

ДОМ архитектура

Крымский подход

ближнее зарубежье

Крым, бывшая «русская Ривьера» и прошлая «всесоюзная здравница», сегодня старается вернуть себе утраченные курортные позиции. В Крыму бум строительства. О том, что, где и для кого строят сегодня на полуострове, рассказывает **Екатерина Истомина**.

Дворцы утраченного времени

Массивной застройке в первую очередь подвергаются города-курорты Южного берега Крыма (ЮБК). Это летняя столица Крыма Ялта и ее пригороды (Ливадия, Ореанда, «Ласточкино гнездо», Никитский ботанический сад, Массандра, Мисхор, Гаспра, Кореиз — так называемая Большая Ялта), а также Гурзуф, Партенит, Алушта, Алупка. Собственно, только ЮБК и можно считать настоящей, истинной Ривьерой с мягким субтропическим климатом, горами и открытого вида побережьем.

Именно с Южного берега когда-то и началась история цивилизованной крымской недвижимости: в 1820-х годах в Алупке заложил себе дворец первый генерал-губернатор Крыма Воронцов. Этот дворец можно считать дебютной цивилизованной постройкой полуострова — прежние хозяева крымские татары сумели построить только Ханский дворец в своей столице Бахчисарае, а в остальном ограничились деревянными лачугами.

На возведение этого фантастического дворца в мавританском стиле, построенного из диабаз (камень добывается только в Крыму), потребовалось более 20 лет. Но эта постройка долго оставалась единичной — до следующих настоящих, размахистых дворцов, Массандровского, Ливадийского, Юсуповского, должно было пройти несколько десятилетий.

Все они строились в 1860–1890-е годы, а Большой Ливадийский дворец, где в феврале 1945 года состоялась Ялтинская конференция, был возведен в начале XX века (впрочем, на месте старого, частично разрушенного землетрясением).

Сегодня застройщики на ЮБК активно торгуют топографическими легендами дореволюционной России. Яркие рекламные проспекты обещают состоятельным гражданам роскошную виллу на месте бывшего дворца Гагариных, феенебельный особняк на месте семейной виллы Голицыных, небольшой дворец со всеми удобствами на месте виллы, парка и особняка еще какой-нибудь известной аристократической фамилии — хотя бы, например, фамилии Ришелье. Такое предложение мы нашли в Гурзуфе — самый настоящий француз Ришелье, любивший Россию больше, чем свою историческую родину, действительно жил здесь в 1820-х годах. Сегодня именем Ришелье назван новый курортный дом в Гурзуфе.

Дворцы, виллы, особняки застройщики действительно возводят — и на них можно даже взглянуть издалека, если спуститься с горного автобана на так называемую нижнюю автомобильную дорогу, которая тянется почти вдоль моря. Эти кирпичные дворцы с бетонными башенками окружены высокими заборами с почти пулеметными вышками, на окнах французские шторы, какие обычно вешали в советских



Современная Ялта стала центром многоэтажной застройки

филармониях, а за забором обязательно бегают злая собака, «за покусы которой хозяева ответственности не несут» — именно так нас предупредила табличка на одной из пуленепробиваемых калиток.

Как правило, подобные помпезные постройки не имеют своих выходов к морю, собственных пляжей и яхт-приставней. И этому есть объяснение: все выходы и пляжи много лет назад оказались «блокированными» различными санаториями и пансионатами. Советские люди ведь имели право на пляжный отдых, и вот это право теперь отобрать очень трудно: санатории и пансионаты — заведения ведомственные, зачастую принадлежащие серьезным организациям вроде налоговой службы.

Стилистически частные дворцы, особняки и виллы, которые строятся на ЮБК, можно отнести к развитой «лужковской» архитектуре — колонны, башенки, псевдоготические и неорусские элементы. И в этом смысле весьма удивительно, что богатейшая архитектурная практика царской России не оказывает почти никакого влияния на творчество современных крымских архитекторов. Нет вилл в восточном, мавританском стиле, нет дворцов в духе неогрек или неоклассики, нет и ренессансных новостроек, которые так любил главный крымский архитектор конца XIX — начала XX века Николай Краснов. Во всем царит коммерческий эклектизм: чем богаче, тем лучше.

Новые курортные поселки

Пышные частные застройки — это лишь часть, пусть и самая заметная, нынешнего строительного бума в Крыму. Весьма популярны и курортные поселки, например симпатичный «Дельфин» под Алуштой или куда менее симпатичная «Санта-Барбара» (она находится недалеко от той же Алушты в местечке «Утес», что по дороге на Ялту). Суть этих курортных поселков сводится к тому, чтобы построить все «с нуля», создать жилье, отвечающее духу времени, с парковками, хорошими и надежными коммуникациями и новыми подъездными дорогами.

