

ДОМ

www.kommersant.ru

Среда 5 декабря 2007 №224 (№3800 с момента возобновления издания)

Программное обеспечение

мегапроекты

Пожалуй, самый претенциозный строительный мегапроект в Московском регионе — массовая застройка «Рублево-Архангельского», известного также как «город миллионеров». За три года, которые прошли с первой презентации, строительство так и не началось. Однако сам проект успел серьезно эволюционировать — от места массового расселения миллионеров до участника федеральной программы «Жилище».

Грезы миллионеров

По плану инвестора — компании «Нафта Москва» — «Рублево-Архангельское» разместится на территории, расположенной в трех километрах от МКАД, между Новорижским и Рублевским шоссе, в Захарковской пойме Москвы-реки. На площади 430 га девелопер рассчитывает построить более 4,5 млн кв. м объектов недвижимости, в том числе 3 млн кв. м жилья. Квартиры (площадью от 85 до 300 кв. м) в малоэтажных домах и таунхаусах, особняки, коттеджи и виллы, с обширными прилегающими участками. Архитектура зданий разработана английской компанией «Джон Томпсон и партнеры», ландшафтный дизайн и архитектура — SWA Групп (США).

Архитектурная концепция проекта имитирует европейский город, который в ходе времени якобы обростал новыми районами и культурными

центрами. Сердце его — старая крепость «Цитадель» — соберет в себе арт-галереи, бутики, а также многофункциональный культурный центр. «Старый город» — естественное окружение «Цитадели», где на Центральном бульваре и вдоль набережной Гранд-канала разместятся пешеходные прогулочные зоны с уютными кафе и ресторанами, а также кольцо малоэтажных домов. Здесь же обширный бизнес-парк с офисами, конференц-залами, интернет-кафе. В «Новом городе», улицы и аллеи которого протянутся до набережной Москвы-реки, запланированы школы, детские сады, спортивные и образовательно-развивающие центры, перемежающиеся с таунхаусами и малоэтажными жилыми домами. В самом же престижном месте — у берега Москвы-реки, в рощах — дорогие виллы.

Проектом предусмотрен развитый блок инфраструктурных объектов — более 1,5 млн кв. м. В том числе встроено-пристроенные в жилые дома (40 тыс. кв. м) подземные автостоянки и наземные гаражи (985 тыс. кв. м), отдельно стоящие объекты (школы, детские сады, бизнес-центр, физкультурно-оздоровительные и т. д.) — 475 тыс. кв. м. Инвестор заявляет о строительстве около 100 км внутригородских и районных дорог, а также двух мостов через Москву-реку, один из которых будет продолжением строящегося транспортного коридора Звенигородское шоссе — Новорижское шоссе. После завершения строительства бессветофорного Звенигородского шоссе и планируемых мостов расстояние до центра составит около 15 км.

(Окончание на стр. 37)

Сначала девелоперы и риэлтеры назвали район между улицей Остоженкой и Пречистенской набережной «золотой милей». Потом цены в этом районе взлетели вверх в соответствии с названием. И уже после этого уровень строительства стал подтягиваться к ценам. Хотя, казалось бы, все должно быть наоборот.

Золотомильная опера

оазисы

Не все золото, что блестит

Требования отечественных покупателей к элитному жилью за неимением собственных примеров формировались, с одной стороны, под влиянием зарубежных стандартов, с другой — под давлением российской действительности и стереотипов. Категорию «элитности» объектов из-за размытости критериев определял сам застройщик. Как правило, происходило завышение характеристик: формула трех L (location, location, location) брала верх, а все остальное отходило на второй план. В частности, наличие разнообразной инфраструктуры или качество возведения жилья.

Вследствие этих обстоятельств, как ныне считают некоторые эксперты, район Остоженки все-таки был переоценен. Когда проект создания своей Белгравии был воплощен в жизнь, ряд его составляющих оказался весьма спорным. Например, выяснилось, что концепция не предполагает семейного проживания. Скорее, это представительские и бизнес-квартиры, которые большую часть времени пустуют.

«Тот стиль застройки, который существует на «золотой миле», никак не делает район элитным», — уверена начальник аналитического отдела компании «Новый город» Наталья Ветлугина. По ее мнению, из-за высокой плотности застройки страдает как придомовая территория, так и площадь внутри домов. «Во многих из них неблагопо-



лучно дела обстоят с общественными зонами, а адекватные виды из окна только на верхних этажах», — перечисляет она.

В свою очередь, концентрация жилья на Остоженке в некотором роде отрицательно повлияла на престижность района: по характеру инфраструктуры Остоженки стала очень напоминать спальный район ближайшего Подмосквия. Здесь практически нет развлекательных и бытовых учреждений, мало площадок и скверов, где можно было бы гулять детям, соответствующих по уровню магазинов, то есть всего того окружения, которое добавляет месту проживания качество и «классность».

«Квартал стал жертвой отсутствия общей концепции развития для районов подобного класса», — отмечает Татьяна Ван Граафайланд, PR-директор Инвестиционной группы SESE-GAR. — В инфраструктуре магазины BioGourmet и Provance погоды не делают, а ближайший пристойный сетевой магазин «Азбука вкуса» находится по другую сторону Садового кольца».

Запас прочности

Основное впечатление от прогулки по «золотой миле»: это территория контрастов. Фешенебельные жилые корпуса и презентабельные офисные постройки соседствуют с ветхими, грозными развалинами на глазах старыми домиками или с уже превращенными в руины строениями прошлого.

(Окончание на стр. 38)

26 страница

Угрозы года: чем пугали

28 страница

Обещания года: что выполнили

33 страница

Прогнозы года: что сбылось



40 страница

Встреча Нового года: чем украсить



КУПИТЬ КВАРТИРУ!

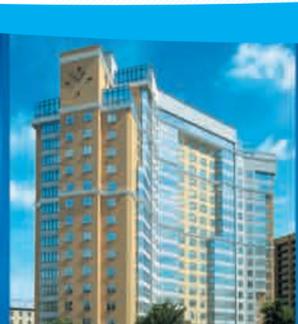
НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ

Действует до 29 декабря 2007 года



Жилой дом на Ленинском проспекте

М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



Жилой комплекс Дом на Пресне

М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20



Жилой комплекс Теплый Край

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



Жилой комплекс на проспекте Буденного

М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

www.pik.ru

500 000 20

ПИК ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ ГРУППА

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ вектор

Зачеты и вычеты

угрозы

Уходящий год ознаменовался активизацией работы фискальных органов с физическими лицами, получающими доходы с недвижимости. Это коснулось как продавцов, так и арендодателей. Вполне логично, что налоговое давление стало трендом именно этого года. В прошлом году произошло беспрецедентное повышение цен, в этом — такой же резкий рост арендных ставок. Люди, продающие или сдающие московские квартиры, сравнивались по доходам со средней руки бизнесменами.

Придите сами

Фискальные органы предприняли попытку создать эффективную систему сбора налогов с физических лиц — продавцов недвижимости. В качестве экспериментального полигона были выбраны те, кто расстался со своими квартирами два-три года назад. Многие из них получили уведомления с требованием объяснить причину неуплаты подоходного налога за реализованную недвижимость. В их число попали даже те, кому не платил налог разрешено налоговым законодательством.

Механизм налогообложения реализуемой физическими лицами недвижимостью четко прописан в Налоговом кодексе Российской Федерации. «Как следует из 220-й статьи этого документа, взиманию подоходного налога подлежат суммы, полученные от реализации квартир, при условии, что до момента сделки квартира находилась в собственности продавца менее трех лет», — говорит Наталья Киселева, юрист отделения «Академическое» компании «Инком-Недвижимость». «Вместе с тем, налогооблагаемой базой является та часть полученной суммы, которая превышает один миллион рублей». Иными словами, собственник, владеющий квартирой более трех лет, в случае ее продажи от налогов освобождается, а все остальные платят налог с разницы между ценой продажи и одним миллионом рублей.

По словам риелтеров, доля сделок, по которым есть законные основания для уплаты подоходного налога, невелика. Ос-

новная масса квартир, реализуемых на вторичном рынке, находится в собственности нескольких лет. В большинстве же остальных случаев в договорах купли-продажи по-прежнему прописываются не реальные суммы сделок, а те, которые изначально не подлежат взиманию налогов. Даже с активизацией ипотечного кредитования, при котором, на первый взгляд, есть все причины для фиксации в договорах купли-продажи реальных сумм сделок, мало что изменилось. Многие банки идут на заключение сразу нескольких договоров. Первый, с указанием реальной суммы продажи, представляет собой некий внутренний договор между банком и покупателем, который нужен для расчетов схемы погашения кредита. Второй, в котором прописаны несколько иные суммы, впоследствии предоставляется в регистрирующие органы и налоговые инстанции. В нем как раз можно указать сумму, которая не превысит миллион рублей.

Такой способ ухода от уплаты налогов в большинстве случаев срабатывает. Но он будет работать до поры до времени. По словам главного операционного юриста юридической компании «Бергер и партнеры» Максима Бородин, нет единого понимания, что именно в случае сделок между физическими лицами является документом, который можно приравнять к платежным, подтверждающим проведенные финансовые взаиморасчеты. Пока, как правило, суммы сделок берутся из договора купли-про-

дажи, в котором, как очевидно, далеко не всегда указываются реально полученные доходы. Гораздо ближе к платежным документам, которые могли бы привлечь внимание фискальных органов, — расписка в получении денежных средств. «Впрочем, пока в налоговых инспекциях в массовом порядке предоставлять расписки не требуют», — говорит Максим Бородин. «Но я не удивлюсь, если скоро это станет правилом, и тогда под необходимость заплатить налог с проданной квартиры попадут очень многие».

Сначала налог, потом вычет

Но это в будущем. На сегодняшний день у налоговых органов есть и другой способ напомнить о необходимости уплаты налогов. «Дело в том, что право на получение налоговых вычетов, прописанных в 220-й статье налогового кодекса (то есть, возможность не платить налоги, если квартира была в собственности продавца более трех лет, или оплачивать налоги только с части суммы сделки, превышающей один миллион рублей), не предоставляется „по умолчанию“, — говорит Наталья Киселева. «Для его получения требуется написать заявление в налоговую инспекцию, заполнив декларацию о доходах. Что продавцы квартир порой забывают». И поэтому попадают в число налоговых должников».

Именно на них в этом году и обратили внимание фискальные органы, разослав уведомления с требованием явиться для объяснения в налоговую ин-

спекцию. «Ничего незаконного в такой проверке нет», — говорит Максим Бородин. «И людям, получившим подобного рода уведомления, имеет смысл предоставить запрашиваемые у них документы, заодно написав заявление на предоставление налогового вычета». Правда, на практике некоторые из «должников» столкнулись с такой ситуацией. Им было предложено сначала заплатить налоги, а лишь после этого вернуть сумму обратно в виде налогового вычета. Что само по себе противоречит нормам закона. «Пакет документов на предоставление налогового вычета можно подать в любой момент, даже по истечению срока предоставления налоговой декларации», — сообщает Оксана Туманова, адвокат Московской коллегии адвокатов «Князев и партнеры». «Единственная карательная мера, которая может быть наложена на продавца — штраф за несвоевременную подачу налоговой декларации. Ни о каких иных санкциях речи быть не может. Если же есть опасение, что фискальные органы попытаются вывернуть ситуацию наизнанку, то в налоговую службу можно лично не являясь, направив пакет документов по почте».

В ответ на запрос «Ъ-Дома» о законности подобных проверок, направленный в Федеральную налоговую службу, пришло письмо за подписью и. о. начальника управления делами ФНС России И. В. Акуновой. В нем, в частности, говорится следующее: «Истребование каких-либо документов у налогоплательщиков возможно исключи-

Москва, м. «Третьяковская»

Novel House

3-й Кадашевский переулок, д. 5, стр. 1

Дом построен!



дом класса *de Luxe* в самом центре Москвы

Из окон последних этажей открываются потрясающие виды на Кремль и историческую часть города.

Новогодние скидки!

(495) 152-89-59, 152-58-61
www.novel-house.ru

Фотомонтаж: Ю. Ю. Фролов

a Leisurecorp development



JUMEIRAH GOLF ESTATES



Flame Tree Ridge
at Jumeirah Golf Estates
www.flametreeridge.ae

Whispering Pines
at Jumeirah Golf Estates
www.whisperingpines.ae

Легендарный образ жизни с Jumeirah Golf Estates – Дубай

Роскошные гольф-виллы теперь в продаже.

Jumeirah Golf Estates — роскошная недвижимость, которая станет одним из самых престижных гольф-сообществ в мире, в стремительно развивающемся международном центре гольфа — Дубае.

В самом центре Jumeirah Golf Estates расположены Whispering Pines и Flame Tree Ridge — две группы домов с отдельными входами с тремя, четырьмя и пятью спальнями, открывающие роскошный вид на Greg Norman гольфовые поля. Возможен выбор домов среди двенадцати различных архитектурных стилей, цены начинаются с 31 миллиона рублей (включая эксклюзивное

членство в гольф-клубе). Все прелести и удовольствия, которые Вы можете получить от покупки дома, вы обязательно найдете, здесь.

Подробности смотрите на сайте www.jumeirahgolfestates.com

Чтобы получить детальную информацию о приобретении домов в престижном гольф-сообществе, пожалуйста, позвоните в наш отдел продаж по тел. +971 4 375 9999 или напишите по электронной почте: sales@jumeirahgolfestates.com

Домой в Легенду!



Greg Norman, Fire & Earth course designer

poggen
pohl

BANG & OLUFSEN

ДОМ ВЕКТОР

тельно в рамках проводимых камеральных или выездных налоговых проверок. Но камеральные проверки (то есть проверки расходования бюджетных средств и казенного имущества) у рядовых налогоплательщиков никакого отношения не имеют, а никаких выездов налоговиков в рамках данной акции не осуществляли.

О незаконности требования налоговиков сначала заплатить налоги, а уже потом требовать налоговый вычет, косвенно свидетельствует и то, что ни одного судебного разбирательства по этому поводу не было. Да и вряд ли будет. Людей, продающих свои квартиры слишком много, а налоговиков мало, поэтому фискальные органы скорее заинтересуют юристские лица, у которых доходы несопоставимы с прибылью физических лиц. Единственные, на кого могли бы обратить пристальное внимание налоговники, — это продавцы элитной недвижимости, суммы сделок по которой сильно отличаются от тех, которые получают при реализации квартир иных ценовых категорий. Однако дело в том, что большинство сделок в дорогом сегменте и так происходит полностью по-белому, и с указанием реальных сумм, и с уплатой всех налогов. Продавцы элитного жилья рисковать не любят.

Остальные же пока могут сильно не волноваться: закон по-прежнему на их стороне. Пробный шар, запущенный налоговыми органами, не попал в цель. Однако это первый звоночек, что в будущем ситуация будет серьезно меняться.

Особо крупное уклонение

В конце лета Федеральная налоговая служба заявила, что собирается серьезно заняться гражданами, сдающими квартиры в аренду. Фискальные органы обещают привлечь к уголовной ответственности тех, кто уклоняется от уплаты подоходного налога. По закону, если гражданин получает дополнительный доход (например, от сдачи квартиры внаем), он обязан задекларировать его и самостоятельно исчислить налог к уплате. Сведения нужно представить в налоговую инспекцию по месту жительства не позднее 30 апре-

ля года, следующего за истекшим налоговым периодом. Это может сделать лично арендодатель или его представитель на основании доверенности. Если же гражданин внезапно перестал получать доход до завершения этого срока, ему необходимо подать декларацию о фактически заработанных средствах. Законодательство дает на это всего пять дней. Налог надо уплатить в течение 15 дней после подачи декларации.

За непредставление декларации в срок нарушитель будет привлечен к ответственности — должника оштрафуют на сумму в размере 5% суммы налога, подлежащей уплате (доплате) на основе этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для представления декларации, но не более 30% указанной суммы и не менее 100 рублей.

Закон предусматривает уголовную ответственность налогового должника, но пока не было вынесено ни одного приговора арендодателю-уклон-

сти. Теоретически статья 198 УК РФ грозит неплательщикам годом тюрьмы. А если за три года не заплатить государству 500 тыс. рублей налога, это будет караться уже тремя годами лишения свободы. Такая сумма налоговой задолженности рассматривается как уклонение от уплаты в особо крупных размерах. Нетрудно подсчитать, что накопить ее в состоянии только владелец жилья, получающий от арендаторов более 107 тыс. рублей (\$4 тыс.) в месяц.

Немаловажно, что налоговые преступления имеют срок давности. Лицо не может быть привлечено к ответственности за уклонение от уплаты налогов, если со дня окончания периода, в течение которого оно было совершено, до момента признания гражданина виновным истекли три года.

Стать предпринимателем

Существует множество других юридических хитростей, позволяющих обойти или существ-

венно снизить налогообложение. Хозяин квартиры может заключить с жильцом договор безвозмездного пользования. При этом объекта налогообложения просто не возникает. Юридически подкованный рантье будет привлечен к ответственности, только если сдает квартиру сам заявит сотруднику налоговых органов, что платит за проживание.

Другой вариант — хозяин квартиры обменивается с жильцом подробной информацией о себе. В таком случае они могут сообщить фискалам, что являются дальними родственниками или близкими знакомыми, приехавшими в столицу по делам и оплачивающими только коммунальные услуги.

По словам представителей ФНС, в такой ситуации теоретически может пострадать квартирьер-съемщик. Ведь если он живет бесплатно, значит, получает доход в материальной форме. А с доходов, как известно, необходимо платить налоги. Впрочем, юристы затрудняются оце-

нить шансы на удачный для налоговой инспекции исход такого дела в суде.

Кстати, у арендодателя имеется вполне легальная возможность снизить налог почти вдвое. Если сдача квартиры в аренду носит систематический характер, такую деятельность можно считать индивидуальным предпринимательством. Регистрация в качестве предпринимателя без образования юридического лица (700 рублей, если делать все самому, примерно 3 тыс. рублей, если доверить это специальной фирме) позволит перейти на упрощенную систему налогообложения — 6% от доходов в месяц плюс примерно 1% фиксированного платежа в Пенсионный фонд. В таком случае налоговники будут учитывать расходы предпринимателя: ремонт квартиры, оплата коммунальных услуг, рекламные объявления, услуги риэлтера. Кроме того, квартира будет освобождена от налога на имущество.

Василий Бражников



Альберт Аюбян

«Квадратный метр», специально для «Ъ-Дома»



Пугают, но не страшно

Сердечное согласие, время от времени возникающее между заместителем главы Росприроднадзора Олегом Митвольем и мэром столицы Юрием Лужковым, кажется странным: федеральные власти редко дружат с московскими, когда речь заходит о собственности на землю. Тем не менее, это факт.

Например, борьба с садоводческим товариществом «Речник» и «Огородник» велась согласованно. Господин Лужков одобрил такие методы обеспечения порядка, как перекрытие дорог, прекращение электро- и водоснабжения «в связи с ремонтом». Эколог Митволь действовал не менее напористо, попросту пообещав открыть шлюзы на Хорошевском спрямлении «для промывки русла реки».

