

ДОМ проекты

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

Поселок для гонщиков



«Клуб 20' 71», разработанный архитектором Сергеем Скуратовым, станет первым поселком в Подмосковье с трассой для гоночных автомобилей. Правда, не любых, а радиоуправляемых и выполненных в пропорции 1:16 к оригиналу. Этот поселок будет построен в Одинцовском районе Московской области в 20 км от МКАД по Минскому шоссе в лес-

ном массиве. Общая площадь поселка — 21,7 га, количество домов — 71. Размеры участков — от 20 до 36 соток. Площади домов — от 360 до 470 кв. м. На территории поселка планируется возвести club-house — общественное собрание, которое будет включать в себя каминный и банкетный залы, бассейн и баню.

Деревенский таунхаус



Компания Farm House совместно с компанией Blackwood в начале марта представили проект «Деревня Озерна» — пример загородной недвижимости нового формата «клубных» поселков дачного типа. «Деревня Озерна» расположена в 97 км от МКАД по Новорижскому направлению в Рузском районе. Средняя стоимо-

мость дома «под ключ» с участком — \$500 тыс. Общее число домов — 41. Отличительной чертой поселка «Деревня Озерна» станет строительство четырех таунхаусов (на 42 квартиры), предназначенных для долгосрочной аренды за \$2,5–3 тыс. в месяц. Все дома будут сданы в 2007 году.

Английская школа с рублевским уклоном

образование

Первая в Москве английская школа будет построена на Рублевке в новом коттеджном поселке Park Vill. Поступить в эту школу смогут не все дети — кроме будущих владельцев домов в этом поселке в нее будут принимать только детей жителей Рублево-Успенского шоссе.

Новый коттеджный поселок класса de luxe, расположенный по направлению Рублево-Успенского шоссе рядом с Жуковкой, строит группа компаний ПИК. Сюда новый объект граничит с поселком «Дарское село» и спортивным комплексом World Class. С севера, востока и запада — излучины Москвы-реки. Общая площадь застройки — 40 га. Поселок рассчитан на 57 участков, 23 из которых будут предлагаться с готовыми домами и 33 — с индивидуальными проектами. Интересно, что живописный искусственный водоем и зона отдыха, оборудованная дорожками, которые ведут к пляжной зоне Москвы-реки, не единственное отличие этого поселка от аналогичных проектов.

На территории Park Vill будет создана первая в Москве английская школа. Архитектурный облик и внутренняя



Дети с Рублевки смогут посещать английскую школу, не покидая России

структура школы — полный аналог британского учебного заведения. Главной достопримечательностью, как отмечает застройщик, должна стать часовая башня. Парадные ворота будут украшены собственным гербом, а внутри здания протянется остекленная колоннада длиной 100 метров, которая объединит школу и классы. Планируется, что английская рублевская школа будет

напоминать английские не только внешне, но и внутренне. Обучение, правда, предполагается вести по российским госпрограммам, однако не исключая программы международного бакалавриата. Все преподаватели школы должны будут знать два и более языков. Обязательное условие — свободное владение английским языком, который наряду с русским будет не только язы-

ком преподавания, но и языком общения в школе. Однако этим новым образовательным центром европейского уровня смогут пользоваться далеко не все желающие. Кроме знаний русского и английского языков ребенок должен иметь к тому же «рублевскую» прописку — жить либо в Park Vill, либо на территории Рублево-Успенского шоссе.

ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВА

Институт освободит жилплощадь

перестройка

К концу 2009 года в Юго-Восточном округе Москвы появится новый микрорайон. Своим появлением он обязан Московскому научно-исследовательскому институту приборной автоматики (МНИИПА), территория которого будет реорганизована. Из-за нехватки земли в Москве строители берутся за модернизацию комплексов, находящихся в федеральной или муниципальной собственности, чтобы освободить место для жилых домов.

Более 400 тыс. кв. м жилых и административных зданий будет возведено на площади 9 га в Юго-Восточном округе Москвы. Эта территория появится в результате реорганизации производственной территории МНИИПА. Объем инвестиций в проект составит порядка \$200 млн. По данным Первой управляющей компании (1УК), которая является девелопером-инвестором

проекта, микрорайон будет возведен на Красноказарменной улице — на территории МНИИПА расположится несколько жилых домов общей площадью 206 тыс. кв. м, многофункциональное общественное здание и новый административно-лабораторный корпус института. Строительство микрорайона начнется во втором квартале 2007 года. Реализация проекта будет проходить в несколько этапов, один из них — реорганизация территории института путем сноса 26 строений. Все существующие коммуникации будут переложены. «Стоит отметить, что на территории МНИИПА сносятся исключительно не имеющие исторической ценности типовые строения», — замечает пресс-секретарь 1УК. Стоимость 1 кв. м жилья в домах, которые появятся на территории МНИИПА, на стадии строительства будет составлять \$1500, «а после стоимость дойдет до \$2000–2500», прогнозируют аналитики 1УК.

