

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 22 мая 2008 №86 (№3903 с момента возобновления издания)

Истина в цене

капитализация

По мере развития рынка недвижимости растет спрос на услуги оценочных компаний. Получить ипотечный кредит, застраховать квартиру или загородный дом, составить или расторгнуть брачный контракт, наконец, продать или купить недвижимость, не оставшись внакладе, невозможно без справки, подтверждающей ее рыночную стоимость. За такими справками надежнее всего обращаться к независимым оценщикам.

Свои и независимые

Знать истинную цену собственного имущества или дома всегда полезно, но в некоторых случаях документ, подтверждающий рыночную стоимость недвижимости, обязателен. Это любые сделки с объектом недвижимости, если он находится в государственной или муниципальной собственности; изъятие недвижимого имущества у собственника для государственных или муниципальных нужд; кредитование под залог недвижимости; страхование; составление брачных контрактов и раздел имущества разводящихся супругов в случае возникновения спора о его стоимости.

Часто справку о рыночной стоимости недвижимости требует нотариус при оформлении наследства. В нотариальных конторах даже висят адреса и телефоны «прикормленных» нотариусами оценочных компаний. Однако эти требования не основаны на законе, который позволяет предоставлять в качестве документа, подтверждающего стоимость недвижимости, как справку о ее рыночной стоимости, так и справку БТИ.

К своим оценщикам направляют клиентов банки и страховщики. Как объясняет ди-

ректор департамента оценки жилой недвижимости консалтинговой группы «НЭО Центр» Виктор Макаров, приверженность банков к определенным оценщикам вызвана тем, что на рынке работает множество оценочных компаний и качество их услуг очень неоднородно. Случается, оценщики вступают в сговор с заемщиками, занижают или, наоборот, завышают стоимость квартиры, в результате интересы банка страдают.

Если в случае с банками недобросовестные оценщики могут завысить стоимость залога, то оценочные компании, работающие на пару со страховщиками, наоборот, норовят ее завысить. Если недвижимость пострадает от пожара или потоп, клиент получит меньше. Поэтому при страховании недвижимости Виктор Макаров советует проводить ее независимую оценку.

Стоимость работы оценщика зависит как от объекта недвижимости, так и от целевого назначения оценки, и от сроков. «Стоимость услуг по оценке недвижимости зависит от того, для чего нужен документ, подтверждающий стоимость объекта», — говорит Иван Олейник, эксперт Центра экспертизы оценки и права. — Например, если отчет пойдет в суд, он будет стоить раза в три дороже, чем для нотариальных действий, поскольку оценщику придется в случае ошибки нести ответственность и доказывать свою правоту. Дороже стоит и оценка недвижимости, если банк под ее залог выдает ипотечный кредит — у каждого банка свои требования к отчету об оценке, их соблюдение требует дополнительного труда. Дешевле всего обойдется оценка, которую заказывают для собственных нужд клиента.»

(Окончание на стр. 44)

Оформление придомовой территории вокруг московских домов в последние годы напрямую зависело от местоположения. Обширные территории жилых комплексов, расположенные ближе к окраинам, позволяли создавать полномасштабные парки. А в центре из-за нехватки земли на благоустройство оставалось совсем немного места — даже градостроительные нормативы в ЦАО не требуют крупномасштабного озеленения. Строительство multifunctional комплексов в центре наверняка изменит сложившуюся ситуацию.

Зеленое в городе

ландшафты

Дальше — больше

Человеческий организм не приспособлен к жизни среди кирпича, асфальта и бетона. Многие горожане, не выдержав московской духоты и пыли, бегут из города — меняют квартиры на таунхаусы и жилье в коттеджных поселках. Другие стараются переселиться поближе к имеющимся островкам зелени — недаром столько жилых комплексов строится сейчас вокруг столичных парков.

Именно на любви горожан к зелени и свежему воздуху играют застройщики больших элитных жилых комплексов, расположенных ближе к окраинам Москвы. Но тут уже природой в первоначальном ее виде не обойтись. Здесь начинается соревнование ландшафтных архитекторов. На территории больших элитных жилых комплексов разбивают английские и французские парки, роют искусственные водоемы и устраивают естественные. Есть и нестандартные решения. В «Золотых ключах-2», например, на территории комплекса организован небольшой зоопарк.

В центре свободной земли меньше и, соответственно, меньше площадь примыкающих к домам зеленых зон. Здесь перед ландшафтными дизайнерами стоит более тонкая задача — максимально ис-



Если архитектура — «застывшая музыка», то ландшафтная архитектура — музыка в движении © ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

пользовать имеющийся клочок земли, создать композицию, соответствующую статусу жилого комплекса. Здесь в ход идут альпийские горки, фонтаны и садово-парковая скульптура. Все это должно не только подчеркивать элитарность до-

ма, но и соответствовать его общему стилю. Так, если во дворе «Венского дома» играет на скрипке позолоченный Иоганн Штраус (копия скульптуры, установленной в австрийской столице), то перед домом «Режиссер» стоит выполненная

в авангардной манере металлическая кинокамера. Проблему нехватки земли центральной части города часто пытаются решить при помощи строительства multifunctional комплексов. Тогда уже на стадии проекти-

рования можно предусмотреть достаточно обширную и грамотно спланированную общественную территорию, как это задумано в проектах «Парк Сити», «Красный Октябрь», «Садовые кварталы».

(Окончание на стр. 54)

страница **50**

Аренда с ремонтом и без

страница **52**

Именные дома Петербурга



страница **53**

Как заработать на американском кризисе

страница **56**

Интернет вместо риелтера

страница **58**

Балконный образ жизни

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Жилой комплекс Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107

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. 7

Жилой дом на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс на пр-те Буденного
М «Семеновская», пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

500·00·20
НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Ни шагу назад

Москва

За апрель и первую половину мая цены на московское жилье росли менее высокими, чем раньше, темпами (4–5%), но по-прежнему рост цен остается значительным, а спрос — активным. Факторов, которые могли бы в относительно близком будущем способствовать снижению стоимости жилья, не наблюдается. Скорее наоборот.

Недавно было заявлено, что определены адреса перспективных территорий массового жилищного строительства в 2008–2010 годах в Москве. Также в ближайшее время Москомархитектурой должен быть подготовлен список объектов для разработки в ближайшие два года проектов планировки комплексной застройки территории за счет бюджета города Москвы. Решение этих вопросов будет направлено на выполнение городских социальных жилищных программ в период до 2012 года. Соответственно, еще более сократится доля жилья, поступающего в открытую продажу.

Также в апреле появилась информация о том, что в Госдуме разрабатывается законопроект «О государственных гарантиях защиты прав граждан — соинвесторов строительства». Документ должен будет гарантировать гражданам, что в том случае, если они вложили денежные средства в строительство жилья до 2005 года, а застройщик не выполнил свои обязательства, этим гражданам государство гарантирует получение жилья.

Безусловно, решение проблем дольщиков и строительство социального жилья — положительные явления. Но, как обычно, они, скорее всего, будут способствовать дальнейшему плавному повышению цен.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Дмитрий Дементьев, заместитель коммерческого директора по новостройкам инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»: — За апрель — май рост цен на жилье составил 4–5% как по Москве, так и по Московской обла-

сти. Кризис ликвидности, о котором говорят некоторые эксперты, в данный момент не наблюдается, что подтверждается и непрерывным удорожанием квадратного метра с начала года. Основная тенденция — продолжающийся рост себестоимости строительства и, соответственно, стоимости квартир в новостройках. Основным сдерживающим фактором для увеличения объемов возводимого жилья является сегодня дефицит инфраструктурных мощностей. Задел, который оставила нам советская экономика, постепенно исчерпывается. Энергетика, тепло- и водоснабжение работают на пределе своих возможностей. В результате площадь под застройку становится меньше. Дальнейшие перспек-

тивы девелоперов связаны в основном с комплексной реконструкцией кварталов и освоением промышленных и транспортных территорий. В ближайшие месяцы мы ожидаем плавного повышения цен в пределах инфляции издержек по строительному направлению. Стоимость квадратного метра начинается на московских объектах со 140 тыс. рублей.

Светлана Третьякова, генеральный директор компании «Орбстройинвест»:

— За прошедшие полтора месяца опережающими темпами росли цены на жилье эконом-класса. Вот пример по Южному округу: с начала апреля по середину мая в строящемся панельном доме цена квадратно-

го метра выросла со 115 тыс. рублей до 140 тыс. При этом в возводимом по соседству монолитно-кирпичном доме минимальная цена увеличилась со 133 тыс. до 134 тыс. Конечно, имеет значение то, что за это время в панельном доме значительно увеличилась степень готовности. Однако в целом это говорит об увеличении минимальной цены «входного билета» на московском рынке жилья. Сейчас эта цена уже превысила четверть миллиона долларов.

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty: — В апреле на рынке жилой недвижимости Москвы продолжала сохраняться активность

как продавцов, так и покупателей. Рост стоимости квадратного метра, как и в предыдущие месяцы, составил 1,5–5%, который варьируется в зависимости от сегмента рынка, а также ряда других факторов.

По мнению наших экспертов, активность объясняется тем, что многие из тех, кто планировал приобрести квартиру в прошлом году, не смогли это сделать из-за серьезного сокращения объема предложения. К лету ожидается понижение темпа роста цен недвижимости невысокого качества, а стоимость объектов бизнес-класса и элитных будет стабильно расти на 2–3% в месяц, поскольку этот сегмент рынка более стабилен. В результате к концу года ожидается больший прирост стоимо-

сти недвижимости высокой ценовой категории по сравнению с жильем эконом-класса.

В вышеуказанный период мы не отметили появления каких-либо новых тенденций на рынке жилой недвижимости. Объем предложения на первичном рынке элитных квартир практически не увеличился. Что касается жилья эконом-класса, то аналитики отмечают рост числа предложений на 2–3%, но существенно повлиять на ситуацию на рынке такое увеличение числа квартир, выставленных на продажу, безусловно, не может. Более того, многие дома, возведение которых началось в прошлом году, были отданы под городские социальные программы, то есть фактически ушли с рынка. Поэ-

тому еще немало времени придется дожидаться таких объемов предложения, которые удовлетворяли бы спрос на рынке жилой недвижимости.