При этом главный аргумент господ Лужкова и Митволя в атаке на садоводческие товарищества настолько абсурден, что мимо него прошли даже адвокаты садоводов. Аргумент основан на том, что поселки находятся в пределах так называемой «особо охраняемой природной территории» — столичного парка «Москворецкий». Эта «территория» была создана в 1998 году постановлением правительства Москвы.

Проблема в том, что природной растительности здесь нет, почти все было посажено 50 лет назад и позже самими жителями. Разумеется, территория «парка» в точности совпадает с территорией поселков. Несколько куп ивняка у «бухточка», редкий кустарник и скопившиеся на берегу ил и мусор — другой растительности здесь не водилось.

Обвинения в том, что владельцы участков вместо будок для хранения инвентаря построили «шикарные особняки», это даже не разговоры в пользу бедных. Поскольку даже самые бедные садоводы строят не будки, а полноценные дома.

Впрочем, полного альянса у Митволя с Лужковым на этот раз не получилось. Жители поселка подали на господина Митволя в суд, обидевшись на обвинения в «воровстве света и воды у москвичей». А тут и столичные власти подставили, так не вовремя обнародовав планы использования «особо охраняемой природной территории»: возвести здесь гостиницы, корты и парковки. «Гостиницы строить там неправильно», — заявил Олег Митволь, и к разговору о шлюзах больше не возвращался. Видимо, еще и потому, что дело против обитателей шикарных особняков разваливается на глазах.

Но самой яркой, на наш взгляд, была совместная атака мэра Москвы и замглавы Росприроднадзора на столичные дебаркадеры.

«Вам нравятся эти баржи, установленные, например, на Фрунзенской набережной? — спросил мэр подчиненных на одном из совещаний. — В одной из них расположен магазин керамической плитки». Действительно, торговать кафельной плиткой на Москве-реке как минимум нецивилизовано, — поддержал Юрия Михайловича Олег Львович. (На самом деле магазин керамической плитки съехал с дебаркадера еще в 2004 году. — А. А.) «Я начинаю анализ того, почему Мосводоканал и Мосэнерго подписали технические условия на присоединение этих барж к нашим сетям и коммуникациям», — заявил мэр, одновременно признав наличие цивилизованных договорных отношений и указав на способ их прекращения. «Дал взятку чиновнику, и плавай у берега в самом центре», — объяснил Олег Митволь существование «большого количества» лицензий, выданных родным федеральным ведомством владельцам дебаркадеров.

Через несколько дней Мосводоканал отключил дебаркадерам воду. Владельцы подали иск в суд и выиграли дело. Тем не менее, в июле этого года начались так называемые проверки. Шель этих действий руководитель столичного Департамента природопользования и охраны окружающей среды Леонид Бочин изложил предельно ясно: «Судьба этих дебаркадеров предрешена. Мы имеем абсолютно четкую позицию мэра столицы по однозначной отбуксировке всех дебаркадеров из черты города».

И на фоне этих событий почти незамеченным прошло другое сообщение. О том, что столичный ГУП «Берега Москвы» разработал проект искусственного пляжа на понтоне. Проект состоит в том, чтобы разместить на плавучей платформе бассейны с системой очистки и подогрева воды, шезлонги, душевые, туалеты, кабинки для переодевания. И рестораны. По словам Дмитрия Соловьева, заместителя гендиректора ГУП, заказчик проекта стоимостью около €500 тыс. — некая частная компания. Плавучую платформу можно будет установить на любом водоеме, в том числе и на Москве-реке. «Это хороший и экономически выгодный путь решения проблемы отдыха в столице», — заявил Дмитрий Соловьев.

Неважно, что подобный проект (судя по описанию, вполне типовой) в Германии можно купить в несколько раз дешевле. Неважно, что дешевле обойдется и готовый дебаркадер с рестораном и бассейном. Неважно, что это за «частная компания», заказавшая такой проект. Приятно с уставным фондом в 1000 МРОТ, созданному «в целях обеспечения безопасности жителей города при отдыхе на воде, обустройства и обслуживания пляжей, очистки водоемов и реки Москвы от нефтепродуктов и других загрязнений в местах массового отдыха граждан». Неважно даже, существует ли эта «частная компания» вообще. Важно то, что предпринимателем, желающим заняться бизнесом на московской воде, подказали, куда им теперь следует обращаться.

Если, конечно, им дорога экология родного города.

на правах рекламы



Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмоскья - 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.

с 5 по 25 декабря

Новогодние Условия!

* Акция проводится с 5 по 25 декабря 2007 г.

Подробности и условия акции на сайте www.ilynka.ru



www.ilynka.ru
(495) 933-35-35

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

ДОМ вектор

Слово о словах

обещания

Обещания, которые дают гражданам власти, — как правило, вынужденная мера. Они даются чаще всего по политическим соображениям, в расчете на широкий общественный резонанс. Тем более интересно проследить, что происходит с обещаниями по прошествии времени.

Не «точечная», а «уплотнительная»

Еще летом, сразу после своего переназначения на пост столичного мэра, Юрий Лужков пообещал москвичам прекратить практику точечной застройки в Москве. А в начале ноября глава Москомархитектуры Александр Кузьмин начал пресс-конференцию с утверждения: «Понятие „точечная“ застройка — это сленг. Никаких определенных ему мы давать не будем и ни в какие нормативные документы оно не попадет». Впрочем, тут же предложил, по его мнению, более мягкий термин — «уплотнительная» застройка. Нехорошо. В нормативных документах, подписанных Юрием Михайловичем, используется определение: «размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях».

Между тем, Александр Кузьмин сообщил, что возглавляемой им комиссией («Межведомственная комиссия по вопросам „точечной“ застройки» — так в протоколах) были рассмотрены 120 предлагавшихся к строительству объектов, на 25 из них все работы прекращены. А Кузьмин назвал для примера несколько адресов: Планетная, 43А; Дубки, 15; Земляной Вал, 32А; Смоленский бульвар, 24.

На самом деле, на 11 октября не соответствующими постановлению правительства Москвы от 21.08.2007 № 714-ПП и без сохранения их в каком-то другом качестве («перепрофилирования») были признаны только

11 объектов. Из названных Александром Кузьминым четырех адресов в список попала только Планетная, вл. 43а. По другим адресам (предполагавшиеся жилые дома и административно-офисный центр) будут построены детские сады. Популярная формулировка: «в целях увеличения мест в детских дошкольных учреждениях». Видимо, до начала протестов жителей такой необходимости не ощущалось.

В большинстве случаев, как свидетельствуют протоколы, имеет место не остановка строительства, а пересмотр объемов, этажности, посадки здания, строительство гаражного комплекса вместо административно-офисного центра с подземным гаражом и т. п. И совсем не понятно, почему многие из якобы остановленных объектов на начало ноября не были исключены из списка действующих инвестиционных контрактов.

Счет на тысячи

Еще одно громкое обещание мэрии — разобраться окончательно в течение года-двух со всеми обманутыми соинвесторами. Еще в марте прошлого года столичное правительство имело, по словам Юрия Лужкова, данные о 1779 семьях обманутых дольщиков. Через полгода мэром признано, что количество обманутых соинвесторов в столице составляет 3371 семей.

Светлана Дроздова из Оргкомитета соинвесторов называет несколько иную цифру пострадавших в Москве — около 12 тысяч: «Еще в 2001 году Верховный суд постановил, что независимо от формы договоров все, кто фактически является приобретателями жилья, являются потребителями. „Социальная инициатива“, например, привлекала средства граждан через подобие закрытого ПИФа. Но цель клиента строительной компании как покупателя квартиры легко доказуема. Поэтому и „фондики“ должны получить фактически оплаченное ими жилье».



Митинги обманутых соинвесторов не прекращаются в течение последних полутора лет. ФОТО ИТАР-ТАСС

Мэрия отказывается решать и проблемы граждан, пострадавших от действий компаний, с которыми у города не было договорных отношений — инвестиционных контрактов. Это «Сиболь», «Сибур», «Аттика 2000», «Империя», «БНЛ» и другие.

Тем более не могут рассчитывать на возврат своих средств те, кто, по словам мэра, стали «партнерами», то есть приобретали несколько квартир в строящемся доме. Они получат в лучшем случае только одну квартиру. Возможно, Юрий Михайлович забыл, что именно эта категория граждан в течение более 10 лет фактически финансировала жилищное строительство в городе, покупая квартиры на стадии «ко-

льшков» и давая застройщикам деньги, которые тем взять было негде. Вопрос о юридической правомерности критериев мэра кажется излишним.

Московское правительство в ноябре 2005 создало Комиссию по проверке выполнения контрактов на реализацию инвестиционных проектов по строительству жилых домов в городе Москве. За два года комиссия заседала свыше 90 раз, рассмотрев ситуацию 77 объектов жилого строительства.

По 38 объектам претензии дольщиков касались затягивания сроков строительства или задержки оформления прав

собственности на приобретенные квартиры. Конфликты были урегулированы достаточно быстро. Напомним только, что в большинстве случаев задержки с оформлением прав собственности лежат на совести регистрирующих органов, а не застройщика.

По восьми объектам (те самые «Сиболь», «Сибур», «Аттика 2000», «Империя», «БНЛ» и др.), как оказалось, правительство Москвы не принимало никаких решений о строительстве жилых домов, а недобросовестные компании не имели правовых оснований для привлечения денежных средств граж-

дан для строительства жилья. Прокуратура города Москвы в отношении этих организаций возбудила и расследует уголовные дела по факту мошенничества. И здесь можно напомнить, что обозначить на местности начало строительства или «незаметно» начать рекламную кампанию невозможно. Правительство Москвы ответственности за свое бездействие так и не признало.

По 31 объекту принято решение о строительстве жилых домов на новых условиях, при этом на 14 объектах произошла замена инвесторов, а строительство пяти объектов продолжено за счет бюджетных средств. Строительство 13 объектов из 31 завершено, жилье получила 741 семья пострадавших дольщиков. На двух объектах строительство признано невозможным. Предполагается, что с завершением строительства на остальных, обязательство Москвы перед пострадавшими дольщиками будут закрыты.

Стоит упомянуть, скорее как о курьезе, еще об одной инициативе московских властей, запущенной в начале года — в самый разгар разговоров о «доступном жилье». Столичное правительство обнародовало постановление, которое должно было обеспечить преимуще-

ОБЪЕКТЫ, ПРИЗНАННЫЕ «ТОЧЕЧНЫМИ»

1. Улица Грузинский Вал, д. 16, стр. 1 (реконструкция 3-этажного жилого дома под многофункциональный центр).
2. Улица Братиславская, мкр., вл. 17 (жилой 23-этажный комплекс).
3. Улица Удальцова, вл. 8 (реконструкция стоматологической поликлиники № 2 с пристройкой двух жилых секций).
4. Улица Планетная, вл. 43а (жилой дом с встроенно-пристроенным детским садом и подземной автостоянкой).
5. Улица Дружбы, вл. между 10/32 и 6 (многофункциональный комплекс с пунктом общественного питания).
6. Керамический проезд, вл. 77/1 (жилой комплекс).
7. Улица Дубнинская, вл. 46/1 (жилой комплекс).
8. Улица Новопесчаная, вл. 15а (пристройка к общежитию).
9. Комсомольский проспект, дом 27 (административно-жилой комплекс с подземной автостоянкой и оздоровительным центром).
10. Улица Каланчевская, д. 32 (офисное здание с паркингом).
11. Улица Академика Павлова, д. 23, корп. 2 (жилой дом).

Источник: stroi.ru

данным для строительства жилья. Прокуратура города Москвы в отношении этих организаций возбудила и расследует уголовные дела по факту мошенничества. И здесь можно напомнить, что обозначить на местности начало строительства или «незаметно» начать рекламную кампанию невозможно. Правительство Москвы ответственности за свое бездействие так и не признало.

По 31 объекту принято решение о строительстве жилых домов на новых условиях, при этом на 14 объектах произошла замена инвесторов, а строительство пяти объектов продолжено за счет бюджетных средств.

Строительство 13 объектов из 31 завершено, жилье получила 741 семья пострадавших дольщиков. На двух объектах строительство признано невозможным. Предполагается, что с завершением строительства на остальных, обязательство Москвы перед пострадавшими дольщиками будут закрыты.

Преференций у москвичей не будет

Стоит упомянуть, скорее как о курьезе, еще об одной инициативе московских властей, запущенной в начале года — в самый разгар разговоров о «доступном жилье». Столичное правительство обнародовало постановление, которое должно было обеспечить преимуще-

ственное право коренных москвичей на доступное жилье.

Был разработан хитроумный механизм, должностной заставить коммерческих застройщиков продавать квартиры москвичам дешевле, чем иностранцам. Выглядело это так. Город увеличивает в два раза свою долю, которую он получает за предоставление стройплощадки, а затем возвращает разницу инвестору, если тот 80% квартир продает москвичам. Понятно, что в этом случае инвестор будет заинтересован в «местных» продажах и предложит приятные цены при наличии десятилетнего штампа в паспорте.

Впрочем, на хитроумные замыслы властей у застройщиков тут же нашелся симметричный ответ. Некоторые особенно дальновидные компании начали формировать списки «своих» коренных москвичей, на которых можно в случае необходимости оформить квартиру и споконно ее перепродать после получения бонуса за столичный патриотизм. Впрочем, до этого дело не дошло, постановление о «московских» преференциях было забыто уже через полгода, и ни одного конкурса в соответствии с ним проведено не было.

Но определенный пропагандистский эффект это заведомо неисполненное обещание, вероятно, имело.

Альберт Аюбян, Андрей Воскресенский

Реклама

ALLINGHAM COURT

THE BISHOPS AVENUE N2

Очарование истинного совершенства



Двенадцать непревзойденных резиденций. Бишопс Авеню, Лондон.
Сдача в эксплуатацию — начало 2008 г. Цены от 3,95 млн до 11 млн фунтов

Под управлением

HARRODS
ESTATES

WWW.ALLINGHAMCOURT.CO.UK 00 44 208 326 7171

КЛАСС «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ | Новые гибкие условия оплаты


зона авторского проекта
План на строительство № 19994/1/1

WWW.CAPITALCITY.RU

Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

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

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

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО
СБЕРБАНК РОССИИ
Общественная организация
 Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

КЛАСС «ПРЕМИУМ»

Жилой комплекс «Город Яхт» Ленинградское шоссе, 37


ДОМ ПОСТРОЕН
НОВЫЕ ГИБКИЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

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

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

Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А


зона авторского проекта
зона авторского проекта

- 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


зона авторского проекта
зона авторского проекта

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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»


зона авторского проекта
зона авторского проекта

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


зона авторского проекта
зона авторского проекта

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


зона авторского проекта

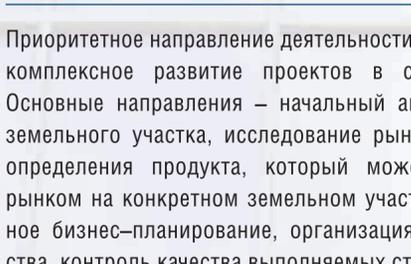
Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск
Ростокинская улица, владение 2


зона авторского проекта
зона авторского проекта

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


зона авторского проекта
зона авторского проекта

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



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

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

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

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 70 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 6 500 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

ДОМ проекты

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

От классики до кантри

Подмосковье

Новые коттеджные поселки появляются на Рублевке теперь крайне редко. Поэтому строящийся поселок премиум-класса «Папушево» на 24-километре Рублево-Успенского шоссе заслуживает внимания хотя бы по причине своего расположения. К нему можно подъехать с Рублево-Успенского, Можайского и Минского шоссе.

Девелопером проекта коттеджного поселка премиум-класса «Папушево» выступает инвестиционная группа AG Capital (создана в 2005 году). В ее состав входят ЗАО «АГ Капитал» (брокерская компания), ЗАО «Управляющая компания "АГ Капитал"», ЗПИФН «АГ Капитал ИНТЕРРА», НПФ «Русь», другие компании и инвестиционные фонды. Основные направления деятельности группы: прямые инвестиции, управление активами, брокерские услуги, управление фондами и привлечение инвестиций, пенсионное страхование, а теперь еще и девелопмент.

Весной 2005 года в состав фонда были приобретены земельные участки в Московской области на Рублево-Успенском шоссе. Сегодня на этой территории реализуется проект коттеджного поселка «Папушево» (земля в статусе индивидуального жилищного строительства). Строительство финансируется ЗПИФН «АГ Капитал ИНТЕРРА». Земельные участки находятся в собственности ЗПИФа недвижимости «АГ Капитал ИНТЕРРА» под управлением ЗАО «Управляющая компания "АГ Капитал"», входящего в структуру инвестиционной группы AG Capital.

В ноябре строители закончили в «Папушево» прокладку коммунальных сетей, строительство очистных сооружений и подъездных дорог. Сейчас ведутся работы по возведению первой и второй очереди домов. По мнению директора департа-

мента инвестиций в недвижимость группы AG Capital (девелопер проекта) Александра Короткого, это уникальный случай на рынке загородной недвижимости Подмосковья, когда строительство коммунальных сетей в поселке завершено к началу продаж.

«В настоящее время идет плановая сдача сетей в эксплуатацию», — рассказывает Александр Короткий. — Готовность коммунальных сетей позволит покупателям в течение одного-двух месяцев после окончания строительства дома сдать его в эксплуатацию и получить свидетельство о праве собственности».

Общая площадь поселка составляет 58 га. Необычная подковообразная форма участка



определила специфическое зонирование территории: она поделена на три большие зоны. Первая — VIP-зона площадью 23,8 га — отведена под строительство вилл. На втором участке площадью 14,3 га будут строиться дуплексы и таунхаусы. На третьем — площадью 19,9 га — построят коттеджи. Всего в «Папушево» планируется построить 251 домовладение: 70 таунхаусов, 24 дуплексы и 157 коттеджей.

Строительство поселка будет вестись в три очереди. Первая должна быть полностью построена к середине 2009 года. Запланированный срок завершения всего проекта — 2012 год. Общий объем инвестиций в проект составит более \$300 млн.

В центре участков VIP-коттеджей будут расположены здания в стиле современной классики и Ренессанса, а ближе к лесу на больших участках земли будут строить дома в стиле кантри. В рекреационной зоне этой части поселка появятся тропическая оранжерея, пруд, кафе, обсерватория. Для детей — игровой городок с детскими площадками.

В части поселка, где будут расположены таунхаусы и дуплексы, также запланирована зона отдыха: естественное озеро, пляж, открытые площадки для активного спорта. При проектировании этой зоны был применен необычный для российского рынка недвижимости подход: таунхаусы объединены в две группы. Таким образом, жители таунхаусов помимо придомовой территории получают в распоряжение благоустроенный общий двор с бассейном.

