

ДОМрейтинг

Провинция с претензиями

В Подмосковье появляются дорогие квартиры

рейтинг «„Б“-Дома»

Рынок загородных элитных квартир, пожалуй, самая неразвитая категория дорогого жилья. Если по всем остальным категориям существует более или менее четкое определение элитного сегмента, то в случае с загородными квартирами это понятие размыто. Тем не менее и в Подмосковье можно обнаружить квартиры, которые по качеству не уступают столичным апартаментам.

Составляя десятку самых дорогих квартир Подмосковья, «„Б“-Дом» обнаружил огромное «социальное расхождение» в ценах на областное жилье. Весь дорогой сегмент можно поделить на две категории: квартиры в домах на территории закрытых учреждений (цены на них порой обгоняют московские) и просто хорошие квартиры в областных городах (цены на них куда ниже, чем на первую категорию).

Характерный пример — квартира в закрытом жилом комплексе «Двенадцать месяцев» — от \$2600 за 1 кв. м. Объект расположен в 2 км от МКАД по Сколковскому шоссе и состоит из 12 трехэтажных домов, рассчитанных на шесть-семь квартир площадью 143,2–307 кв. м с возможностями индивидуальной планировки. В основе комплекса лежит следующая концепция: каждый дом олицетворяет собой один из 12 месяцев и оформлен в соответствующем стиле, так же как и прилегающая территория с

ландшафтным дизайном, дорожками, скульптурами и фонтанами. Особенно тщательно застройкики отнеслись к проблеме охраны поселка: предусмотрена двухуровневая система защиты, осуществляемая частным охранным предприятием, видеонаблюдение за территорией.

А вот квартиры в жилом комплексе «Опалиха» дешевле — из-за того, что объект расположен в менее престижном Красногорском районе. Сам комплекс — это семь домов переменной этажности с гаражами и инфраструктурой (спортивный центр, ресторан, супермаркет, медпункт). Квартиры — от \$950 за 1 кв. м.

Сравнимы по стоимости с квартирами в элитных жилых комплексах близости от Москвы и более удаленные, но считающиеся более престижными объекты. Так, квартира свободной планировки в строящемся 37-квартирном доме в поселке Жуковка-1 предлагается за \$845 тыс. Дом будет иметь собствен-

ные коммуникации, в том числе систему «Умный дом», которая круглосуточно отслеживает функционирование всех инженерных систем, а при возникновении аварийных ситуаций принимает решения по их ликвидации, обеспечивает видеонаблюдение, контролирует систему многозального управления микроклиматом и регулирования влажности, управляет подогревом полов, следит за работой бытовой техники.

Стоит также отметить жилой комплекс «Сосны» на Николиной Горе. Основное достоинство дома состоит в том, что он расположен на территории санатория управления делами президента. Так что, будущие жильцы, готовьтесь: вечерами под вашими окнами будут прогуливаясь поправляющие здоровье чиновники.

В целом, как показало исследование «„Б“-Дома», по-настоящему дорогих загородных жилых комплексов в свободной продаже очень мало. Но и повышенных требований к под-

московным квартирам клиенты обычно не предъявляют, их больше волнует направление и цена. То есть можно говорить о том, что сегмента элитного жилья в городах Подмосковья нет.

Верхний ценовой предел для большинства покупателей областной недвижимости — примерно \$970 за 1 кв. м. Типичный пример — двухкомнатная квартира в подмосковном городе Реутове. Основные достоинства квартиры — витражное остекление, большие кухни, комнаты с эркерами, красивое фасадное решение, удачное местоположение. Собственно, квартиры такого ценового уровня не предоставляют покупателям каких-то сверхъестественных удобств, но требовать их было бы бессмысленно. Тем не менее по сравнению с другими подмосковными квартирами цены в новостройках завышены, хотя в столице никто не считает их дорогим и уж тем более элитным жильем.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Именем Советского Союза

исторические ценности

(Окончание. Начало на стр. 25)

В конце января 2003 года во все печатные, электронные, радио- и телевизионные СМИ России был разослан пресс-релиз. Попап он и в новостную ленту Reuters, и уже на следующий день после этого в Penny Lane приехала съемочная группа японской телекомпании NHK, которая делала сюжет о продаже квартиры Андропова. А спустя несколько дней английская газета The Guardian сообщила, что квартира Андропова может быть продана «в попытке богатых семей нажиться на реликвии советской власти».