Юрий Синяев, директор по маркетингу ГК «Конти»:

— В апреле темпы роста цен на городскую недвижимость были несколько ниже, чем в марте. Средний прирост цен в апреле составил 0,7–1,3% в неделю. В целом за прошлый месяц средняя жилищная недвижимость подорожала на 4,5–5,5%. Вместе с тем в связи с резким приростом стоимости недвижимости в течение первых трех месяцев (цены выросли примерно на 15%) на столичном рынке вполне возможно такое развитие си-

туации, при котором оставшаяся часть года будет характеризоваться стабилизацией.

В настоящее время на рынке недвижимости наметилась тенденция к увеличению объемов предложения жилья на рынке. Предполагаем, что к июлю-августу количество квартир, выставленных на продажу, может возрасти.

Говоря о ситуации на вторичном рынке недвижимости, следует отметить, что стоимость квадратного метра на сегодняшний день продолжает расти, динамика цен очень высокая. Вместе с тем предложение весьма ограничено, а спрос остается очень высоким. Однако хочу заметить, что ведение аналитики по вторичному рынку является достаточно затруднительным, поскольку сегодня на рынке очень мало реальных предложений.

Андрей Бекетов,

независимый аналитик рынка недвижимости:

— По итогам апреля можно констатировать, что пик роста цен завершен и дальнейшее повышение цен высокими темпами, вероятнее всего, осталось позади. При этом необходимо отметить, что уровень прироста цен в 4,5% в апреле все равно остается высоким. Более всего поднялись цены на жилье невысокого качества, расположенное в менее престижных районах города. Это косвенно говорит о том, что предел покупательной способности на дорогое жилье и жилье, относящееся к среднему ценовому диапазону, уже подходит к своему максимуму и потенциальные покупатели вынуждены проявлять интерес к низшему ценовому сегменту. Можно предположить, что в мае темпы роста цен опять снизятся. В том числе и в наиболее дешевом сегменте рынка.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к апрелю 2008 года)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	134000	2
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008 год	128700	1
Хорошевский ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	128250	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдача ГК	281822	1
Ул. Гиляровская, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК	382132	1
Трехгорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009 год	126000	10
Ул. Минская, 1	—	Сдача ГК	259768	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	371719	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдача ГК	590382	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девиньем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	361378	0
Минусинский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	140029	2
Новосенновский просп., вл. 5–3	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	84700	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК	133000	0
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	106600	0
Трубниковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдача ГК	1291482	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	—	Сдача ГК — 2008 год	170000	8
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдача ГК	4597082	10
Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672	—	Сдача ГК — 2008 год	79963	0
1-й Тружеников пер., вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0
Ул. Днепропетровская, 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	125000	10
Ул. Петровская, 28	—	Сдача ГК	115000	0
Ул. Давыдовская, вл. 19	—	Сдача ГК	196075	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдача ГК	472500	0
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	114000	0

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к апрелю 2008 года)
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК	84000	0
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	166830	1
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	118130	0
Сиреневый бульв., 44А	—	Сдача ГК — 2007 год	123169	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	140000	0
Ул. Новогиревская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	105000	0
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 20	—	Сдача ГК	87024	5
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	111902	0
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдача	92800	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдача ГК	110000	15
Ул. Новозаводская, вл. 8/8	—	Сдача ГК — 2007 год	190662	10
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	105380	1
Южное Бутово, мкр. 2 корп. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	104125	0
Просп. Вернадского, вл. 84	«Академия-Локс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	127089	5
Просп. Вернадского, вл. 93	Мира Park	Сдача ГК — 2007 год	136578	0
Ул. Некрасовская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	178000	0
Салтыковский пер., вл. 3А	—	Сдача ГК — 2008 год	381440	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдача ГК	237096	0
Ул. Кировоградская, вл. 27Б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Просп. Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдача ГК	157629	1
Ул. Отрадная, 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	108790	0
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	401460	0
Минусинский просп., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	128700	0

Источник: «Мисль», МИАН.

Что лежит в основе стабильности?

Основой большинства продуктов КНАУФ служит природный, экологически чистый материал — гипс. Строительные материалы КНАУФ используются при строительстве и отделке большинства образовательных и лечебных учреждений.

15 лет успешной работы в России — лучшее подтверждение лидерства КНАУФ.



KNAUF Немецкий стандарт.



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

38 га ПРОДАЕТСЯ СОСНОВЫЙ ЛЕС В ГОРКАХ-2

Уникальный сосновый лес в Горках-2. 14 км от МКАД. Площадь 38 га. Выходит фасадом на Рублево-Успенское ш. Аренда 49 лет.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 12 га под коттеджный поселок. Поляна в окружении леса. Согласован генплан на 47 участков (в том числе лесные и прилесные), проведено размежевание. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 150 000 руб. (16 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловка. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 125 000 руб. (15 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

ДОМ ЦЕНЫ

Свежий дефицит

Подмосковье

В апреле—мае продажи загородных домов шли полным ходом, за счет чего большинство застройщиков подняли цены на 3–4%. Цена росла по мере готовности строящихся объектов. А вот новых крупных предложений на рынке не хватало — можно отдельно отметить только три проекта.

«Барвиха Вилладж» относится к классу «премиум», находится в 10 км от МКАД по Рублево-Успенскому и Подушкинскому шоссе, где развитая социальная и транспортная инфраструктура района, достойное окружение позволяют позиционировать поселок как элитный.

Vita Verde — коттеджный поселок, расположенный в 15 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Общая площадь поселка составляет 46 га, на которых планируется возвести 221 коттедж. Проектом застройки предусмотрены все центральные коммуникации.

Коттеджный поселок «Покровское» находится в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе в экологически чистом районе, расположенном на престижной трассе. Площадь поселка — 6 га. Он рассчитан на 34 домовладения. Площадь участков — от 12 до 18,5 сотки, домов — от 200 до 500 кв. м.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Юрий Синяев,

директор по маркетингу ГК «Континь»:

— В апреле многие застройщики повысили цены на объекты загородной недвижимости в среднем на 3–7% в зависимости от стадии реализации проекта. Группа компаний «Континь» не является здесь исключением. На сегодняшний день средняя стоимость квадратного метра коттеджа с учетом стоимости земли колеблется от \$3,3 тыс. до \$6,3 тыс.

Серьезно набирает обороты тенденция строительства так называемых дальних дач. Зона постройки «дальних дач» смещается в области, граничащие с Московской, к уникальным природным объектам. Среди новых тенденций можно отметить появление у загородной недвижимости целевого назначения — поселки «по интересам». Поселки для отдыха, рыбалки, коневодства и других увлечений будущих владельцев.

Эксперты рынка недвижимости отмечают в этом году возросший спрос на новые для рынка форматы загородной недвижимости — лэйнхаусы, дуплексы, квадრაхаусы и другие. По сравнению с 2006 годом рост числа совершенных сделок с объектами этой категории в прошедшем году превысил 60%.

Дмитрий Таганов,

руководитель аналитического центра Villagio Estate:

— На рынке загородной недвижимости по-прежнему происходит бурное развитие экономсегмента. Ярко выраженный спрос со стороны покупателей позволяет ему развиваться быстрее остальных — число предложений растет. Чуть медленнее происходит рост в сегменте бизнес-класса. Если же анализировать ситуацию, складывающуюся в категории de luxe, можно сказать, что активный спрос наблюдается только на очень интересные и необычные проекты — поселки, в кото-

рых присутствуют уникальные архитектурные решения, ландшафтные особенности, искусственные водоемы, просторные общественные зоны и др.

Майские праздники оказали лишь кратковременное влияние на спрос продуктов загородной недвижимости — резких перепадов здесь не бывает. Гораздо большее влияние оказывает сезонность, традиционная покупательская активность, которая особенно ярко проявляется в осенний и весенний периоды.

В апреле в компании Villagio Estate мы наблюдали активный рост покупательской активности. По сравнению с преды-

дущими месяцами спрос увеличился на 80% и составил 45 домовладений. Удачным оказался вывод в марте на рынок нового поселка Monteville в 23 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Проект вызвал большой интерес среди покупателей.

Анна Дружинина,

ведущий специалист отдела маркетинга Rodex Group:

— В целом загородные поселки в Подмосковье подорожали на 3%. Сохраняется достаточно высокий уровень спроса, чем и обусловлен стабильный рост цен на домовладения.

Если рассмотреть динамику средней стоимости квадратного метра по классам в отдельности в сравнении с мартом 2008 года, то можно отметить рост средней стоимости квадратного метра на домовладения экономкласса на 7,45%, мультиформат — на 8,86%. На рынок вышли три новых поселка Rodex Group. Коттеджный поселок «Золотые пески» расположен на 119-м км по Минскому шоссе. Для поселка выбрано удачное экологически чистое место: он раскинется прямо на берегу Можайского водохранилища. Возле самой воды на первой береговой линии будут расположены 20 участков с усадьбами премиум-класса. По-

селок «Перелески» расположен в 65 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Это направление, которое признано наиболее перспективным и экологически чистым в Подмосковье. Въездная группа будет выполнена в виде декоративной мельницы. Здесь разместится смотровая площадка, административный блок, служба охраны, а также служба продаж. У второго въезда будет мини-маркет, кафе с верандой и спортивный зал. Также рассматривается возможность строительства мини-пекарни и мини-пивоварни. А «Долгоурово» — это поселок бизнес-класса, расположенный в 69 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен (% к апрелю 2008 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен (% к апрелю 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41818	5	«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	70656	10
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	52071	0	«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	0
«Белый берег»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42519	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46325	0
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	43404	0	«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	3
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	36301	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25238	0
«Величь»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	88043	0	«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87500	0
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	119385	0	«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Сдан ГК	63400	0	«Променада»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	93750	0
«Трифилид»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	96560	0	«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120000	12
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	35000	0	«Палуцево»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	116891	0
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	42500	2	«Сверчково»	Пятичное ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	48461	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	67924	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	47663	0
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41145	1	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37500	0
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	57772	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0	«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	30909	5
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	65340	0	«Усадьба Душанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	2
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	2	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112866	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	40800	1
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35000	0	«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	0	«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	1
«Кадрь»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	76097	0	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	80465	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53333	5	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0	«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	40000	0	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	50000	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0	ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	69696	Не предлагался
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	0	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	112625	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	129090	0	Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	77500	0
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Начало строительства	85700	3	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	0
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34196	0	«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	116100	0
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0					

Источники: «Ином-недвижимость», «Мизель».