Площадь строящихся в «Папушево» домов варьируется от 350 до 750 кв. м, участков — от 20 до 40 соток. Площадь дуплексов составляет от 330 до 350 кв. м, размер земельного надела — от 12 до 17 соток соответственно. Площадь таунхаусов — от 213 до 300 кв. м, размер придомовых участков — от 3 до 7 соток. Цены на коттеджи в поселке варьируются от \$1 млн 700 тыс. до \$4 млн, дуплексы — от \$1 млн до \$1,2 млн, таунхаусы — от \$580 тыс. до \$980 тыс.

Архитектурное бюро «А-Я студия» разработало пять базовых вариантов домов: «классика», «кантри», «Ренессанс», «англий-



ский» и «современный». Дома различаются площадью, планировкой и расположением в поселке. Все они будут сдаваться под чистовую отделку. Для отделки можно привлечь собственных подрядчиков или воспользоваться мастерами девелопера. Покупатели имеют возможность выбрать дома в одном

из стилей, но с учетом их запланированного расположения. Например, если клиент выберет классику, то участок будет располагаться в центре коттеджной зоны. Если предпочтителен участок у леса, то покупатель будет выбирать из стилей кантри или современный.

Ольга Соломатина

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Сергей Гоз, генеральный директор компании «Элит Строй»:

Это современный проект, который соответствует основным требованиям взыскательных покупателей: архитектура от известного на рынке бюро «А-Я студия», вся необходимая внутренняя инфраструктура, обширная общественная зона с собственными водоемами. Девелопер идет в ногу со временем, в поселке заявлено несколько форматов жилья — и виллы, и дуплексы, и таунхаусы. Может показаться странным строить таунхаусы на Рублево-Успенском шоссе. Но практика показывает, что у этого формата есть своя очень обширная аудитория.

Однако есть один потенциальный минус, который может перечеркнуть разом все сказанное выше. Сейчас дорога от Горк-10, рядом с которыми расположен поселок, до Москвы может занять два часа. Если обещанный платный дублер Минского шоссе не будет начат в срок, девелопер может

столкнуться с серьезными проблемами при реализации поселка.

Валерий Мищенко, директор по развитию компании Rodex Group:

К плюсам проекта следует отнести хорошую транспортную доступность. Возможность подъезда с трех трасс (Рублево-Успенское, Можайское и Минское шоссе). А также мультиформатность поселка — он охватывает все сегменты рынка, это позволяет привлечь больше покупателей. Данный вид поселков активно развивается в последнее время на рынке подмосковной недвижимости. Хорошо также, что уже завершено строительство коммунальных сетей, очистных сооружений и подъездных дорог. Однако, на мой взгляд, класс поселка не соответствует запросам рынка. «Папушево» позиционируется в сегменте «выше среднего». Спрос на данный поселок существует, но в долгосрочной перспективе может снизиться в связи с общими тенденциями на рынке.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ



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

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

по адресу: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

с 5 по 25 декабря

Новогодние Условия!*

* Акция проводится с 5 по 25 декабря 2007 г. Подробности и условия акции на сайте www.konti.ru



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

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

ВКЛЮЧИТЕ
ВООБРАЖЕНИЕ...

И ЭЛЕКТРОКАМИН Dimplex

www.electrokamin.ru (495) 916-9697

Генеральный дистрибьютор ТД «Белая Гвардия»

Реклама

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

с 1 декабря по 15 января*

АКЦИЯ!
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕТРЫ
ЗАГОРОДНОГО ДОМА
В ПОДАРОК

VILLAGIO ESTATE
ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
Millennium Park | Гринфилд | Лазурный берег

* условия акции на сайте www.villagio.ru

(495) 974 0000

Реклама

ДОМ проекты

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

Истринская усадьба

запад

Новый уникальный коттеджный поселок Покровское-Рубцово от компании Ostopenka Real Estate расположен на территории одноименной русской усадьбы на 38 км Новорижского шоссе. Удобная транспортная доступность, живописные ландшафты и благоприятная экологическая обстановка должны обеспечить этому проекту успех на рынке.

Поселок расположен в сосновом бору на возвышенном берегу Малой Истры. Это одно из немногих мест в Подмосковье, где обширные смешанные леса соседствуют с парковыми зонами: большую часть поселка, площадь которого составляет 41 га, занимает многолетний лес. 7 га — восстановленный усадебный парк. Кроме того, на его территории располагается реконструированный главный дом усадьбы, принадлежавший в конце XIX века знаменитому меценату Савве Морозову (для оформления интерьеров он пригласил самого Ф. О. Шехтеля), старинный парк с липовыми аллеями, рукотворный пруд XVIII века.

Жилая часть поселка имеет форму трилистника и разделена на четыре сектора: «Рояль», «Царское село», «Дворянское гнездо» и «Рубцовский посад». На земельных участках от 21 до 67 соток расположены



79 коттеджей площадью от 450 до 800 кв.м. Современные профессиональные архитектурные решения коттеджей гармонично переплетаются с проверенными веками усадебным стилем.

Инфраструктура поселка включает в себя открытый теннисный корт, wellness-центр со спа-салонами, бутиковую зону и ресторан.

Галина Киприянова

Доходная миля

центр

Идея возрождения доходных домов, причем в сегменте элитной недвижимости, оказалась в последнее время востребованной среди крупных игроков рынка. Арендный бизнес начинает составлять все более серьезную конкуренцию рынку купли-продажи недвижимости, и это неудивительно — стабильный доход становится не менее привлекательным, чем «мгновенные» деньги. Проект доходного дома от корпорации «Баркли» — наглядное тому подтверждение.

Доходный дом «Баркли Плаза» — новый многофункциональный комплекс класса de Luxe. Он расположен в так называемом районе «золотой мили» — на Пречистенской набережной, в 1,5 км от Кремля, напротив фабрики «Красный Октябрь», в непосредственной близости от Храма Христа Спасителя, ули-



цы Остоженки и Крымского моста. Архитектором комплекса выступил Сергей Скуратов.

Комплекс «Баркли Плаза» состоит из пяти корпусов высотой в 5-7 этажей, расположенных на двухуровневом основании. На первых этажах разместились бизнес-центр класса «А», на верхних — предназначен-

ные для сдачи в аренду элитные апартаменты, окна которых выходят на исторический центр города и Москву-реку. В комплексе предусмотрены все необходимые элементы инфраструктуры, включая комфортабельную подземную автостоянку, рестораны и бары, бутиковую зону, зеленые

дворики, внутреннюю галерею с подогреваемым тротуаром.

Стоимость аренды апартаментов колеблется от \$10 000 за квартиру с одной спальней общей площадью от 75 кв. м до \$32 000 за 5-комнатные апартаменты площадью около 255 кв. м. и пентхауса. В целом арендные ставки соответствуют средним рыночным в этом районе столицы. Агентом по сдаче апартаментов в аренду выступает компания IntermarkSavills, работающая на рынке элитного жилья с 1995 года.

«Район Остоженки, или «золотой мили» — наиболее востребованный и дорогой с точки зрения аренды жилья», — говорит Светлана Боголова, руководитель департамента аренды компании IntermarkSavills. — Здесь есть как дома дореволюционной постройки, так и большое количество новых элитных домов. Цены для каждого дома и уровня отделки квартиры свои.

Никита Рылеев

Дома «баттерфляй»

ВОСТОК

На востоке Подмосковья, в 20 км от МКАД по Горьковскому или Носовихинскому шоссе на границе Балашихинского и Ногинского районов, возводится новый коттеджный поселок бизнес-класса Papillon. Продажей объектов в нем занимается корпорация «ИНКОМ-Недвижимость». Окончание строительных работ намечено на конец второго квартала 2010 года.

Территория поселка Papillon (115 га) покрыта густым хвойным лесом, поблизости расположен уникальный природный парк Бисеровский с каскадом прудов и озером Бисерово ледникового происхождения.

Планировочной основой поселка является замкнутая дорожно-транспортная сеть с пешеходными и велосипедными



дорожками, по форме напоминающая распахнутые крылья бабочки. Этим объясняется и название объекта — в переводе с французского papillon значит «бабочка».

Согласно проекту, Papillon будет иметь статус нового микрорайона города Электроугли. В черте поселка расположатся 420 участков площадью от 5 до 39 соток с современными

коттеджами (их стоимость варьируется от \$268 тыс. до \$732 тыс.), дом отдыха на 40 номеров со спа-зоной, бассейном и сауной, спортивные площадки, парково-рекреационная зона (общей площадью 12 га), включающая в себя детские игровые площадки, пешеходные дорожки, искусственные водоемы и детскую школу верховой езды. Кроме того, на территории поселка планируется разместить торговую-офисную зону (магазины, аптеки, филиалы банков), два детских сада и начальную школу.

В Papillon предусмотрена многоуровневая система безопасности, которая включает в себя круглосуточную охрану, систему видеонаблюдения и два контрольно-пропускных пункта.

Никита Рылеев

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В КУНЦЕВО

Проектная декларация на сайте www.stolica-centr.ru

Жилой комплекс бизнес-класса «Катрин-Хаус», строящийся на западе столицы в развитом, благоустроенном и зеленом районе Кунцево, соответствует самым высоким требованиям, предъявляемым к современному жилью.

Функционально удобная планировка квартир с просторными, светлыми помещениями. Экологически безопасные материалы, использованные в строительстве дома, и инженерное оборудование, отвечающее последнему слову техники. Чистый воздух, наличие зеленой зоны, благоустроенная и охраняемая придомовая территория. Развитая инфраструктура района и удобное транспортное сообщение.

Katrin-House

жилой комплекс

ул. Екатерины Будановой, вл. 5

www.katrine-house.ru

ООО «Центр продажи недвижимости Столица»

564-88-78

Москва, Хлыновский тупик, д. 3, стр. 1

e-mail: 5648878@mail.ru www.stolica-centr.ru

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ОНТОНОВКА

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

10 км. Калужское шоссе

ДОМ проекты

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

«Октябрь» уж наступает

ЛОФТЫ

Проект реконструкции промзоны «Красный Октябрь», в результате которой должен был появиться комплекс лофтов с видом на Кремль, компания «Гута-Девелопмент» начала продвигать еще несколько лет назад. Пока на фабрике продолжают выпускать кондитерские изделия, но уже в следующем году должны начаться продажи лофтов, квартир и таунхаусов.

Площадь застройки будущего жилого комплекса составляет 4,72 га, эта земля принадлежит фабрике «Красный Октябрь». Из 15 зданий будущего комплекса восемь существуют, в том числе три архитектурных памятника второй половины XIX столетия — промышленные корпуса товарищества «Эйнем», формирующие привычный облик набережной Москвы-реки.

Всего предусмотрено строительство 400–450 апартаментов. Это не только лофты, в которые превратятся нынешние площади «Красного Октября», но и квартиры в новых корпусах, в числе которых есть и таунхаусы. Площадь помещений сильно варьируется — от 100–150 до 2 тыс. кв. м. В основном это будут апартаменты по



Демонстрационный лофт в «Красном Октябре»

150–400 кв. м — оптимальный и наиболее востребованный формат жилья топ-уровня.

Продажи в «Красном Октябре» пока не открыты, хотя желающие уже сейчас могут посмотреть демонстрационный лофт. Ожидается, что возможность бронирования или покупки появится только весной или даже летом 2008 года. Будут ли соблюдены данные сроки, сказать трудно — проект пока находится в стадии согласований, и хотя, по словам представителей компании «Гута-Девелопмент», положительная динамика имеется, предсказать, когда именно появится согласованный проект реконструкции промышленных корпусов и строительства жилья, никто не берет. Цены на будущую недвижимость девелопер не называет даже приблизительно.

Участники рынка считают, что этот объект уникален по расположению и архитектуре, это определит и уровень цен. «Безусловным преимуществом „Красного Октября“ на рынке является местоположение. Это самая золотая площадка в Москве, кроме, может быть, района Зарядье, — говорит Марина Маркарова, партнер компании Mауair Properties. — Главное опасение в данном случае — завышенная цена. „Красный



Кажется, что эти кирпичные стены хранят дух промышленной старины и запах шоколада

Октябрь» стоит на такой земле, из которой постараться выжать все возможное. К тому же, в проектировании участвовали архитекторы с мировым именем (Жан-Мишель Вильмотт Wilmotte UK Limited и компания лорда Нормана Фостера Foster & Partners, а также Жан Нувель), а это увеличивает капитализацию проекта. Звездное имя архитектора — это колоссальные пиар-возможно-

сти, но звездам необходимо и соответственно платить. Есть известное опасение, что при такой стоимости проекта он может превратиться в музейный экспонат. На рынке есть прецеденты, когда завышение цены приводит к продолжительному простоям объекта, а значит, и к некоторой потере его инвестиционной привлекательности.

Виталий Барсуков



По законам природы



129090, Москва, ул. Щепкина, д. 3
Тел.: +7 (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018
8-800-200-4664, +7 (916) 455-455-9
Санкт-Петербург: +7 (812) 275-8062, 272-7865
www.vuokatti-dom.ru

Волк (Canis Lupus) — гордый и независимый представитель дикой природы. Встречается на всей территории России — от Северного Ледовитого океана до южных пределов страны. Образует семейные пары на всю жизнь. Трогательно заботится о своем потомстве и самоотверженно охраняет его. Волк никогда не ошибается в выборе места для жизни...

Теперь и человеку просто сделать правильный выбор.

Для строительства дома Vuokatti предлагает клееный брус — конструктивно самый пригодный материал для воплощения любых архитектурных и дизайнерских фантазий. Ваша индивидуальность в сочетании с нашими технологиями и опытом сделают мечты об идеальном доме реальностью. Деревянный дом Vuokatti — это не только естественно, но и комфортно. Vuokatti — естественный выбор человека разумного.

Специальное рождественское предложение — подробности на сайте



ИМПЕРИАЛ

Жилой комплекс на Соколе



ЗАО «АСН-инвест» на правах рекламы

Улица Алабяна, владение 13 А

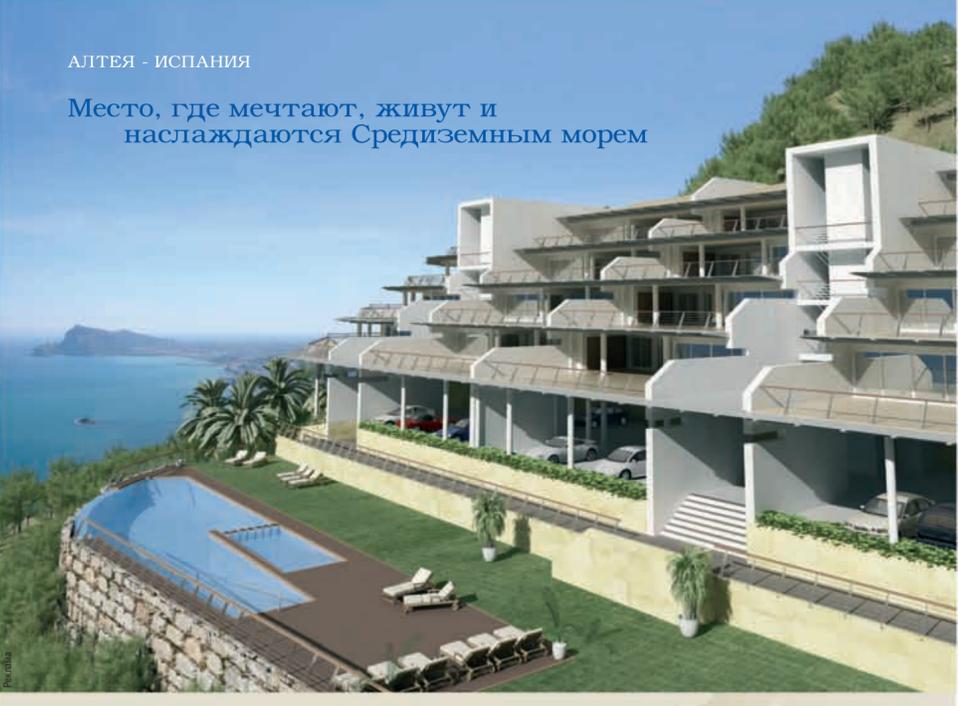
Огороженная, охраняемая территория • Оптико-волоконная связь
Центральная система кондиционирования • Скоростные лифты LG
Высокие потолки - 3,08 м • Подземный паркинг
Квартиры свободной планировки общей площадью от 58 до 190 кв. м
Остекление стеклопакетами RENAU • Проект отделки мест общего пользования разработан западными архитекторами
• Окончание строительства - в 1 кв. 2008 г.

(495) 601-22-22  **www.acn-invest.ru**

с простой декларацией можно ознакомиться в офисе компании

АЛТЕЯ - ИСПАНИЯ

Место, где мечтают, живут и наслаждаются Средиземным морем



В привилегированном месте в Испании, на побережье, купающемся в Средиземном море и в ласковом солнце весь год, компания Байестер предлагает Вам высококлассный комплекс, состоящий из двух- и трехспальных апартаментов с обширными террасами от 88 до 155 м², внешним бассейном и 2 парковками в гараже. Это место с уникальными видами на прекрасный залив называется Алтея и находится в часе с небольшим от города Валенсия. Это место, где мечтают, живут и наслаждаются морем, горами и солнечным средиземноморским климатом Испании.

Компания Байестер уже 50 лет реализует проекты на лучших участках побережья Коста Бланка, поскольку мы знаем, что главное для наших клиентов — обладание высшим качеством жизни.



ORQUIDEALS
ALTEA HILLS - RESIDENCIAL







Ballester
INMOBILIARIA

www.costablanca.ru

Испания, тел.: +34 646 524 452, +34 629 641 353 | Москва, тел.: (495) 776-73-74

ДОМ ЦЕНЫ

Не точно так

прогнозы

Наука любых предсказаний туманна и неточна. В том числе, и наука прогнозов цен на недвижимость. Чтобы это обнаружить, к гадалке ходить не надо. Достаточно посмотреть на сведения, которые, заглядывая в будущее, предсказывали участники рынка недвижимости год назад. «Ъ-Дом» попытался понять, достаточно ли представленной в таких прогнозах информации, чтобы обнаружить самого точного предсказателя рынка недвижимости.

Гадание на кирпиче

Желание заглянуть в будущее активизируется с наступлением зимы. Не зря самые известные гадания — святочные. Верить в них или нет — вопрос отдельный, но удовольствие от самого процесса гадания можно получить и без всякой веры. Можно, например, бросить из окна башмачок. Говорят, так узнают, с какой стороны подойдет к дому суженый-рыженый. А можно это гадание слегка модифицировать, и из окна выкинуть не башмачок, а, скажем, кирпич. На какое расстояние он отлетит от стены, на столько и вырастут цены в году наступающем. А если из-за порыва сквозняков ветра или недостатка сил кирпич вдруг приземлится не снаружи дома, а внутри квартиры, то цены будут падать. Чем не прогноз? А чтобы повысить его точность и узнать, насколько же именно изменится стоимость квадратного метра, придется повторить кидание кирпичей несколько лет подряд и вычислить коэффициент, с помощью которого дальность полета строительного материала будет переводиться в прогнозируемую цену квадратного метра.

