Решение о покупке принимает мужчина, женщина имеет совещательный голос. Часто женщина, располагая временем, занимается изучением предложения. Ключевые факторы: экология, транс-

портная доступность, престиж, инфраструктура, социальное окружение».

Зонируются такие квартиры в зависимости от состава семьи. Как рассказывает Анжела Кузьмина, в таких квартирах предусматриваются зоны для каждого члена семьи и соответствующее количество санузлов. Часть больших квартир делается в двух уровнях, причем это относится не только к пентхаусам. Например, в ЦАО существуют ограничения по строительству жилья на первых этажах, поэтому некоторые застройщики делают двухуровневые квартиры на первом-втором этажах зданий. Двухуровневые квартиры, например, есть у компании «Баркли» в доме во 2-м Зачатьевском переулке.

Двухуровневые квартиры намного удобнее одноуровневых. Их главным плюсом, по мнению Натальи Новиковой, является возможность зонирования на активную и тихую части. На первом уровне, как правило, располагаются прихожая, гостиная, столовая с кухней, а второй уровень обычно занимают спальня и детская. «Очень эффектно в таких квартирах смотрится многоуровневое освещение, а изысканно отделанная лестница может стать отдель-

ным элементом декора квартиры», — отмечает она.

Но сколько бы уровней ни занимала квартира, деление ее на зоны происходит по неизменным правилам, почти без исключений. Это входная зона (холл, гардероб, гостевая зона (санузел), гостевая зона (гостиная, столовая, кухня, библиотека, кабинет или бильярдная, гостевые спальни и санузлы), спальная зона (спальня хозяев с гардеробной и ванной, детские со своей ванной, спальни других членов семьи со своими ванными). Возможен небольшой офисный блок (домашняя студия) с отдельным входом. Все эти зоны должны удобно сообщаться между собой, но при этом должны быть достаточно изолированы друг от друга.

«Принцип, положенный в основу зонирования больших квартир, — создать максимальный комфорт всем членам семьи с учетом их интересов, — объясняет Анна Рассохина. — При этом необходимо обеспечить автономность личного пространства каждого члена семьи и ограничить доступ гостей и обслуживающего персонала на приватную зону жителей квартиры. Разумеется, типового решения для покупателей таких квартир не существует».

Наталья Капустина

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам  
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС



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

www.benelux.su

77 555 11

Новорижское шоссе

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Невеликая река

### ОАЗИСЫ

В Москве, как известно, две основные реки. Одна носит то же имя, что и город, другая называется Яузой. Первая практически по всей длине — зона особой престижности. Вторая в этом смысле несколько сомнительна, прежде всего из-за большого количества промзон. Однако с каждым годом этот район набирает очки. Предприятия выводятся за пределы города, на их месте строится жилье бизнес-класса.

Земли по берегам Яузы пользовались популярностью еще несколько веков назад. К примеру, в Медведкове находилось подмосковное имение князя Дмитрия Пожарского, до нашего времени сохранилась построенная им церковь. В советское время на берегах Яузы строились в основном промышленные предприятия. Особенно много их было в центре города и в Северо-Восточном округе.

Однако сейчас на этой территории удачно реализуются проекты жилых комплексов бизнес-класса. Причем строят их как в центре, так и на окраинах города. На месте прежних предприятий строится и коммерческая недвижимость.

Новые стройплощадки стали появляться вдоль Яузы еще в 1990-е годы, сначала в Центральном округе Москвы. Одним из первых удачно завершенных проектов стало строительство на Рубцовской набережной квартала домов ДСК-1. Модернизированная версия панельного дома П-44 позиционировалась тогда чуть ли не как элитное жилье. Примерно в то же время был реализован один из первых проектов офисного центра — здание класса А, построенное на Берниковской набережной компанией GVA Saueger. Здесь осваялся очень небольшой участок, в результате чего проект оказался прецедентным: в современных офисных зданиях крайне редко встречаются отдельные помещения сверхмалой площади (от 70 кв. м).

Строящиеся сейчас жилые дома больше, чем панельные дома прошлого века, соответствуют требованиям, предъявляемым к жилью бизнес-класса. Один из самых известных



Жилой комплекс на Рубцовской набережной: обычная «панель» прикинулась бизнес-классом ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

проектов — жилой комплекс «Каскад» напротив и наискосок от Лефортовского парка. Поскольку его общая площадь составляет 144 тыс. кв. м, а занимаемый земельный участок — около 3 га, «Каскад» позиционируется не как дом, а как микрорайон с собственной инфраструктурой. По архитектурному облику этот комплекс с переменной этажностью, понижающейся к берегу реки, задуман в стилистике зданий сталинского времени, стоящих на

берегу Яузы в этом же районе. Впрочем, из-за разнородности окружения (помимо памятников Немецкой слободы здесь много промышленных зданий) и своего масштаба «Каскад» не претендует на звание недвижимости топ-уровня, оставаясь успешным проектом в сегменте жилья бизнес-класса.

Другой известный на рынке объект — жилой комплекс «На Яузе», возводимый компанией «494 УНР» по адресу Попов проезд, вл. 10. Он состоит

из двух корпусов — протяженного Г-образного 11-этажного и 21-этажной башни. Объект относят к бизнес-классу. Впрочем, он несколько отличается от других новостроек. Площадь самых маленьких квартир — 30,81 кв. м, «двушка» — около 65 кв. м, что больше соответствует проектам типового жилья. Надо полагать, дома рассчитаны на покупателя, максимально прагматично относящегося к своему жилому пространству и не желающего платить за

лишние метры. Впрочем, в проекте предусмотрены и крупные площади: на верхних этажах башни с панорамными видами размещаются апартаменты размером около 200 кв. м.

Однако, как и «Каскад», этот проект имеет недостатки, связанные с особенностями местоположения, а именно индустриальный пейзаж, который открывается прежде всего из окон верхних, панорамных квартир. Неподалеку находится Сокольнический вагоно-

монтажный завод, объединение МЭЛЗ, Электрозавод имени Куйбышева и еще 10–15 предприятий, многие из которых довольно крупные и действующие. Не добавляет престижности комплексу «На Яузе» и то, что рядом находится улица Матросская Тишина, на которой расположен известный следственный изолятор.

Проекты жилья в окрестностях Яузы отличаются разнообразием. Так, комплекс «Каменный цветок» (улица Бажова, 8–14), представляет собой три 25-этажные башни, соединенные горизонтальными корпусами-перемильчиками, и еще один горизонтально ориентированный корпус. Особенностью планировки является, например, то, что площадь ванной в трехкомнатных квартирах составляет 13 кв. м, в то время как площадь комнат — около 19 кв. м.

Ближе к спальным районам северо-востока вдоль Яузы появляются дома и более скромного вида. Таков, например, микрорайон «Заповедный уголок» на Заповедной улице, вл. 14–16. Он включает семь панельных домов — три дома П-3М и четыре башни КОПЭ. Однако несмотря на типовой характер застройки, окружение — край жилого квартала с выходом к зеленой зоне, где в Яузу впадает река Чермянка, — делает недвижимость вполне привлекательной.

Впрочем, среди рядовой советской застройки тоже встречаются проекты бизнес-класса. К таким относится, например, новостройка по адресу проспект Мира, вл. 165–169. В комплексе переменной этажности (три, пять, семь, девять этажей) насчитывается всего 97 квартир, где высота потолков составляет 3,3 м. Однако само по-

явление необычных предложений в среде, где доминируют заурядные дома, частично свидетельствует о дефиците в данных местах земли под качественную застройку. Видимо, в ближайшие годы возле Яузы найдется еще несколько свободных участков, однако сейчас жилье строится в основном в верхнем течении Яузы, на территории города Мытищи.

Коммерческая недвижимость развивается на берегах Яузы не менее активно, чем жилая. Здесь можно встретить и небольшие здания еще дореволюционной постройки, и громадные заводские корпуса.

Но есть и здания необычные, вовлечение которых в рыночный оборот проблематично. К таковым относится, например, испытательный корпус производственного института, расположенного на улице Радио: основной объем здания, по периметру которого расположены административные помещения, представляет собой единое пространство, в котором в соответствии со специализацией института отсутствует магнитное поле.

Восточная часть центра города — территория, где программа вывода предприятий реализуется в основном не за счет усилий администрации, а по инициативе коммерческих структур. Так, предметом долгосрочной имущественной войны стал огромный комплекс завода «Электропровод», расположенный между Малой Коммунистической и Никольской улицами. За корпуса, стоящие на участке площадью в десятки гектаров, билась руководство завода и две команды рейдеров. Сейчас объекты недвижимости завода постепенно появляются на рынке.

Однако далеко не все промышленные объекты, расположенные неподалеку от берегов Яузы, попадают на рынок коммерческой недвижимости. Например, неподалеку от Электрозаводского моста расположен комплекс Электрозавода, главные корпуса которого были построены в готических формах еще до 1917 года. Как правило, административные корпуса заводов, потерявших производственное значение, сдаются в аренду. Однако в данном случае владельцы недвижимости, возможно, не представляют себе истинной ценности того, чем располагают. На территории Электрозавода встречаются помещения, которые, судя по состоянию оконных стекол (то есть по их отсутствию), не эксплуатируются вовсе. И это далеко не единственный случай.

Окрестности Яузы до недавнего времени были районом существенно недооцененной коммерческой недвижимости. Еще несколько лет назад сделки здесь были редки: участники рынка не понимали, сколько такая собственность может стоить и имеет ли смысл вообще вкладывать туда деньги. Так, в начале 2000-х были проданы здания, стоящие на участке, примыкающем клевому берегу Яузы, примерно по \$100 за 1 кв. м. Сегодня в окрестностях Яузы появляются бизнес-центры класса А, причем помещения в них пользуются хорошим спросом (пример — офисный центр «Бородино» на Русаковской улице).

Причем количество промышленных объектов и территории, которую они в совокупности занимают, таковы, что для девелоперских компаний здесь хватит работы не на один десяток лет.

Валентин Корнев

Реклама

**ул. Кунцевская, владение 6**

Новый жилой дом бизнес-класса расположен в пешеходной близости от станций метро «Молодежная» и «Кунцевская». 18-этажный, монолитно-кирпичный, он строится по индивидуальному проекту и рассчитан на комфортное проживание 56 семей. Планировочные решения жилой части дома предусматривают 2, 3 и 4-комнатные квартиры различной площади и оснащение системой поэтажного кондиционирования. В подземной части здания будет расположена автостоянка на 47 машиномест.

**Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 г.**

**РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ, ИПОТЕКА от ведущих банков**

**746-69-60**  
**WWW.YIT-DOM.RU**

**ЮИТ ДОМ**

Российско-финская инвестиционно-строительная компания «ЮИТ Москва» (ЗАО)

МОНТ БЛАНК  
В ИДНО ВСЕ

**Быть выше...**

**МОНТ БЛАНК**

самый высокий жилой дом класса DE LUXE в историческом центре Санкт-Петербурга

дом находится у Пироговской набережной, напротив крейсера «Аврора»

- Панорамные виды из окон
- Свободные планировки
- Просторные входные холлы с дизайнерской отделкой
- Подземный охраняемый паркинг
- Круглосуточный контроль доступа, замкнутой охраняемый периметр
- Профессиональная управляющая компания
- Круглосуточная служба reception
- Интернет, телефония, централизованное спутниковое телевидение
- Совершенная инженерия
- Комплексная противопожарная система
- Электрическая мощность на квартиру до 25 кВт
- Бесшумные лифты KONE, выполненные по индивидуальному проекту
- Художественная подсветка фасада здания

Корпорация «СтройМонтаж», Санкт-Петербург, Финляндский пр., 4а (812) 332-0202 www.montblanc-elite.ru

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Островной инстинкт

**ЭКСКЛЮЗИВ**

Живя на море, пускай это всего лишь Финский залив Балтийского моря, невольно думаешь о том, что неплохо бы обзавестись собственным островом. Корреспондент «Ъ-Дома» Павел Никифоров решил выяснить, насколько это реально. Оказалось, что гораздо проще и дешевле купить большой банановый остров где-нибудь в Карибском море, чем совсем маленький — в России.