Аналогичный проект будет осуществлять корпорация Mirax Group, которая выиграла тендер на реконструкцию и новое строительство инвестиционных объектов на территории, входящей в состав Центра здоровья. Это реабилитационно-гериатрический комплекс, который находится в ведении ФГУ «Российский кардиологический научно-производственный комплекс Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию». Mirax Group обещает полностью сдать объект до 30 июня 2009 года. Помимо медицинских учреждений площадью 37 тыс. кв. м в Центр здоровья войдет жилой комплекс, площадь которого составит 190 тыс. кв. м. На территории Центра здоровья, как и в МНИИПА, будет построен детский сад, магазины и организована зона отдыха для жителей нового комплекса.

ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВА

Пришли за квартирами

фискальная политика

(Окончание. Начало на стр. 25)

Прогрессивная шкала

Участники рынка утверждают, что воплощение в жизнь инициативы чиновников только подтолкнет рост цен на квартиры.

Так, управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» Руслан Сейт-Люманов говорит, что «большое количество людей меняет жилье раз в два-три года. Если через год-два после покупки все желающие продать свои квартиры не смогут это сделать, объем предложения серьезно сократится и, как следствие, стоимость недвижимости возрастет, ведь на плечи покупателей ляжет еще и компенсация налогов продавца».

С ним согласен директор по маркетингу и продажам компании «Квартал» Сергей Лушкин: «Предполагаемый порядок налогообложения затронет не только приобретающих недвижимость с целью дальнейшей перепродажи, но и рядовых граждан, рассматривающих будущую квартиру как место проживания. Жизненная ситуация может сложиться таким образом, что человек вынужден будет продать недавно купленную недвижимость, не планируя при этом заработать на сделке».

Пресс-секретарь инвестиционно-строительной компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов замечает, что «если государство таким образом решит бороться с инвестиционными покупками на рынке недвижимости, то оно выбрало неверный путь — административные барьеры лишь ухудшают положение, способствуя еще большей спекуляции. Надо лечить не последствия болезни, а ее причины. Увеличение ставки налога приведет к появлению обходных схем продажи жилья, к созданию теневого рынка».

Реакцию риэлтеров и застройщиков понять легко. Частные инвесторы разогревают рынок, на котором они работают, позволяя месяц за месяцем повышать цену и не опасаясь остаться без клиен-

туры. Тем не менее многие участники рынка, даже критикуя инициативу Ростроя, признают, что уменьшение числа «спекулянтов» замедлит рост цен на недвижимость хотя бы в краткосрочной перспективе.

«На наш взгляд, менять надо иначе. Миллионный вычет ломает структуру рынка, поскольку большое количество сделок на данный момент оформляется по цене ниже рыночной, — говорит первый вице-президент корпорации „БЕСТ-Недвижимость“ Михаил Горюховский. — Из-за этого ипотечные заемщики становятся нежелательными на рынке. Мы считаем, что необходимо вводить плавную шкалу, при которой налогооблагаемой базой должна стать разница между ценой покупки и ценой продажи квартиры. Эту разницу мы бы обладали 18-процентным налогом и устанавливали бы 15-летний срок минимального нахождения квартиры в собственности. В этом случае человек имел бы уменьшение налогообложения каждый год на одну пятнадцатую, а налогом облагалась бы капитализация имущества. Такая система сдерживала бы спекулянтов и защищала людей, желающих приобрести недвижимость, в том числе с использованием ипотечных схем».

А для того чтобы бороться со схемами, позволяющими уходить от уплаты налогов, например указанием в договоре купли-продажи заниженной цены, риэлтеры предлагают ввести для местных властей право преимущественной покупки. В этом случае, если цена договора вызывает сомнение регистрирующих органов, по решению суда может быть заключен договор новации: покупателю будут возвращены деньги, а объект недвижимости поступит в распоряжение муниципалитета с обязательной его продажи на открытом аукционе. Такая практика действует в Белоруссии и является действенным способом борьбы с уклонением от уплаты налогов.

ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВА

Жилой комплекс «Покровский Берег»



элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малозатный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.

КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более

ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухустовая мойка, современная охранная система и автосервис.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой феерическию жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.



Гострой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

937-6837
937-6833
www.konti.ru