Не знаю, бросаются ли под Новый год участники рынка недвижимости из окон кирпичами (с учетом цен на стройматериалы — едва ли), но судя по разнообразию их прогнозов, кажется, что они используют не математические методы предсказания, а какие-то свои собственные. Следует заметить, что с конкретными цифрами специ-

алисты в области недвижимости всегда весьма осторожничают. Насколько сильно осторожничают, мы попытались выяснить, подняв подшивку всех изданий ИД «Коммерсантъ» с октября 2006-го по февраль 2007-го и внимательно изучив все прогнозы, которые давались на год нынешний.

Прогноз с недоверием

Напомним, что базой для прогнозов в то время был галопирующий рост цен на недвижимость в 2006 году, после которого в массовом порядке аналитики ожидали если не снижения цен (такие прогнозы были), то, во всяком случае, их роста в пределах уровня инфляции. Прогнозы делались такие.

Ведущий аналитик Российской гильдии риэлтеров Геннадий Стерник предполагал достаточно низкие темпы роста цен в течение года. Правда, свой основной прогноз он делал на трехгодичный период (до 2009 года), ожидая суммарный рост цен за это время в два раза.

«С большой степенью вероятности цены на рынке снизятся на 10–15% за первую половину 2007 года в зависимости от класса жилья и его месторасположения», — говорил год назад руководитель информационно-аналитического агентства RWAY Александр Крапин. Объяснял он это тем, что между ценами предложения и реальными ценами на недвижимость, за которые она в конечном итоге реализуется, находится пропасть в виде разнообразных скидок (на первичном

рынке) и возможности торговаться (на вторичном). «Информация о скидках не попадает в базы данных», — утверждал Александр Крапин. — «Вполне естественно, что обработка баз данных, содержащих подобные значения цен, дает не совсем корректные, смещенные результаты по процессам, идущим на рынке». Точка зрения вполне логична и понятна, а сама такая постановка вопроса к тому же безопасна для того, кто дает прогноз. Поскольку сведения о скидках, как сказано, в базы данных не попадают, то по прошествии времени узнать, сбывлся ли прогноз, не представляется возможным.

За снижение цен высказывался и руководитель проекта IRN.ru Олег Репченко. Он говорил, что цены в 2007 году вполне могут откорректироваться вниз на 15–20%, как это было в 1995 году и как в соответствии с мировой практикой и случается после значительного роста цен. Правда, при этом он очень осторожно комментировал свой же собственный прогноз, объясняя, что «на рынке



Хотя некоторые аналитики прогнозировали увеличение ценового разрыва между «панелью» и монолитом, соотношение за год не изменилось. ФОТО ГРИГОРИЯ ТАМБУЛОВА, СЕРГЕЯ МИХЕВА

сложилась очень неопределенная ситуация — он фактически остановился. То, что к Новому году цены полностью стабилизируются, уже понятно, но как будет развиваться ситуация дальше, пока предсказать нельзя. Существует довольно большая вероятность того, что цены пойдут вниз. Связана она с тем, что за последний год (то есть 2006-й. — «Ъ-Дом») цены выросли вдвое».

Как видно из реалий сегодняшнего дня, по данным за не-

полный год средние цены выросли примерно на 10–20%. Таким образом, общие скептические прогнозы не оправдались. С учетом, впрочем, тех поправок, которые высказывал Александр Крапин, а также отрицательной динамики курса доллара в течение всего года. Напомним, что до недавнего времени аналитики старались не уточнять, динамику цен в каком денежном эквиваленте они предсказывают. Хотя по умолчанию предполагалось, что речь идет о долларах. Однако из-за падения курса доллара, сделанные ими год назад прогнозы оказались ближе к рублевым.

Поскольку спрогнозировать развитие рынка было и впрямь сложно, некоторые эксперты скитрились, отойдя в сторону от ценового ожидания. Так, иного рода предположение высказывал со страниц «Ъ» генеральный директор компании «Мизель-недвижимость» Григорий Куликов. Он предска-

зывал не столько непосредственно динамику цен, сколько увеличение ценового локта между сегментами. По его словам, разница в \$1 тыс. — \$1,5 тыс. (или 25–37,5%) между квадратным метром за квартиру в монолитной новостройке в хорошем районе и «хрущевке» — это слишком мало. По данным той же компании, к концу осени нынешнего года средняя цена квадратного метра в монолитной новостройке составила порядка \$6 тыс. за кв. м, а в «хрущевках» — около \$4,6 тыс. за кв. м. (то есть, разница около 30%). Как видим, ценовое соотношение осталось прежним. Иными словами, ни в абсолютных, ни в относительных выражениях прогноз пока не сбывлся.

Оптимизм изнутри

Вполне возможно, что более точные прогнозы могут удаваться аналитикам, работающим в строительных компаниях. Ведь в их руках есть не только те же самые математические инструменты, что и у их коллег, наблюдающих за динамикой цен несколько со стороны, но и четкие планы их компаний на дальнейшее плановое изменение цен. Не случайны прогнозы они стараются делать именно в тех нишах, в которых и работают.

Так, коммерческий директор «Капитал Групп» Алексей Белоусов в ноябре прошлого года высказывал предположение, что цены в сегменте бизнес-класса продолжат расти на 30–40% в год. Такое предположение он основывал на росте популярности монолитного жилья.

Более динамичный год ожидали в ГК «Конти». Ее вице-президент Вячеслав Тимурбулатов утверждал, что в 2007 году динамика будет аналогична ситуации осени 2006 года, то есть рост на московскую недвижимость составит не более 3–5% в месяц. Однако возможны некие всплески, связанные с политикой строительных компа-

ний и агентств недвижимости, которые искусственно сдерживают продажи, дожидаясь роста цен: 3–5% в месяц — это 36–60% в год. Разброс немаленький, и в пределы статистической погрешности он просто никак не укладывается.

А вот что год назад со страниц «Ъ-Денег» прогнозировали в Miga Group. «Цены, скорее всего, будут расти, хотя сравнительно плавными и предсказуемыми темпами», — говорил исполнительный директор департамента недвижимости корпорации Александр Моторин. — «Летом возможно затишье, связанное с периодом отпусков. В зависимости от категории недвижимости и ее местоположения цены вырастут на 12–25% за год».

Примерно 15–20-процентный рост предполагали в компании «Дон-строй». Таким образом, разброс предсказаний в одном-единственном сегменте рынка колебался от 12 до 60%.

Чей же прогноз оказался наиболее точным? Оказывается, определить это не так просто. Несмотря на то, что все аналитики — как независимые, так и «привязанные» к риэлтерским или строительным компаниям — мониторят один и тот же рынок, на выходе числа у них получаются совершенно разные. Так, годовой рост цен в сегменте бизнес-класса (с учетом прогноза на декабрь, который, как планируется, принесет около 2% в динамику цен) по разным источникам варьируется от 11,3 до 25%. Что уж говорить о точности прогнозов, если даже прошлые данные каждый подсчитывает по своей собственной технологии! Тем не менее, очевидно, что прогнозы от «Дон-строй» и Miga Group оправдались, а остальные оказались излишне оптимистичными. Достаточный ли это повод, чтобы и в будущем от этих компаний ожидать максимально правдоподобных данных, покажет время.

Наталья Павлова-Каткова

Точность аналитических прогнозов ценовой ситуации на рынке недвижимости Москвы (%)

Компания	Сегмент, для которого делался прогноз	Прогноз на 2007 год	Среднее арифметическое прогнозируемых значений	Данные по итогам 2007 года *	Отклонение от реальности **	Прогноз на 2008 год
IRN.ru	В среднем по рынку	— 15–20	— 17,5	10–20	— 27,5	15–20
RWAY		— 10–15	— 12,5		— 22,5	— 5–10
PFP		0–5	2,5		— 7,5	20–25
Miga Group	Бизнес-класс	12–25	18,5	11,3–25	0	15–25
«Конти»		36–60	48		23	25–35
«Дон-строй»		15–20	17,5		0	20–25
«Капитал Групп»		30–40	35		10	25–30

* Усредненные данные из следующих источников: Vesco Consulting, «Мизель-Недвижимость», RWAY, «ИНКОМ-Недвижимость», IRN.ru.

** Если показатель не укладывался в реальный диапазон, отклонение рассчитывалось по ближайшей границе.

Природа
вашего дома

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

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



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



ДОМ ЦЕНЫ

Послевыборный рост

Москва

В ноябре—начале декабря ситуация с ценами на недвижимость не изменилась. По-прежнему наблюдается небольшой, в пределах статистической погрешности рост рублевых цен, сопровождаемый ростом долларовых на 2–3%. При этом ненамного увеличился спрос за счет тех покупателей, которые хотят завершить сделку перед новым годом.

Грядущие выборы, как полагают участники рынка, мало изменят ситуацию — слишком очевиден их исход и минимальны политические риски. Система бюджетирования РФ не должна претерпеть никаких значительных изменений — финансы, потраченные на проведение выборов, всегда перераспределяются на другие рынки, в том числе на столичный рынок недвижимости.

Некоторые продавцы надеются, что значительная часть покупателей, особенно в сфере элитного жилья, пока откладывает покупку и ожидает всплеска цен после выборов.

По прогнозам, в следующем году рост цен продолжится более высокими темпами (на уровне инфляции или чуть выше), однако он не коснется дешевого низкоквалифицированного жилья.

На рынок должно выйти довольно большое количество новых объектов. Разумеется, при условии, что застройщики не будут оттягивать начало продаж, дожидаясь выгодной экономической ситуации, а этого от них вполне можно ожидать, основываясь на опыте 2007 года.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Елена Калинина,

руководитель отдела маркетинга группы компаний «Контин»: В ноябре рост цен на ряд объектов составил порядка 3–5%. Вместе с тем стоимость переоцененных ранее объектов повышаться уже не будет. Увеличение стоимости недвижимости связано

в том числе с тем, что некоторые застройщики начали активно поднимать цены, чтобы в декабре предложить покупателям различные новогодние скидки. Кроме того, продолжается падение курса доллара, что также заставляет продавцов корректировать цены в сторону повышения. Спрос увеличился, поскольку все стремятся успеть приобрести квартиру до новогодних праздников, причем активно растет спрос на более качественное и дорогое жилье при сохранении предложения на том же уровне.

На рынке наметилась тенденция укрупнения строительных компаний, и на фоне увеличения возможностей финансирования возведение масштабных многофункциональных проектов.

Период с января по март — традиционно время снижения деловой активности, а с апреля 2008 года начнется новый виток роста цен. В следующем году мы ожидаем рост стоимости квадратного метра недвижимости чуть более высокими темпами, чем в текущем.

Так как по результатам 2007 года объемы продаж у строительных компаний снизились, с нового года все начнут наверстывать упущенную прибыль. Вместе с тем объем предложения сокращается, что соответствующим образом скажется на ценах.

Ольга Творогова, управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate: Цены на недвижимость в Москве в ноябре, как и в октябре, не

выросли. Что касается спроса, то идут активные показы, но, судя по всему, спрос отложенный. Люди пока присматриваются для себя квартиры и ждут окончания выборов, когда стабилизируется политическая ситуация. Но с этого момента цены на квартиры начнут расти, и на их уровень повлияют не только итоги выборов. В 2008 году на рынок выйдет много ожидаемых проектов, которые сейчас пользуются повышенным спросом. Это объекты в Плотниковом и Старокопненном переулках, дом на Площадке от «Миг-риэлти», новые дома на Остоженке. Кроме того, дорожают строительные материалы, к примеру, летом цены на цемент

выросли на 200%. Александр Моторин, исполнительный директор департамента недвижимости Mirax Group: В ноябре долларовые цены на квартиры выросли, в том числе из-за снижения курса американской валюты. Стоимость квартир в «Миракс Парке» и «Кутузовской Ривьере» увеличилась за ноябрь на 5–12%. Этот всплеск связан не столько с состоянием рынка, сколько с тем, что строительство этих объектов завершается в этом году. Спрос на эти объекты на рынке очень высок, но предложений уже почти не осталось, поэтому на оставшиеся квартиры существенно подняты цены.

Владислав Луцков, директор аналитического консалтингового центра холдинга «Мизель»:

Тенденция роста средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья в Москве наиболее устойчива в экономическом и среднем классе жилья. В секторе бизнес-класса, несмотря на коррекцию в отдельных административных округах, ситуация также в целом стабильна.

По нашим экспертным оценкам, в первом полугодии 2008 года сохранится тенденция к умеренному росту цен — не будет ни стремительного роста, ни обвала рынка. Начнет меняться ситуация на рынке новостроек. Сам уровень цен приблизился к потолку платежеспособности потенциальных покупателей. В среднесрочной перспективе нет оснований ожидать бурного

роста стоимости жилья. Среднегодовой рост цен может составить порядка 15%, чуть выше инфляции, при условии, что макроэкономические показатели в нашей стране останутся стабильными.

Сейчас рассматривается много новых проектов во всех сегментах рынка жилой недвижимости Москвы и особенно Московской области (так как земельные ресурсы Москвы уже крайне ограничены). Часть проектов пока на стадии проектирования, часть уже выходит на площадку. В любом случае, по нашим оценкам, начало продаж этих объектов возможно во второй половине 2008 года.

Александр Моторин, исполнительный директор департамента недвижимости Mirax Group:

В ноябре долларовые цены на квартиры выросли, в том числе из-за снижения курса американской валюты. Стоимость квартир в «Миракс Парке» и «Кутузовской Ривьере» увеличилась за ноябрь на 5–12%. Этот всплеск связан не столько с состоянием рынка, сколько с тем, что строительство этих объектов завершается в этом году. Спрос на эти объекты на рынке очень высок, но предложений уже почти не осталось, поэтому на оставшиеся квартиры существенно подняты цены.

Даже если мировые цены на энергоносители не будут расти и останутся на прежнем уровне, подорожание жилья в 2008 году продолжится. По самому скромному прогнозу, цены будут расти в пределах 15–25%, причем неравномерно: на жилье невысокого качества — в пределах инфляции, а на качественное жилье бизнес- и премиум-класса — более высокими темпами. Искушенные платежеспособные покупатели не довольствуются квартирами в «сталинках» на Кутузовском или в домах дореволюционной постройки в историческом центре. И дело не только в изношенных коммунациях — часто приходится со-

седствовать с коммунальщиками, а о качестве инфраструктуры вообще не стоит говорить.

Олег Борисенко, аналитик компании «Комстрин»: Ситуация с ростом цен в Москве крайне интересна. Если говорить о рублевых ценах, то они падают с начала года. В январе стоимость метра составила около 112 тыс. руб., а сейчас держится на уровне примерно 103 тыс. В долларах же цена в последние месяцы растет, но этот рост обусловлен в первую очередь падением курса и общим ростом инфляции этой осенью.

Думаю, что в 2008 году рынок столичной недвижимости будет вести себя спокойно, резких колебаний ожидать не стоит. По крайней мере, баланс спроса и предложения будет сохраняться.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к ноябрю 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — III квартал 2007 года	91979	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	126900	1
Мичуринский просп., кв. 5-6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	104000	10
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	126900	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	104339	-0.50
Ул. Петровская, 28	—	Сдача ГК	93000	0
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Митино, мкр 1а	—	Сдача ГК в 2007 году	85695	0
Ломоносовский просп., вл. 276	«Шуваловский»	Сдача ГК	200433	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК в 2007 году	118130	0
Сиреневый бул., 44а	—	Сдача ГК — 2007 год	105000	0
Ул. Певческой, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	107568	0
Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	80000	-5
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдача ГК	68919	1
Ул. Академика Волгина, вл. 12-14	—	Сдача ГК — 2008 год	99500	2
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Дом сдан	92800	0
Кожуково, мкр 1, 2, 3	—	Сдача ГК	73600	0
Ул. Новозаводская, вл. 8/8	—	Сдача ГК в 2007 году	111619	0
Ул. Академика Анюшина, 11а	—	Сдача ГК в 2008 году	104338	-1
Ул. Малагитна, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК в 2007 году	85560	3
Просп. Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	116082	-1
Б. Дровяной пер., вл. 14-16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	229633	0
Ул. Старовольская, вл. 12	«Вольнский»	Сдача ГК — 2008 год	156000	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдача ГК	338000	0
Ул. Пырьева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	225979	0
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	106600	0
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	137800	0

Источники: «Мизель», МИАН.

С Новым годом и Рождеством!

Жилой комплекс **ЛИРА**

ул. Ленинская Слобода, владение 11

Жилой комплекс «Ли́ра» — это тепло и уют домашнего очага

Лица: ПМ №000752, Код 02, Лица: Администрация МО № 02081/14, Код 222.

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-33
626-03-05

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

ТАУНХАУСЫ в Южном Бутово

106-97-79, 258-18-88
www.veles-development.ru

Велес Капитал ДЕВЕЛОПМЕНТ

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

ООО «Велес Капитал Девелопмент»

Мансарда — в подарок!

Посёлок **Аврора**

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

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосквы.

Больше земли
Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива. В ПРОДАЖЕ ОСТАЛОСЬ МЕНЕЕ ТРЕТИ УЧАСТКОВ.

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

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

Участки у воды без подряда
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

СИСТЕМА ГАЛС ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЗОЛОТА

(495) 785-7777
(495) 785-7742
www.kp-avvora.ru

ДОМ ЦЕНЫ

Сезонный застой

Подмосковье

Оценивая развитие рынка загородной недвижимости в ноябре, его участники расходятся во мнениях. Одни отмечают аномальный для этого сезона рост продаж, другие — резкое падение спроса по сравнению с предыдущими месяцами. Выявить общую тенденцию в изменении цен и покупательской активности аналитики затрудняются.

В ноябре был выставлен на продажу новый поселок класса de luxe «Соверен», удививший своей амбициозностью многих специалистов. Успех этого проекта на рынке подтверждает расхожую фразу о том, что чем дороже объект и чем он индивидуальнее, тем быстрее найдутся желающие его приобрести. Поселок расположен на Новой Риге и представляет собой комплекс резиденций в стиле барокко.

Кроме того, открылись продажи коттеджных поселков «Покровское-Рубцово» в лесном массиве на Новорижском шоссе (на территории бывшей усадьбы Нащокиных—Голохвастовых—Морозовых) и «Папушево» на Рублево-Успенском шоссе, в котором предлагаются коттеджи, таунхаусы и дуплексы. Цены на коттеджи варьируются от \$1,7 млн до \$4 млн, стоимость дуплексов — от \$1 млн до \$1,2 млн, таунхаусов — от \$580 тыс. до \$980 тыс.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Коротких, исполнительный директор по продажам Villagio Estate: В ноябре цены в поселках класса de luxe в компании Villagio Estate (Millennium Park, «Гринфилд», «Лазурный берег») выросли незначительно (в связи с падением курса доллара). Покупательская активность сохраняется по-прежнему на хорошем уровне. Мы не планируем резко поднимать цены на домовладения. В будущем году Villagio Estate собирается вывести на рынок несколько новых привлекательных для покупателей проектов в сегментах бизнес-класса и de luxe. По нашему мнению,

сегмент de luxe развивается динамично и является перспективным для девелоперов загородных проектов. Поэтому за счет плавного увеличения цен на текущие проекты мы сохраняем высокий интерес и лояльность наших покупателей к будущим проектам.