на правах рекламы



Ильинка

поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус — новый вид загородной недвижимости.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.



Лауреат V Всероссийской независимой Премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства в номинации «Лучший поселок малоэтажной застройки» (Московская область).



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

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

ДОМ ДЕНЬГИ

Истина в цене

Капитализация

(Окончание. Начало на стр. 41)

«Не столь сильно влияют на стоимость оценки размеры объекта недвижимости, например количество комнат в квартире или площадь земельного участка. Понятно, что чем масштабнее и сложнее объект, тем больше времени и труда требует его оценка. Оценка объекта незавершенного строительства стоит дороже, поскольку требует применения затратного подхода, то есть нужно поднимать всю сметную документацию, просчитывать все затраты, произведенные при строительстве объекта».

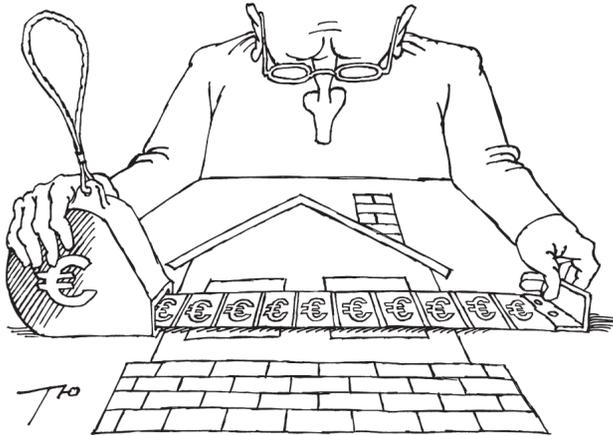
Стоимость оценки зависит и от срочности работ. Срочная оценка может понадобиться, например, для срочного обоснования в суде или если клиент хочет срочно получить ипотечный кредит. «Как правило, квартира оценивается за три дня. Если нужно оценить квартиру за один день, это будет стоить в полтора-два раза дороже», — говорит Геннадий Анникин, исполнительный директор компании «Экспертиза и оценка собственности». «Стоимость оценки квартиры зависит от ее класса: если, например, оценка типового жилья стоит порядка 4–5 тыс. руб., то оценка элитной недвижимости может стоить 10–15 тыс. руб.».

Индивидуальный подход

Оценщики определяют рыночную стоимость каждого объекта индивидуально. Как рассказывает Дмитрий Макаров, для расчета оценщик анализирует сложившийся уровень цен в том сегменте рынка, в котором будет продаваться квартира или коттедж. При этом учитываются как общие характеристики объекта, так и индивидуальные.

К общим характеристикам относятся местоположение, тип дома, инфраструктура района, удаленность от метро и от транспортных магистралей, качество инженерных систем дома. Индивидуальные характеристики — это вид из окон, качество внутренней отделки и т. д. Также учитывается текущее состояние рынка: дефицит или избыток предложений, какой тип сделок преобладает на рынке — альтернативные или свободные продажи. Все эти факторы могут сильно повлиять на рыночную стоимость квартиры.

Профессиональная оценка часто расходит с представлениями собственников о стоимости недвижимости. «Не так давно оценивалась квартира, расположенная в хрущевке постройки 60-х годов в одном из окраинных районов Москвы», — вспоминает



ет Виктор Макаров. — В квартире сделали очень дорогой ремонт, в который вложили больше денег, чем стоит сама квартира. Однако покупатель, способные позволить себе приобретение квартиры с дорогим евроремонтом, никогда не рассматривают жилье в подобных домах, так как качество инфраструктуры и социальный состав абсолюто не отвечают их требованиям. В результате средства на отделку были потрачены продавцом впустую. Перед оценщиком стояла сложная задача — правильно обосновать, почему дорогой ремонт практически не увеличивает стоимость недвижимости».

Подходящий метод

Для оценки используется несколько методов. Основных — три — рыночный, доходный и затратный. Как говорит, например, директор по продажам БН «Агент 002» Валерий Барниев, затратный метод часто используется при залоге недвижимости — это оценка стоимости объекта, основанная на определении затрат, необходимых для его восстановления либо замещения, с учетом износа. В случае коммерческого использования

Сколько стоит оценка недвижимости

Объект	Стоимость оценки (руб.)
Квартира до 100 кв. м	3000–5000
Квартира от 100 кв. м	5000–8000
Земельный участок	От 8000
Коттедж до 50 км от МКАД	12000–20000
Коттедж от 50 км от МКАД	16000–25000
Объект незавершенного строительства	От 30000

По данным компаний-оценщиков г. Москвы.

пользования недвижимости применяется доходный метод: он строится на определении ожидаемых доходов от коммерческого использования недвижимости. В случае сделок купли-продажи, обмена, залога недвижимости, внесения в уставный капитал используется рыночный метод оценки, который основан на сравнении объекта с аналогичными.

«Наиболее распространен рыночный метод, основанный на прямом сравнительном анализе продаж. Для этого анализируются данные по стоимости аналогичных объектов за три-шесть месяцев, а если темп роста цен превышает инфляцию — за последний месяц», — рассказывает руководитель отделения «Сретенское» компании «Инком-недвижимость» Антон Архипов. — Чтобы обойти подводные камни, опытный оценщик обязательно проверит, не было ли среди сделок вынужденных или мнимых, способных исказить результаты оценки».

Меньше всего труда требует оценка стандартного жилья. Проще всего оценивать типовые квартиры, сложнее — квартиры, относящиеся к элитному сегменту, еще сложнее — объекты загородной недвижимости, в состав которых входит земельный участок, жилое строение и надворные постройки. То есть чем сложнее по составу объект оценки и чем менее развит и открыт сегмент рынка, в котором он позиционируется, тем сложнее этот объект оценить».

Но бывает, что сложно оценить и квартиру в типовом доме. Как вспоминает Вик-

тор Макаров, такой случай был, когда оценивалась квартира в панельном доме рядом с Арбатом. Сложность в том, что это практически единственный панельный дом в районе, а сравнивать с квартирами в кирпичных домах некорректно, так как цены в панельных и кирпичных домах принципиально различаются. В данном случае оценщику также приходилось делать подробное исследование рынка, чтобы понять, насколько востребованной может быть квартира в панельном доме в центре Москвы.

Коттедж с особенностями

Главная особенность оценки загородной недвижимости, как объясняет управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate Ольга Творогова, заключается в том, что оценивается не только само строение, но и земля под этим строением. Большую сложность вызывает ретропективная оценка — пересчет стоимости на прошедшую дату. И если при оценке квартир это не вызывает проблем, так как рынок развит давно и достаточно хорошо, то определить, сколько стоил, например, в 1998 году земельный участок, бывает порой невозможно, поскольку получить достоверную информацию о состоянии объекта на тот момент очень сложно.

Несмотря на сложность, оценка загородной недвижимости, как отмечает Антон Архипов, — одна из наиболее востребованных на рынке консалтинговых услуг, особенно в сегменте бизнес-класса и элитной недвижимости, где ошибка может обойтись в десятки и сотни тысяч долларов.

При оценке рыночной стоимости загородного дома учитывается множество параметров. Как и в других сегментах, определяющим является месторасположение. Оценщик учитывает направление, удаленность от Москвы, качество дорожного покрытия, пропускную способность трассы. «Уже на этом этапе может возникнуть множество нюансов», — отмечает Антон Архипов. — Предположим, дом расположен в 5 км от МКАД. Однако преодоление 5 км, например, по Ярославскому шоссе может занять больше времени, чем 30 км — по Новорижскому. Или дом расположен в 10 км, но нет удобного съезда — нужно проехать 15 км до ближайшего разворота, затем возвращаться. Абсолютно одинаковые по площади, проекту, качеству строительства и прочим характеристикам дома могут отличаться по цене в три раза и более, если один дом расположен в 20 км от МКАД по Новорижскому шоссе, а другой — в 50 км по Нижегородскому».

На рыночную стоимость влияет и обустройство территории участка. Домовладение, обладающее полным комплектом собственной «инфраструктуры» — гаражом, гостевым домом, детской площадкой, будут оценены гораздо выше аналогичных объектов, расположенных на пустом участке.

Влияют на оценку и соседние строения. «Например, в нашей практике был коттедж площадью 1500 кв. м с большим земельным участком на берегу Оки. Это был единственный подобный дом в окрестностях, вокруг были построены только деревенские дома или маленькие коттеджи», — вспоминает Виктор Макаров. — Соответственно, не было и примеров продаж на рынке подобных объектов. В таких случаях оценщик должен определить, найдется ли вообще на такой дом покупатель, и провести исследование рынка в других территориальных областях, где есть подобные дома».

Выбор оценщика

Кому же доверить оценку квартиры или дома? При совершении ипотечной сделки руководитель отдела продаж Villagio Estate Алексей Коротких советует согласовать выбор с кредитором. «Важно, чтобы отчет, который выполнит оценщик, впоследствии был одобрен. В противном случае банк не примет документ, который необходим для последующей выдачи кредита», — аргументирует он.

Стоимость услуг оценщика по ипотечным сделкам, по данным Ольги Твороговой, составляет от 4 тыс. до 8 тыс. руб. По другим видам оценки цена составляет примерно 1–2% от стоимости оцениваемого объекта. «Немаловажную роль здесь играет объем работы — например, очень хлопотным и затратным по времени является оценка имущественных комплексов, состоящих из нескольких объектов недвижимости, земельного участка, производства, подъездных железнодорожных путей. А если еще этот имущественный комплекс находится в другом городе — платить придется больше», — предупреждает она.

Антон Архипов советует обращаться к оценщику, не имеющему имущественного интереса в отношении оцениваемого объекта и не состоящему в родстве или дружеских отношениях с людьми, заинтересованными в результатах оценки. Кроме того, оценщик должен быть членом Саморегулируемой организации оценщиков, а его ответственность должна быть застрахована.

Наталья Капустина

Юлия Титова

Руководитель
отдела зарубежной
недвижимости компании
«Бест-Недвижимость»



Дешево? Проверяйте

При сделках с недвижимостью за рубежом наиболее распространены два способа оценки — независимая оценка с целью определить реальность предлагаемой продажной цены и банковская оценка для получения кредита. Во многих странах Европы есть государственные оценщики недвижимости, обучаемые в специальных заведениях и имеющие лицензии.