**Карибы — это просто**  
Естественно, первый шаг к тому, чтобы выяснить, как и где купить остров, — заглянуть в интернет. Поиск не дает ожидаемого результата. В России официально купить остров не удастся. Основные предложения — купить острова либо в Европе, либо на Карибах. Цена колеблется от €10 тыс. до €10 млн.

Например, острова у побережья Канады и некоторые небольшие скандинавские острова стоят меньше \$100 тыс. каждый. Тропический остров где-нибудь в Карибском море вряд ли обойдется покупателю меньше чем в \$1 млн. Что, впрочем, не так уж и дорого. При этом при покупке острова в дальнейшем зарубежом проблем не возникает ни юридических, ни практических. По первому запросу вам пришлют по электронной почте или по телефону перечень островов, которые можно приобрести, в десяти регионах мира. Каждая страна, конечно, устанавливает собственный порядок и перечень бумаг, необходимых для проведения сделки. Но основными документами для российского покупателя являются паспорт и счет в известном западном банке. В редких странах с вас могут потребовать справки о доходах и отсутствии судимости, медико-психологическое заключение. А вот что вы собираетесь делать на пер-

сональном клочке земли, спросит почти наверняка. Не исключено, что даже попросят показать проект будущей застройки. Можно прикупить остров и в ближнем зарубежье. Именно так поступил сын петербургского губернатора Сергей Матвиенко. Еще в прошлом году он с товарищами приобрел небольшой остров площадью 10 га недалеко от Таллина. Такими сделками Эстония не удивится: островов здесь несколько тысяч, маленьких и больших, и местное законодательство ничего не имеет против их покупки.

### Страна больших невозможностей

Европа — это, конечно, хорошо, но что если хочется приобрести остров в России, например, в Финском заливе или на Ладожском озере? Выясняется следующее: полностью чисто и законно остров купить в России нельзя. Но мы попробовали.

Попытка пойти честным путем и обратиться к властям (государство, как известно, у нас основной собственник земли) успехом не увенчалась. Так, в комитете по управлению государственным имуществом Ленобласти (Ладожское озеро и большая часть Финского залива в ведении этого субъекта федерации) корреспонденту «Ъ-Дома» заявили, что сделки с островами не относятся к их компе-



Землю на острове можно получить в качестве приложения к приобретенному зданию ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

тенции, и отослали к представителям федеральных властей в регионе. Правда, не уточнив, кто именно должен этим заниматься. «Мы даже не знаем, можно ли вообще продавать остров. Об этом в российских законах не сказано ничего».

Городские власти, которые контролируют примерно пятую часть акватории Финского залива, также оказались не готовы к решению «островного вопроса». «У нас, по крайней мере, ни одного такого вопроса не проходило. С покупкой острова в России действительно какая-то парадоксальная ситуация получается. Закон это прямо не запрещает. Но нужно соблюсти столько правил, что это становится попросту невозможным. На сегодняшний день нет правовой системы, позволяющей быстро перевести федеральную собственность в муниципальную или частную. Но даже если бы и была, то такой перевод должен совершаться по распоряжению российского правительства», — заявили нам в комитете по управлению государственным имуществом Петербурга.

В ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», которое является основным продавцом госсобственности в Петербурге, припомнили только один случай продажи острова на инвестиционных торгах: в 2004 году ООО «СТ-Новая Голландия» (структура, подконтрольная Шалве Чигиринскому) получила остров Новая Голландия. Победитель конкурса в консорциуме с известным британским архитектором Норманом Фостером должен создать там культурный центр с гостиницами и торговой зоной, затратив на это не меньше \$319 млн. Но это скорее исключение из правил, так как остров в историческом центре Петербурга отдан в аренду на инвестиционных условиях.

Итак, власти даже не представляют себе, каким образом в России можно стать полноправным островитянином. Может быть, поможет бизнес? Обращаемся в петербургские агентства недвижимости. «В действующем российском законодательстве отсутствует такой обособленный объект гражданских прав, как остров. Таким образом, «остров» является не правовым, а географическим понятием и купить именно остров в России невозможно», — сделал вывод Игорь Лучков, директор департамента оценки и аналитических исследований компании Besag Consulting.

земли, пригодной для передачи в собственность. Она может быть передана только в аренду.

### Если нельзя, но очень хочется

Как уверяют риэлтеры, проще всего стать владельцем острова (или, по крайней мере, его части), когда на приглянувшемся вам куске суши уже есть какие-то строения. Так, при покупке коттеджа на острове земля идет «в нагрузку». Несмотря на то что процесс покупки земли в таком случае упрощается, покупатель может столкнуться с рядом проблем правового характера: земля переходит не в собственность, а в аренду на 49 лет.

«Таких островов в Ладожском озере не более сотни, так что этот рынок ограничен», — говорит Наталья Хмельницкая, руководитель департамента крупных земельных участков Агентства развития и исследований в недвижимости. — Еще один вариант — когда вся земля на острове оформлена единым участком с уже присвоенным кадастровым номером. Сейчас такие варианты появились. Чаще всего это бывшие совхозные и колхозные земли. Раньше на многих островах земля была выделена под пастбища. Сейчас, после того как были оформлены и выделены пашни, она начала поступать в продажу. Для того чтобы купить остров в Финском заливе, думаю, надо будет подождать еще лет десять: сейчас большинство островов принадлежит военным, которые постепенно их освобождают».

Сколько в среднем может стоить остров, эксперты сказать затрудняются. Стоимость таких сделок оценить сложно, поскольку это эксклюзив. Однако можно с уверенностью сказать, что жилье на острове будет не дешевле, а может быть, даже дороже коттеджей на материке, при условии что там проложены коммуникации. Если их нет, то стоимость окажется в несколько раз меньше. По словам Натальи Хмельницкой, минимальная стоимость земли на

островах — \$10 за сотку — в той части Ладожского острова, которая относится к Карелии. Ближе к Петербургу есть предложения и по \$1000 за сотку. «Но официально острова не выставляются в продажу, и в базах данных найти их невозможно. Это очень ограниченный рынок. Лично я знаю четырех человек, которые владеют островами в Ладожском озере. Всего же их, думаю, не более 50. Но в последние год-два видно, что интерес к такого рода недвижимости растет. Причем интересуются как петербуржцы, так и москвичи», — говорит Наталья Хмельницкая. Привлекает покупателей как красивая природа и хорошая рыбалка, так и возможность полного уединения.

При этом, признают риэлтеры, построить качественный большой жилой дом со всеми коммуникациями на неболь-

шом острове никто не даст. «Никто не рискнет согласовать такое строительство. Если, например, Митволь вздумает прокатиться по Ладоге — проблем не оберешься», — признался чиновник районной администрации. Так что в лучшем случае придется ограничиться «охотничьим» либо «фермерским» домиком. Но и его строительство обойдется как минимум в два с половиной раза дороже, чем на «большой земле».

Еще одна проблема — как добраться до собственного острова. Зимой по большей части Ладожского озера можно ездить на автомобиле, летом добираться на катере или яхте. В последнее время появились и другие варианты. «Один мой знакомый купил небольшой гидросамолет и теперь летает на свою островную фазенду», — рассказала Наталья Хмельницкая.

**Дальние Дачи**  
DALNIE DACHI.RU  
ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ НА ЛЮБОЙ ВКУС

**ЗАЛЕСЬЕ**

- готовые дома, действующая инфраструктура
- коттеджи из строганого бруса и оцилиндрованного бревна
- огороженная, охраняемая территория на 138 домов
- мини-маркет, бар-ресторан, часовня, автостоянка, искусственный водоем, 3 детские игровые площадки, обустроенная парковая зона, летняя эстрада
- футбольное поле, теннисный корт, баскетбол, волейбол

**МАРЕНКИНО 2**

- коттеджи из клееного бруса и оцилиндрованного бревна
- квойный лес
- кино-спортивный комплекс, магазин, спортивные и детские площадки
- зона отдыха и развлекательная
- охрана и служба эксплуатации

**ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ**    ИПОТЕКА    ☎ 788-3996

**ГРАС**

**АЛЕКСАНДРИЙСКИЙ МАЯК**

**Элитная курортная недвижимость**

**Александрийский Маяк**

г. Сочи, Морской пер.    Всего 116 апартаментов и 107 машиномест в подземном паркинге.  
 Площадь застройки:    26-этажное монолитное сейсмостойчивое здание, расположенное в непосредственной близости от  
 1540 кв.м.    береговой линии (70 м), 5 уровней паркинга, богатая инфраструктура, огороженная благоустроенная территория, круглосуточная охрана. Отличительной чертой дома являются исключительные панорамные виды на море, горы и город.  
 Общая площадь:    38 314 кв.м.  
 Жилая площадь:    21 877 кв.м.  
 Год реализации проекта - 2007 г.  
 Застройщик: ООО «Светлячок»

(495) 730-55-11; (8622) 389-389  
 С проектной декларацией можете ознакомиться на сайте [www.fkgras.ru](http://www.fkgras.ru)

**БАРКЛИ**  
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ  
[www.barkli.ru](http://www.barkli.ru)

**775 20 30**

Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7720186190-005644-1

**КЛАСС «DE LUXE»**  
*«Клубный дом во 2-ом Загатаевском переулке»*

• Главный фасад дома обращен к старинному Загатаевскому монастырю.  
 • Количество квартир - не более 30.  
 • Площадь квартир от 70 до 225 кв. м.  
 • Обшукатуренные квартиры с итальянским полом.  
 • «Сады на крыше» - цветники и газоны на крыше дома, большие террасы.  
 • Широчайший подземный паркинг, вход и выезд с территории свободны.

3АО «Баркли Строй», [www.barkli.ru](http://www.barkli.ru)    С проектной декларацией можете ознакомиться на сайте [www.barkli.ru](http://www.barkli.ru)

# ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

## Другая порода

### материаловедение

Популярность дерева как материала для загородного дома быстро растет. И чем плотнее окрестности Москвы застраиваются коттеджами из соснового бруса, тем больше потребителю хочется получить эксклюзив, что-нибудь этакое. Такую возможность дает строительство дома из более дорогих и качественных пород дерева. Чем хороши альтернативные породы и стоит ли игра свеч? Корреспондент «Ъ-Дома» **Петр Чернов** попытался найти ответ с помощью профессионалов коттеджного рынка.

#### Елки зеленые

Далеко не каждая порода дерева пригодна для деревянного зодчества. Традиционно самым распространенным материалом для строительства деревянных домов в России, да и в остальном мире, были хвойные породы дерева — сосна, ель, лиственница, — говорит Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, специализирующейся на продаже и аренде элитной загородной недвижимости. — Это связано с тем, что они растут очень медленно (только в летнее время) и, соответственно, обладают наибольшей плотностью, а следовательно, высокой теплоизоляцией, что важно в условиях климата северных стран.

Самым ходовым материалом для деревянных домов в России являются сосна и ель. Как считает Валерий Мищенко, директор по развитию компании Rodex Group (один из лидеров рынка подмосковного дачного строительства по объемам и темпам возводимого жилья), это обусловлено большим количеством данного строительного материала в России и, соответственно, его невысокой стоимостью. Но цена не единственное преимущество. У сосны и ели длинные, прямые стволы с небольшим количеством веток. И, как отмечает Надежда Гребенникова, начальник отдела проектов консалтинговой компании «Терра-недвижимость», полученные из них бревна легко подгоняются. А повышенная смолистость этих пород обеспечивает высокую долговечность.