В течение года мы наблюдали повышение интереса к нашим проектам и рост динамики продаж домовладений (увеличение более чем на 70%). Динамика наблюдается как по уже готовым поселкам («Гринфилд», «Риверсайд», «Лазурный берег»), так и по

недавно представленным на рынке (Millennium Park).

Елена Калинина, руководитель отдела маркетинга группы компаний «Контин»: Заметных изменений в стоимости недвижимости в ноябре не произошло. По итогам меся-

ца мы ожидаем прирост на уровне 2–3%, что связано с подорожанием земли и с изменениями на валютном рынке. Как ни странно, спрос на загородные объекты увеличивается, хотя традиционно ноябрь-декабрь — не очень благоприятный период для продаж в этом секторе рынка недвижимости.

Для многих людей загородный дом — уже не сезонный, а круглогодичный вид жилья, поэтому вторичные продажи активизировались в зимний период. Кроме того, на загородном рынке активно совершаются инвестиционные сделки.

Максим Ардеев,

руководитель департамента продаж дачно-разлекательного комплекса «Гагаринльэнд»:

Рынок демонстрирует ровный и стабильный подъем, хотя спрос несравнимо ниже, чем, например, осенью прошлого года. Спрос на загородную недвижимость, резко упавший в начале этого года, постепенно возвращается к своим максимальным отметкам, и в разных сегментах это происходит по-разному. В сегменте экономкласса ощущается острая нехватка предложений, в сегменте бизнес-класса, напротив, предложений много, но найти покупателя сегодня очень сложно, поскольку стоимость объектов, по качеству соответствующих бизнес-класса, по логике многих покупателей, завышена на уровне объектов элит-класса. В классе «элит» все стабильно, хоро-

ших объектов становится больше, а покупатели на них в России еще долго не переведутся.

Максим Сухарьков,

генеральный директор компании Ostogenka Real Estate:

Активность на загородном рынке в ноябре немного возросла по сравнению с двумя предыдущими месяцами, что, возможно, связано с увеличением денежной массы в конце года и большей политической определенностью. Немного увеличился спрос на земельные участки без подряда, на строительство в коттеджных поселках с коммуникациями и на покупку недвижимости с целью инвестирования. Цены в целом по рынку не изменились, некоторое увеличение цен в строящихся коттеджных поселках связано с изменением степени их готовности.

Константин Ковалев,

управляющий партнер компании Blackwood:

В ноябре количество предложений на рынке загородной недвижимости сократилось по сравнению с предыдущим месяцем. Новые объекты на рынок почти не выходили, из стартовавших стоит отметить только поселок «Папушево» (AG Capital), расположенный на 24-м километре Рублево-Успенского шоссе.

Также наблюдалось снижение покупательской активности, особенно в высоком ценовом сегменте. Число заявок, поступивших в нашу компанию в ноябре, сократилось в два раза по сравнению с октябрём текущего года. Подобная инертность рынка объясняется, во-первых, сезонным фактором, а во-вторых, предстоящими парламентскими выборами.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к ноябрю 2007 года)
«Березовый лес»	Калуужское ш., 23-й км	Построен	45531	0
«Былово»	Калуужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	38823	3
«Величь»	Новорижское ш., 39 км	Построен	63157	0
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	68452	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	93750	0
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	25431	-1
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	43125	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0
«Елнинская Слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41520	3
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	1
«Зеленый базис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	73800	0
«Импалия»	Калуужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	67430	1
«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	94900	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	1
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	46700	1
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	97500	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	1
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	122857	0
«Лужки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	86210	5
«Новые Вешки»	Атупьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	100076	1
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	104672	0
«Русские узоры»	Калуужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	27356	0
«Сверчичово»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	255384	0
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	46702	2
«Спасское-Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	71068	1
«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	32110	1
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	56400	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	85353	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	37000	1
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	36750	1
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	66250	0
Millennium Park	Новорижское шоссе, 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	106250	0
Primevill	Калуужское ш., 12-й км	Начало строительства	77500	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	66901	2
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	106100	0

Источники: «Инком-недвижимость», «Милль», МИАН.

РЕКЛАМА

красиво жить

легко доехать

Одни плюсы

- + Монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности (10–24 этажа)
- + Свободная планировка квартир площадью от 53 до 169 м², высота потолков – 3 м
- + Удачное расположение: в непосредственной близости просп. Вернадского, 2–3 минуты на машине до Мичуринского и Ленинского просп., 5–7 минут пешком до м. Юго-Западная
- + Собственная инфраструктура, подземный паркинг, охраняемая территория
- + Профессиональная управляющая компания
- + Застройщик – ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ». Генподрядчик – Strabag. Проектировщик – Архитектурное бюро «АПБ ЭЛИС»
- + ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

363-75-45

www.academy-lux.ru

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

м. Юго-Западная

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

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС

www.benelux.su

77 555 11

Новорижское шоссе

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС

Реклама

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.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)

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Двойные стандарты

сектор рынка

В ближайшие пару лет на российском рынке элитной недвижимости появится сразу несколько проектов апартментов. Их строительство предусмотрено во многих крупных деловых комплексах. И хотя жилые помещения в коммерческих зданиях новинка для столичного рынка, девелоперы уверены в перспективности подобных проектов.

Смешение понятий

По общему мнению экспертов, российский апарт-рынок отличается размытостью самого понятия «апартменты». На Западе под ними принято понимать меблированные комнаты, оборудованные как обычные жилые квартиры, но обслуживаемые по стандартам гостиничных номеров. Стараниями российских инвесторов и риэлтеров слово «апартменты» приобрело новые значения и, помимо сервисной квартиры, обозначает теперь и дорого обставленное жилье в престижном районе города, и нежилое помещение, используемое крупными компаниями в качестве некоего «домашнего офиса» или представительской квартиры.

По словам Екатерины Тейн, директора департамента жилой недвижимости компании Knight Frank (управляет башней «Федерация», где планируется продажа апартментов), готовых апартментов в их классическом понимании в России пока нет, поэтому сравнить российский рынок с западным некорректно. Большинство столичных объектов, заявленных как апартменты, находится сейчас в стадии либо проектирования, либо строительства.

Комплексы, в которых отведены площади под сервисные квартиры, будут построены на Краснопресненской (Москва-Сити), Пречистенской («Баркли Плаза») и Лужнецкой набережных, на Красной площади (торгово-гостиничный комплекс «Кремлевский» в реконструируемом здании Средних торговых рядов), в комплексе «Зарядье» на месте гостиницы «Россия», на пересечении Цветного и Рождественского бульваров (многофункциональный комплекс «Легенда Цветного»).



Апартменты в башне «Федерация»: много свободного пространства...



...окна от пола, чтобы даже сидя в кресле можно было видеть панораму города...



...авторский дизайн даже в самых укромных местах

Наиболее амбициозными и, пожалуй, самыми ожидаемыми столичными апарт-проектами станут сервисные квартиры в строящемся деловом международном центре «Москва-Сити». Они расположатся на верхних этажах многофункционального комплекса «Город Столиц» (застройщик — «Капитал Групп») и комплекса «Федерация» (застройщик — корпорация Migaх Group).

В «Городе столиц» апартменты пяти разных категорий площадью от 108,5 кв. м (класс de luxe) до 234,7 кв. м (класс President apartment) будут продаваться по цене \$10,5–16 тыс. за кв. м. Цены на апартменты в комплексе «Федерация» — от \$16 тыс. за кв. м. Они разместятся на высоте от 180 до 210 метров и будут обслуживаться сетью отелей Hyatt International. Их общая площадь составит более 78,5 тыс. кв. м. «Есть возможность объединить несколько апартментов или купить полностью этаж — каждый покупатель сам выбирает, какой вариант

ему интереснее», — говорит директор департамента недвижимости Migaх Group Андрей Титоник. «Федерация» будет сдана в эксплуатацию в начале 2009 года, а первые жильцы смогут отметить новоселье уже в конце 2009 года.

Все включено

С юридической точки зрения, апартменты относятся к жилищному фонду коммерческого использования (как и гостиницы). Приобретая такую недвижимость, покупатель получает свидетельство о государственной регистрации права собственности. Другими словами, он пользуется всеми правами собственника, но, в отличие от владельца квартиры, не может в ней зарегистрироваться — ведь помещение относится к разряду коммерческих площадей. Главная характеристика апартментов как класса недвижимости — предоставление постояльцам полного набора сервисных услуг: от ежедневной уборки до лич-

ного шеф-повара (впрочем, при желании от них можно отказаться).

Продаются апартменты, как правило, без отделки (например, в комплексе «Федерация»), так как, по словам специалистов, угодить вкусу покупателей элитного жилья непросто. Однако в ряде случаев, например в «Городе столиц», апартменты предлагаются под чистовую отделку. «Мы провели расчеты и выяснили, что если все жильцы начнут делать ремонт одновременно, то наверх (апартменты займут с 19-го по 62-й этаж в башне «Санкт-Петербург» и с 19-го по 73-й этаж в башне «Москва», — «Б-Дом») придется поднимать стройматериалы из расчета 60 тонн на апартмент площадью 200 кв. м. Так что планировка квартиры и все основные ремонтные работы будут проведены на этапе строительства. Покупателю нужно будет выбрать лишь отделочные материалы», — объясняет коммерческий директор холдинга «Капитал Групп» Алексей Белоусов.

Потенциальные потребители этого вида недвижимости — состоятельные деловые люди, готовые платить за комфорт, часто выезжающие в командировки и рассматривающие апартменты в качестве дополнительной жилплощади. Кроме того, апартменты пользуются спросом у иностранных компаний, покупающих или арендуемых их для временного проживания своих сотрудников. Поскольку сегодня квартиры с включенным сервисом воспринимаются как экзотика, востребованы они в основном именно среди экспатов — командированных на короткий или длительный срок сотрудников крупных фирм.

Имея возможность выбрать для временного проживания гостиничные номера, экспаты, тем не менее, часто предпочитают останавливаться в апартментах. «В квартире больше оборудования: помимо телевизора, мы обычно предоставляем DVD-плеер, музыкальный центр, стиральную

машину, утюг с гладильной доской», — объясняет Денис Шмарев, руководитель отдела сервисных квартир компании Intermark Serviced Apartments (занимается сдачей в аренду апартментов в строящемся комплексе «Баркли Плаза», — «Б-Дом»). — А самое главное, в квартире есть кухня со всей необходимой техникой — холодильником, плитой, микроволновой печью, тостером, электрочайником».

Два года условно

Поскольку понятие апартментов в Москве пока достаточно условно, определить, какова их доля в общей массе предложений на рынке недвижимости, весьма затруднительно. Тем не менее, риэлтеры не сомневаются в перспективности апарт-проектов.

По мнению Алексея Белоусова, формирование сегмента апартментов обусловлено логикой развития всего российского рынка недвижимости. «К апартментам рынок шел уже давно, — уверен он. — В свя-

зи с плотной застройкой в центре города сегодня меняется география проектов и требования, предъявляемые к жилью. Сегодня покупатели хотят получить полномасштабный сервис на уровне пятизвездочных гостиниц, у них появляется потребность в собственной службе консьержей, готовых в любое время суток предоставить самый широкий спектр услуг».

Правда, надо отдавать себе отчет в том, что сдача апартментов в аренду — проект с длительным периодом окупаемости. «Застройщику гораздо проще продать построенный объект, получить деньги сегодня и завтра вложить их в другую площадку. Сдача квартир в аренду дает лишь 6–7% прибыли. Допустим, дом стоит 100 миллионов. Если вы просто распродаете квартиры, то вернете эти деньги в течение года-двух. Если сдадите в аренду, то, при нынешних ценах, будете ждать 10–15 лет», — объясняет Екатерина Тейн.

По мнению аналитиков, рост спроса на апартменты

будет обеспечен ощутимым уже сегодня дефицитом недорогих гостиничных мест. «Гостиничный сегмент очень зависит от сезонности, здесь же этот фактор стирается, а окупаемость объекта происходит за счет более длительного периода проживания в квартире», — добавляет Денис Шмарев. Ожидается, что востребованность апартментов на рынке будет расти и за счет укрепления партнерских отношений между российскими и иностранными компаниями, а также присутствия в Москве филиалов зарубежных фирм.

Должен сыграть свою роль и тот факт, что российский рынок недвижимости развивается во многом по законам западного. Поскольку на Западе такой вид жилья востребован уже в течение многих лет, а Россия часто проходит те же вехи в развитии рынка, очень вероятно, что со временем формат апартментов приобретет популярность и у нас.

Клавдия Шур

РЕКЛАМА

Достойный лучшего здесь счастье обретет!

двухуровневые квартиры с двумя входами

Изысканная роскошь в сочетании с практичностью и точным расчетом — вот что такое «Ближняя дача». Именитый жилой комплекс в Вольском лесу давно завоевал симпатии искушенных ценителей элитной недвижимости. Отмечают его удачное расположение на исторической, экологически чистой территории, в нескольких минутах езды от Кремля, чудесные виды на Парк Победы и лес. Прелести этого дивного места ценились веками — русскими боярами, князьями и советской элитой.

Сегодня «Ближняя дача» предлагает чудесное решение для тех, кто всегда мечтал сочетать несочетаемое — собственный дом на природе и минутную доступность до центра города.

Квартиры в «Ближней даче», светлые и просторные, обеспечены передовыми системами отопления и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, а виды из окон на Поклонную гору и Вольский лес станут достопримечательностями ваших апартментов.

Преимущества и уникальные особенности жилого комплекса существуют не на бумаге, в каждом из них вы можете воочию убедиться.

Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены.

Лицензия №Д 554228 от 20.12.2004, выдана Федеральным агентством по строительству и ЖКХ. Декларация опубликована на сайте www.bdacha.ru



Ближняя дача
элитный квартал

722 77 11
www.bdacha.ru

Перво-классные дома

на правах рекламы

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

Новостройки Москвы и Подмосковья

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

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Программное обеспечение

мегапроекты

(Окончание. Начало на стр. 25).

Через десять лет (именно столько инвестор закладывает на строительство проекта) население города составит 40 тыс. человек. Объем инвестиций оценивается авторами проекта в сумму, несколько превышающую \$3 млрд.

Корректировка на местности

А вот с датой начала строительства ясности пока нет. Первоначально инвестор заявлял о старте проекта в 2006 году, надеясь уже через год начать продажи первой очереди жилья. Затем строительство планировалось начать в 2007 году. Теперь эта дата переносится еще на год. Ну а пока... за временным бетонным забором вот уже пятый год тишь да гладь: бывшее колхозное поле, безмятежно упирающееся в берег Москвы-реки; дорога, ведущая к офису девелопера проекта, да робкие тропинки, проложенные от заборов соседствующих сельских домиков к воде.

Виктор Новичков, заместитель генерального директора проекта «Рублево-Архангельское», подробно рассказывает о том, что уже сделано: «Разработана единая градостроительная концепция, она прошла общественное обсуждение и утверждена местными представительными органами. Были организованы публичные слушания проекта планировки первой очереди строительства, план уже утвержден постановлением главы Красногорского района. Продолжаются работы по сооружению внутриплощадных и подъездных дорог, осуществляется подготовка строительной площадки, завершается проработка вариантов подключения внешних сетей энерго- и газоснабжения. Уже разработана транспортная схема и ведется инженерное проектирование транспортного моста с выездом на Краснопресненский проспект. Сейчас осуществляется архитектурное проектирование

конкретных объектов». Работа, конечно же, идет — а стройки все нет и нет. «Процесс проектирования и согласования такого крупного проекта является очень сложным и беспрецедентным для российского рынка», — сетует Виктор Новичков.

Брокеры агентств элитной недвижимостью с аргументом соглашаются, но рассматривают причины затягивания сроков в более широком спектре проблем.

«Как всегда, основным камнем преткновения является процедура согласования проектной документации и получение технических условий на подведение коммуникаций», — объясняет Андрей Уфимцев, директор по продажам агентства элитной недвижимости «Новое качество». — Изменение статуса земли, проработка вариантов размещения инженерных коммуникаций — все это особенно проблематично, учитывая ландшафт местности, расположенной в пойме реки, и соседство с Рублевской водозаборной станцией».

Вторую причину задержки строительства эксперты связывают с возникшей необходимостью пересмотра концепции проекта. Позиционирование в сегменте люкса сменяется форматом business-плос. Неофициальное название — «город миллионеров» — демонстративно изгоняется из лексикона инвестора, вместо него появляется жилье «разного уровня комфорта», нашедшее свое выражение в большем числе малоэтажных домов и таунхаусов. Виктор Новичков уточняет: «Основная концепция проекта осталась без изменений, вместе с тем мы рассматриваем возможность увеличения количества квартир в проекте за счет коттеджей и таунхаусов».

Необходимость изменения концепции обусловлена не только рыночными факторами, но и политическими. Перспективное участие в федеральной целевой программе «Жилище» накладывает на инвесто-



Строительство в Рублево-Архангельском не начиналось, но цена сотки выросла за 3 года в 8 раз. ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

ра серьезные социальные обязательства. «Город миллионеров» как-то не очень корреспондирует с «доступным жильем». С тем, чтобы обеспечить пакет государственных предпочтений, в концепцию проекта и пришлось внести изменения.

По мнению экспертов рынка, у авторов проекта есть еще одно основание не торопиться

с выходом на стройку. «Затягивание начала строительства, как правило, связано со сложностями согласовательных процедур, ну и, конечно, дефицитом инвестиционных средств. Застроить столь масштабный участок земли исключительно за собственный счет вряд ли входит в планы инвестора», — говорит Виктор Смоленский,

эксперт департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty. — Поэтому будут привлечены заемные средства, наверняка в проект войдут и соинвесторы».

Прагматичные перспективы

По оценкам участников рынка, покупка земельного участка

(430 га) в 2004–2005 годах стоила компании «Нафта Москва» около \$250–300 млн (\$8–15 тыс. за сотку). Рынок развивался, цены выросли в разы. По данным компании Paul's Yard, цена сотки земельного участка в районе «Рублево-Архангельское» сегодня колеблется от \$65 тыс. до \$109 тыс. в зависимости от характеристик участка (лесной

или нет, близко к водоему или нет, есть ли удобные подъездные пути и т. д.). Прирост стоимости земельного актива за счет роста рынка очевиден. Дополнительные же дивиденды, способные в разы увеличить доходность проекта, лежат в плоскости дальнейших шагов инвестора: в рамках выбранной маркетинговой стратегии, архитектурной концепции, сформированной технологической базы, ценовой политики и пр. Но здесь же сосредоточены и основные риски.