В большинстве стран существует строгая система определения стоимости недвижимости и отслеживается динамика цен на нее. Соответствующая статистика проверяется европейскими и иными международными организациями, например МВФ, а затем публикуется. Из-за быстрого роста цен на многие виды недвижимости за рубежом данные оценки быстро устаревают. Поэтому оценка недвижимости, проведенная по официальному заказу, имеет ограниченный срок действия (например, в Испании — три месяца).

При выдаче ипотечного кредита рыночная стоимость зачастую бывает несколько выше, чем банковская оценка, поскольку банки подстраховываются, стремясь минимизировать риски.

В ряде стран, в особенности в Восточной Европе и Греции, существует налоговая оценка недвижимости, которая значительно ниже рыночной стоимости недвижимости. В Болгарии, например, в договоре купли-продажи, который регистрируется в официальных государственных органах, принято указывать налоговую стоимость недвижимости, которая в два-три раза ниже реальной, с целью снижения налогов (для продавца это налог на прибыль или НДС, для покупателя — налог на недвижимость). Для продавца это довольно выгодно, для покупателя — не очень, поскольку он экономит при покупке, но потом, продавая недвижимость, вынужден платить налог на прибыль с разницы между той ценой, которую указали в договоре, и новой ценой. Далеко не всегда покупатели понимают это, и не все агентства и застройщики готовы объяснять подобные вещи покупателю.

Если объект продается дешевле рыночной стоимости, стоит провести оценку и понять почему. Известны случаи, когда после покупки выяснялось, что рядом с домом в церковные праздники проходит шумная процессия или в ближайшее время в доме напротив открывается кафе с караоке.

VILLAGIO
ESTATE

MONTEVILLE
СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Групп» устанавливает новые стандарты комфортного жилья. Роскошные апартаменты расположены в многофункциональном комплексе «Город Столиц» на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити» всего 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 класса «А» и торговые галереи.

Основные преимущества «Города Столиц»

- Расположение на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», на Краснопресненской набережной, благодаря чему открываются великолепные панорамные виды на центр Москвы и Москву-реку
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются под чистовую отделку с уже проработанными вариантами дизайна интерьеров. Над созданием интерьеров специалисты компании ООО «Капитал Групп Дизайн» работают совместно с легендарными западными архитекторами
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры
- Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города, скоростная трасса до аэропорта Шереметьево
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартамент и 1 м/место на 90 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный гоут-сервис и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО



Основан в 1841 году

Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

WWW.CAPITALCITY.RU



Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского шоссе, поселок Барвиха

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

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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ»



Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

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



Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

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

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А

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,



Жилой комплекс «Азобус», жск

Кочновский проезд, владение 4

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 7 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.



Жилой комплекс «ЭКО», жск

Мироновская улица, владение 27



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42

ДОМ ПОСТРОЕН

Изыски на окраине

Москва

Если для размещения жилых комплексов топ-уровня есть вполне понятные географические ограничения, то дом бизнес-класса может возникнуть почти в любом районе, и вовсе не обязательно близком к центру. Подтверждение тому — новый проект «Искры радости» в Бабушкинском районе, стартовавший в начале этого года.

Район, где появятся «Искры радости», необычен, он выделяется среди спальных окраин Москвы. Здесь есть привычные глазу панельные дома брежневского времени, однако в глаза бросается обилие застройки сталинского времени — кирпичные дома высотой в четыре или пять этажей, иногда даже с эркерами. Дело в том, что когда-то Бабушкин был самостоятельным городом, названным в честь знаменитого летчика-испытателя, со своим элитным для 50-х годов сектором домостроения. И только в 1960-е, после строительства Кольцевой дороги, этот населенный пункт превратился в окраинный район Москвы. Кстати, здесь по сей день сохранились такие приметы прошлого, как старые одноэтажные деревянные дома.

«Искры радости», дом яркой модернистской архитектуры, в таком окружении будет смотреться отчасти как фантом, объект из какого-то иного мира.

Будущий жилой комплекс, спроектированный мастерской А-Б (известная такими объектами, как Смоленский пассаж и дом «Стольник»), представляет собой два 18-этажных корпуса. Прямоугольные в плане, оба имеют расширение — один в нижней части, другой в верхней. Корпуса поставлены по диагонали относительно друг друга.

Сегодня это одна из привлекательных московских новост-

роек — здесь довольно низкие для качественной недвижимости бизнес-класса цены. В то же время надо понимать, что проект пока находится в самом начале реализации. Котлован еще не начат, ожидается разрешение на строительство.

Ведет проект компания «Промингрупп», которая некогда работала в качестве инвестора муниципального внебюджетного фонда СЗАО Москвы, имеет опыт реализации собственных строительных проектов, в том числе и домов бизнес-класса. Три года назад усилили компании около театра Советской армии появился жилой комплекс «Диамант», башня в Октябрьском пер., 5. Помимо застройщика реализацией квартир занимается агентство недвижимости «Маспи-М».

Продажи квартир официально пока не открыты, тем не менее, вложить деньги в «Искры радости» уже можно. В настоящее время застройщик ведет реализацию пула квартир — в агентстве «Маспи-М» объяснили, что это связано с необходимостью оплатить проектные работы. Квартиры можно приобрести по предварительному договору, для чего в течение двух месяцев нужно внести 100-процентную оплату. В феврале ожидалось, что через месяц появится разрешение на строительство и начнутся как работы на площадке, так и реализация площадей, причем уже по договорам долевого инвестирования. Однако до



сих пор разрешение на строительство не получено, ожидается по цене от 100 до

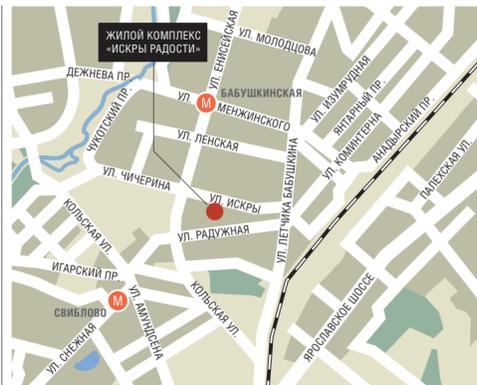
Сейчас квартиры, которых всего в «Исках радости» насчитывается более 200, предлагаются по цене от 100 до 130 тыс. руб. за кв. м. Верхний ценовой уровень — у небольших квартир на самых высоких этажах комплекса. Стоимость метра в трешках варьи-

ровалась в конце апреля от 110 до 125 тыс. руб.

По устройству дом займет твердые позиции среди предложений московского бизнес-класса, несмотря на свое окраинное местоположение. Проектиники не поспешили с площадями. Самая маленькая квартира — 50-метровая однокомнатная. Самые большие по площади — 133-метровые трех-

комнатные квартиры, которые расположены в наиболее просторной, выступающей части корпусов. На остальных этажах есть два типа трешек — около 100 и 118,5 кв. м и двухкомнатные квартиры площадью от 70 кв. м. Высота потолков, как и положено в хороших домах бизнес-класса, — 3,2 м.

Квартиры в «Исках» весьма интересны, причем среди них



встречаются очень удачные варианты. Существенным для устройства жилья является частый шаг окон, который будет отличительной архитектурной особенностью комплекса. За счет этого, к примеру, в угловых трех- и двухкомнатных квартирах будет по семь окон. У самых больших по площади квартир половина окон выходит на северную сторону. Квартиры будут сдаваться со свободной планировкой и без стяжки полов. Из внутренних конструкций будут только несущие плоские столбы в больших по площади квартирах (по одному на каждую). Проекти-

ровщики оставили максимум возможностей для творчества дизайнера.

Новый жилой комплекс будет в достаточной степени оснащен машиноместами. В подземной части разместится двухуровневый паркинг, в котором предусмотрено 350 машиномест. Создатели дома справедливо полагают, что в семьях покупателей недвижимости такого уровня, скорее всего, имеется не одна машина.

В районе, как и по всей Москве, ведется строительство новых объектов, причем их немало — в том числе еще один объект компании «Промингрупп», кото-

рый должен быть реализован неподалеку, на улице Коминтерна. Но все это постройки, мало чем отличающиеся от стандартов столичного домостроительства. «Искры радости» на фоне этих строек уверенно займут первое место в районе. Когда комплекс состоится как строительный объект, конкурентов у него, скорее всего, не возникнет — проектов такого уровня в этом районе пока не было. В то же время спрос на недвижимость хорошего качества есть, как и в любом другом районе Москвы. Поэтому, несмотря на транспортные проблемы на восточной северо-востоке Москвы магистральных «Искр» своих покупателей найдут.

Самая слабая часть местоположения будущего комплекса — его непосредственное окружение. Бульвар на улице Искры, который застройщик позиционирует как достоинство объекта, на вид довольно скромное, а кроме того, вместе со сквером около Верхоянской улицы — это единственные природные объекты шаговой доступности. Социальная инфраструктура окрестностей также не вызывает особого восторга. Самая большая торговая точка здесь — дешевый продуктовый рынок около платформы Лосиноостровская, но вряд ли он порадует владельцев недвижимости бизнес-класса. С объектами общепита тоже не все обстоит идеально. Причем вряд ли нежилые нижние этажи комплекса, где планируется расположить предприятия бытового обслуживания и спортивный центр, обеспечат жильцам необходимым инфраструктурным уровнем. Однако если от шагового уровня, то тогда и начнут проявляться достоинства комплекса. При том, что значительная часть застройки невысока, комплекс будет над ней существенно возвышаться. Открывающаяся из окон панорама — Лосинский остров, находящийся к востоку от будущей стройки.

Валентин Корнев

«ИСКРЫ РАДОСТИ»

Местоположение	Северо-Восточный округ, станция метро «Бабушкинская»
Адрес	ул. Искры, вл. 3, стр. 2
Этажность	18
Количество квартир	208
Площадь квартир (кв. м)	50–133
Цена (тыс. руб./кв. м)	100–130
Окончание строительства	IV квартал 2009 года
Девелопер	«Промингрупп»

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: современное архитектурное решение; широкие возможности обустройства интерьера; панорамные виды на лесопарковую зону.
Отрицательные: слабо развитая социальная инфраструктура в шаговой доступности; возможное появление новых проектов, связанных с реконструкцией района.