Однако ель менее устойчива к влажности, легче и мягче сосны. Она способна долго сохранять натуральный цвет, но более трудна в обработке из-за большого количества сучков. В сухом состоянии ель почти не уступает сосне. Ее иногда используют для внутренней отделки и изготовления перекрытий. Однако из-за своего рыхлого строения ель более подвержена загниванию. И уж никак не может считаться элитным строительным материалом.

«Ель и сосна по своим характеристикам отличаются принципиально, и отличие не в пользу ели, — говорит Александр Львовский, директор московского представительства крупнейшего финского строителя деревянных домов компании Honka. — Ель значительно дешевле, и некоторые недобросовестные строители иногда выдают ее иногда за сосну. Различия заметит только опытный специалист».

Характерные недостатки сосны — это склонность к погниванию и подверженность гниению. К тому же и ель, и сосна склонны течь — выделять смолу. Правда, современные методы обработки способны практически свести на нет



Лиственница — уникальное дерево, которое называют вечным

проблемы. Тем не менее многие состоятельные люди не хотят строить дом из сосны и делают выбор в пользу более дорогих кедр и лиственницы, которые обладают лучшими характеристиками и более эстетичным внешним видом.

#### Вечное дерево

Лиственница — уникальное дерево, которое иногда называют вечным. Она живет около 600 лет и достигает высоты 45 м. «Главные преимущества лиственницы — то, что она не гниет, не синеет, не боится влаги и не выделяет смолы, — рассказывает Александр Ивашкин, генеральный директор компании «Сибирские деревянные дома». — Не случайно дома в Венеции стоят на сваях из лиственницы. Кстати, именно эту породу использовали при строительстве велотрека в Крылатском. Другой плюс лиственницы — очень красивая текстура. Также говорят, что лиственница обладает целительными свойствами: люди, которые живут в доме из лиственницы, не болеют». «Мало кто знает, что четыре-пять различных видов лиственницы занимают 40% площади российских лесов, — делится Надежда Гребенникова. — Уникальная устойчивость к гниению этой породы позволяет использовать ее в строительстве без дополнительной обработки, а дома из лиственницы имеют срок службы в два-три раза больше, чем дома из других пород дерева».

Кедр менее распространен как строительный материал, хотя по стоимости он практически не отличается от лиственницы. Директор компании «Владимир Стройлес» Владимир Федянин уверяет, что обе эти породы отличаются высокими антибактериальными свойствами, что благотворно

действует на здоровье человека. Но у кедр больше эфирных масел, дом из кедр является естественным ионизатором и кондиционером воздуха. Сейчас растет спрос на дома из кедр в так называемом стиле a la russ — из необработанного дерева, на поверхности которого сохранены даже сучки. Это придает дому естественный колорит. А, например, канадский кедр, по словам Надежды Гребенниковой, обладает рядом удивительных характеристик, в том числе низкой теплопроводностью. Смолы кедр имеют целебные свойства. Толщина стен такого дома может составлять всего 100 мм. Это элитный строительный материал, стоимость дома из красного кедр «под ключ» — \$2000 за кв. м».

#### Откуда дровишки?

Александр Ивашкин замечает, что российскую лиственницу из Сибири активно продают за рубеж. Например, она популярна в Германии. Лиственница привлекает европейцев своей экологичностью. Благодаря особому составу смолы она с годами только набирает плотность, поэтому естественным образом защищена от влаги и не требует особых пропиток. Ее часто используют для отделки террас, бассейнов, причалов и яхт. По словам Ивашкина, в Альпах из лиственницы делают гонт (деревянный кровельный материал в виде клинообразных дощечек). Собственники таких домов имеют налоговые льготы, поскольку это экологически чистый материал.

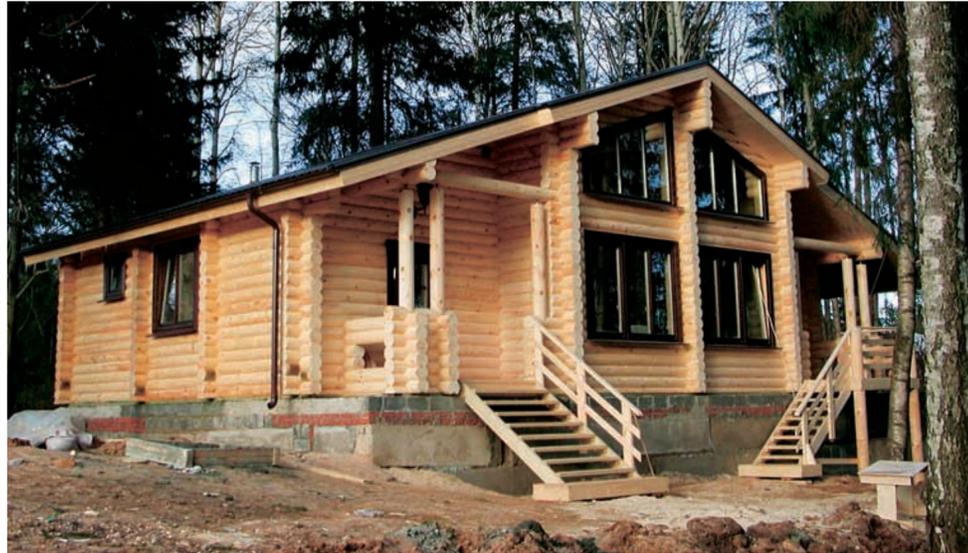
«Надеюсь, что никто не додумается везти строительную лиственницу из-за границы, — иронизирует Александр Львовский. — А вот так называемый красный кедр действительно поставляется из Америки или

Канады». По словам руководителя отдела загородной недвижимости компании Intermark-Savills Нины Резниченко, настоящий кедр — дорогостоящая порода и при этом относительно недолговечная: «Дома из кедр эксклюзивны. Но кедр, который по своим параметрам (высоте, ширине) пригоден для использования в строительстве, гораздо больше сосны подвержен заражению жуком-короедом. Кедр, в отличие от лиственницы, очень мягкое дерево».

#### Сибирское здоровье

Лиственнице заготавливают в Иркутской и Красноярской областях. Красноярская лиственница имеет красноватый оттенок, а Иркутская — желтоватый. Но вообще, эта порода желтовато-песочная — в отличие от более белой сосны. Александр Ивашкин уверяет, что именно сибирская лиственница хороша для строительства, а в средних широтах она по плотности такая же, как сосна. С этим не вполне согласен Владимир Федянин («Владимир Стройлес»). Он уверяет, что лиственница из Центральной России ничем не хуже, а не используют ее потому, что она в этом регионе занесена в Красную книгу. Например, эта порода есть во Владимирской области, но ее там очень мало. И если кто-то узнает, что такой лес использовался в строительстве дома, у застройщика будут серьезные проблемы.

Кстати, в прошлом ограничения были еще строже. Лиственница петровских времен использовалась для строительства кораблей, поэтому до 1858 года ее было запрещено использовать в домостроении. Однако ее применяли для таких знаковых проектов, как соборы Московского Кремля, храм Василия Блажен-



Альтернативные породы дерева используются в основном в элитном секторе

ного, Зимний дворец. Надо сказать, что лиственница, как и кедр, не лишена недостатков. Твердость — это, конечно, плюс, но есть и другая сторона медали: эту породу сложнее обрабатывать — в частности, она легко раскалывается. Промышленная обработка данной породы не развита. В компании «Владимир Стройлес» назвали еще один недостаток: лиственница очень долго сохнет — семь-восемь лет (для сравнения: сосна и кедр сохнут три-четыре года).

Построить дом из лиственницы сегодня не проблема, надо только найти компанию со связями в Сибири. Правда, по словам Александра Ивашкина,

купить в Московском регионе качественную лиственницу — это проблема: «Те компании, которые имеют производство здесь, обычно зависят от поставщиков в Сибири. Это негативно сказывается на цене и качестве. Наша компания сама ведет заготовку и переработку этой породы непосредственно в Сибири. Дерево должно иметь естественную влажность. Обработанное дерево не должно долго сохнуть, этот процесс должен идти уже после сборки дома, иначе дерево будет «вестить», коробиться. Поэтому комплекты изготавливаются под заказ. Доставка готового комплекта занимает десять дней». Впрочем, и здесь

возможны варианты. В компании «Владимир Стройлес» также имеют свои заготовки в Красноярской и Архангельской областях, однако везут в Москву лиственницу в коре и обрабатывают ее здесь, полагая, что иначе трудно сохранить товарный вид.

#### Все дело в смоле

Помимо сосны, ели, лиственницы и кедр для строительства домов иногда используют пихту, но это уже экзотика. Нехвойные породы вообще не в чести. Осина считается мертвым деревом, береза — холодным. Дуб, несмотря на свою прочность, тяжел и мрачен. «Дуб легко растрескивается,

но хорошо гнется. Его можно использовать для первого венца деревянного дома», — говорит Мария Литинецкая. Но для создания основных конструктивных элементов дуб не годится. «Отражающие конструкции, то есть стены, сделанные из дуба, — это нонсенс. Дуб хорош для пола, мебели», — считает Александр Львовский.

А вот внутренняя отделка может производиться из ели, дуба и ряда других пород. «Мореный тик, мореный дуб часто используются как элементы отделки: полы, балюсы, потолочные балки, — говорит Нина Резниченко (Intermark-Savills). — Это создает опреде-

## КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

СЕГОДНЯ — СЕНСАЦИЯ, ЗАВТРА — КЛАССИКА!

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

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантной роскоши. Здесь и сейчас создается сенсация, которая завтра станет классикой жизни высшего общества.

Лучшее для лучших

КРУГЛОСУТОЧНО  
**721-1000**  
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU  
Телефоны менеджеров на объекте:  
+7 (903) 720-4166, 969-6000

## Искусство продавать дома!

- » Помощь в продаже загородной недвижимости
- » Полное юридическое сопровождение сделки
- » Высококвалифицированные специалисты

(495) 781-4-781

www.armanpalace.ru



# ДОМ зарубежная недвижимость

## Лондонский минимум

### экспорт капитала

Российские бизнесмены называют Лондон второй Москвой. Русских жителей в этом городе уже четверть миллиона, только в прошлом году россияне купили в британской столице жилой недвижимости почти на £800 млн (\$1,6 млрд), при том что минимальная цена хорошей квартиры в центре — \$1,5 млн. О лондонском рынке жилой недвижимости рассказывает обозреватель «Ъ-Дома» **Андрей Воскресенский**.

### Потолки по-хрущевски

Что меня больше всего удивило в Лондоне, так это его практически полное соответствие тем представлениям, которые сформировались у меня давным-давно, когда я впервые прочитал Теккерея. Как правило, все-таки действительность отличается от штампов. По Москве не бродят медведи, в Америке можно прожить всю жизнь, ни разу не попав в перестрелку, а на Сицилии нет мафии.

Зато английское безудержное следование традициям не миф, а повседневная реальность. Об этом я думал, осматривая лондонскую квартиру, выставленную на продажу за £12 млн (более \$24 млн). Представьте себе стандартный лондонский «террасный» дом, построенный, вероятно, в позапрошлом столетии. Это такой длинный таунхаус, как правило, пяти-шестиэтажный, на каждом этаже — одна или две квартиры. Если посмотреть на него сбоку, он действительно похож на ряд террас, отсюда и название. Самые дорогие квартиры в таких домах — на первых этажах (то есть по-нашему на вторых), потому что в них самые высокие потолки (бывает и выше 4 м), а на верхних — 2,5 м, как в наших хрущевках.