Стоит заметить, «Рублево-Архангельское» — как объект комплексной застройки — имеет вполне неплохие стартовые ресурсы. Во-первых, удачное место застройки и отличные природные характеристики. Во-вторых, проект предусматривает четкий и достаточно внятный мастер-план, перспективную архитектурную концепцию. Наконец, существенный положительный ресурс — масштаб территории и разнообразие застройки. «Здесь есть то, чего не может дать пока ни один из существующих районов столицы и самых современных коттеджных поселков. С одной стороны, это полная городская инфраструктура, включающая бизнес-центры, с другой — сочетание всех форматов жилья: и виллы, и таунхаусы и многоквартирные дома. Если раньше состоятельные люди стремились поселиться в закрытых поселках, то теперь тенденция обратная — появилась потребность в общении, в открытости. Современные миллионеры уже достаточно повидали мир. Они хотят, чтобы и у себя дома они могли жить не за шестиметровым кирпичным забором, а за низкой кованой оградой», — рассказывает Сергей Гоз, генеральный директор компании «Элит Строй».

Представитель девелопера Виктор Новичков подытоживает: «Рублево-Архангельское» обладает всеми плюсами загородной недвижимости: приро-

да, экология, наличие водных объектов. Обладает всеми плюсами городской квартиры: разумная стоимость содержания, полная инфраструктура, прекрасная транспортная доступность до центра Москвы и основных деловых зон столицы, наличие культурной и общественной жизни внутри комплекса, наличие офисных объектов. Предлагает уникальную концепцию застройки, которая подразумевает не просто строительство жилых и инфраструктурных объектов, а естественное формирование однородного социокультурного слоя с определенными привычками, традициями, стилем и качеством жизни».

Однако при всех дифирамбах риэлтеров и девелоперов нельзя забывать и об очевидных рисках проекта. Угроза долготерия (что вполне допустимо, учитывая грандиозность замыслов). Недостаток инвестиционных ресурсов. Проблема транспортной доступности. Район должен быть обеспечен безкоридорным трафиком, а строительство дублера Кутузовского проспекта и Звенигородского шоссе и их развязок лежит в зоне компетенции третьих лиц, то есть вне рамок проекта. Немаловажный фактор — растущая конкуренция со стороны таких проектов как Millennium Park, «Остров Истра», «Гран При», А101.

Обсуждая цены, сроки, перспективы, соглашались или противоречили друг другу, все эксперты, кажется, сходятся в одном: светлое будущее у масштабных мегапроектов все-таки есть. Кто-то предвидит в связи с этим расцвет многоформатного девелопмента: мини-города станут центрами притяжения строительства. Другие прогнозируют отток покупателей домов сегмента бизнес-класса в Москву. Но, учитывая постоянные переносы сроков начала строительства, все это — долгосрочные перспективы.

Анна Левакова

ОТ «ГОРОДА МИЛЛИОНЕРОВ» К ПРОГРАММЕ «ЖИЛИЩЕ»

Впервые проект частного города «Рублево-Архангельское» («Города миллионеров») был представлен на выставке Euroreal в Мюнхене в конце октября 2005 года в рамках выставки Euroreal в Мюнхене состоялась его официальная презентация. В марте 2006 года проект с пафосом анонсировали на Международной инвестиционной выставке в Каннах (MIPIM), а на следующей, уже в начале нынешнего года, был представлен проект первой очереди строительства. В апреле были получены необходимые разрешения для начала работ по инженерной подготовке территории.

22 июня специальная комиссия из представителей Росстроя, Минрегиона и Федеральной дорожной службы объявила о том, что проект «Рублево-Архангельское» вошел в число победителей Федеральной целевой программы «Жилище».

Помимо «Рублево-Архангельского», в число победителей вошли еще два подмосковных мегапроекта («Большое Домодедово» и «А101»), а также ряд проектов в Санкт-Петербурге, Чувашии и пр.

Каждый победитель обещал построить не менее 1 млн кв. м. жилья в течение не более чем 10 лет вза-

мен на лояльность и ощутимую поддержку государства: гарантии по займам для обеспечения участков инфраструктурой; субсидии на возмещение затрат на уплату процентов под строительство коммунальной инфраструктуры; обеспечение микрорайонов автодорогами. Кроме того, РАО ЕЭС, Росавтодору и Газпрому рекомендовано при подготовке инвестиционных программ учитывать потребности этих проектов в первую очередь и обсудить с застройщиками «договорную цену». По оценкам экспертов, такая помощь способна снизить себестоимость жилья на 30–50%.



MIRAX PARK

на Вернадского



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

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

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



Дома построены. Идет заселение!



Территория
обслуживается аистами

КРУГЛОСУТОЧНО

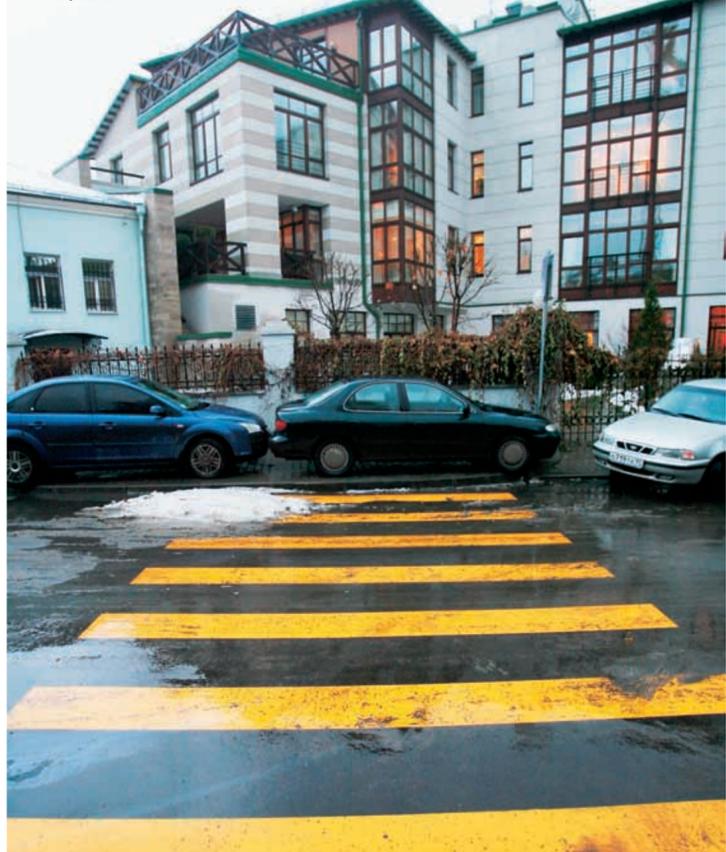
721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте www.7211000.ru
Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 722-2300, 968-6967

MIRAX GROUP
Лучшее для лучших

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Современная архитектура соседствует с позапрошлым веком



Золотомильная опера



Высокая плотность застройки — общая беда всех суперэлитных районов

ОАЗИСЫ

(Окончание. Начало на стр. 25)

Тут же можно встретить поросший травой пустырь за деревянным штабелем, а за знаменитым Домом Перцова раскинулась — ни дать ни взять, околида рабочего поселка. Или старый теннисный корт Академии наук с земляным покрытием, невесь как уцелевший на драгоценной земле.

За исключением этих островков прошлого, Остоженка — настоящий музей новоделов. Посмотреть есть на что. Главным застройщиком района — ар-

хитектурное бюро Александра Скокана «Остоженка». Наиболее интересные его объекты — банк на Пречистенской набережной, 9; здания во 2-м Обыденском переулке, 11, 1-м Зачатьевском переулке, 19–21, 2-м Обыденском переулке, 3.

Активно застраивает Остоженку также архитектор Сергей Скуратов: по адресу Бутиковский переулок, 5 стоит его дом из черного кирпича и белого юрского камня с закругленным углом, разноразмерные окна на каждом из пяти этажей различаются расположением.

Следующие три дома, объединенные по первому этажу галереей, носят название Соррер House. Это самое цитируемое произведение модернистской архитектуры Москвы. Зеленый цвет здания придает облицовка фасадов патинированной медью, чем и объясняется его название. На торцевом фасаде дома, выходящем к скверу на углу Молочного и Бутиковского переулков закреплены под разными углами стеклянные пластины, которые, отражая небо, зелень и прочие окрестные живописности, выполняют еще и роль камуфляжа.

Рядом, в Молочном переулке, построил жилой дом еще один известный архитектор Юрий Григорян. Эффектность полукруглой композиции, вбирающей в себя лежащий перед ним скверик, умножает высокое ленточное остекление первого этажа. Облицовка дорогим юрским камнем надлежало молочного цвета и балюстрада террасы, с отступившей передней фасадной стеной последнего этажа, завершает стильную простоту архитектурного облика здания. А двухэтажная вилла «Остоженка», что по соседству, — первое после дома

Мельникова многоквартирное жилище в центре Москвы.

Мэтр отечественного хай-тека Михаил Хазанов — автор здания стоматологической поликлиники по адресу Остоженка, 6. А руководитель «Мостпроект-2» Михаил Посохин вслед за созданием Храма Христа Спасителя осуществил проект «Опера Хаус» Галины Вишневской на Остоженке, 25.

Подчеркнем, что все эти дома выполнены в разных архитектурных стилях. Впрочем, такая эклектика формирования градостроительной среды в типично московских традициях.

Уходящая натура?

Отдадим должное: Остоженка сыграла бесценную роль — обеспечила рынок значительным объемом современного дорогого жилья. По оценкам компании Blackwood, в этом районе за шесть лет было введено 200–250 тыс. кв. м. Эта цифра включает элитные дома и высокий бизнес-класс. Мнение о том, что «золотая миля» «закончилась», высказал недавно Леонид Казинец, президент корпорации «Баркли». С точки зрения застройщика, который считает Остоженку не квадратными метрами готового для

проживания жилья, а площадками для развертывания строительных действий, это действительно так. Уходят в прошлое те времена, когда можно было сносить старые дома целыми кварталами и вводить здесь новомодные здания. Да не особо уж и велик весь этот район, чтобы подобный процесс длился слишком долго. К большим статьям расходов относится и «вход» на площадку: в прошлом году он подорожал для инвесторов в пять раз. Словом, сами площадки и нормы прибыли становятся настоящей проблемой.

А многие готовые остоженские квартиры пустуют годами, но так и не выходят на вторичный рынок. Алексей Сидоров, заместитель генерального директора Kalinka Realty, объясняет этот феномен следующим образом: «Люди, покупающие себе дорогую недвижимость, совершают эту сделку не на последние деньги. Обычно, у них уже есть квартира или дом, а чаще и то, и другое. Например, они приобретают новую квартиру для своего пока еще маленького ребенка или сами хотят в нее перебраться. Делают там ремонт. Но затем по каким-либо

Успех инвестиций в прошлом не гарантирует доходность в будущем

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

ОФБУ
Банка ЗЕНИТ

8-800-200-15-17
Условия на сайте <http://invest.zenit.ru/>

Генеральная лицензия ЦБ РФ на осуществление банковских операций №5255 от 02.10.2002

ОАО Банк ЗЕНИТ Реклама

Уютно Лондона в сердце Подмосквоя

58-55-999
www.hydepark25.ru

Hydepark
английский поселок

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



Хай-тек особенно популярен в остоженских переулках

Григорий Ревзин

Обозреватель ИД «Коммерсантъ»



Почему Остоженка?

Почему не соседняя Пречистенка? Почему не Бронная и не Герцена, где и сегодня, пока идешь по городу, ощущаешь какую-то особую «породистость» людей? Я не знаю других объяснений, кроме архитектурных. Это тем более забавно, что в итоге деятельности архитекторов получилось совсем не то, что они хотели.

Дело было так. Этот район — от Храма Христа Спасителя до Парка Культуры — по советскому генплану Москвы собирались полностью снести. На месте Храма Христа Спасителя должен был быть Дворец Советов. Комсомольский проспект должен был соединять Дворец и Университет: здесь должно было быть что-то вроде площади Гагарина на Ленинском — торжественный въезд в сердце Москвы. Не снесли, но собирались, поэтому ничего здесь не строили и ничего не ремонтировали — все равно под снос. К концу труппы, сохранившие образ досоветской Москвы. Тогда, в конце 80-х, это была страшно важная тема — до-

советская Москва. Место оказалось не слишком престижным с точки зрения официальных архитекторов, но страшно притягательным для идеалистов, которым в советское время строить не давали. И мастеровская, теперь академика, а тогда просто архитектора, Александра Скокана разработала план реконструкции района.

Позднесоветские идеалисты-интеллигенты, слабо вписанные в официальные структуры, — это люди с известными взглядами. Во-первых, они страшно любили старую Москву. Во-вторых, они очень любили западную Европу. В-третьих, они были людьми воспитанными и деликатными, для них наглость и напористость казалась дурным тоном. В-четвертых, они были исполнены духом дружества — все работы они старались делать вместе, одним кругом, кругом хороших людей. Ну и в-пятых, они считали, что нужно заботиться о людях и делать для них что-то хорошее.

Поэтому план реконструкции Остоженки был таким. Во-первых, архитекторы обрати-

ли внимание, что люди здесь обычно ходят по району пешком, переулками и какими-то проходами. Это назвали «умершие переулочки». Все эти переулочки возрождали и делали зелеными — получался район-парк, по которому гуляют жители. Во-вторых, все труппы сносили, а вместо них проектировали дома, которые оказывались очень похожими на архитектуру Финляндии, Швейцарии и Германии, с той разницей, что эти дома абрисом и размерами как бы повторяли то, на месте чего их ставили. Идея была делать дома максимально вежливо и интеллигентно, воспитанно, так, чтобы не нагнать. В-третьих, эти дома должны были проектировать разные архитекторы, но все друзья, примерно одного возраста, взглядов и привычек. Так достигалось единство образа и разнообразие решений. Им казалось, что все это вместе позволит сохранить дух старой Москвы, в которой есть память места, память сетки улиц, дворики, скверов, масштаба, но которая вместе с тем станет европейским городом. Ну и, наконец, в этих домах, конечно, будут жить те же люди, которые здесь и жили, и это тоже сохранит дух района. Они будут гулять по району, парку, и радоваться.

Что вышло? Зеленый район создать получилось, но «умершие переулочки» возродить не удалось. Каждый следующий дом, который возникал здесь, по феодальному ограничивал территорию — проходы блоки-

ровались шлагбаумами, охранной, заборами, и сегодня Остоженка — чемпион по разнообразным ограждениям, препятствующим гуляющим. Шаг влево-вправо — свисток, попытка достать фотоаппарат расценивается как применение оружия. Старых жителей выселили почти полностью, последние бабушки еще догуливают среди бесконечных строек, и дико озираются, понимая, что их сейчас схватят и выселят. Старый московский дух сохранить тоже не удалось: тихая и уютная буржуазная архитектура Швейцарии и Германии, повторив по абрису разваливающиеся труппы, приобрела остроавангардные формы — она все время «разламывается», «взрывается», поражает воображение неожиданными взлетами и провалами. У одного дома около Зачатьевского монастыря я как-то насчитал девять разных фасадов — так часто он «ломается», прерывает сам себя и начинает заново. Вместо востановленной буржуазности получилось собрание остроавангардных решений, каждое из которых громко кричит — посмотрите, какое я необычное.

Но, во-первых, осталась идея тихого и зеленого района в центре Москвы, предназначенного только для жилья. Во-вторых, остались архитекторы — растерявшие свой идеализм, но все равно оставшиеся людьми определенного круга — самими продвигутыми в смысле знания западной архитектуры и хорошо представляющими себе специфику Моск-

вы. Собственно, элита московской архитектуры. В-третьих, создался район с европейской архитектурой.

Понятно, что это оказалось самое дорогое место в Москве. Образцовый район русского капитализма, выставка высших достижений капиталистического хозяйства, оформленного лучшими московскими архитекторами. Сегодня мой друг архитектор Сергей Скуратов сносит дом, в котором я родился, и где еще живут две мои старые тетушки — на углу Бутиковского и Коробейникова переулков. Не думаю, что он хотел их выселить с Остоженки, и не сомневаюсь, что на месте этой старой развалюхи он построит нечто небесно-прекрасное — он всегда так делает. Сказать, что я счастлив по этому поводу, сказать не могу — хотелось как-то иначе. Но не получилось.

Знаете, первой перестроенной улицей у нас был Арбат. Архитекторы, его создававшие, думали, что это будет улица искусства, на подрамниках они изображали художников с мольбертами, рисующими Арбат под Окужану, живописцы окуните ваши кисти». И мольберты там действительно появились, и это были первые в Москве лотки для розничной продажи сувениров. И это все равно самая знаменитая московская улица, и она даже похожа на то, что задумывалось. Правда, место для мольберта стоит там дорого. Но когда архитекторы что-то рисуют, они не предвидят таких последствий.

причинам меняют свои планы. Может быть, найдут еще более интересный вариант. При этом приобретенная ранее квартира не продается тут же, поскольку им нет необходимости привлекать эти средства для новой покупки. И более того, все отлично понимают, что цены растут, и она становится неплохим инвестиционным проектом. Среди остоженских покупателей довольно много таких «коллекционеров».

Константин Ковалев, генеральный директор Blackwood, называет ряд мест под застройку, например, в самом начале

Остоженки, на Пречистенской набережной, Пожарском, Коробейниковом переулках. Также в районе существует ряд проблемных объектов (долгостроев), хозяева которых в условиях повышенного интереса к «золотой милю» должны придти к логическому продолжению процесса: либо завершить строительство, либо освободить столь ценный земельный участок. Таким образом, и в этом, и в следующем году Остоженка еще представит заметные проекты.

«Замороженные» активы, однако, вряд ли изменят устойчивую ситуацию — Осто-

женка так и останется район «темных окон». Вряд ли его оживят новые проекты или программы — реконструкция аварийных домов, реставрация памятников архитектуры. С меньшими дивидендами для застройщиков, с большими трудозатратами, но процесс будет развиваться, считают, тем не менее, в агентствах элитной недвижимости, надеясь «растянуть» Остоженку, которая, как шагреневая кожа, сжимается и сжимается с каждым годом. Увы, «золотые мили» не бесконечны...

Александр Максимов

прямая речь

Как вам «Золотая миля»?

Александра Вертинская, художник:

Мне очень нравится то, что строят на Остоженке. С точки зрения архитектуры, по-моему, «Золотая миля» — лучшее, что сейчас построено в Москве. Я уж не знаю, кто там главный архите-

тор, но он явно с головой. Очень грамотный подход к общей структуре. Во-первых, общая небольшая высота. Застройщики постарались сохранить исторический облик. Фасады старых зданий по возможности сохраняли, то, что нельзя сохранить — восстановили очень деликатно, не нарушая единой концепции. Этот мини-городок смотрится очень органично.

Константин Ремчуков, владелец «Независимой газеты»:

Мы с женой практически каждый день по вечерам гуляем в районе Остоженки, благо живем недалеко. Для меня не очевидна привлекательность «Золотой мили» для богатых людей, с точки зрения респектабельности. Во-первых, весь

этот участок находится в низине, соответственно повышенная влажность, раньше этот район назывался «Грязь», название говорит само за себя. Во-вторых, переулочки узкие, плохо освещенные, у большинства домов отсутствует наземная парковка. В-третьих, очень разнородная архитектура. Видно, что некоторые проекты морально устарели, раньше, чем их успели достроить. Видно, утверждается все очень долго. Пока еще «золотая миля» не тянет на квартал для богатых, на западный манер.