Тем не менее, несмотря на большое количество публикаций в прессе, покупателей на квартиру не было. Упорные репортеры минимум раз в неделю звонили в компанию с вопросом: «Ну что там с вашим аукционом? Менеджерам Penny Lane стало понятно, что грандиозный проект может завершиться грандиозным скандалом. Более того, из-за повышенного интереса к квартире со стороны СМИ у риэлтеров едва не возникли проблемы с ее владельцем. Вскоре после появления первой информации о продаже в Penny Lane позвонил говорящий по-русски с непонятным акцентом человек и, назвавшись сотрудником немецкой риэлтерской компании, предложил снять квартиру с аукциона в обмен на обязательство купить ее за \$1,5 млн. Потенциальному покупателю показали квартиру и назвали условия сделки. Вскоре выяснилось, что визитер был корреспондентом «желтого» журнала, который опубликовал подробный рассказ о квартире с упоминанием имени ее нынешнего владельца и стартовой цены.

Нельзя сказать, что риэлтеры в ожидании покупателя сидели сложа руки. Павел Здравовский предложил благотворительному фонду содействия социальной защите военнослужащих и ветеранов ФСБ приобрести квартиру без аукциона за \$1 млн для устройства в ней музея-квартиры Юрия Андропова. Penny Lane помимо организации продажи квартиры готова была составить бизнес-план, позволяющийкупить вложения фонда за счет экскурсий, предоставле-

ния материалов музея, а также прав на теле- и киносъемки.

Однако этот план провалился — Николай Петров отказался продавать квартиру фээсбэшникам. А несколько позже вообще отказался от продажи квартиры с помощью Penny Lane. По словам риэлтеров, он понял, что продешевил, и заявил, что оговоренные в контракте с Penny Lane \$620 тыс. — сумма недостаточная. В итоге квартира была продана без участия риэлтеров.

Сам Николай Петров в беседе с корреспондентом «„Б“-До-

ма» изложил другую версию: «Соглашение, которое я заключил с Penny Lane, было нарушено ими многократно. Несмотря на договоренность о конфиденциальности предоставленной информации, они раскрыли мое имя как владельца квартиры. Кроме того, они делали заявления о том, что квартира будет продана не менее чем за \$1 млн. Таким образом, все бандиты от Мурманска до Владивостока получили приглашение меня рэкетирировать. Я вас уверяю, что

сумма, которую они мне предлагали, была не на порядок, а на порядки ниже той, которая фигурировала в прессе. Естественно, я расторг с ними договор и спустя год номинально продал, а фактически подарил эту квартиру одному из своих друзей, действительному корифею и подвижнику российской культуры. Я не буду называть его фамилию, потому что мы об этом договорились. Но я уверяю вас, что это достойный человек».

ОЛЕГ КУЗЬМИНСКИЙ

По партийным местам

Бывшая квартира генерального секретаря досталась музыканту Николаю Петрову в начале 90-х годов, после смерти вдовы Юрия Андропова и последовавшей за этим передачи неприватизированной квартиры в государственной жилищный фонд. Музыкант тогда жил на Остоженке в квартире матери и имел дачу на Николиной Горе. Поскольку своей городской квартиры у Николая Петрова не было, он обратился в столичную мэрию с просьбой подыскать ему новую жилплощадь. По неофициальной информации, господин Петров знал об освободившейся квартире господина Андропова и сам предложил выкупить ее из госсобственности (хотя и по оценочной стоимости БТИ). Рассказывают, что Николай Арнольдovich пришел на прием к мэру Юрию Лужкову и заявил, что не уйдет из приемной, пока не поговорит с ним о квартире. Поговорить в тот раз ему не удалось, но вскоре на письмо музыканта по пово-

ду квартиры появилась резолюция Юрия Лужкова: «Рассмотреть немедленно». В итоге квартира была оформлена в собственность Николая Петрова, несмотря на то что на нее претендовали ранее живший в ней сын политика дипломат Игорь Андропов и его жена актриса Людмила Чурсина. После успешного завершения сделки Николай Петров переоборудовал квартиру на Остоженке под офис благотворительного фонда своего имени, а сам переехал жить на Николину Гору. Знакомые господина Петрова рассказывают, что сразу после покупки квартиры туда был вызван экстрасенс, который определил, что на территории остротренной им жилплощади могли быть совершены «убийства в заочной форме». Срочно вызванный священник освятил жилье, однако отношение господина Петрова к квартире не изменилось. В последующее десятилетие он появлялся там крайне редко, в квартире жили его дети.