Квартира, которую предлагали за £12 млн, находилась на втором этаже, и потолки там были ровно 3 м. То есть, надо

думать, этажом ниже такая же недвижимость еще дороже. Квартира по лондонским меркам огромная — 365 кв. м (в этом городе вообще очень мало больших квартир), но она производит впечатление какой-то непросторной. Может быть, потому, что из-за большого количества подсобных помещений комнаты теряются и выглядят мелкими. А может быть, оттого, что дизайн выполнен в темных тонах. И еще одна милая особенность: подземного паркинга, естественно, нет (как и во всех старых лондонских домах), но у владельца квартиры в этом доме есть право ставить машину в своем районе у «желтой линии». Это не значит, что за ним зарезервировано какое-то определенное место, он имеет только право — при наличии свободных мест. То есть лондонским миллионерам приходится кружить по округе в поисках свободного местечка, а то и вовсе ездить на метро, чтобы не создавать себе лишних проблем.

Тем не менее эта квартира выставлена на продажу за вполне реальную цену. Дело в том, что она находится на низком этаже в «террасном» доме, такие традиционно считаются престижными в Лондоне. А дом расположен в самом что ни на есть элитном районе Belgravia в западной части британской столицы. Причем прямо рядом со



Фасад дома «Альбион» гармонирует с излучиной Темзы

сквером в центре этого района. И, что немаловажно, с левой стороны от сквера, которая почему-то значительно престижнее и дороже, чем правая.

Возможно, иностранцу (например, россиянину), который собирается по-взрослому натурализоваться в Лондоне, стоит потратить \$25 млн на такую типичную лондонскую квартиру. Но при этом надо иметь в виду, что ее рыночная цена не соответствует потребительским качествам, и вряд ли она хороша в качестве представительских апартаментов.

### Рынок продавца

Лондонские агентства недвижимости работают только в интересах продавцов. Они берут

объекты на эксклюзивную продажу и предлагают клиентам, естественно, только свои квартиры. При этом надо иметь в виду такую особенность: первичный рынок в центре города уступает по объемам вторичному — в отличие от Москвы, соответственно, застройщики и девелоперы не определяют ценовой уровень в целом. Кроме того, объекты вторичного рынка в гораздо большей степени, чем опять же в Москве, разнятся между собой. По этим причинам каких-либо усредненно-реальных цен не существует, а продавцы вполне выставляют суммы совершенно вольнолюбивым образом. Кстати, не существует даже такого понятия, как цена квадратного метра

(или, точнее, квадратного фута). Например, в описанной мною квартире квадратный метр, как нетрудно подсчитать, стоит \$65 тыс. — цена пока еще немаленькая для Москвы и, вероятно, слишком высокая даже для Лондона. Но, повторю, никто там не занимается умножением футов на фунты, а цены выставляются по наитию за объект как таковой. Для того чтобы получить более или менее полное представление о продающихся объектах и сопоставить цены с качеством, надо обратиться в десятку ведущих агентств и рассмотреть их предложения, то есть проделать работу немалого объема. (Интернет тут вряд ли поможет, потому что на досках объявлений полно уже проданных квартир, а многие реальные туда не попадают.)

Едва ли не единственное в городе агентство, которое занимается поисками жилой недвижимости по заказу покупателя, — Property Vision. Оно работает на лондонском рынке больше 20 лет. В последние годы «покупательские» подразделения создали некоторые крупные агентства (например, такие как Knight Frank и Savills, известные и в России), но они, понятно, ориентируются в первую очередь на собственные объекты. Property Vision, в отличие от них, вообще не имеет эксклюзивных квартир и совершает сделки в интересах покупателей, сотрудничая с другими агентствами. На волне высокого спроса на лондонскую недвижимость в Property Vision создан «российский» отдел.

«Мы всегда добиваемся оптимальных условий для наших покупателей, и нередко переговоры с агентством-продавцом приводят к значительному снижению цены», — рассказала «Ъ-Дому» руководитель этого отдела Гульнара Лонг. — Порой агентства берут цифру с потолка, одна из наших задач — приводить продавцов в чувство, если они явно завышают цену. Бывает даже так, что они отказываются в нашу пользу от других клиентов, предложивших более высокую плату. Никакой мистики тут нет. Во-первых, они знают, что, если наш клиент подписал договор, мы несем ответственность за проведение сделки. Во-вторых, мы имеем дело только с надежными покупателями. Это не пустые слова. По английским законам все стороны сделки понесут ответственность, если окажется, что квартира была куплена на «грязные» деньги.

Тут есть один деликатный момент. В Property Vision обращаются, конечно, не школьные друзья его топ-менеджеров, и для того чтобы быть уверенными в клиенте, они должны провести собственную проверку источников его благосостояния. Менеджеры агентства тщательно избегали какой-либо конкретики, когда я задавал им вопрос о механизме таких проверок. Не согласились они и раскрыть имена своих российских клиентов, среди которых, полагаю, немало извест-

ных людей. Но очевидно, что наличие счета в уважаемом банке является обязательным условием для того, чтобы с вами стали иметь дело. Расплатиться за квартиру чemoданом наличных не удастся ни при какой погоде. Риску предположить, что глубже в агентстве не копают и удовлетворятся соблюдением внешних приличий. В конце концов, у кого в России сейчас нет «чистого» банковского счета.

Кстати, само агентство Property Vision входит в состав одного из крупнейших международных банков — HSBC Private Bank. Как рассказала Гульнара Лонг, большое количество клиентов заинтересовано в получении ипотечного кредита. Конечно, не потому, что у них не хватает денег, чтобы разом расплатиться за покупку. Но получение кредита позволяет им структурировать покупку максимально выгодно с точки зрения оптимизации налогов. Тот факт, что Property Vision является частью HSBC Private Bank, помогает многим клиентам получить кредит быстро и на выгодных условиях.

Правда, существует одно ограничение для тех, кто хочет стать клиентом Property Vision: заявки на недвижимость ценой менее £750 тыс. агентство не рассматривает. Чтобы было понятно: входной билет в лондонскую недвижимость стоит от \$1,5 млн.

### Knightsbridge. Дешево

Те, кто заявляет, что московские цены на недвижимость сравнялись с лондонскими, сильно лукавят. В Москве пока еще можно купить квартиру на окраине за \$100 тыс. В Лондоне за £50 тыс. нельзя купить ничего. Если же сравнивать верхние пределы, то цена \$65 тыс. за кв. м вдвое превышает самый высокий московский уровень.

Другое дело, что даже в престижнейших лондонских районах Kensington & Chelsea или Knightsbridge можно купить квартиру за £150 тыс. — по цене «панельки» в Чертанове. Только, на мой взгляд, разумнее потратить эти деньги на чертановскую недвижимость.

Дело в том, что в Лондоне уже полвека работает принцип: так называемые социальные, беженцев, инвалидов) строятся во всех без исключения районах города. Считается, что таким образом снимается социальное напряжение, а представители разных рас и социальных слоев обучаются принципам добрососедства. Не возьмусь судить, насколько эти благие намерения отвечают реальности. В западном Лондоне, прямо посреди исторической застройки я видел дома, которые у нас считались бы бизнес-классом: двадцатипятиэтажки с огороженной территорией и намеком на ландшафтный дизайн. Подозреваю, что такое место под строительство элитного дома получить было бы невозможно, а для социального — пожалуй, да. Правда, после по-



У миллионеров, живущих в Belgravia, нет собственных мест для парковки

явления таких домов квартиры в расположенных по соседству частных владениях сразу падают в цене. Вряд ли это снимает социальную напряженность.

Первоначально квартиры в социальных домах не продавались, а исключительно предоставлялись нуждающимся в аренду на льготных условиях. Но великая приватизаторша Маргарет Тэтчер разрешила выкупать социальные квартиры в собственность, и с 1980-х годов часть этой недвижимости оказалась в свободной продаже. Вот такую квартиру и можно купить по относительно невысокой цене. Если, конечно, вы готовы жить на одной лестничной площадке с представителями различных рас и социальных слоев. Кстати, такой социальный дом (точнее, громадный жилой комплекс, чем-то напоминавший мне новостройки «ДОН-строй») есть даже в лондонском Сити. Но даже мелкие клерки не покупают там квартиры, несмотря на близость к рабочему месту.

На самом деле самая низкая цена более или менее приличной квартиры в более или менее приличном районе — £250 тыс. Средний уровень покупок, которые совершают в Лондоне наши соотечественники, — £2-3 млн.

### Берег левый, берег правый

Если бы я выбрал для себя квартиру в Лондоне, то, вероятно, остановился бы на одном из жилых комплексов в районе Riverside. Это набережные Темзы, где еще десяток лет назад находились порты и доки, а сейчас они застраиваются жильем бизнес-класса. Если конкретнее, я бы остановился на доме «Альбион», который проектировал хорошо известный москвичам Норман Фостер. Это десятиэтажное строение имеет фасад волнообразной формы, что отлично гармонирует с излучиной реки. Двухуровневый пентхаус площадью 340 кв. м стоит £3,95 млн. В активе — роскошный вид на Темзу, место на подземной парковке и отличная отделка. Минус только один — дом расположен на правом берегу Темзы, который менее престижен, чем левый. Но для меня, малоопытного лондонца, это минусом не является.

Что касается отделки, то все без исключения новостройки сдаются только с полным ремонтом, сантехникой и кухонным оборудованием. Так называемые shells («раковины»), квартиры с голыми бетонными стенами и полами, на рынок не поступают. Правда, большинство наших соотечественников первым делом вывозят на свалку сантехнику и начинают собственный ремонт. «Почему же нельзя купить квартиру без отделки, чтобы избежать двойных трат, или заказать собственный интерьер?» — поинтересовался я у Гульнары Лонг. «Потому что покупка квартиры осуществляется в два этапа — подписание контракта, при котором оплачивается 5-10% от

стоимости, и завершение, при котором оплачиваются оставшиеся 90-95%. Если вдруг покупатель передумал покупать квартиру после того, как подписал контракт, то застройщик останется с нестандартной квартирой, которую будет сложно продать», — ответила менеджер по работе с россиянами. «А если я сразу заплачу полную стоимость квартиры?» — задал я следующий, вполне логичный с точки зрения россиянина вопрос. «Так не делается», — ответила Гульнара. Почему так не делается, я так и не понял. Видимо, это одна из английских традиций.

А вот другая английская традиция — насчет поэтапной оплаты — показала мне очень логичной и правильной. Действительно, заключая контракт на покупку квартиры в строящемся доме, вы оплачиваете всего 5% стоимости, а остальное вносите уже после окончания строительства и, что самое важное, по зафиксированной при подписании контракта цене. Казалось бы, райские условия для частного инвестора (у нас то надо платить сразу все или в лучшем случае в рассрочку по мере строительства). Однако большинство квартир вообще не выпускается в открытую продажу до окончания строительства. «Как правило, застройщики выводят на рынок не более трети квартир и делают это не для того, чтобы обеспечить финансирование. Задачи все равно не поступают на их счете до окончания строительства, а вносятся на депозиты юридических компаний», — пояснила Гульнара Лонг. — Они просто заинтересованы в том, чтобы к моменту начала активных продаж можно было говорить, что дом уже распродан на треть. То есть предварительные продажи делают для последующей рекламы. Причем эти продажи, как правило, закрытые. Наше агентство одно из немногих, которые получают информацию о предварительных продажах».

Гульнара даже показала мне строящийся дом в районе Knightsbridge, где производятся выборочные продажи на этапе строительства. Впрочем, какие бы то ни было экскурсии на стройку запрещены, и побродить по стройке нам не удалось. А вот внешний вид этой стройки в самом центре города произвел на меня неизгладимое впечатление. Площадь строительной площадки практически равна площади дома, ограждение находится буквально в метре от стены. А где же строительные бытовки? А они подняты на сваи на высоту третьего этажа и одной стороной прижимают к стене, а другой нависают над тротуаром. Так что за приличные неудобства строительным компаниям нет нужды, потому что нет никаких неудобств. Уверен, что такое отношение к окружающему само по себе гарантирует высокое качество строительства. Или, может быть, у них просто такая традиция.