Алимжан Тохтахунов, президент Отчетственного футбольного фонда:

Мне район Остоженки вообще не очень нравится. Там так тесно, дома налепле-

ны друг на друга, ни проехать, ни выехать, окна соседней вплотную. Я не люблю кучковаться в местах скопления богатых и знаменитых. Я люблю пространство, простор, поэтому квартиры покупаю только в старых домах с высокими потолками, широкими лестничными клетками. Сейчас я живу на Поварской улице, и меня вполне устраивает это место. Самый центр Москвы, Патриаршие пруды, может, и не «Золотая миля», но тоже не последний район.

Гейдар Джемал, Председатель Исламского комитета России:

К Остоженке я не безразличен, потому что там родился и вырос — в Мансуровском переулке. Мне знаком там

каждый камень — это моя малая родина. Арбат, Пречистенку уродовать начали давно, со второй половины 70-х годов, когда там появились кооперативные кирпичные дома, а уж когда стали сносить поленовские дворы в районе Остоженки — район окончательно умер. А потом случилось псевдосоветское ренессанс в виде евро-зомби — бездушных, ровно выкрашенных домов. Дух Остоженки исчез, ведь раньше там кипела тайная неформальная жизнь, а сейчас одни заборы и охранные. Я больше в этом районе не живу, хотя там квартира родителей. Не совсем испоганенным, пригодным для жилья сейчас мне кажется район Покровки, хотя в детстве я считал это место какой-то окраиной.



ПОЧУВСТВУЙ
СЕБЯ ХОЗЯИНОМ
СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРЫ
УЖЕ НА ВЫХОДЕ ИЗ БАНКА



[ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ]
ТЫ ДОМА

8-800-2008-008

звонок бесплатный

www.tydoma.ru

КМБ-БАНК (ЗАО), банк группы ИНТЕЗА СЧЕТНОГО

ДОМ интерьер

Елки в ряд

Кануны

Еще в конце января 2006 года во Франкфурте на Christmas World — самой крупной международной выставке в области новогодней индустрии — флористы и дизайнеры решали, каким же будет новогодний сезон 2007/08. Немцы — законодатели рождественской моды — пришли к выводу: этой зиме быть как никогда синей.

В платье голубом

«В моде» все возможные оттенки — от глубокого индиго до небесно-бирюзового. По мнению психологов, синий — самый спокойный и безмятежный цвет. Именно он помогает человеку восстановить душевное равновесие. Только не ждите от праздничного декора умиротворения, в компании к «мирному» синему декораторы подобрали нетрадиционное сочетание. Нарушая все новогодние каноны — красный только с золотом, а синий только с серебром, дизайнеры поменяли холодное серебро на золотую роскошь.

Свежие новогодние идеи подхватили российские дизайнеры и флористы. Следуя «синему» тренду, компания «Веста-Альфа» (владелец бренда Mister Christmas) продемонстрировала модные тенденции в своих коллекциях-2008. Дизайнеры создали коллекцию, которая так и называется Gold & Blue — ель высотой 2,7 метра с набором из 250 синне-золотых украшений, золотистых бус и широких бархатных лент. Или более традиционная — белая елка с синесеребристыми игрушками Christmas Moon, усыпанная россыпью звезд.

Однако на праздничных балах этого года даже благородный синий рискует остаться в проигрыше. Подобно маленькому черному платью от Шанель, новогодний поиге, популярный прошлой зимой, становится незбываемой классикой. Второй сезон подряд многие дизайнеры отдадут предпочтение именно ему. «В этом году, на наш взгляд, тенденция кардинально не изменилась. По-прежнему преобладает чер-



Переборщить с украшениями в Новый год просто невозможно

но-белая и серебристая гамма», — считает арт-директор студии Rosca Вячеслав Рошка. Отграничивать себя заданными оттенками не стоит. По желанию клиента и в зависимости от интерьера помещения декоратор может выбрать любое направление, в том числе и необычное цветовое решение. Инесса Головина, бренд-координатор Mister Christmas, приводит в пример яркую и броскую театральную коллекцию «Пурпур» — дубовые

листья (символ могущества и благополучия) и фигурки клоунов и королей.

Можно встретить Новый год и «подомашнему», как предлагают в компании Rosca. Праздничный дизайн помещения — черно-белый винтаж с множеством старинных ковров, деревянными аксессуарами и кожаными подушками, разбросанными в творческом беспорядке. Такое решение придется по душе детям, которые смогут просидеть возле елки хоть весь



Мышиный король — идеальный символ грядущего года

праздник. Особенность интерьера — огромные напольные шары, расшитые бисером. Елочные игрушки выросли до невероятных размеров — 45, а то и 50 см в диаметре, а волшебные мешочки-носочки-чулочки, куда складывают подарки в этом году, тоже стали куда больше.

Пьедестал почета

«Переборщить с украшениями и деталями в Новый год просто невозможно, это как попытаться залить кактус в пустыне», — уверен арт-директор студии Rosca. Одной елки в доме или квартире уже явно не достаточно.

В студии Rosca клиентам предлагают целые дизайнерские группы из елок. «Композиция может состоять из двух-трех и более деревьев, — рассказывает Вячеслав Рошка. — Сейчас для одного дома мы будем делать необычное оформление. Там четыре одинаковые елки стоят на кубах в ряд. В доме очень красивые французские окна до пола, а кубы, на которых стоят елки, — стеклянные. Все вместе смотрится очень красиво и современно».

(Окончание на стр. 41)

ДОМ У МОРЯ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КЛАССА DE LUXE

На краю земли. В центре города.

Крестовский остров набережная Мартынова, 74

Срок сдачи в эксплуатацию
IV квартал 2007 года



лицензия № Д266284 от 24.10.02

ВСЕ КВАРТИРЫ ГОТОВЫ К ПОКАЗУ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

688 8888
www.martynova.ru
www.kvartira-lux.ru

Проектная декларация объекта, находящегося по адресу: Петродворский административный район, Крестовский остров, наб. Мартынова, 74, газета "Невское время" №123 (368) от 05.07.2006 г. Распространяется для инвесторов корпоративного типа.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36
офис работает с понедельника по субботу

ИР предприятие
Группы
ЛСР

ипотечная
программа

СБЕРБАНК РОССИИ
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
ОАО АК "Северо-Западный Банк Сбербанка России"
полное наименование: Банк России АК

Райффайзен
БАНК
ЗАО "Райффайзен Банк Австрия"
полное наименование: Банк России АК

Абсолют Банк
ЗАО АКБ "Абсолют Банк"
полное наименование: Банк России АК

ГАЗПРОМБАНК
ЗАО АК "Газпромбанк"
полное наименование: Банк России АК



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

Этот уютный дом находится в одном из лучших подмосковных поселков - Никольской Слободе. Дом располагается в окружении сосен, на большом участке и построен из кирпича и лиственничных бревен в стиле альпийского горного дома. Как и положено настоящему шале, дом просторен и отлично освещен - в высокую гостиную и помещения второго этажа солнце попадает через большие эркерные окна и балконы. Стиль шале выдержан и во внутреннем убранстве дома - великолепная текстура лиственницы отлично проявилась в отполированной интерьерной части стен. Во всех помещениях - штучный дубовый паркет, в гостиной и бильярдной оборудованы камин, мебель и люстры сделаны по индивидуальному заказу. Альпийское шале в подмосковном лесу - на это стоит посмотреть!

797-5454

nwest.ru

ПРОДАЖИ ЗАВЕРШАЮТСЯ!

ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ

ДОМ НА БЕГОВОЙ

С начала реализации «Дом на Беговой» прочно удерживал позицию лидера продаж в бизнес-классе. Сегодня строительство дома завершено, и Вам предоставлен шанс приобрести квартиры в готовом доме на беспрецедентно выгодных новогодних условиях!

- ★ БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРУ ГОРОДА И ДЕЛОВОМУ «СИТИ»
- ★ УДОБСТВО ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ: ТТК, МЕТРО «БЕГОВАЯ» В 1 МИНУТЕ
- ★ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ
- ★ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 90 ДО 130 КВ. М
- ★ ЛОДЖИИ, ЭРКЕРЫ, СТЕКЛОПАКЕТЫ ПО ТЕХНОЛОГИИ RENAU И SCHUO

**ТОЛЬКО СЕЙЧАС
НА НОВОГОДНИХ УСЛОВИЯХ!**

ИПОТЕКА **ВТБ24** ЗАО **ДОМ-СТРОЙ** 105 47 47 WWW.DOM-STROY.COM

С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DOM-STROY.COM РЕКЛАМА ЗАО «ДОМ-СТРОЙ»

ДОМ интерьер

Елки в ряд

кануны



Волшебный эльф уютно разместился на ветке

(Окончание. Начало на стр. 40)
Как и год назад, модно подвешивать ели «вниз головой». Для тех, кому сверлить потолок не хочется, дизайнеры придумали более практичный вариант — перевернутое «вверх тормашками» дерево на специальной крестовине. Стоимость одной такой трехметровой красавицы («хвоинка к хвоинке») может доходить до 70 тыс. руб. Другой вариант экономии пространства и при этом эффектного стилизованного решения — елку приподнять. Пьедесталом может служить что угодно: от небольших подиумов до высоких колонн.

Дизайн-проект будущей елки стоит заказывать заранее. На разработку эскиза уходит больше месяца, над созданием одного неповторимого шедевра 3–4 флориста трудятся примерно пять дней. Декораторы перечисляют все возможные виды и формы елок: спиральные, треугольные. «Они выглядят не так как классические елки. Это лишь их очертание, изготовленное из различных материалов: бисер, травы, ветки, снег... Каждую елку необходимо подбирать под общий интерьер», — советует Вячеслав Роща.

Меняется не только форма ели, но и ее фактура. Это уже не



Авторская елка в дополнительном украшении не нуждается

пушистая зеленая лапа с иголочками. «У нас есть елка, которая целиком состоит из струв. Она вся прозрачная, — говорит арт-директор студии Rosca. — Правда, здесь есть и свои нюансы. Если поставить ее на свет, она просто будет невидимая. Мы придумали этот дизайн под заказ, исходя из места. Елку поставили в темное помещение, где она выделялась и светила, как настоящий бриллиант». Эксперт добавляет, что «елка — это предмет интерьера, ее нельзя задвигать в угол или закрыть ей ненужную дырку».

Стремление человека к экологическому равновесию и природной гармонии не остав-

ляет равнодушными многих дизайнеров. Они отказываются от живых деревьев, зато искусственные стараются делать из натуральных материалов. «Есть елки, сделанные, например, из пера. А есть еще более оригинальные — из кокосового волокна или листьев кукурузы», — называет необычные материалы Инесса Головина.

В Rosca к сезону 2007/2008 для своих клиентов разработали особенные елки, из блестящих перламутровых ракушек.

Всем сестрам по серьгам

Если авторская елка в дополнительном украшении, как правило, не нуждается, то класси-



Дизайнеры продемонстрировали модные тенденции в коллекциях-2008

ческую лесную красавицу все же стоит приодеть по последней новогодней моде. Самые роскошные праздничные наборы включают огромное количество аксессуаров, выдержанных в том или ином жанре — от 200 до 400 игрушек.

Есть и совсем фантастические экземпляры. Так, например, в студии Rosca выбрали необычные елочные игрушки из юго-восточной Азии. «Особенность их в том, что сам рисунок нанесен изнутри, — описывает эксклюзивную технику исполнения арт-директор студии Вячеслав Роща. — На них изображены восточные летние мотивы — сакура, пионы». Украшения

клиенты заказывали уже летом. Стоимость такого набора из 12 предметов, помещенных в бархатную коробку — порядка 15–17 тыс. руб. Или хрустальные шары черного или цвета баклажана, напоминающие бокалы из старинных сервизов с узорчатыми снежинками. Цена такого удовольствия — 700–800 руб. за штуку. «В этом году нам привозили роскошные игрушки: яркие красные шары с цветами, сделанными под сусальное золото. Там цена одного предмета доходила до 4 тыс. руб.». В дорогах интерьерах можно увидеть «аномальное» явление — зимой 2008-го елки расцветают. Цветы, бабочки,



Пьедесталом может служить и небольшой подиум, и высокая колонна

дубовые листочки, бусы, огромное количество лент и волшебных эльфов уютно разместились на ветках.

Следуя восточному календарю, год Крысы нужно встречать обильными яствами. «Возьмите и нарядите всю елку грецкими орехами!» — предлагает господин Роща. В компании разработали отличный вариант новогоднего подарка — мешочек грецких орехов, дизайнерская мышка-норушка, вино и, конечно, главное лакомство — сыр. Кроме зверушки — все натурально!

Последние коллекции de luxe позволяют создать новогодний интерьер из фруктов — мандаринов, винограда, яб-

лок, гранатов. А Новый год в стиле кантри украсит корзина с разноцветными овощами. Брэнд-координатор Mister Christmas считает такое стилизованное решение не только красивым, но и весьма практичным: «Эта мода плавно перетекает в то, что игрушки становятся все сезонными. Вы можете спокойно оставить этот натюрморт у себя в комнате и после Рождества. Он будет радовать вас еще какое-то время и сохранит атмосферу праздника».

Крысинный заговор
Мышиный король из самой рождественской сказки «Щелкунчик» — вот идеальный символ грядущего года! Из против-



Праздничные наборы включают огромное количество аксессуаров

ных мышей грызуны превратились в настоящих аристократов. Свой вариант крысы-самодержца предлагает Инесса Головина — символ года одет в богатое, расшитое бисером и стразами королевское платье. Происхождение выдают заостренные фарфоровые мордочки и маленькие лапки. Такую чету монархов не стоит прятать под густой хвоей, а лучше поставить где-нибудь на камине или даже на праздничном столе.

По восточным поверьям, проворная мышь (или крыса) первой появилась перед Буддой в канун праздника, чтобы выразить ему свое почтение и получить в награду целый год власти над людьми. Поэтому именно с нее принято вести отсчет 12-летнего цикла. В начале нового цикла жадничать с символом года не стоит, встречайте праздник в окружении дизайнерских мышек. Обилие разнообразных грызунов изумит ваших гостей, уверены в студии Rosca: «Под елку вы можете смело поставить целую корзину с множеством различных крыс. Пусть гости, которые придут к вам на праздник, будут приятно удивлены. Каждый возьмет на память по такой мышке и сохранит частичку праздника у себя».

Наталья Старостина

Дома построены. Идет заселение!



Четыре высотные башни



Уникальный ландшафтный дизайн

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



Роскошные пентхаусы



Демонстрационные квартиры

Территория охраняется енотами!

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

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, rootservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории и собственный заповедник делают Вашу жизнь максимально комфортной. В жилом комплексе «Кутузовская Ривьера» представлен демонстрационный этаж со всеми типами квартир.



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

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

ДОМ интерьер

Вкус на цвет

сезоны

Как обещают синоптики, зима будет снежной, а декабрь и январь существенно холоднее, чем в прошлом году, так что наверняка чаще захочется бывать дома, предаваясь классическому пассивному досугу. Для поднятия жизненного тонуса стоит что-то добавить или изменить в интерьере. Один из самых эффективных способов — смена цветовых акцентов.



Ligne roset

Конечно, многое зависит от индивидуального восприятия. Недаром излюбленный вопрос психологических тестов — «Ваш любимый цвет?», а известная поговорка уверяет, что в этом вопросе товарищей нет. У кого-то с определенным цветом связаны приятные воспоминания, кто-то настолько восприимчив к цвету, что даже слышит его «звучание». Одни полагаются только на свой вкус, а другие предпочитают доверить выбор дизайнерам и стараются всегда пребывать в окружении самых модных новинок.

Достижения современных технологий и появление новых материалов расширили палитру цветов до бесконечности. Для ориентации во всем этом многообразии существуют давно известные людям свойства эмоционального воздействия цвета, теперь уже и научно обоснованные, которые помогают правильно подобрать то, что вам больше подойдет в настоящий момент. Прежде всего,

колорит бывает теплый и холодный. К теплым цветам относятся красный, оранжевый, желтый, а также их всевозможные оттенки и комбинации — малиновый, коричневый, терракотовый и другие. Это цвета, которые ассоциируются с солнцем и огнем и, хотя напрямую согреть не могут, создают в доме теплую атмосферу и способны «озарить» комнату, чего так хочется в почти всегда пасмурные в нашем климате зимние дни.

Наиболее эмоциональный и активный из трех основных цветов — красный. Он позволяет создать множество эффектов, волнует и возбуждает человека. В русском языке красный всегда был синонимом слова «красивый». Римляне считали красный цвет выражением силы и власти, а в Китае он служил символом долголетия, из красной ткани также шили свадебные платья. Превращаясь в розовый, красный цвет становится более женственным, темнее, наоборот, обретает мужское начало. Сме-



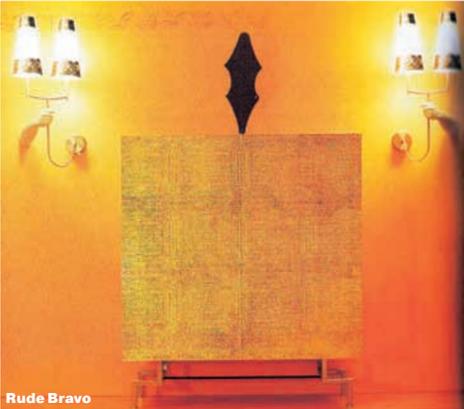
Roche Bobois



Roche Bobois

шиваясь с желтым и переходя в оранжевый — веселит, а с синим — приобретает фиолетовую таинственность и романтичность. Для того чтобы добавить толику «теплого» настроения в интерьер, отнюдь не обязательно перекрашивать стены. Достаточно, например, купить новый диван или кресла, в обивках которых мы в основном и проводим домашние вечера, добавить к ним необычный тор-

Roche Bobois

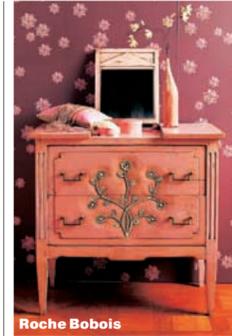


Rude Bravo

шер или другой светильник, а то и просто сменить диванные подушки, шторы или расставить несколько новых ваз. Ассортимент мягкой мебели ведущих мировых брендов обновляется со скоростью, сопоставимой с появлением новых моделей компьютеров, так что, даже если вы храните верность какой-то одной торговой марке или дизайнеру, менять диваны можно хоть каждый год. Старейшая французская компания Ligne roset выпускает мягкой мебели занимается более 70 лет, а в последние годы производит также линии аксессуаров и светильников. Компания сотрудничает с известными дизайнерами, такими как Питер Мали, Паскаль Мург, Дидье Гомес, и в России, так же как в других странах мира, продает свою продукцию только в модных шоу-румах.