Например, алуштинский кооператив «Дельфин» представляет собой собрание трех или

четырёхэтажных домов с квартирами, которые называются эллинги. На территории поселка есть пляж, купальни, продуктовый магазин и кафе. Поселок «Санта-Барбара» больше «Дельфина» — здесь также стоят небольшие дома на несколько квартир, есть собственный галечный пляж, продуктовые магазины, спортивный клуб и несколько частных отелей (хозяева которых, впрочем, готовы расстаться с гостиницами, так как они не приносят ожидаемого дохода — об этом свидетельствуют рекламные объявления).

Однако строительство и «Дельфина», и «Санта-Барбары» началось еще в конце 1990-х годов. И тогда многие вещи, которые сегодня кажутся очевидными (например, проблема пресловутых парковок), выглядели гораздо скромнее. Сегодня обитатели этих курортных поселков сталкиваются с банальной перенаселенностью квартир и пляжей, с проблемой плохих коммуникаций и незащищенности своего имущества от природных стихий, например от схода селя, грязевого потока (а это одно из самых распространенных природных бедствий на ЮБК). Многие обещания, которые давались строителями в начале проекта, так и остаются невыполненными, как, например, защита невысоких строений в «Дельфине» от селевых потоков. Это заставляет многих продавать квартиры.

Большим достоинством курортных поселков остается наличие прибрежной зоны: и у «Дельфина», и у «Санта-Барбары» есть собственные пляжи с небольшими причалами, где можно ставить лодки и не яхты, но все же прогулочные моторные лодки.

Именно это обстоятельство — близость моря, его доступность — заставляет застройщиков искать новые места для подобных поселений. Так как на Южном берегу мест почти не осталось (собственно, из-за са-



Крымские застройщики отказываются от восточной экзотики, характерной для этих мест в позапрошлом веке

наториив и пансионатов их и было-то немного), застройщики перемещаются в восточную сторону — от Алушты к Рыбачьему и Морскому. За последние два года здесь появилось четыре прибрежных курортных кооператива.

Многоэтажные курорты

Точечная многоэтажная застройка в крупных крымских городах, причем не только Южного берега, еще один вариант курортного строительства (бум строительства разноцветных многоэтажек начался три года назад). Причем многоэтажные дома возводят не только в Ялте, Алуште, Гурзуфе, Симеизе, но и в Феодосии, Судак, Коктебеле, Евпатории, Балаклаве, Севастополе и совсем уж не курортном Симферополе.

Редко бывает, что многоэтажные жилые корпуса строят из кирпича — дорого. Куда дешевле и быстрее строить дома из панелей. Быстрота — вот еще одна важная заповедь курортного строительства, где все стараются поспеть к очередному курортному сезону.

Застройщики стараются следовать самым модным современным веяниям — в прибрежных городах новые многоэтажки обязательно снабжают парковкой, бассейном, фитнес-центром и салоном красоты. Что обоснованно, ведь в Крым

приезжают отдыхать, каждый хочет купаться и загорать. Пусть и не в море и на пляже (а хороший пляж — это самая большая редкость в Крыму), то хотя бы рядом с собственной квартирой. «Элитные» многоэтажные дома прибавляют к списку еще какой-нибудь зимний сад, ресторан или кинозал. Площади и планировки квартир весьма богаты — от 40-метровой «однушки» до почти пентхауса в 150 квадратных метров.

Основными покупателями недвижимости в Крыму считаются жители Киева и Москвы. Причем, что характерно, москвичи, имеющие жилье в Крыму, считают, что «все лучшее уже давно скупил Киев», в то время как киевские жители в этом смысле грешат на москвичей. Жители Петербурга и других крупных городов России не проявляют никакого интереса к крымской недвижимости, а вот резиденты Днепропетровска, Донецка, Львова и Харькова охотно приобретают квартиры и виллы. Если для москвича жилье в Крыму — это скорее ностальгический поступок, то для украинца — это вопрос престижа. Что такое недвижимость в Крыму для крымского татарина — а вопрос татарских самозахватов земли и незаконного строительства по-прежнему болезненный, знает только сам крымский татарин.

Новое слово в защите недвижимости

Имущественное страхование становится все более популярным. Это значит, мы стали не только лучше жить, но и постепенно осознаем пользу страховой защиты. С другой стороны, на развитие имущественного страхования повлияли и сами страховщики: сегодня некоторые крупные компании постоянно совершенствуют свои продукты и предлагают сервис европейского уровня.

Плюс услуги

Еще несколько лет назад невозможно было представить, что когда-нибудь страховщик помимо стандартного возмещения убытка будет оплачивать клиенту уборку квартиры после того, как там побывали, например, воры. Эта услуга и сегодня многим кажется невероятной. Между тем на нее могут рассчитывать те, кто застраховал дом или квартиру в Ингосстрахе. За 60 лет работы на российском и международном рынках компания сумела адаптировать для российских клиентов лучшие мировые сервисные программы.

Например, если после страхового случая в квартире невозможно жить, Ингосстрах компенсирует расходы на временное проживание клиента. Случается, что в целом жилище не пострадало, но сломан замок, выбиты окна, да и в комнатах жуткий беспорядок. Если раннее пострадавший оставался со всем этим один на один, то сегодня страхователя поддержит Ингосстрах. Это значит, что клиенту в любое время суток оперативно заменят сломанный замок, вставят стекла и починят оконные рамы, а специальная клининговая компания наведет порядок в квартире.