ПРЕВРАЩАЕМ ИДЕИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

**МИЭЛЬ**

WWW.MIEL.RU

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Горнолыжный вираж

### амбиции

Русский светский горнолыжный сезон оказался богатым на международные скандалы. Сначала история с французским Куршевелем и «пленом» неженатого олигарха Михаила Прохорова. Потом к делу подключились отельеры Австрийских Альп, которые объявили о квотах для российских туристов. Русские обиделись не на шутку. И клянутся — в Куршевель и Австрийские Альпы больше ни ногой. А куда же? На этот вопрос искала ответ корреспондент «Ъ-Дома» **Екатерина Истомина**.

Первыми, на наш взгляд, будут атакованы курорты Швейцарии и Германии. В Швейцарии русских и так уже довольно много в предместьях Женевы. Так, таксист-серб, эмигрировавший в Швейцарию 20 лет назад, в начале марта рассказал мне: «Видите, вот там дома на высоком холме — там только русские сейчас и живут, все как один купили шале». Я-то по наивности считала этот район Женевы «посольским», собственно, он и был таковым многие годы, пока там не захотели жить русские. Таксист рассказал, что большинство русских, проживающих в предместьях Женевы, — люди солидные, по-французски говорить обучены и ведут себя скромно. О конфликтах в Куршевеле и о напряженной обстановке на тирольских курортах таксист-серб был слышан, и, по его мнению, в Швейцарии подобное «предвзятое» отношение вряд ли возможно. Однако те русские, которые живут в Женеве и служат в различных международных организациях, придерживаются другого мнения. Русских в Женеве не очень-то любят, как, впрочем, и остальных «далеких» иностранцев.



Санкт-Мориц: самый дешевый из самых дорогих швейцарских курортов. ФОТО ВАСИЛИЯ ШАЛОШНИКОВА

Но все же Женева не курорт, а деловой город. Из местных близлежащих курортов русские могут заинтересовать Лозанну, Веве, Монтре. Курортные городки, предлагающие «статусный» озерный отдых, рядом с ними также есть предместья, где можно купить хороший большой дом с садом. У каждого упомянутого города есть своя «русская» история — например, для Монтре это Владимир Набоков, а для Веве — вдова императора Николая I Александра Федоровна. Лучший отель в Веве «Три короны» был когда-то домом вдовствующей императрицы. Подчеркнем, что указанные города, разумеется, не являются горнолыжными курортами — это курорты озерные, для яхт и лодок. То, что русские «займут» курортные деревни соседнего с кантоном Женева региона Юра, сомнительно: здесь нет той инфраструктуры, к которой они привыкли. Ведь в быту большинство швейцарцев — люди довольно скромные.

Наша состоятельная соотечественники также могут сделать своей «ставкой» известные старые курорты немецкой и итальянской зон Швейцарии — это Санкт-Мориц, Давос, Ароза, Церматт, Пштадт. Здесь все стоит крайне дорого, поскольку это старые, «намоленные» зимние курорты, сложившиеся еще в конце XIX века — но разве высокие цены когда-нибудь пугали русских? Тем более что в указанных городах уже отлично знают наших соотечественников: в лучшем отеле Санкт-Морица Badrutts Palace уже не-

сколько лет справляют «русское Рождество» (ведра с черной икрой и море водки, все как полагается), а весной, в марте, в период «высокого горнолыжного сезона» в этом же отеле устраивают концерты русской классической музыки — звучат Чайковский и Рахманинов. В бутиках Церматта и Пштадта служат русские продавщицы. В отдельных ресторанах есть меню на русском языке, работают русскоговорящие официанты. На любом курорте можно взять гида, водителя, инструктора по горным лыжам или няню, которые говорят по-русски. Даже если вы захотите вдрог полететь над перевалами Альп на маленьком самолете (вертолете), то летная команда может оказаться русскоговорящей. Знаю по опыту: однажды я летала на стареньком (но реставрированном буквально роскошно) самолете над Санкт-

Морицем с экипажем, десять лет назад выписанным в Швейцарию из Литвы. Разумеется, командир, штурман и стюард прекрасно говорили по-русски. Как правило, многие русские снимали рядом с этими курортами деревянные шале, на все зимние каникулы или только на праздники, но теперь, возможно, кто-нибудь купит себе в пользование дом или даже целый отель, чтобы принимать как можно больше московских гостей.

Германия — еще одно стратегически важное направление. В первую очередь будут атакованы курорты вокруг Мюнхена, а ведь это недалеко от зловерной австрийской границы. И самая первая цель — горный и олимпийский Гармиш-Партенкирхен, курорт знаменитейший, расположенный в 100 км от столицы Баварии. В Гармиш-Партенкирхене все придется богатому русскому человеку по сердцу: высокие горы с заснеженными вершинами и зелеными склонами, «приличные» домики (домики с полностью расписными стенами в духе пасторалей), «пивная» и плотная баварская кухня, бутики видных ювелирных домов. Какой русский не будет рад столь сказочной картине — белая с рыхлыми пятнами, сытыми боками корова на фоне красной с золотым витрины бутика Cartier? Еще одна потенциальная возможность для покупки недвижимости — это курорт Оберштауфен, который находится недалеко от Мюнхена.



Висбаден российские аристократы обживали еще в позапрошлом веке

Второй стратегической целью может стать прославленный курорт Баден-Баден (но это скорее летний вариант, в отличие от зимних и очень лыжных Гармиш-Партенкирхена и Оберштауфена). В Баден-Бадене все буквально пропитано самой великой русской культурой. Достопочтенные местные жители увлеченно рассказывают о Достоевском и Тургеневе, о казино и скачках, целебных источниках и стоматологических клиниках, где безболезненно вставляли зубы (этим умением немецких врачей пользовались не только дореволюционные аристократы, но также сталинская партийная элита в 1930-х годах). Все-таки для русских очень важна история: купить хороший дом с садиком в километре от дороги, которой сам Ф. М. Достоевский ходил в казино — такой вариант нам видится более чем вероятным в ближайшем будущем. Еще одна возможная точка — курорт Висбаден, также весьма «историческое место».

На третье место после Швейцарии и Германии мы поставили бы Италию. Любимое место цивилизованно выпивающих русских граждан — это холмистая прекрасная Тоскана, однако сюда пока приезжают только изысканно путешествовать, тонко дегустировать вина и принимать термальные ванны в

местных SPA. Случай покупок старых тосканских замков и вилл нам, по крайней мере, неизвестны. Тоскана — край божественный, прекрасный, но вряд ли он сможет стать местом «тусовки». А вот фешенебельные курорты Мадонна-ди-Кампильо и Кортина-д'Ампеццо в Доломитах могут стать миссией. Оба зимних курорта имеют большую славу итальянского Санкт-Морица (особенно так принято говорить о Мадонна-ди-Кампильо). А в качестве летних курортов могут быть выбраны городки «великих итальянских» озер — Комо, Гарда, Изео и Маджоре (и до всех озер довольно удобно ехать из Милана). «Под угрозой» могут в первую очередь оказаться берега двух первых: Комо и Гарда считаются «более международными».

Однако не только единой Европой будет скоро съез российский покупатель западной недвижимости. Прибалтийские варианты весьма вероятны — мы имеем в виду старые добрые курорты Юрмала (Латвия) и Паланга (Литва). В Юрмале уже сейчас «первая линия» занята «русскими» домами, а в Паланге пока еще не столь занята, но дело к тому идет. Согласитесь, что жить на берегу Балтики гораздо дешевле, чем на берегу Атлантики в Португалии, и ехать ближе, и это тот же Евросоюз. Кроме экономики и удобства здесь работает и «генетическая память»: в советские времена прибалтийские курорты считались местами самого прозападного отдыха. Мы бы и в эстонский город-курорт Пярну с радостью приехали. Там есть чем поживиться: под Пярну ведь до сих пор в укромной бухте стоит чудесное имение генсека Юрия Андропова

с красивым песчаным пляжем и карликовыми соснами. Вот это настоящая близкая дача — с пейзажем и историей.

Ривьеры Черногории — это проверенный вариант (курорты Герцег-Нови, Котор, Тиват, Будва, Бечичи, Рафаиловичи, Пржно). Здесь уже существуют целые русские дачные колонии, одна из самых известных была основана Натальей Барбье (журнал «Мезонин»). Но свободные дома с восхитительными апельсиновыми садами еще остались.

Проверенный вариант — Чехия и главный ее курорт Карловы Вары. Конечно, немного скучновато здесь, но русские преданно любят эти места. Многие имеют в Чехии тот или иной бизнес, вот и обживаются потихоньку — не только квартира в Праге, но и домик в Карловых Варах. В конце концов, это для русского здоровья полезно: термальные питьевые источники лечат органы пищеварения. Довольно много здесь

украинских граждан: главный чешский курорт некогда очень сильно привлекал бывший президент Украины Леонид Кучма. Еще из потенциальных «русская» мест мы отметим летние бальнеологические курорты Лугачовице и Тржебовль.

Возможно, в ближайшее время возникнет и русская мода на шведские горнолыжные курорты — например, лучший из них и старейший горнолыжный Оре. Курорт этот принимал у себя в феврале 2007-го чемпионат мира по горным лыжам, так что с инфраструктурой здесь все в порядке. И природа, конечно, здесь фантастическая — настоящая северная суровая красота. Дом в Швеции купить можно, и, например, из великих людей современности домом в этой стране владеет дирижер Ринаиди Рождественский. Говорят, что именно в своем шведском поместье он держит свою небольшую, но убедительную коллекцию антикварных «Ягуаров».

Страна	Курорт	Стоимость (шале, виллы; \$/1 кв. м), мин.	Стоимость аренды (\$/1 кв. м в месяц)
Швейцария	Монтре	7000	200
	Давос	9000	200
	Санкт-Мориц	6000	200
Италия	Мадонна-Ди-Кампильо	4000	160
	Озеро Комо	3200	150
Германия	Баден-Баден	3000	50
	Висбаден	4000	60
	Гармиш-Партенкирхен	4000	70
Греция	Корфу	5200	170
Черногория	Герцег-Нови	4000	90
	Котор	3300	80
	Тиват	2800	80
	Будва	4000	90
	Бечичи	2700	60
Литва	Паланга	2300	15
	Юрмала	5000	40
Швейцария	Оре	8000	70
Чехия	Лугачовице	2700	30

### прямая речь Где наши не попадали?

**Александр Гафин, член совета директоров Альфа-банка:** — Первый всплеск покупки недвижимости россиянами в Европе прошел. Самыми популярными направлениями были Лондон и Лазурный берег. Но сейчас отношение к русским за границей ухудшилось, нам стали чинить административные преграды. Так что сейчас самым популярным местом для вложения в недвижимость, насколько мне известно, является Юрмала. В этой стране на 80% русское население, очень хорошее транспортное сообщение, из нее удобно летать в Европу. Жить там можно круглый год.

**Впрочем, я был бы не против и недвижимости в Белоруссии: красиво и дешево. И русских пока еще любят.**

**Анатолий Ткачук, вице-президент Международного конгресса промышленников и предпринимателей:** — Я на днях вернулся из Франции. Это, пожалуй, единственная страна, где я мог бы жить. Я часто езжу в Париж, у меня там уже много друзей. Хороший климат, красивые постройки, интеллигентные люди и разумные цены.