Характеристики составлены на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Флексер, руководитель исследовательского центра компании «Мизель-Новостройки»:

— На сегодняшний день спрос на жилье бизнес-класса находится на высоком уровне, такие объекты оказываются востребованными практически во всех округах столицы. Однако не каждый район может предложить покупателю качественный проект жилья бизнес-класса. Так, например, на рынке жилой недвижимости в районе станции метро «Бабушкинская» (СВАО) предложения жилья бизнес-класса единичны. Именно по-

тому проект ЖК «Искры радости» можно считать актуальным и востребованным не только для данного района, но и для рынка в целом.

Стоит отметить, что 1,5 паркомест на квартиру — завышенный показатель для объекта, относящегося к нижней границе бизнес-класса.

Владимир Ащеулов, директор офиса продаж Группы компаний ПИК:

— Удачно выбраны проектные площади квартир, причем для всех наборов условной комплектности. Очень привлекательна

цена для дома подобной категории. Неудачно местоположение из-за убогости социально-бытовой инфраструктуры, перегруженности транспортных магистралей, отсутствия спортивно-развлекательных комплексов. К тому же, по крайней мере, в настоящий момент дом будет выглядеть на фоне своего окружения чужеродным элементом. Насстораживает отсутствие разрешительной документации. Удивительно, мягко говоря, и объяснение того, что 100-процентная оплата квартир на данном этапе необходима для оплаты проектных работ.

ШПАЛЕРНАЯ | 60

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ЕВРОПЕЙСКОГО КЛАССА

- Последние квартиры комплекса
- Престижное месторасположение на Шпалерной улице
- В шаговой доступности от Смольного собора и Таврического сада
- Охраняемая подземная стоянка
- Центральная система кондиционирования
- Увеличенная электрическая мощность на квартиру

КАЗАНСКАЯ, 36
www.kvartira-lux.ru
(812) 688 8888

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
**ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании www.kvartira-lux.ru
ЛИЦЕНЗИЯ № ДВ89820 ОТ 30.07.07
Реклама ОАО «Строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга»

предприятие
**Группы
ЛСР**

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

Долгострой бизнес-класса

ГОСКОМИССИЯ

Задержка строительства на срок до полугода на рынке бизнес-класса задержкой не считается. А вот более двух лет — это уже очевидное нарушение сроков. Именно с этим мы столкнулись, посетив ЖК на улице Волгина, о котором два года назад писали в рубрике «Проекты» (см. «Ъ-Дом» от 17.08.2006).

Жилой комплекс по улице Академика Волгина, вл. 12–14, корп. 7, 8, мы посетили летом 2006 года. Правильнее сказать, что предметом осмотра был не сам комплекс или действующая стройплощадка, а место, где впоследствии обещали построить дома. Строительные работы в то время еще не начались, а будущая площадка представляла собой заросший по краям травой пустырь. Представители компании МИАН, которые работали с данным проектом, говорили, что разрешение на строительство будет получено в сентябре. Заявленным сроком сдачи комплекса госкомиссия был на то время четвертый квартал 2007 года.

Как это часто бывает, ни осенью 2006 года, ни даже зимой работы так и не начались. Но потом ситуация изменилась. Ровно через год после обещанного срока получения разрешения на строительство, осенью 2007 года, на площадке уже шли работы нулевого цикла. В конце апреля 2008 года, когда мы вновь посетили стройплощадку, начался монтаж монолитных конструкций на уровне седьмого этажа, однако к кладке стен еще не приступали.

Новый заявленный срок сдачи жилого комплекса, получившего теперь название «Светлый город», — второй квартал 2009 года, по крайней мере, именно данная информация указывается в предложениях о продаже квартир. Правда, и этот план представляется не вполне реалистичным. По словам представителя компании МИАН на объекте, в лучшем случае покупатели квартир получат ключи летом 2009 года. Однако судя по практике строительства московских жилых комплексов бизнес-класса, резонно предположить, что в данном случае оптимистичный прогноз — начало сдачи дома ближе к окончанию следующего года. Впрочем, все может произойти как быстрее, так и в более долгие сроки: сдача домов бизнес-класса госкомиссии — явление не вполне точно прогнозируемое.

Комплекс включает два жилых дома — 20-этажный односекционный корпус 8, и такой же высотности шестисекционный корпус 7, с одной 13-этажной секцией. Рядом с этими домами должен появиться торговый центр, а под ними будет находиться гараж на 250 машиномест.

Хотя комплекс по улице Академика Волгина только строится, он уже имеет собст-



Полтора года назад жилой комплекс на улице Волгина еще не имел названия, но на картинке смотрелся красиво. Сейчас он называется «Светлый город», но выглядит не столь оптимистично. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

венную рыночную биографию. Судя по тому, что проект, хоть и с задержками по времени, реализуется, в наибольшем выигрыше оказываются первые покупатели квартир. Они приобрели виртуальные метры в 2005 году, тогда их продавали по \$1400.

В 2006 году квартиры в будущей новостройке, как от девелопера, так и от инвесторов по переуступке, продавались уже примерно по \$3100–3700. Шахматка так и не начавшихся строительством корпусов демонстрировала потенциальному инвестору, что почти все продано и остались только крупные площади. Правда, при этом выяснилось, что при желании можно приобрести и однушку.

Сейчас цены находятся в диапазоне \$5000–6000 за квадратный метр. Иными словами: покупатели первого года увеличили свои вложения почти вчетверо, а «второгодники» — менее чем в два раза.

В настоящее время ситуация малоопытна как в отношении перспектив строительства, так и в отношении квартир, которые могут впоследствии попасть на рынок. Дело в том, что по данному объекту фактически никому ответить на вопрос, когда же дом будет завершен. Создается впечатление, что создатели комплекса перемудрили с секретностью своих действий.

Юридически застройщиком комплекса по улице Волгина выступает компания «Рантект», а заказчиком — Российский государственный геологоразведочный институт имени Орджоникидзе, на земле этого учебного заведения и располагается стройка. Сопровождением проекта занимается компания МИАН. Застройщик — компания не публичная и на рынке недвижимости практически неизвестна. Есть информация, что при попытках обращений инвесторов переадресовывали в МИАН. Кстати, на сайте компании «Рантект» в контактах помещен как раз телефон МИАНа. А в пресс-службе последнего комментируют

ситуацию со сроками строительства отказываются: мол, проект не наш и сообщить ничего не можем. Получается так: квартиры мы сейчас продаем, на ранних этапах выступали консультантами проекта (то есть выполнили фактически работу девелопера), но от потенциальных проблем имеем право благополучно отстраниться.

Такова же ситуация с квартирами. Сколько их осталось свободных, толком сказать трудно. Если пару лет назад к завершению строительства действительно оставались только шпунтовые объекты, причем больших площадей, то сейчас никого не удивляет, когда в фактически построенном доме вдруг

оказывается несколько десятков однокомнатных квартир, причем попадают они в продажу без ошутимого повышения цены.

В случае с комплексом «Светлый город» в середине апреля на сайте компании МИАН в многосекционном корпусе имелось 35 свободных квартир, к концу месяца их количество выросло почти до 40, в односекционной башне продается только три квартиры. Возможно, изменение цифр связано попросту с отказами от бронирования, но нельзя исключить, что сколько-то свободных площадей еще придерживается и в будущем поступит в продажу.

По словам агента на объекте, малых площадей в комплексе не осталось, основной состав предложения — квартиры площадью более 100 м, хотя есть несколько вариантов двухшек площадью 72 кв. м. Минимальный бюджет в комплексе на Академика Волгина — 9,5 млн руб., основная часть предложений по цене варьируется от 11 до 18 млн руб. При этом квартиры предлагаются по предварительным договорам, правда, без одновременной покупки маркет и детский сад, но пока, собственно говоря, пользоваться этими благами некому.

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и не сделали

А вот тем, кто планирует справиться новоселье в будущем доме, придется ждать на полтора, а то и два года больше, чем было обещано — и это, конечно, главное невыполненное обещание. Нет также и обещанной социальной инфраструктуры (супермаркет и детский сад), но пока, собственно говоря, пользоваться этими благами некому.

Не обещали, но сделали

Уже после того как начались продажи, жилой комплекс получил название «Светлый город». Остается надеяться, что его будущее окажется светлее, чем прошлое.

квартиру надо внести в 10-дневный срок после заключения договора.

Окрестный ландшафт за последние два года не изменился, по соседству все также стоят панельные дома советского времени и институтские корпуса. Зато обновилась конкурентная ситуация. Дело в том, что в улицы Волгина свободных мест для строительства уже не осталось. Соответственно подскочили и цены. К примеру, в сданном доме по улице Островитянова, 6, продажи в котором также вела компания МИАН, сейчас осталось всего две квартиры, причем больших площадей — 222 и 319 кв. м, они продаются по 148,4 тыс. руб. за метр. Возможно, именно по данной причине продавцы «Светлого города» удерживают среднюю цену метра в крупных квартирах в диапазоне 117–129 тыс. руб., а в небольших — свыше 140 тыс. руб. Для сравнения: в микрорайонах 5–6 по Мичуринскому проспекту на завершающемся этапе строительства в доме можно найти квартиры больших площадей по сопоставимой цене от 122 тыс. руб. за метр. Только в случае с комплексом по улице Академика Волгина возведение корпусов находится на более ранней стадии.

Резонно задаться вопросом — выгодно ли покупать здесь квартиры сегодня? Два года назад продавцы объекта говорили о росте цены по мере строительства примерно до \$5000 за метр, в ценах того времени это примерно 135–140 тыс. руб. Рынок новостройки за минувшее время стал куда менее активным, но этот ценовой уровень достигнут уже сейчас. Вряд ли к завершению строительства ситуация изменится сколько-либо кардинальным образом: жилье в московских домах бизнес-класса стоит дорого, но все-таки в определенных пределах, для продажи по ценам выше среднерыночных в данном случае предпосылок нет.

При этом по местоположению дома на улице Академика Волгина, по сравнению с другими новостройками на юго-западе столицы, находятся не в самой выигрышной позиции. Путь до ближайшей станции метро «Беляево» занимает порядка 15 минут, а из объектов социальной инфраструктуры шаговой доступности имеются только ларьки и магазины мини-формата. В проекте предусмотрено строительство супермаркета и детского сада, но когда эти объекты откроются, пока неизвестно.