Чтобы решить все экстренные вопросы, достаточно лишь позвонить в контакт-центр Ингосстраха, и урегулированием займется персональный менеджер.

Экспресс или классика?

Все перечисленные дополнительные услуги доступны тем, кто застрахует свой загородный дом или квартиру по полному пакету рисков в рамках новых продуктов «Платинум» или «Платинум Экспресс».

Можно застраховать несущие конструкции, ремонт и отделку помещения, а также домашнее имущество. Новые продукты компании позволяют застраховать квартиры и дома как от традиционных рисков — пожара, залива водой, противоправных действий третьих лиц, — так и от появившихся сравнительно недавно, например от террористического акта или проблем, которые возникли из-за того, что сосед затеял у себя перепланировку.

Что именно страховать, владелец полиса «Платинум» решает сам. Однако логичнее выглядит страхование по полному пакету рисков, поскольку довольно трудно угадать, от чего конкретно пострадает имущество. Например, один клиент компании застраховал свой загородный дом от пожара, полагая, что заливать его никому, да вот беда — осенью в доме протекла крыша, и дожди залили дорогой паркет. Клиент немного сэкономил и не застраховал дом от залива атмосферными осадками. Кстати,

стоит отметить, что «комплексный» полис обходится дешевле, чем страхование всех рисков по отдельности. «Платинум Экспресс» предоставляет комплексную страховую защиту недвижимости по полному пакету рисков. Как и следует из названия продукта, он позволяет, не теряя времени на описание имущества и заполнение других документов, застраховать дом или квартиру по упрощенной процедуре оформления, которая займет около 10 минут. Имущество страхуется без осмотра и точной оценки его стоимости. При страховании загородных строений достаточно предоставить их фотографию, а при страховании квартиры и этого не потребуется. Одним полисом страхуются одновременно все строения на участке. Клиенту не нужно приезжать в офис компании, чтобы оформить договор, — специалист Ингосстраха приедет в удобное время. Стоимость полиса определяется в зависимости от оценки вашего имущества. Необходимо лишь выбрать свой вариант страхования, то есть фиксированную страховую сумму, в которую вы готовы оценить свою квартиру или дом.

Защита без искусственных границ

Экономия времени — важный фактор, но не только это привлекает клиентов Ингосстраха. При наступлении страхового случая компания выплачивает адекватную компенсацию, то есть сколько потребуется средств для восстановления поврежденных элементов, столько и будет выплачено страховщиком, без искусственных ограничений, в рамках общей страховой суммы. Оплачивается ре-

монт как поврежденных конструкций и предметов, так и тех элементов, без восстановления которых невозможно привести квартиру или дом в прежнее состояние. Гражданская ответственность перед соседями, которые пострадали по вашей вине, может быть выплачена им в пределах 300 тыс. рублей, если вы выбрали полис «Платинум Экспресс», а для застрахованных по продукту «Платинум» гражданская ответственность страхуется вообще без ограничений. Кроме того, клиент может составить список особо ценных предметов, например аппаратуры, дорогой мебели, антиквариата, произведений искусства. Без заполнения перечня каждый предмет автоматически страхуется на сумму до 5% от суммы, которая рассчитана для всего движимого имущества в квартире.

Плюс 60 дней в подарок

В канун своего 60-летия Ингосстрах проводит акцию «В год 60-летия + 60 дней к годовому полису». Это значит, что те, кто застрахует свой дом или квартиру до 31 декабря 2007 года, получат дополнительно 60 дней страхования. При этом цена полиса останется такой же, как и при заключении стандартного договора на 12 месяцев. Но каждый новый или продленный годовой полис страхования имущества будет действовать дольше. Условия акции распространяются на недвижимость не старше 1970 года постройки стоимостью от 1 млн рублей в Москве и Московской области. В регионах нет ограничений по стоимости имущества, главное, чтобы цена страхового полиса превышала 3 тыс. рублей.



Там, где другие видят лишь цифры, мы видим человека



BSGV. Ипотека. Откройте двери своего дома

Ипотечный кредит в BSGV начинается со звонка в сервисно-информационный центр обслуживания клиентов банка. Узнайте, где находится ближайшее отделение BSGV, выберите удобное время и назначьте встречу с Вашим персональным менеджером. Он внимательно выслушает Вас и предложит широкий выбор кредитных программ по приобретению квартиры, загородного дома или земельного участка. При желании Вы можете передать в залог банку имеющуюся в собственности недвижимость, а полученные средства использовать на улучшение жилищных условий. За безликими суммами и процентами в BSGV видят людей. И это делает общение с банком таким легким.



Центр обслуживания клиентов: (495) 783 00 00, 7 дней в неделю с 9:00 до 21:00

www.bsgv.ru

банк, с которым легко общаться