**Владимир Брынцалов, генеральный директор компании «Брынцалов А»:** — Я предпочитаю недвижимость за границей арендовать. Например, в Монако. Покупать там что-то нет смысла: начинаются проблемы с налогами, соблюдением невысказанных правил. Например, одинаковый цвет домов на улице или еще хуже — занавесок во всем доме. Поэтому там лучше арендовать, а покупать недвижимость в Сочи или Kisловодске.

**Артем Тарасов, партнер компании «РОЭЛ-Групп»:** — Русские в основном покупают недвижимость за рубежом для отдыха и престижа. Поэтому большой популярностью пользуется недвижимость на юге Франции. Хорошая погода, теплое море и простое визовое оформление — вот основные критерии для покупателя. Таиланд — это интересно, потому что экзотика, Кипр перенасыщен русскими, а в Турции плохой сервис. Лично я люблю острова — например, дорогие Сейшельские острова.

**Борис Моисеев, артист:** — Мои коллеги сейчас устремились в Черногорию, говорят, там дешево и красиво. А те, кто тоскует по советским временам, но при этом хочет жить как в современной Европе, покупают недвижимость в Литве и Латвии. Я бы тоже с удовольствием приобрел домик на побережье в Литве. Мне же там все знакомо. Я знаю их менталитет, язык, даже негласные правила жизни.

**Виталий Азаров, генеральный директор Национального инвестиционно-кредитного агентства:** — Если говорить о жилой недвижимости, то прекрасное место для жизни — Женева. На окраине города можно купить квартиру за €2000 за метр. Это дешевле, чем в Митине.

**Алексей Малый, президент Академии современного строительства:** — За границей можно покупать везде, если делать это правильно. Всегда можно найти легальную схему покупки недвижимости, если даже напрямую русским ее не хотят продавать.

**Александр Раппопорт, управляющий партнер адвокатской конторы «Раппопорт и партнеры»:** — Если говорить о покупке недвижимости для того, чтобы жить, то покупать надо там, где нра-



## Согласен стать домашним

**MIRAX PARK**  
на Вернадского

**Мои условия:**

- Первое. В современном доме. Не где-нибудь, а на западе Москвы.
- Второе. Роскошная квартира с панорамным остеклением.
- Третье. Собственный детский сад и школа.
- Четвертое. Свой фитнес-центр и бассейн.
- Пятое. Ухоженный парк для прогулок и пробежек.
- Шестое. Живописный водоем.
- Седьмое. Собственный заповедник.
- Восьмое. Дельфинарий.

**КРУГЛОСУТОЧНО**  
**721-1000**  
WWW.7211000.RU

*Лучшее для лучших*

Телефоны менеджеров на объекте:  
+7 (903) 722-2300, 968-6967, 721-6134

# Прошу садиться

## ДАЧНЫЙ СЕЗОН

В конце марта довольно сложно представить себя сидящим на веранде в плетеном кресле со стаканом мохито в руке, однако сомневаться не приходится — такой момент определенно наступит. И лучше к нему подготовиться заранее. Для этого есть все условия: в московские салоны уже поступили новые коллекции садовой мебели. Тенденции изучала корреспондент «Ъ-Дома» **Юлия Пешкова**.



Подвесное кресло Eureka, Vittorio Bonacina

Впрочем, говорить о какой-то специальной садовой мебели сейчас не совсем правильно. Тенденция последнего времени заключается в том, что производители мебели для дома и сада явно взяли курс на сближение. Первые активно используют материалы и техники, считавшиеся типично уличными (например, плетение из ротанга или синтетических волокон, обработка металла антикоррозийным составом и проч.), в результате все чаще в описании какого-нибудь вполне домашнего стула или столика можно увидеть уточнение indoor/outdoor. Вторые стараются придать своей мебели универсальный

вид, чтобы она уместно смотрелась не только у бассейна, но и в городской квартире. И все они вместе делают ставку на необычный дизайн и громкие имена. Нам, покупателям, это только на руку. В-первых, увеличивается выбор. Во-вторых, садовая мебель перестает быть эдаким сезонным товаром, который по истечении короткого летнего периода надо куда-то прятать — ее можно просто переставить в дом или даже перевезти в квартиру. И наконец, появляется возможность украсить свой сад действительно яркими предметами от звезд дизайна. Разумеется, подходящую для сада мебель можно обнару-



Коллекция Lolah, Kenneth Cobonpue

жить не в всякой «домашней» марки. Искать ее нужно у самых прогрессивных представителей, которые выпускают не полноценную обстановку, а всего лишь отдельные предметы мебели, но задающие тон в дизайне. Руководствоваться при поиске нужно материалами. Предметы, в которых присутствует текстиль или кожа, чаще всего для улицы не годятся (или же их надо держать под навесом). Все остальное: из металла, дерева, ротанга и пластика — может рассматриваться как вариант. Нужно лишь поинтересоваться деталями. В случае с деревом самая подходящая порода для улицы — тик, но необязательно. Многие

марки используют менее выносливые сорта, но обрабатывают их специальным составом, после чего дождь и солнце им становятся не страшны (как, например, Armani Casa). Металл по определению стойкий материал. Чаще всего в дело идет нержавеющая сталь, алюминий или сложные сплавы, разработанные специально для повышения сопротивляемости природным стихиям. Аспаться можно только крашеных вещей, но и те чаще всего покрыты защитным лаком или укреплены другим способом. Пластик — идеальный материал для улицы (дешевый пористый может терять вид со временем, но прилич-

ные марки такой не используют). Ротанг и вовсе классика садового жанра — правда, встречается он у производителей дизайнерской мебели довольно редко: чаще всего то, что выглядит как натуральная плетенка, сделано из синтетических волокон. Если вам симпатична легкость и жизнерадостность пластика, первым делом изучите коллекцию Kartell. Марка работает исключительно с ним и за годы своей деятельности успела этот «недостойный» материал возвести в ранг искусства. Большинство вещей сделано из поликарбоната — твердого и прочного полимера. Предельность Kartell заключается

в том, что за умеренные, в сущности, деньги можно приобрести произведения знаменитых дизайнеров, которые кроме своего дома-сада находят также в не менее знаменитых музеях, отелях и ресторанах. Над последней коллекцией, например, работали Филипп Старк, Патрисия Уркиола, Патрик Жюэн, братья Буруллек, Марсель Вандерс, Антонио Читтерио и прочие звезды. Марка Diade не так последовательна в выборе материалов, но немало уличной (точнее, универсальной) мебели есть и в ее новой коллекции. Особенно в линии Diadestore — эти предметы наиболее выгодно называют кресла Pavo (дизайн



Кресло Colorado, Sifas

прицелом на общественные помещения. Но ничто не мешает использовать их дома. Есть стулья, кресла и столики из полированного анодированного алюминия (дизайна Филиппа Старка и Маттео Тунна) — простые, но эффектные. Есть столы и стулья из полипропилена и полиэтилена ярких цветов в типично старковском духе — помесь классики с современностью. Кстати, стулья можно заказать с чехлами. Они хоть и из хлопка, но не линяют и не садятся при стирке. Мебель в чехлах — это как-то очень по-чеховски, согласитесь. Но самыми любопытными моделями можно назвать кресла Pavo (дизайн

Патрисии Уркиолы) и МТ (Рон Арад). Первое представляет собой стальную структуру, оплетенную ротангом каштанового цвета, второе, необычной округлой формы, выдано из полиэтилена. Правда, с Pavo нужно обращаться аккуратно: сиденье сделано из кожи. Уверенно можно покупать мебель марки Magis. Она не позиционирует свою мебель как садовую, но работает почти исключительно с пластиком и металлом, так что ее можно рассматривать как таковую. К тому же нередко стулья, скамейки и столики Magis можно увидеть в общественных парках или на террасах кафе, что служит лучшим доказательст-



24 км  
Новорижского  
шоссе

КНЯЖЬЕ  
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ  
ПОСЕЛОК

Обладатель премий  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2004**  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2005**  
Премия Гран-При  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2006**  
Международные награды  
**CENTURY INTERNATIONAL**  
**QUALITY ERA AWARD**  
Geneva 2004  
и **INTERNATIONAL**  
**QUALITY CROWN AWARD**  
London 2004

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

Сосновый бор  
и березовая роща  
объединены  
каскадом озер

КНЯЖЬЕ  
ОЗЕРО

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

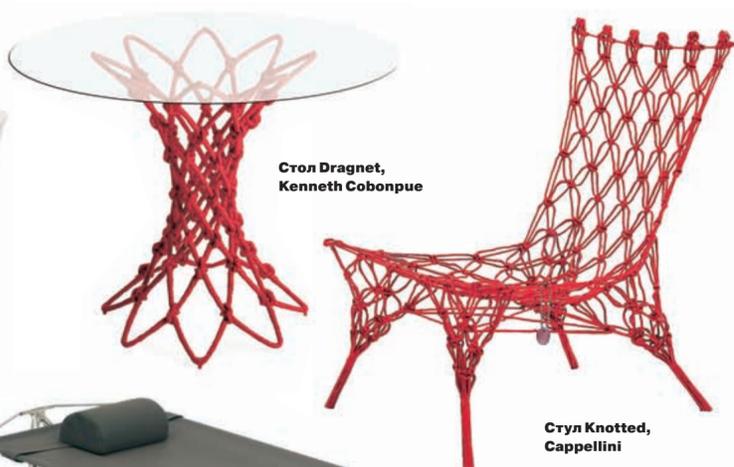
## ДОМ интерьер



Кресла Dora, Zanotta



Кресло Heaven, Emu



Стул Knotted, Cappellini



Лежанка E-Z, Royal Botania



Кресло New England, Royal Botania



Кресло Pavo, Driade



Стол O-zon, Royal Botania

вом ее выносливости (кстати, это касается и Kartell). Удобно то, что часто марка выпускает мебель коллекциями. Например, идеально подходит для сада Striped, придуманная братьями Буруллек: в нее входят разного рода сиденья (кресла, табуреты, стулья, барные табуреты и проч.), столики и шезлонг. «Мягкие» части выполнены из эластичного полиамида, каркас — из стали, покрытой защитным составом. Помимо обычной мебели марка выпускает еще и детскую. Не будет преувеличением сказать, что их коллекция — одна из самых интересных в этой области. Многие предметы можно использовать на улице. А дети, как известно, летом проводят там большую часть времени.

Марка Zanotta для знающих людей является синонимом дизайна. Практически все, что они делают, немедленно ста-

новится классикой. С садом у компании отношения не самые дружественные, но подходящие модели попадают. Из последнего можно порекомендовать кресло Doga и столик Tod. Они существуют в разных цветах и двух материалах: лакированного полипропилена или матового полиэтилена. В первом случае модели сверкают, как драгоценные камни, во втором покрыты изящным цветочным рисунком. Словом, и так, и так выглядят очень нарядно.

Продукция марки Setralunga настолько необычна, что ее редко рассматривают как специализированного производителя садовой мебели и аксессуаров. В представлении общественности это скорее дизайнерский бренд вроде того же Kartell. В Москве она и вовсе плохо известна. Меж тем история марки насчитывает бо-

лее 170 лет, и начинали они, понятное дело, вовсе не с дизайнерской мебели. Маленькая итальянская мастерская делала керамические вазы, горшки и кованую мебель и лишь несколько десятилетий назад переключилась на более прогрессивные материалы. Сейчас она работает с новыми технологиями и звездами дизайна, но традициям не изменяет: ее продукция по-прежнему предназначена для сада (хотя и внутреннее помещение тоже украсит). Самое любопытное направление — гигантские пластиковые кашпо для растений весьма необычных форм. Но немало и типично садовой мебели (шезлонги, кресла, лежаки, скамейки). Абсолютно все сделано из пластика ярких, сочных цветов и исключительно знаменитыми дизайнерами и архитекторами — Захой Хадид, Кристофом

Пицце, Денисом Сантакьяра, Каримом Рашидом и другими.