Валентин Корнев

компания «дон-строй» представляет

Лучшее в бизнес-классе

ПАРК У ПОРОГА



Измайловский

Жилой комплекс «Измайловский» расположен рядом со знаменитым лесопарком. Прекрасная экология района

- ★ вид на Измайловский парк
- ★ квартиры от 55 до 190 кв. м, потолки — 3,15 м, свободная планировка
- ★ торгово-развлекательный комплекс — 12,3 тыс. кв. м
- ★ подземный паркинг с автоматикой
- ★ охраняемая благоустроенная территория — 26 тыс. кв. м

ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ



Дом на Беговой

«Дом на Беговой» — лидер продаж в бизнес-классе. Расположен в непосредственной близости к центру города и «Сити». Дом сдан Госкомиссией

- ★ удобство транспортных коммуникаций: третье транспортное кольцо, метро «Беговая» в 1 минуте
- ★ торговый центр с отдельным входом
- ★ квартиры площадью от 90 до 130 кв. м
- ★ лоджии, эркеры, стеклопакеты по технологии Rehau и Schuco

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Экопарк «Лосиный Остров»

Концептуально новый жилой комплекс в самом зеленом районе города — на границе национального парка «Лосиный остров»

- ★ панорамные окна, эркеры
- ★ квартиры от 44 до 134 кв. м
- ★ инновационные экологические технологии
- ★ трехуровневый подземный паркинг с автоматикой
- ★ спортивно-оздоровительный комплекс, экокафе, детский клуб



ШАЛЕ В ПОДМОСКОВЬЕ

- 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 Слободы. 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 падает через большие эркерные окна и балконы. Стиль шале выдержан и во внутреннем убранстве дома - величественная 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

«Антоновка» незрела

ГОСКОМИССИЯ

Поселкам, изначально ориентированным на продажу участков без подряда, крайне трудно выдержать какую-либо единую концепцию застройки. Поселку «Антоновка», о котором мы уже писали в рубрике «Проекты» (см. «Ъ-Дом» от 19 октября 2006 года), каким-то чудом это почти удается. Главное, чтобы запала хватило на подолжье.

Строющийся на бывших землях совхоза «Коммунарка» коттеджный поселок «Антоновка» расположен в 10 км от МКАД, почти на биссектрисе двух вызывающих наименьшее число нареканий трасс — Киевского и Калужского шоссе. Территорию он занимает довольно большую — 75 га. Хотя некогда на этом месте было поле (сельскохозяйственные земли переведены под индивидуальное жилищное строительство), практически со всех сторон «Антоновка» вплотную окружена лесом (часть лесного массива есть и на самой территории поселка), а по одной из ее границ протекает речка Сосенка.

Иллюзию оторванности от внешнего мира разрушают разве что местами просматриваемые дачи традиционного советского формата. Полтора года назад, когда мы наведывались сюда в первый раз (октябрь 2006 года), очертания поселка только-только угадывались в линиях строящейся въездной группы да полностью готового офиса продаж, а раскупленные к тому моменту участки едва начинали осваивать.

Распродано, кстати, на тот момент было довольно много — около двух третей всех участков, и, по смелым прогнозам риэлтеров, продажи вполне могли завершиться до лета 2007 года. Сейчас, когда уже не за горами лето 2008-го, можно сказать, что с оценкой динамики реализации тогда поторопились. Непроданные участки есть и по сей день. Правда, их совсем мало — всего четыре. Плюс примерно столько же предложений на «вторичке». На фоне общего количества участков (напомним, что всего их в «Антоновке» 182, а площадь каждого варьируется от 15 до 60 соток) это капля в море.



Два года назад на месте «Антоновки» была только земля, продающаяся без подряда. Но и сейчас построено чуть более 15% домов (ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА, АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО)

ре. В связи с этим было бы логично ожидать увидеть поселок если уже не частично заселенным, то, по крайней мере, значительно изменившимся и активно строящимся.

В какой-то мере так оно и есть. Сейчас в поселке есть около 30 домов разной степени готовности, к строительству примерно такого же числа коттеджей вот-вот приступят. Иными словами, вроде бы есть все основания говорить, что «Антоновка» потихоньку наливаются соком. Но вот что странно. Въездная группа по-прежнему не достроена, внутрипоселковые дороги не те что совсем отсутствуют, но по большей части находятся в таком состоянии, что делают передвижение легкового автотранспорта по поселку крайне проблематичным.

Про инфраструктуру, например спортивный комплекс, который появится в центре по-

селка, роллердром или, скажем, детский сад, который является обременением застройщика при освоении поселковой территории, пока говорить вообще рано.

Возможно, сейчас во всех этих объектах действительно нет большой необходимости: въездной группой любоваться пока никому, дороги еще не раз разобьет строительная техника, а их нынешние ухабы с лихвой компенсируют нехватку острых ощущений приверженцам спортивного образа жизни. Но все же чувство, что застройщик несколько манкирует своими обязанностями по созданию общественной зоны, присутствует.

Зато освоение самих участков приятно удивляет. Когда вы приобретаете землю в поселке, где все участки продаются без подряда, всегда есть опасение оказаться в итоге в неком сумбурном нагромождении заст-

ройки всевозможных стилей. И вероятность такой ситуации очень высока. Естественно, если застройщик не накладывает никаких ограничений, то на своей собственной земле можно воплотить любую задумку.

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Как и планировалось, по всему поселку сделали разводку коммуникаций. Электроснабжение осуществляется от двух независимых электрических подстанций первой или второй категории надежности, мощность не менее 20 кВт на дом, есть закольцованная система центрального водоснабжения и центральная канализация с поселковыми очистными сооружениями и пр. Территория поселка охраняемая.

Обещали и не сделали

Продажи в «Антоновке» планировали завершить до конца лета прошлого года, однако несколько участков до сих пор не нашли своих хозяев. Обещанную волнообразную сеть дорог, кото-

рой должна имитировать естественный пейзаж (улицы, переходящие в парковые пешеходные дорожки), пока не сделали. Вместо них — дороги временные, а относительно удобные для проезда ровные участки есть только в одной зоне поселка. Пока нет и обещанной обширной внешней и внутренней инфраструктуры.

Но гарантировать, что взор будет радовать и соседские дома, никто не сможет. Так вот «Антоновке» пока удается этой ситуации избежать.

«Пока» — потому что сейчас реально строится, как мы уже

Не обещали, но сделали

К началу 182 участкам скоро добавится еще около сотни, возможно, самых интересных по ландшафту. В отличие от ранее проданных участков, расположенных на открытом пространстве бывшего совхозного поля, новые находятся в лесном массиве, который включен в территорию «Антоновки».

сказали, лишь около трех десятков домов. Хочется надеяться, что и последующие коттеджи сумеют вписаться в уже заданную первопроходцами архитектурную ритмику. Сейчас основная масса домов возводится если не по единому образцу и подобию (этого в поселках без подряда быть в принципе не может), то, во всяком случае, в очень близком стиле. Каким-то одним емким и конкретным термином его не охарактеризуешь, в основном это довольно компактные кирпичные дома с традиционными для большинства коттеджных поселков очертаниями — массивными основаниями, встроенными гаражами и треугольными крышами. Фасады части из них, видимо, штукатурить не будут: они выложены из удачно подобранного по цветовой гамме темного кирпича разных оттенков. Что произойдет с остальными, пока сказать

сложно, но их очертания, во всяком случае, сохранятся. Целая стайка таких коттеджей довольно высокой степени готовности имеется у единственного на сегодняшний день фрагмента качественной внутрипоселковой дороги. Они обнесены общим забором, из-за чего выглядят «поселком в поселке». Кстати говоря, пока ограждены далеко не все участки.

Среди остальных строящихся домов, наверное, лишь два выбиваются из общей массы: они деревянные. Имеется и несколько монолитных коттеджей. Один из них — площадью 340 кв. м на участке в 15 соток, полностью готовый под чистовую отделку (сделана стяжка, установлена система «теплый пол», вся электрика проштроблена до разветок, водопровод и канализация — до санузлов), — сейчас выставлен на продажу. Цена вопроса — \$1,7 млн. По

соседству с ним продается еще один почти такой же дом. Наверное, на сегодняшний день это объекты самой высокой степени готовности.

К слову, и деревянные, и монолитные дома по очертаниям похожи на основную массу кирпичных. Будто бы в противовес им два кирпичных из этого архитектурного ряда явно выбиваются. Напомним, что когда мы приезжали сюда в прошлый раз, одним из покупателей было приобретено девять смежных участков. На них сейчас возводится здание, в шутку называемое риэлтерами «офисным центром». На нынешней стадии строительства оно представляет собой параллелепипед площадью больше 2 тыс. кв. м, а какими архитектурными изысками дополнится впоследствии, пока и не представились. В другой части поселка строится второй примерно такой же дом. Но если количество домов-гигантов в последующем возрастет значительно, визуальную облик поселка они не повредят, а вместе с будущими объектами инфраструктуры (а она обещает быть также масштабной) лишь создадут несколько тяжелых доминант.

Сколько их будет на самом деле, наверное, станет ясно еще года через два, когда «Ъ-Дом» вновь заглянет в гости в «Антоновку». Впрочем, уже сейчас можно сказать: даже через два года точку на поселке ставить будет рано. Сейчас в продажу выводится еще около сотни участков, расположенных в лесной зоне поселка. В эти дни как раз заканчивается процесс межевания этой территории. Поэтому до полной зрелости «Антоновки» еще строиться и строиться.

Наталья Павлова-Каткова

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.domwerk.ru, www.arm-wood.ru



ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Отделка на чужой вкус

аренда

Цвет обоев, марка стиральной машины, форма унитаза и наличие дизайнерского дивана так же влияет на арендные ставки, как вид из окна или близость парка. Но если последние факторы никак не поддаются влиянию арендодателя, то, отремонтировав и обставив квартиру как надо, можно сдать ее существенно дороже.

Цена адекватности

Каким бы качественным ни был ремонт, перевести квартиру в более высокий класс он не поможет. Ванна за \$15 тыс. в квартире бизнес-класса не делает ее элитной, однако адекватная «начинка» квартиры поможет сдать ее быстрее и дороже.