Маршал и министр пошли на повышение

Хотя аукцион аукцион по квартире Юрия Андропова так и не состоялся, попытка его проведения не осталась незамеченной риэлтерами. С аукциона пытались продать и квартиру маршала СССР Константина Рокоссовского в Романовом переулке, в самом центре Москвы. Помимо Рокоссовского в этом доме жили маршалы Буденный, Конев, Малиновский и Ворошилов, а также высокопоставленные чиновники. Продавали квартиру не потомки легендарного полководца — они еще 15 лет назад поменяли ее, предпочтя отдельное жилье. Новые владельцы ее выставили квартиру маршала на продажу со стартовой ценой \$1,5 млн. Формально, учитывая технические параметры (восемь комнат, общая площадь 260 кв. м), квартира вряд ли стоила больше \$600 тыс. Однако в компа-

нии «Домострой», занимавшей организацией аукциона, решили, что на повышение цены сыграет имя прежнего обитателя квартиры. Однако аукцион провалился — даже на стартовую цену покупателя не нашлось. Однако спустя некоторое время квартира все же была продана — без всякого аукциона за \$1,7 млн, а менеджеры «Домостроя», курировавшие эту сделку, уволились, создав компанию «Респект-груп».

Кстати, сейчас продается бывшая квартира министра культуры СССР Екатерины Фурцевой, расположенная в том же доме. Квартиру продают не ее наследники — после смерти госпожи Фурцевой квартира отошла государству, а позже была продана. Нынешний владелец хочет получить за 170-метровую квартиру не менее \$1,6 млн.

Госдачи растут в цене

Одной из самых крупных сделок с недвижимым имуществом, ранее использовавшимся партийной элитой, стала стала продажа усадьбы «Заречье-4». В разное время в ней жили члены политбюро ЦК КПСС Михаил Суслов, Андрей Громыко, Константин Черненко и Николай Рыжков. Корпорация «Госинкор» в 2002 году продала здание усадьбы площадью около 1,5 тыс. кв. м и участок

площадью 7,5 га в районе Сколковского шоссе почти за \$15 млн. По мнению участников рынка, в данном случае ценность усадьбы определялась не столько фамилиями прежних владельцев, сколько удачным местоположением. Риэлтеры даже сошлись во мнении, что «Госинкор» проделавший — уже в 2004 году компания выручила бы за такой объект по меньшей мере \$30 млн.



ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ

Сokol - редкая в Подмосковье птица. Он выбирает свободные пространства, окруженные сосновыми лесами, вдали от городского шума. В одном из таких мест находится коттеджный поселок "ПАВЛОВО".





Коттеджный поселок «ПАВЛОВО» - это уникальное сочетание транспортной доступности и живописного природного ландшафта.

Крупнейший в Подмоскoвье торгово-развлекательный комплекс «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ», собственный детский сад и школа.



ПАВЛОВО
ПОДВОРЬЕ

КОНСУЛЬТАНТ ПРОЕКТА



ТЕРРА
НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ
14 KM от МКАД
(095) 777-88-99
www.pavlovo.info

ГРАН-ПРИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2004-2005»



ПОДМОСКОВНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС



В «Резиденции Бенилюкс» предусмотрены все условия для счастливой и уютной жизни. Здесь приведены в согласие все привлекательные качества загородного жилья: расположенные между рекой и лесом строящиеся резиденции связаны с центром Москвы скоростной магистралью, сохраненная в чистоте и неприкосновенности природа дополняется всеми благами комфорта и цивилизации.

«Резиденции Бенилюкс» объединяют три территории, предназначенные для частной застройки: «Голландия», «Бельгия» и «Люксембург». Весь комплекс — единый архитектурный ансамбль, но при этом каждый отдельный дом сохраняет свою собственную индивидуальность, отражающую характер, вкус и образ жизни его владельца. Общий стиль жизни в подмосковном «Бенилюксе» — уважение права каждого человека, неприкосновенность частной жизни, содружество без принуждения, согласие без ущемления прав.

За пределами приватных владений находится общественная территория «Амстердам», где расположатся спортивные, развлекательные и административные сооружения: магазины и рестораны, бассейны и теннисные корты, косметические салоны и дом детского творчества. На лесной территории «Дикий Запад» Вас ждет удивительный мир развлечений с фитнес-трассами и островками здоровья, площадками для пейнтбола и лесными тренажерами, дорожками для велосипедных и конных прогулок.

«Резиденции Бенилюкс» — лучшее из того, что есть сегодня в области загородного строительства. Комплекс соответствует европейским стандартам качества, традициям отечественного духа и мечте каждого человека о том, каким должен быть Настоящий Собственный Дом.

Наши награды — не повод останавливаться на достигнутом, все только начинается!



Несомненным подтверждением успеха загородного комплекса «Резиденции Бенилюкс» стали награды от признанных экспертов: лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» «Компания Года — 2004» в номинации «За высокое качество»; Золотая Премия в номинации «Поселок Года — 2004» класса Элит, Золотая Премия в номинации «Поселок Года — 2005» класса Элит; Гран-При «Поселок Года — 2004», Гран-При «Поселок Года — 2005» портала WWW.KOTTEDE.RU; лауреат премии «Luxury» «Совершенство года» в номинации «Недвижимость Luxury».

www.benelux.su ☎ 77 555 11