Как видно, пластик и металл наиболее популярные материалы у дизайнерских марок. Однако бывают и исключения. Например, с ротангом работают две итальянские фабрики с похожими названиями — Piantonio Bonacina и Vittorio Bonacina. Когда-то это была одна марка, но в середине XX века два брата расстались и создали собственные компании. Продукцию их легко перепутать, особенно когда они начинают переиздавать ставшие классическими модели, созданные еще до расставания. Несмотря на типичный для садовой мебели материал, никто не воспринимает их коллекции как типично загородные. Это настоящие произведения дизайнерского искусства, которые можно использовать как в квартире, так и в саду.

Американо-филиппинская марка Kenneth Cobonpue работает с традиционными для Филиппин материалами — ротангом, экзотическими породами дерева и другими. При этом она выделяется из ряда однообразных этнических марок, поскольку вся мебель создана дизайнером (он же владелец марки) и по оригинальности может поспорить со знаменитыми европейскими моделями. Популярности марке добавило то, что недавно ее кровать из ротанга с необычным изогнутым изголовьем купили Бред Питт и Анджелина Джоли — после этого за заказами выстроилась очередь, а эта история попала в светскую хронику сотни изданий.

Если дизайнерские марки двигаются в сторону, если так можно выразиться, сада, то специализированные производители уличной мебели

(продающейся в специализированных магазинах) — в сторону дизайна. Разумеется, не все, но лучше. Вот свежайший пример. Буквально на днях стало известно, что немецкая марка Dedon получила звание Best of the best престижной премии Red Dot за свою новую модель Yin Yang. Компания производит плетеную мебель, но не из ротанга, как кажется на первый взгляд, а из синтетического волокна HulaGo на основе полиэтилена, которое она разработала и запатентовала. Так что ничего удивительного в получении премии нет: искусственные материалы предоставляют дизайнерам куда больше свободы, чем натуральные, поэтому соорудить нечто оригинальное совсем несложно. Однако надо признать, что Yin Yang — два кресла, складывающихся в знак «инь и янь», — хоть и невероятно красивы, но не

так необычны, как прошлогодние модели. Тогда фабрика представила, в частности, коллекцию Obelisk — комплект, состоящий из кресел и столика, который в сложенном виде напоминает обелиск.

Итальянская марка Emu пользуется заслуженным уважением, делает добротную уличную мебель (из тика, плетеную, металлическую и проч. — словом, на любой вкус), однако нельзя сказать, что она как-то особенно отделилась на ниве дизайна. И вот пожалуй-ста — недавно она пригласила знаменитого французского дизайнера Жан-Мари Массо, который создал для нее коллекцию Heaven (стол и кресла) из тончайших стальных прутьев, легкую и воздушную.

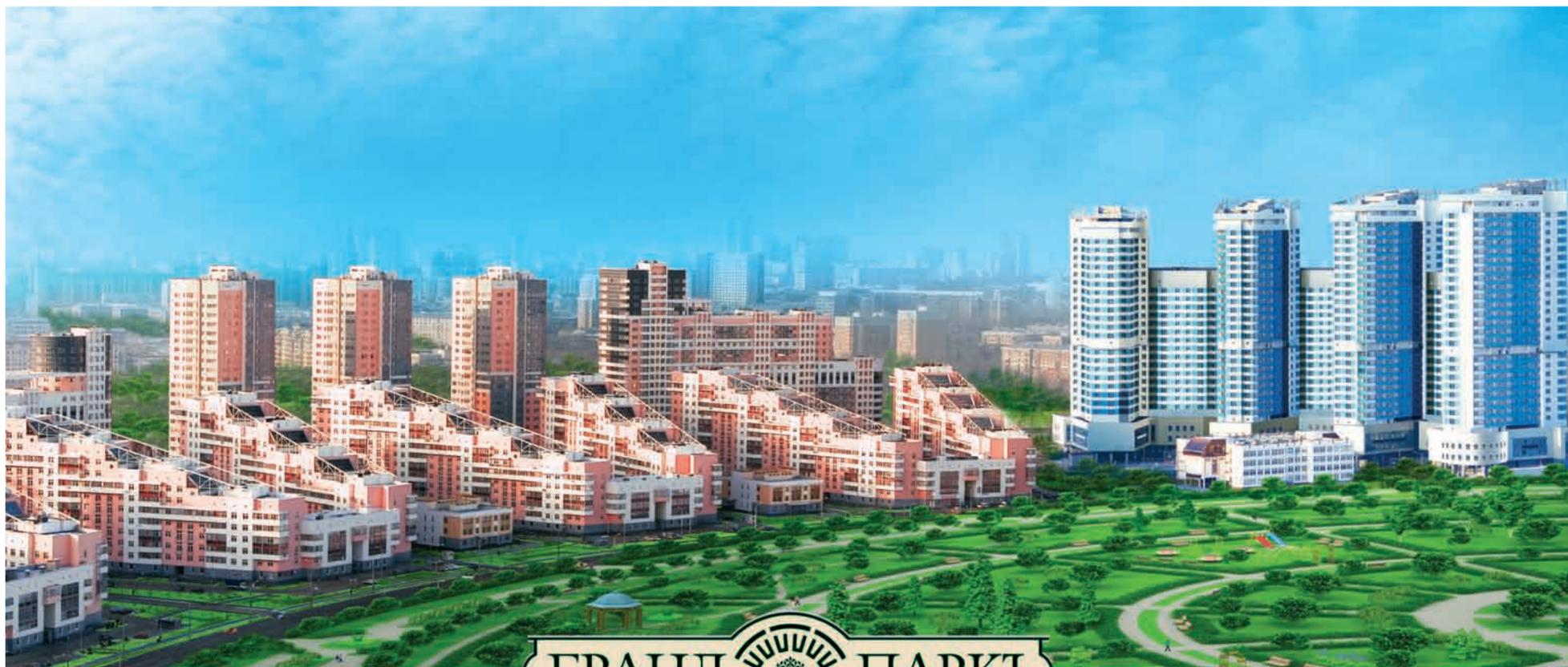
Явное движение в сторону более актуальных форм и материалов чувствуется и у французской марки Sifas. Еще не-

давно ее воспринимали исключительно как производителя кованой мебели (что, кстати, полностью соответствует традициям французской парковой мебели), однако в последнее время в коллекции появились новые материалы, а к созданию моделей начали привлекать известных дизайнеров. Явной удачей можно считать линию сидений Kolodado, придуманную Марком Робсоном. Кресла, шезлонги и стулья не просто красивы, но и очень удобны: они имеют эргономичную форму и мягко пригибаются под тяжестью тела.

Английская марка Gloster, знаменитая своей отличной, но довольно традиционной мебелью из тика, тоже решила не отставать от времени. Она разработала собственное синтетическое волокно, немножко потренировалась на классических креслах и столиках, а в этом году выпустила коллекцию Eclipse, тут же замеченную дизайнерской общественностью. В нее входят кресло, подставка для ног, маленькие столики и «крыша» в виде паруса. Если собрать все вместе, получится крутой островок, где может устроиться несколько человек.

Вообще, подобные модели — не отдельные предметы даже, а целые зоны для релаксации — очень популярны у специализированных производителей. Есть несколько аналогичных моделей в прошлогодней коллекции Dedon, а также у Emu, Kenneth Cobonpue (хотя она и не совсем специализированная) и Royal Botania. Последняя марка довольно молода (ей нет и 20 лет), поэтому она не успела увязнуть в традициях. Она их использует, но довольно иронично, как, например, в коллекции New England — это серия деревянной мебели, отдаленно напоминающей традиционную английскую.

Разумеется, описанные марки — это лишь верхушка айсберга. Под водой кроется множество других производителей, и нельзя утверждать, что их коллекции также отмечены печатью дизайна. Впрочем, это нормально: одни начинают — другие подхватывают. А если и не подхватывают, то тоже хорошо. Классика на то и классика, чтобы не выходить из моды.



## ГРАНД ПАРКЪ

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Расположен в уникальном историческом месте, рядом с м. «Аэропорт» и м. «Полежаевская», недалеко от Центра и вблизи от основных транспортных магистралей

Собственная инфраструктура: супермаркеты, школа, детские сады, фитнес-центр, ледовый дворец

Огороженная охраняемая территория

Подземные автостоянки

3 ОЧЕРЕДЬ  
ПРОДАЖИ  
ОТКРЫТЫ!

777-3333

WWW.GRAND-PARK.RU

3 ОЧЕРЕДЬ  
ПРОДАЖИ  
ОТКРЫТЫ!

МИКРОРАЙОН  
ПОСТРОЕН!

WWW.GRAND-PARK.RU

## ДОМ краеведение

## Небоскреб по дешевке

## ЛЕГЕНДЫ

Небоскребы считаются в современной Москве если не элитным, то по крайней мере дорогим жильем. Но так было не всегда. Первый из московских небоскребов построен почти сто лет назад как доходный дом из совсем маленьких (мы бы сказали сейчас — малогабаритных) квартир. Что, впрочем, не помешало ему остаться в истории.

Большой Пнездниковский — один из наиболее загадочных московских переулков. Прежде всего он очень неудобно называется. Это сочетание согласных букв — «зн» — довольно непривычно для акающего и все смягчающего москвича. Так что обычно этот переулочок произносится ошибочно — без «н». И даже пишется с ошибкой — Пнездиковский. Но, к счастью, мало кто заметит эти мелкие неточности. Кстати, это один из немногих московских топонимов, происхождение которых до сих пор неизвестно. Все имеющиеся версии связаны с производными от слова «гнездо», но опять же все карты путает это злополучное «н».

Главное здание в Большом Пнездниковском — так называемый дом Нирнзее.

Больше всего он поражает тех, кто гуляет по Тверской. Если встать рядом с редакцией «Известий» и повернуться лицом к Пушкинской площади, то над крошкой тоскливого серого здания вдруг увидишь кусочек чего-то причудливого: мягкие линии полумансарды и словно какие-то калитки на крыше. А если подойти поближе к памятнику Пушкину, то чудо-крыша сразу же исчезнет.

Это здание называли первым московским небоскребом. Построил его в 1914 году известный архитектор, джентльмен и велосипедист Эрнст-Рихард Карлович Нирнзее. Построил для себя на собственной земле и собственной персоной поселился.

Дом в Большом Пнездниковском и правда был в то время самым высоким в Москве. До него восемь лет лидировала восьмизатяжка с эркерами, возведенная у площади Красных ворот.

Строительство было задумано в 1912 году. Нирнзее обратился в городскую управу: «Прошу разрешить мне по сломке существующих строений выстроить вновь каменное в 9 этажей жилое строение для маленьких квартир с жилым полуподвалом... с отдельной столовой над частью 9 этажа, центральным водяным отоплением, проездными воротами под сводом».

Ключевой момент здесь, разумеется, маленькие квартиры. Мудрый своей немец-

кой мудростью, Эрнст-Рихард Карлович смекнул, что делать деньги на бедных выгоднее, чем на богатых. Ну не то чтобы совсем уж бедных, а так — людей более или менее среднего достатка. И ему, как домовладельцу, будет значительно выгоднее сдать в аренду множество маленьких однокомнатных квартир, чем несколько роскошных апартаментов. И впрямь, квартиры были большей частью однокомнатными и сдавались одиноким москвичам. Комната, маленькая прихожая, санузел — и все. Кухня не предусматривалась, вместо нее упоминается в обращении столовая. То есть Нирнзее был, можно сказать, первым российским архитектором-конструктивистом — по крайней мере, в идеологическом значении этого слова.