«Возьмем, например, три двушки в 10 минутах ходьбы от станции метро „Академическая“, — говорит первый заместитель директора компании „Мизель-Аренда“ Мария Жукова. — Квартира в 12-этажном панельном доме на улице Большая Черемушнская с маленькой кухней, несвежим ремонтом, наборной мебелью и холодильником сдается за 30 тыс. рублей в месяц. Квартира в 17-этажном панельном доме на этой же улице с качественным ремонтом, новой сантехникой, гарнитурной мебелью, телевизором, холодильником, стиральной машиной сдается за 57 тыс. рублей. А квартира на соседней улице в 17-этажном, но монолитном доме с евроремонтом, гарнитурной мебелью и бытовой техникой сдается уже за 75,5 тыс. рублей».

Готовя квартиру к сдаче, первым делом надо решить, какую сумму потратить на ремонт: если пожадничать, можно продешипить с арендой, если сделать слишком шикарный ремонт, велик риск, что арендные платежи покроют его стоимость очень скоро.

Кроме того, вложив в ремонт и оборудование слишком много, собственник хочет «отбить» потраченные деньги и за-



На ремонт квартиры в элитном сегменте стоит тратить от \$700 до \$1200 за кв. м. ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

вышает цену аренды. В результате квартира «зависает».

Экономкласс: чувство меры

По расчетам руководителя департамента аренды компании IntermarkSavills Ирины Полуниной, вкладывать в ремонт таких квартир имеет смысл от \$200 до \$500 за кв. м. Если дом имеет класс ниже среднего, полностью оборудовать квартиру под аренду смысла и вовсе нет, поскольку вложения в ремонт не оправдаются.

Но все же, кое-какие работы придется сделать. Подробные указания дает Ирина Полунина: «Нужно установить стальную входную дверь и стеклопакеты. На стенах не обязательно накат, могут подойти светлые однотонные обои. На полу — ламинат. Ванную оснастить качественной сантехникой. На кухне должно быть только необходимое: плита,

духовка, вытяжка, холодильник, электрочайник. Желательно встроить кухонную мебель и бытовая техника».

Стоимость аренды отремонтированной с чувством меры квартиры в зависимости от места расположения, по данным Ирины Полуниной, может составлять от \$1500 (двушка) до \$3500 (три и более комнаты) в месяц. Стоимость же аренды квартиры без ремонта составит от \$700 до \$2000 в месяц.

Бизнес-класс: внимание к деталям

На ремонт квартиры бизнес-класса Ирина Полунина счита-

Окупаемость вложений в ремонт

Класс жилья	Стоимость аренды (\$ в мес.)	Стоимость ремонта (\$)	Стоимость аренды отремонтированной квартиры (\$ в мес.)	Срок окупаемости вложений в ремонт
Эконом	700-2000	6000-12000	1500-3500	3-6 мес.
Бизнес	700-2000	15000-50000	3000-7500	6 мес.
Элитный	1000-2500	60000-100000	3500-12000	8-18 мес.



Оригинальный дизайн может отпугнуть многих, но привлечь одного «своего» арендатора, готового платить именно за это. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЕНКО



Для арендных квартир характерна отделка в светлых тонах. ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

ет необходимым потратить от \$300 до \$700 за кв. м. Затраты могут возрасти, если квартира требует перепланировки — например, оборудование дополнительного санузла, объединение кухни с гостиной и создание гардеробных комнат.

Главное отличие от обустройства квартиры экономкласса — внимание к деталям, де-

лающим жизнь арендатора более комфортной. Ирина Полунина, например, рекомендует оснастить входную дверь видеодомофоном. На окна поставить тройные стеклопакеты, на стены поклеить либо светлые однотонные обои, либо обои под покраску. Пол настелить паркетный, либо ламинат высокого качества. Санузлы ос-

настить качественной сантехникой, в дополнение ко всему установить водонагреватель и подогрев полов в тех местах, где будет плитка. Установить кондиционер.

Определенным требованиям должна соответствовать бытовая техника. По мнению Марии Жуковой, она должна быть той марки, которая в сознании большинства людей ассоциируется с более высоким качеством и надежностью, например, Bosch.

Стоимость аренды такой квартиры в зависимости от месторасположения, по данным Ирины Полуниной, составляет от \$3000 (двушка) до \$7500 (три и более комнаты) в месяц. Стоимость аренды без ремонта составит от \$700 до \$2000 в месяц.

«Несмотря на все свои достоинства — сказочное расположение, конкурентоспособную цену, хорошее качество ремонта, квартира долго не сдавалась. При этом мы ее показывали по несколько раз в день! Некоторые клиенты были готовы арендовать квартиру, если хозяин перекрасит стены в один, спокойный цвет. Некоторые были готовы сделать это сами и за свой счет. Однако хозяин не соглашался, мотивируя это тем, что работал очень известный дизайнер, — рассказывает Ирина Полунина. — В итоге квартира простояла на рынке около полугода, и хозяин дал согласие на перекраску всех стен в квартире в белый цвет. Квартира была сдана с первого показа. Чтобы не оказаться в такой ситуации, очень важно сообщить дизайнеру, что квартира готовится для сдачи в аренду».

Еще одна распространенная ошибка — чрезмерное увлечение евроремонтом. «Вычистленные» квартиры с totalным евроремонтом безлики, — утверждает руководитель дизайн-студии MyGu-Interiors Анна Муравина. — Пластиковые окна, ламинат на полу, шкафы-купе и галогеновые точечные светильники превращают жилье в подобие офиса и способны убить уникальность квартиры. Особенно если речь идет о квартирах в сталинских домах с дубовыми полами, высокими потолками с лепниной, широкими подоконниками и старыми чугунными радиаторами. Я знаю много людей, которые хотели бы снять подобную квартиру (особенно среди иностранцев), но не могут найти жилье, не испорченное евроремонтом. Меняя в подобных квартирах окна, потратите деньги на стеклопакеты с деревянными рамами, и старайтесь, чтобы квартира выглядела слегка подновленной, а не полностью переделанной. Лучше отшлифовать старый пол и отремонтировать высокие красные двери, чем все заменить».

Ничего лишнего

Отделывая, оборудуя и обставляя квартиру по своему разумению, арендодатели часто совершают ошибки, а потом удивляются, почему жилье не сдается.

«У нас было предложение в хорошем элитном доме, квартиры в котором пользовались большим спросом, — вспоминает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвинская. — Квартира была полностью оборудована в классическом стиле, изобилвала картинами, фресками и пр. Из-за такой мебелировки она долго простояла. В итоге собственнику пришлось сдавать склад и вывезти туда всю мебель. Квартира сдалась практически пустая».

Привлечение профессионального дизайнера с именем не всегда гарантирует успешную сдачу. Например, Ирина Полунина вспоминает очаровательную квартиру на Патриарших прудах, стены в которой

покрасили так: белая кухня, серая гостиная, красный коридор, синяя детская, зеленый кабинет, ярко-желтая хозяйская спальня.

«Несмотря на все свои достоинства — сказочное расположение, конкурентоспособную цену, хорошее качество ремонта, квартира долго не сдавалась. При этом мы ее показывали по несколько раз в день! Некоторые клиенты были готовы арендовать квартиру, если хозяин перекрасит стены в один, спокойный цвет. Некоторые были готовы сделать это сами и за свой счет. Однако хозяин не соглашался, мотивируя это тем, что работал очень известный дизайнер, — рассказывает Ирина Полунина. — В итоге квартира простояла на рынке около полугода, и хозяин дал согласие на перекраску всех стен в квартире в белый цвет. Квартира была сдана с первого показа. Чтобы не оказаться в такой ситуации, очень важно сообщить дизайнеру, что квартира готовится для сдачи в аренду».

Еще одна распространенная ошибка — чрезмерное увлечение евроремонтом. «Вычистленные» квартиры с totalным евроремонтом безлики, — утверждает руководитель дизайн-студии MyGu-Interiors Анна Муравина. — Пластиковые окна, ламинат на полу, шкафы-купе и галогеновые точечные светильники превращают жилье в подобие офиса и способны убить уникальность квартиры. Особенно если речь идет о квартирах в сталинских домах с дубовыми полами, высокими потолками с лепниной, широкими подоконниками и старыми чугунными радиаторами. Я знаю много людей, которые хотели бы снять подобную квартиру (особенно среди иностранцев), но не могут найти жилье, не испорченное евроремонтом. Меняя в подобных квартирах окна, потратите деньги на стеклопакеты с деревянными рамами, и старайтесь, чтобы квартира выглядела слегка подновленной, а не полностью переделанной. Лучше отшлифовать старый пол и отремонтировать высокие красные двери, чем все заменить».

Ничего лишнего

Отделывая, оборудуя и обставляя квартиру по своему разумению, арендодатели часто совершают ошибки, а потом удивляются, почему жилье не сдается.

«У нас было предложение в хорошем элитном доме, квартиры в котором пользовались большим спросом, — вспоминает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвинская. — Квартира была полностью оборудована в классическом стиле, изобилвала картинами, фресками и пр. Из-за такой мебелировки она долго простояла. В итоге собственнику пришлось сдавать склад и вывезти туда всю мебель. Квартира сдалась практически пустая».

Привлечение профессионального дизайнера с именем не всегда гарантирует успешную сдачу. Например, Ирина Полунина вспоминает очаровательную квартиру на Патриарших прудах, стены в которой

покрасили так: белая кухня, серая гостиная, красный коридор, синяя детская, зеленый кабинет, ярко-желтая хозяйская спальня.

«Несмотря на все свои достоинства — сказочное расположение, конкурентоспособную цену, хорошее качество ремонта, квартира долго не сдавалась. При этом мы ее показывали по несколько раз в день! Некоторые клиенты были готовы арендовать квартиру, если хозяин перекрасит стены в один, спокойный цвет. Некоторые были готовы сделать это сами и за свой счет. Однако хозяин не соглашался, мотивируя это тем, что работал очень известный дизайнер, — рассказывает Ирина Полунина. — В итоге квартира простояла на рынке около полугода, и хозяин дал согласие на перекраску всех стен в квартире в белый цвет. Квартира была сдана с первого показа. Чтобы не оказаться в такой ситуации, очень важно сообщить дизайнеру, что квартира готовится для сдачи в аренду».