Одна из новинок этого сезона — диваны и кресла коллекции Moel дизайнера Инги Земпе. Название происходит от французского moelleux, что означает «душевно, мягко». Особое, женственное обаяние модели придает цвета малинового киселя со сливками обивка из стриженной шерсти. Округлые линии, высокая спинка, огромная подушка — в таком кресле чувствуешь себя как в гнезде или коконе, который дает надежное укрытие, излучает спокойствие и уверенность. Розовый цвет и его оттенки, как утверждают некоторые психологи, помогает даже адаптироваться к постоянному шуму, так что время, проведенное в этом кресле, сулит полный комфорт.

Похожая расцветка и у дивана Pas si classique — новинки от дизайнера Паскаля Мур-



Roche Bobois



Armani Casa

га. По его мнению, эта низкая глубокая софа с элегантными четкими линиями выглядит «не очень классически» (именно так переводится название коллекции). Во всяком случае, на ней удобно сидеть и особенно лежать. Регулируемая спинка и большие, свободно перемещаемые подушки позволяют создавать всевозможные комбинации. Поклонникам успокоительного коричневого цвета можно



Armani Casa



Ligne roset

посоветовать коллекцию диванов-трансформеров Downtown, автором которой тоже является Паскаль Мург. Эта коллекция получила высшую награду и звание best of the best одного из самых престижных международных конкурсов дизайна Red Dot. У всех моделей спинки могут быть зафиксированы в трех положениях: вертикальном, горизонтальном и «релакс», а подголовник трехместного дивана имеет целых пять положений.

Дополнить покупку можно специально разработанными для этой коллекции продолговатыми подушками-думками. Впрочем, в коллекции текстиля Ligne Roset много нового, и можно поэкспериментировать и подобрать декоративное оформление для мягкой мебели по своему усмотрению. Одна из новинок — наволочки для диванных подушек коллекций Oriental и Vertical с круглыми или продольными вставками, имитирующими страусиный пух. Цветовая палитра этих коллекций исклю-

чительно согревающая — малиновый, охряный, золотисто-ореховый, цвета фуксии, кошенilli, эскимо. Кстати, именно эти цвета, причем все сразу, присутствуют в рисунке ковра Divines couleurs. Данное изделие ручной работы из овечьей шерсти может просто-таки служить пособием по супрематизму.

Среди новинок есть также забавный предмет, которым можно порадовать младших домочадцев, — круглый ковер-трансформер Gregory. Стоит потянуть за скрытый под кнопкой в центре ковра крючок, и ковер превращается в прикроватный столик или, если угодно, пуфик. В детской спальне такой ковер-мбель-игрушка очень пригодится. Цвет, разумеется, красный, поскольку, по крайней мере в раннем возрасте, он нравится всем. Еще один предмет интерьера, которым можно порадовать, — напольный светильник Up to you. Источник света находится внутри цилиндра, покрытого оптоволоконной



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

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

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

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

ДОМ краеведение

Кремлевское подворье

легенды

Дом на набережной — самый близкий к Кремлю жилой дом в Москве. И в географическом, и в идеологическом смысле. Изначально он строился для тех людей, местом работы которых был Кремль. Да и многие из его нынешних обитателей если и не работают в «сердце родины», то частенько его посещают.

В первую очередь

Москва всегда страдала от перенаселения. А когда после Октябрьской революции к ней вернулся статус столицы, стало очевидно, что не избежать наплыва чиновников. И, действительно, с весны 1918 года основными местами обитания служащих госаппарата являлись Кремль, в котором к 1926 году проживали 1257 человек, а также гостиницы «Националь», «Метрополь» и другие, где разместились еще 5191 человек из числа ответственных работников и заслуженных революционеров. На очереди еще 1417 человек, а свободных комнат всего 29. Выход из создавшейся ситуации виделся один — строительство дома правительства, причем такого, чтобы признаки новой жизни проступали в нем во всем коммунистическом величии. И место под застройку требовалось отыскать с определенными условиями — оно должно быть недалеко от Кремля. Такое место нашлось на так называемом Болоте — территории за Большим Каменным мостом, на противоположном берегу Москвы-реки.

В 1927 году, к началу строительства, пейзаж этого уголка столицы был следующим: на стрелке острова изначным символом Москвы располагался домик в стиле модерн со ступенями, сбегавшими к воде. За ним — красные кирпичные корпуса цехов фабрики товарищества «Эйнем», учрежденного в 1867 году («Красный Октябрь»). По-

том — первая московская ТЭЦ, управление трамваев и трамвайный круг, а за ними — остатки вино-солонных складов, пролет Якиманки и Каменного моста и, наконец, «каменный рынок», расположенный как раз на месте бывших царских садов. В общем, место должно было быть торгово-заводским, но по стечению обстоятельств в начале 30-х годов здесь вырос грандиозный памятник социалистической эпохи.

Правда, комиссия по застройке дома правительства вначале планировала возвести его в районе между Никитскими воротами и Кудринской площадью. В нем должно было быть 200 квартир, семь этажей, квартиры 3- и 5-комнатные. Однако вскоре планы изменились. Новое решение гласило: строить в районе Старого Ваганьковского переулка, улиц Воздвиженка и Моховая (не трогая здания старого архива); на 400 квартир, в 7 этажей, квартиры 3-, 4- и 5-комнатные; 1-й этаж отдать под магазин; иметь клуб, столовую, прачечную. Квартиры распределять между участниками строительства, которые должны предоставлять их своим номинальным работникам. Каждый «пайщик» обязан был часть площади выделить старым большевикам (которые к этому времени из-за преклонного возраста не занимали руководящих постов). Наконец, 24 июня 1927 года комиссия принимает окончательное решение — под строительство «дома для ответствен-



По количеству жителей Дом на набережной сравним с небольшим городом. Фото: ЭДДИ ОПЛА

ных работников ЦИК и СНК Союза ССР, ВЦИК и СНК РСФСР» выделить участок на правом берегу реки Москвы, на Болоте. На строительство предполагалось затратить 6,5 млн руб. Архитектору Борису Иофану предлагалось немедленно приступить к нивелировке участка, исследованию грунта и другим предварительным работам. В середине декабря 1927 года проект постройки рассматривался в Замоскворецком райсовете и был одобрен. Официальная комиссия для руководства и наблюдения за работами по строительству дома создана постановлением правительства только 17 февраля 1928 года.

Аскетичная «элитка»

И вот на месте бывшего Вино-Соляного двора, на участке более трех гектаров, ограниченном Берсеневской набережной, Всехсвятской улицей и Обводным каналом, на трех с половиной тысячах свай было возведено около полумиллиона квадратных метров жилых и общественных помещений, что даже по сегодняшним масшта-

бам является огромной постройкой. Планировалось, что здание будет состоять из четырех частей: жилой части (корпуса 1-7), клуба без сцены на 1000 человек (корпус 8), универмага (корпус 9) и кинотеатра на 1500 человек (корпус 10). Первоначально предполагалось, что в доме будет 440 квартир. В каждой — телефон, кухня с газовой плитой и холодильником, круглосуточная подача горячей воды; передняя комната-прихожая, соединенная застекленной раздвижной перегородкой с отдельным светлым помещением, — из них легко образуются холл. Во дворе предусмотрено устройство для снеготаяния, в подвальных помещениях — печи для сжигания мусора.

Дом правительства был первым и последним объектом элитного жилья, к которому применительно определены простор, аскетичный. Все последовавшие за ним дома для советской элиты были тесно связаны с изменившейся творческой направленностью архитектуры, взявшей курс на освоение классического наследия.

Планы на протяжении строительства менялись. Так, в ноябре 1929 года комиссия одобрила планы Иофана «расширить вместимость кинозала до 2000 человек» и использовать верхнюю часть дома для оборудования дополнительных квартир. Получилось 505 квартир (ранее было утверждено 440). Предлагалось перевести в другое место Болотный рынок, привести в порядок набережную, окончить строительство дома к 7 ноября 1930 года.

Весной 1930 года Замоскворецкий райком партии поддерживает ходатайство Иофана о сносе церкви Николая Чудотворца для возведения на месте строящегося 20 и 22 по Берсеневской набережной детских сада и яслей. Письма с протестами по этому поводу от реставраторов, мастеров и Института культуры, располагавшихся на Берсеневке, направлялись в разные правительственные инстанции в 1930-1932 годы, пока окончательно не решили водить «правительственных» детей в детский сад № 2 Дома

Советов, который решено было строить по другую сторону Всехсвятской улицы.

В феврале 1931 года была сдана 1-я очередь дома (вместо конца 1929 года — задержка, по нынешним стандартам, совсем небольшая). Вскоре въезжают первые жители. Срок окончания организации хозяйства дома был намечен на 1 июля 1932 года, фактически же последнее помещение — Новый театр — было сдано в эксплуатацию 16 ноября 1932-го. Тогда в доме проживало 2745 человек — в иных городах жителей меньше. В 1933 году еще не были оборудованы дворы, тротуары, набережная. Так что у разных частей дома были и разные «дни» и даже «годы рождения».

Серая громада на берегу Москвы-реки стала символом советской эпохи со всеми ее достижениями и кровавыми потерями. Судороги раздираемой коллективизацией и индустриализацией страны здесь не ощущались. Кто же тогда мог предположить, что врагами окажутся сами его обитатели — революционная элита, первопроходцы коммунизма — работники наркоматов, высшее военное руководство, руководство НКВД, герои-летчики, полиархивы, поэты, писатели, журналисты. И... сами идеологи репрессий, которые тоже жили в этом доме.

Официальное название комплекса было «1-й Дом советского ЦИК и СНК». Потом он становился 2-м, потом снова 1-м, переходил из управления ЦИКа в СНК, а в народе его неизменно именовали Домом правительства. Но каких только прозвищ не давали ему москвичи: и «расстрельный дом», и «этап ГУЛАГа», и «кремлевский крематорий», и «Допр» (это означало одновременно и «дом правительства», и «дом предварительного заключения»).... После публикации в 1976 году повести Юрия Трифонова (он жил в этом доме с 1931 года до ноября 1939-го) дом получил новое имя — его стали называть «Домом на набережной».

Свидетель смены эпох

В конце 1970-х в Доме на набережной произвели капитальный ремонт. Во многих квартирах с потолков были сбиты уникальные росписи — замечательной красоты пейзажи и натюрморты, выполненные мастерами Эрмитажа, уничтожен паркет, прекрасные дубовые двери заменены стандартными. Тогда же произошли и некоторые перепланировки. Например, квартира Юрия Трифонова (он прожил в ней 12 лет) в подвале № 7 была поделена на две. Вообще, это был единственный подъезд, в котором тогда поделены все квартиры. Неизменным остался только его внешний облик.

Сегодня огромный серый дом на Берсеневской по-прежнему остается знаком высокого престижа, сюда стремятся, здесь хотят жить. Несмотря на то, что квартиры стоят очень дорого, они все равно продаются. Практически всегда предлагаются предложения, и есть из чего выбрать. Есть как роскошные квартиры, так и относительно скромные варианты. Средняя цена квадратного метра — \$14-15 тыс., максимальная на данный момент — \$23 тыс. Стоимость зависит главным образом от видовых характеристик и состояния. Квартиры с видом на Кремль и Храм Христа Спасителя с качественным ремонтом значительно дороже тех, откуда виден лишь внутренний дворик, а состояние помещений можно обозначить как «среднее». Потенциальные покупатели понимают, что проживание здесь — это компромисс. Да, имеются восхитительные виды на исторический центр города, но придется жертвовать, например, парковкой.

Генеральный директор компании Blackwood Константин Ковалев сообщил, что в данный момент компания занимается продажами трех квартир в Доме на набережной, площадью 102, 135 и 118 кв. м., на верхних этажах с хорошей

панорамой. Он считает, что спрос на уникальный объект будет всегда, так как в Советском Союзе не было больше элитных домов, кроме двух — в Романовом переулке. Сравнить его с современным жильем было бы не совсем правильно, поскольку к этому дому всегда складывается особое отношение: либо он вызывает остро отрицательные эмоции из-за своего «серого» прошлого, либо люди просто «влюбляются» в него и до сих пор считают одним из самых престижных в Москве. Особой популярностью Дом на набережной пользуется у иностранцев. Видимо потому, что помимо интересного исторического прошлого, развитой инфраструктуры, он «попадает под проект» «Золотой остров», где будет строиться самое дорогое жилье в российской столице, и, стало быть, приобретене в нем жилья — выгодная инвестиция.

Правда, господин Ковалев подмечает особенность поведения некоторых продавцов: утверждение «я продал не квартиру, я продал свою жизнь» в ряде сделок проявляется весьма четко. И завышенные цены на подобное жилье диктуют именно жильцы, а не рынок.

Нынешний комплекс на Берсеневской набережной эстетически стремится успеть за временем: теперь в нем есть и салон красоты, и фитнес-клуб, и большие магазины, и кинотеатр, и казино «Ударник», и другие прелести современного мира. Однако красочные рекламные вывески сложившейся образ Дома изменить не могут: до сих пор он напоминает какой-то фантастический серый город. Возможно, дома с похожей судьбой не было только в истории России, но и вообще в человеческой истории. Он, шагнувший из прошлого, вместе с нами молчаливо перелистывает очередные страницы своей биографии уже нового века.

Александр Георгиев

НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2008

САМЫЙ ВЫГОДНЫЙ НОВЫЙ ГОД!

И вот на месте бывшего Вино-Соляного двора, на участке более трех гектаров, ограниченном Берсеневской набережной, Всехсвятской улицей и Обводным каналом, на трех с половиной тысячах свай было возведено около полумиллиона квадратных метров жилых и общественных помещений, что даже по сегодняшним масшта-

ЛУЧШИЕ КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА ПЛЮЩИХЕ



НОВЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА DE LUXE В ТИХОМ РАЙОНЕ ЦЕНТРА МОСКВЫ. В ОКРУЖЕНИИ ЗЕЛЕННЫХ СКВЕРОВ И ПАРКОВ. РЯДОМ С НОВОДЕВИЧЬИМ МОНАСТЫРЕМ. РЕДКОСТЬ ДЛЯ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ — ПРОСТОРНЫЙ ДВОР. ПАТИО ПЛОЩАДЬЮ 0,7 ГА. В КВАРТАЛЕ РАСПОЛОЖЕНЫ УЮТНОЕ ИТАЛЬЯНСКОЕ КАФЕ, SPA И ВИННЫЙ БУТИК.

SMOLENSKY



СТИЛЬНЫЙ И СОВРЕМЕННЫЙ КЛУБНЫЙ ДОМ ВСЕГО НА 70 КВАРТИР В РАЙОНЕ СМОЛЕНСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ. СМЕЛЫЕ ПРИЕМЫ СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЫ В СОЧЕТАНИИ С НАТУРАЛЬНЫМ КАМНЕМ В ОТДЕЛКЕ ФАСАДОВ ДЕЛАЮТ СМОЛЕНСКУЮ ОДИН ИЗ САМЫХ ОРИГИНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ СТОЛИЦЫ. ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН НА ЦЕНТР ГОРОДА И НАБЕРЕЖНЫЕ МОСКВЫ-РЕКИ.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ

ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ



ПЕРВЫЙ В МОСКВЕ НЕБОСКРЕБ КЛАССА DE LUXE С ПАНОРАМНЫМИ ВИДАМИ НА ВСЬ ГОРОД. УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РАСПОЛОЖИЛСЯ НА ЗАПАДЕ СТОЛИЦЫ. В РАЙОНЕ МОСФИЛЬМОВСКОЙ УЛИЦЫ НА ВОРЬОБЕВЬИХ ГОРАХ.

АЛЫЕ ПАРУСА, V КОРПУС



ЗНАМЕНИТЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА БЕРЕГУ МОСКВЫ-РЕКИ С 500-МЕТРОВОЙ ПЕШЕХОДНОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, ЯХТ-КЛУБОМ, АКВАПАРКОМ И ФУТБОЛЬНЫМ ПОЛЕМ. ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН НА СТОРОНИНКУ ПОЮМУ И СЕРЕБРЯНЫЙ БОР.

ДОМ НА БЕГОВОЙ



ЛИДЕР ПРОДАЖ В БИЗНЕС-КЛАССЕ. УДОБСТВО ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ. ТРЕТЬЕ ТРАНСПОРТНОЕ КОЛЬЦО, МЕТРО «БЕГОВАЯ». В 1 МИНУТЕ ХОДЬБЫ: БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРУ ГОРОДА И ДЕЛОВОМУ «САТИ», ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ.

ДОМ В СОКОЛЬНИКАХ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА PREMIUM ПО СОСЕДСТВУ СО ЗНАМЕНИТЫМ ПАРКОМ В ИСТОРИЧЕСКОМ РАЙОНЕ СТОЛИЦЫ. КВАРТИРЫ С ПАНОРАМНЫМИ ОСТЕКЛЕННЫМИ ЭЖЕРАМИ И ФРАНЦУЗСКИМИ БАЛКОНАМИ. ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС.

СЕДЬМОЕ НЕБО



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА PREMIUM НА БЕРЕГУ ОСТАНКИНСКОГО ПРУДА. ПО СОСЕДСТВУ СО ЗНАМЕНИТОЙ УСАДЬБОЙ ШЕРЕМЕТЕВА. ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН НА СТАРИННЫЙ ПАРКОВЫЙ АНсамбль БОЛЬШАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ.

ИЗМАЙЛОВСКИЙ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА РЯДОМ СО ЗНАМЕНИТЫМ ИЗМАЙЛОВСКИМ ЛЕСОПАРКОМ. ПРЕКРАСНАЯ ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА. БЛИКОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ ПЛОЩАДЬЮ 28000 КВ. М. ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ОТДЕЛЬНО ОТ ЖИЛОЙ ЧАСТИ.

IN DED MOROZ WE TRUST

* МЫ ВЕРИМ В ДЕДА МОРОЗА!

Что попросить у Деда Мороза? Идею — что делать с честно заработанным «американским» рублем, 2007-й обошелся с долларом жестоко — бедняга совсем потерялся на фоне коллег. Нефть подобралась к \$100 за баррель. Биржевики живут как на качелях. Что будет со всем этим «валидным» бизнесом дальше — науке неизвестно. Уж не говоря про инфляцию, начавшийся рост цен на жилье...

Стоп! Вот оно! Недвижимость. Квартира нужна всегда. В ней можно жить, дарить детям на свадьбу или родителям «на пенсию». И потом — после нескольких месяцев толпания на месте, цены на дефицитные метры опять пошли в гору. Значит, в случае чего «пожнешь» точно больше, чем «посеешь».

Особенно, если все сделать вовремя. Вспомнить про наступающий праздник, полагающиеся к нему подарки... И про ежегодную традицию «ДОН-Строй» объявлять специальное «Новогоднее предложение». В конце 2007-го выбор квартир, представленных в новогоднем прайс-листе, необычайно богат. От готовых жилых комплексов, расположенных в лучших местах на карте Москвы, до новых проектов класса De Luxe в самом центре столицы!

Период действия новогоднего предложения «ДОН-Строй» всегда был лучшим временем для покупки. А в этом году — особенно: компания установила беспрецедентно выгодные условия приобретения квартир!

НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ «ДОН-СТРОЙ» ДЕЙСТВУЕТ С 12 НОЯБРЯ ПО 25 ДЕКАБРЯ!

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