Скромным здание было и внешне. Нирнзее писал: «Пять выступов по фасаду сделаны с исключительной целью, во-первых, разнообразить большую плоскость фасада и, во-вторых, средним уступом сгладить излом границы земли посередине владения. Выступая этими эркерами за стены лишь на один аршин, отнюдь не преследуется цель расширения площади 6 верхних этажей».

Вот и вся красота — пять выступов и облицовка плиточной и мозаичной панно на крыше. Современники, конечно, возмущались: «Трудно назвать зданием систему каменных полос, вертикальных и горизонтальных, образующих на фасадах сетчатую основу, громадные застекленные прямоугольники которой зияют, как мертвые глаза».

Это, однако, было одно из первых зданий, изначально построенных как дом дешевых квартир. Сказывалась непривычка.

Впрочем, Нирнзее владел «небоскребом» недолго. 11 августа 1915 года он продал свою собственность известному банкиру и мошеннику Мите Рубинштейну. Возможно, здесь бывал Распутин и устраивал в какой-то из квартир свои «радения». Но это не более чем легенда. Существует лишь одно документально зафиксированное по-



Дом Нирнзее в современной Москве уже не смотрится небоскребом. ФОТО ПАВЛА СМЕРТИНА

сечение скандальным Гришкой дома Нирнзее, но оно состоялось 28 марта 1915 года, когда им еще владел Эрнст-Рихард Карлович.

Правда, есть другая версия: дескать, именно тогда и состоялась сделка, настоящим покупателем был сам Распутин, а Дмитрий Рубинштейн — всего лишь подставным лицом. А третья версия еще занятнее: сначала зданием владел все-таки Рубинштейн, но, задолжав Распутину большую сумму, расплатился домом.

Так что не исключено, что это не только дом Нирнзее, но и дом Распутина.

Впрочем, здание было известно в первую очередь не своими владельцами, а так называемой общественной жизнью. В 1916 году крыша здания сделалась общедоступной. Там открылось кафе, и журнал «Смена и арена» так описывал новое общепитовское место: «Сине-лиловая вечерняя даль Москвы, вышитая бисером огней, силуэты высоких зданий и колоколен на янтарном фоне заката, свежесть ветра, высотой огражденного от пыли, яркие огни кафе и грандиозность крыши, нисколько на понятие «крыша» не похожей, а скорее напоминающей здание курзала в каком-нибудь не из последних курорте». Действительно, высота для Москвы непривычная, вызывала восторг не московские ассоциации.

Там позднее открыли дорогой ресторан, и Булгаков писал: «На нижней платформе,

окаймляющей верхнюю, при набегавшем иногда ветре шелестели белые салфетки на столах, и фразные лакеи бегали с блестящими блюдами».

А в 1925 году реклама кричала: «Крыша московского небоскреба! Единственное место отдыха, где в центре города предоставляется возможность дышать горным воздухом и наслаждаться широким открытым горизонтом». Сам ресторан работал с шести вечера до двух ночи: «ежедневно пиво, вино, дешево, свежо и вкусно».

Внизу же, в подвальчике, располагалось известнейшее кабаре под названием «Летучая мышь».

Началась эта история, можно сказать, с драмы. Дело в том, что к 1906 году Московский художественный театр стал едва-едва сводить концы с концами. Главные режиссеры — Станиславский с Немировичем-Данченко — приняли решение совершить долгие гастроли по Европе. Театр отправился в Германию — и прогорел окончательно. Стало ясно, что необходимо возвращаться в Москву, продавать театральное здание, рассчитываясь с пайщиками и больше даже не задумываясь о своем театре. Режиссеры были в ужасе.

Но в этот момент к ним явились два незакомца. Отреклись от театра Никитой Балиевым и Николаем Тарасовым. Поинтересовались, как идут дела. Посочувствовали. Призались в том, что уже много лет явля-

ются поклонниками МХТ. После чего спросили, сколько денег нужно для того, чтобы театр продолжал гастрольное турне.

Ответ был краток: тридцать тысяч. И тогда Николай Тарасов безвозмездно предложил им эту кругленькую сумму (честно говоря, не слишком обременительную для богача, которым он являлся). Тарасов и Балиев были сразу же оформлены как пайщики театра — пай, разумеется, составил как раз эти тридцать тысяч. По всей видимости, если бы не эта радостная неожиданность, МХТ просто прекратил бы свое существование.

С этого момента Николай Тарасов сделался одним из главных спонсоров театра. Человек он был незаурядный: представитель безумно богатого армяно-черкесского рода, недавно принявший наследство, и при этом денди, богема, спортсмен и любитель прогресса (у Тарасова был самый мощный в городе автомобиль). Пользовался английскими духами, название которых держал в тайне. Ежедневно прогуливался по Кузнецкому мосту, а по завершении прогулки в одиночестве сидел в кондитерской Трамбле (угол Петровки и Кузнецкого, по диагонали от самого современного тогдашнего универмага «Миор и Мерелиз», нынешний ЦУМ). Кондитерская славила своими мармеладками из разных фруктов (по полтины фунт), но, разумеется, не это обстоятельство влекло сюда Тарасова. И даже не шикарная возможность наблюдать из широких окон за прогуливающимися здесь после репетиции танцовщицами из Большого. Тарасов, как истинный денди, просто сидел тут за чашечкой кофе и тихо грустил.

Немирович-Данченко писал о нем: «Трудно встретить более законченный тип изящного, привлекательного, в меру скромного и в меру дерзкого денди. Вовсе не подделывается под героев Оскара Уайльда, но заставляет вспомнить о них. Вообще не подделывается ни под какой тип, сам по себе: прост, искренен, мягок, даже нежен, но смел».

А между тем друзья Тарасов и Балиев начали при МХТ новое дело — кабаре под названием «Летучая мышь» с конферансом Балиева. Главным его правилом было шутить остроумно и не обижаться на шутки. Естественно, мхатовцы справились с этой задачей на ура. Расположилось кабаре в подвальчике дома Нирнзее.

Очевидец вспоминал: «Лица, которые мы привыкли видеть важными и деловитыми, стонали от спазм неудержимого хохота. Всех охватило какое-то беззаботное безумие: профессор живописи кричал петухом, художественный критик хрюкал свиньей. Такое мож-

но встретить только на кипучем карнавале в Италии или веселой Франции».

А Иван Бунин был далек от комплиментов. Более того, он описал это кабаре в рассказе «Чистый понедельник»: «Она... пристально смотрела на актеров, с бойкими выкриками и припевами изображавших нечто будто бы парижское, на большого Станиславского с белыми волосами и черными бровями и плотного Москвина в пенсне на корытообразном лице, — оба с нарочитой серьезностью и старательностью, падая назад, выдвигали под хохот публики отчаянный канкан... Потом захрипела, засвистала и загремела, вприпрыжку затопала полькой шарманка...»

Но подобных недоброжелателей было не слишком много.

Слава дома Нирнзее, разумеется, не ограничивалась гастролками в кабаре «Летучая мышь». Здесь жил футурист Давид Бурлюк, которого частенько навещал Маяковский. Если же не заставал, писал ему записку, которую прятал за зеркало на лестнице. Историческое зеркало время от времени, конечно, разбивалось. Тогда на его место прикрепляли новое, но почему-то каждый раз чуть-чуть короче прежнего. Зеркало, таким образом, все уменьшалось, и в конце концов от этой достопримечательности остались лишь один рельеф под штукатуркой.

В 1930-х годах на седьмом («барском») этаже проживал главный прокурор Советского Союза А. Я. Вышинский. Ездил он в собственном лифте, закрытом для всех остальных, а по коридору ходил лишь с охранником.

Дом же после того, как была заново отреставрирована Тверская, сразу потерял свое величие. Ефим Зозуля так писал о нем: «Высокий дом, бывший Нирнзее, был той европейской шляпкой, которая наивно, косо и нагло сидела на крупной русской голове. Теперь этот образ ушел. Бывший дом Нирнзее отодвинулся и потускнел. Вокруг выросли громады. Площадь асфальтирована. Огни и исполниские кинорекламы далеко отодвинули нейтральный образ старой Москвы».

Впрочем, этому дому недолго осталось. По проекту того же Ефима Зозули, в 2022 году рухнет бывший дом Нирнзее в Б. Пнездниковском переулочке. Руины этого дома будут спрессованы, что образует площадку для спуска и подъема аэропланов. С этого момента начнется настоящее развитие туризма в Москве».

Советский публицист ошибся только адресом: для того чтобы положить начало настоящему развитию туризма, в Москве стоит совсем другие здания.

Алексей Литрофанов

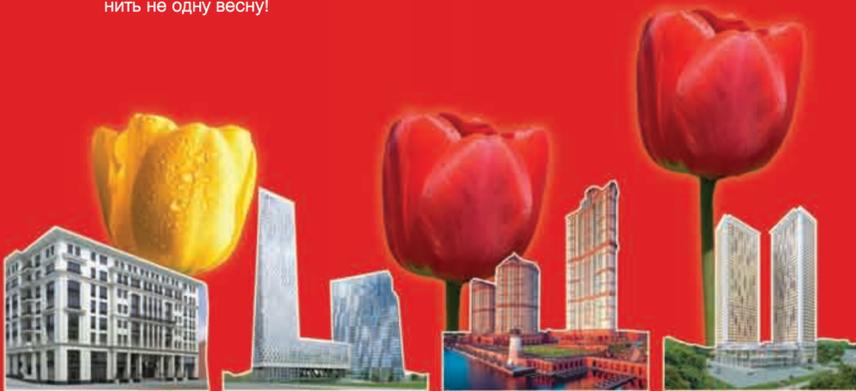
# ВЕСЕННЯЯ

## Специальная акция

ТОЛЬКО ДО 31 МАРТА!

Традиционно с приходом весны «ДОН-Строй» представляет специальное весеннее предложение, включающее лучшие объекты компании. Известные жилые комплексы расположены в самых привлекательных уголках столицы: в историческом центре, на набережных Москвы-реки, в тихих районах по соседству с парками и рядом с новым деловым центром «Сити».

Только один месяц в году великолепные квартиры предлагаются на специальных весенних условиях. Компания «ДОН-Строй» дает Вам прекрасную возможность сделать подарок, о котором Ваш любимый человек будет помнить на одну весну!



Дом на Покровском бульваре

Уникальные пентхаусы площадью от 300 кв. м с видами на исторический центр города.

Дом на Мосфильмовской

Эксклюзивные квартиры от 98 кв. м до 211 кв. м с потрясающими видами на Москву.

Алые Паруса, V корпус

Последние квартиры с видами на воду в жилом комплексе с готовой инфраструктурой.

Дом на Беговой

Квартиры бизнес-класса в центре Москвы от 45 кв. м по цене от 3900 за метр.

# СЕНСАЦИЯ®

## ОСТАТКИ СЛАДКИ!

В ближайшее время «ДОН-Строй» представит Вашему вниманию 5 новых объектов в классах Business, Premium и De Luxe. Накануне грандиозной премьеры компания завершает продажи в жилых комплексах, находящихся в заключительной стадии реализации, и вводит беспрецедентные условия приобретения последних квартир. Это предложение для тех, кто умеет ждать. Ваш шанс настал!

Сенсационные условия распространяются на квартиры в жилых комплексах «Дом в Сокольниках», «Седьмое Небо», «Измайловский» и «Бирюзова, 33».



Измайловский  
Просторные квартиры на верхних этажах с великолепными видами на Измайловский парк.

Дом в Сокольниках  
Уникальные террасные квартиры с панорамными видами на Москву и парк Сокольники.

Седьмое Небо  
Двуэторонние квартиры премиум-класса с видами на Останкинский пруд и усадьбу Шереметевых.

Бирюзова, 33  
Двуэторонные квартиры в готовом доме в элитном квартале северо-запада столицы.