Еще одна распространенная ошибка — чрезмерное увлечение евроремонтом. «Вычистленные» квартиры с totalным евроремонтом безлики, — утверждает руководитель дизайн-студии MyGu-Interiors Анна Муравина. — Пластиковые окна, ламинат на полу, шкафы-купе и галогеновые точечные светильники превращают жилье в подобие офиса и способны убить уникальность квартиры. Особенно если речь идет о квартирах в сталинских домах с дубовыми полами, высокими потолками с лепниной, широкими подоконниками и старыми чугунными радиаторами. Я знаю много людей, которые хотели бы снять подобную квартиру (особенно среди иностранцев), но не могут найти жилье, не испорченное евроремонтом. Меняя в подобных квартирах окна, потратите деньги на стеклопакеты с деревянными рамами, и старайтесь, чтобы квартира выглядела слегка подновленной, а не полностью переделанной. Лучше отшлифовать старый пол и отремонтировать высокие красные двери, чем все заменить».

Ничего лишнего

Отделывая, оборудуя и обставляя квартиру по своему разумению, арендодатели часто совершают ошибки, а потом удивляются, почему жилье не сдается.

«У нас было предложение в хорошем элитном доме, квартиры в котором пользовались большим спросом, — вспоминает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвинская. — Квартира была полностью оборудована в классическом стиле, изобилвала картинами, фресками и пр. Из-за такой мебелировки она долго простояла. В итоге собственнику пришлось сдавать склад и вывезти туда всю мебель. Квартира сдалась практически пустая».

Привлечение профессионального дизайнера с именем не всегда гарантирует успешную сдачу. Например, Ирина Полунина вспоминает очаровательную квартиру на Патриарших прудах, стены в которой

покрасили так: белая кухня, серая гостиная, красный коридор, синяя детская, зеленый кабинет, ярко-желтая хозяйская спальня.

Наталя Капустина

Усадьба БАКЕЕВО

WWW.BAKEEVO.RU
644 85 64

«Усадьба Бакеево» — это коттеджный поселок, состоящий из 17 домовладений премиум-класса, выполненных в неоклассическом стиле, расположенный на 22-м км Пятницкого шоссе на 7 га обустроенной территории. Это уникальное сочетание девственного природного ландшафта, классического регулярного парка, прекрасной экологии со всеми благами цивилизации.

Классика Подмосковья

32 дома в
25 км от Москвы

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ ДАЧНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ НА ВОДЕ
ПЕРСОНАЛЬНЫЙ КАТЕР У КАЖДОГО ДОМА
ЯХТ-КЛУБ И ВЕРТОЛЕТНАЯ ПЛОЩАДКА

777 6282
WWW.MONAKOVO.RU

НОВОЕ MONAKOVO

ДАЧНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ НА ВОДЕ

ДОМА С ПЕРСОНАЛЬНЫМ
КАТЕРОМ
& ВЕРТОЛЕТОМ

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Шоссе в никуда

ОАЗИСЫ

Сколковское направление — своеобразный компромисс между Москвой и загородом. С одной стороны, удобное транспортное сообщение с Москвой, с другой — не стоит питать иллюзий о том, что на удаленности 1–3 км от города может быть хорошая экология. По мнению экспертов, тупиковое шоссе с рекордно короткой протяженностью 6 км ждет судьба микрорайона Куркино — многоквартирная малоэтажная застройка и таунхаусы.

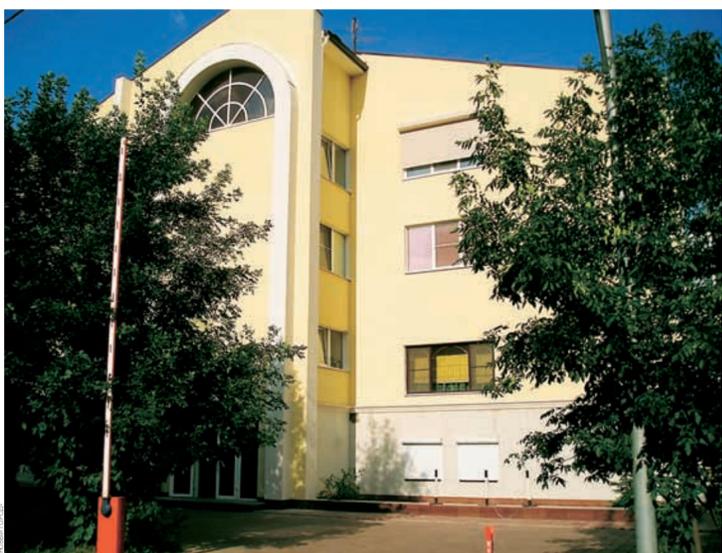
История вопроса

Сколковское направление получило свое название из-за располагавшегося здесь села Сколково, появившегося на картах Москвы в XVII веке. В советское время район приглянулся высшему руководству страны. Для строительства резиденций члены советского правительства облюбовали единственную лесную по этому направлению местность — у поселка Заречье, на правом берегу реки Сетунь. Здесь располагались, к примеру, дачи Леонида Брежнева и министра иностранных дел Андрея Громыко. «После того как руководство страны облюбовало Сколковское шоссе, начало развиваться транспортное сообщение небольшого района с городом», — говорит гендиректор «Дом.ру-Столица» Михаил Мазаев. Как только была построена дорога, остальные населенные пункты этого направления также получили развитие в дачном направлении: поселки Марфино и Сколково. Но характер застройки этих «полевых» участков был уже совершенно иным: по 6–10 соток на каждого со всеми вытекающими последствиями. «В результате, элитный статус направления был потерян», — добавляет Михаил Мазаев. Сегодня рынок недвижимости Сколковского шоссе разви-

вается также неравномерно. С одной стороны, это шоссе имеет все шансы стать элитным направлением. Во-первых, запад области считается экологически более благополучным, чем другие направления области. Плюс — непревзойденно скромные размеры шоссе, протяженность которого составляет всего 6 км. А одно из главных достоинств Сколковского шоссе — транспортная доступность данного направления: выезд в город осуществляется на незагруженную часть МКАД или через Вяземскую улицу на Можайское шоссе. Однако, замечает замдиректора по инвестициям компании «Вика-девелопмент» Алексей Дзобов, на Сколковском шоссе наблюдается дефицит лесных участков, что не дает возможности рассматривать его как одно из лидеров элитного загородного строительства. «Основная застройка Сколковского изначально не соответствует классу de luxe», — добавляет управляющий директор компании «Century 21 Запад» Евгений Скомороцкий. По его словам, стоимость земли в данном направлении составляет в среднем \$30–50 тыс. за сотку, что для западного направления есть так называемая «средняя температура по больнице». Для сравнения, участки в районе Жуковки продаются по \$100–150 тыс. за сотку,



В поселке «Кунцево-9» на Сколковском шоссе площадь каждого дома — 1220 кв. м., участки — по 60 соток



Поселок «Кунцево-4» на территории дома отдыха, принадлежащего управделами президента. Цены сравнимы с рублевскими

Объекты вторичного рынка, по словам директора аналитического консалтингового центра холдинга «Мизель» Владислава Луцкого, сегодня продаются лишь в Заречье (\$4–6 тыс. за кв. м) и Марфино (от \$2,120–3,8 тыс. за кв. м). В двух других поселках этого направления, Сколково и Немчиново, сегодня нет ни одного предложения. По данным аналитиков «Мизель», в марте 2008 года средняя цена жилья по Сколковскому шоссе составила \$4,381 тыс. за кв. м. «Это на 21% выше, чем в целом по Одинцовскому району», — замечает Луцкий. В принципе, уровень цен вполне соответствует московскому.

По брежневским мечтам

Впрочем, не везде цены на Сколковском соответствуют «средней температуре». «В «Кунцево-4» они зачастую выше, чем в Жуковке или Барвихе», — замечает заместитель гендиректора компании «Новый город» Наталья Ветлугина. «Кунцево-4» — это охраняемая территория бывшего дома отдыха, принадлежащего управделами президента РФ. Площадь территории составляет порядка 100 га. Сегодня этот объект управлением никак не анонсируется, по сведениям участников рынка, несколько лет назад он был приватизирован.

Юридический адрес «Кунцево-4»: поселок Завидово, улица Сосновая. Сегодня на этой охраняемой территории расположены шесть многоквартирных домов, два внутренних поселка таунхаусов и несколько коттеджей, а также полная инфраструктура дома отдыха: детский сад, школа, ресторан, спорткомплекс с бассейном, конюшня, автомойка и многое другое. «Можно выделить, что жилье, построенное в этом месте, относится к 90-м годам», — говорит Наталья Ветлугина. «Строили очень качественно, и, в отличие от той же Рублевки, в «Кунцево-4» не встретишь

объектов, где вместо нормальной канализации закопанная в землю цистерна». Правда, на вторичный рынок объекты, расположенные внутри охраняемой территории, попадают нечасто. Максимум, не больше двух в год. Иногда выходят на рынок и земельные участки. По словам Ветлугиной, недавно продавался участок площадью 12 соток по цене \$2,4 млн. При этом правоустанавливающие документы на землю были весьма сомнительны. «Одна часть участка отдавалась в собственность, а другая в аренду», — говорит она.

Застройщики, по словам специалиста департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Алексея Гуртикова, обратили внимание на Сколковское шоссе примерно в 2000 году. Однако на территории правительственных дач построен лишь комплекс «Земляничная поляна», представляющий собой дом переменной этажности (5–8 этажей) на 36 квартир площадью 150–550 кв. м. Жилье в нем продается по цене \$8 тыс. за кв. м. Впрочем, расположенные неподалеку от комплекса гаражи и котельная санатория управделами президента существенно снижают привлекательность этого объекта. С другой стороны, особого выбора нет.

Многоэтажки или Гарвард?

Основные предложения первичного рынка сосредоточены в расположенных рядом с домом отдыха территориях Московского международного университета и поселка Заречье. В частности, это расположенный в Заречье жилой комплекс «12 месяцев». Комплекс представляет собой 12 трехэтажных домов, а стоимость кв. м — от \$4 тыс. «Имидж, история, экология делают это место очень соблазнительным для застройщиков малоэтажного жилья бизнес-класса», — говорит Ветлугина.

Скорее всего, его ждет судьба района Куркино». Сколковское уже активно застраивается малоэтажными, при этом их высота все растет. Например, на конец этого года намечена сдача ЖК «Фрюнвальд», состоящего из 13 шестизэтажных домов, а к 2013-му будет построен комплекс «Заречье», где высотность корпусов уже от 7 до 9 этажей.

По мнению управляющего ЗАО «Мосстройреконструкция» Ивана Романова, выше 9-этажной многоэтажки в Сколково расти не будут. Если бы этот район позиционировался в сегменте экономкласса, рассуждает Романов, то в этом случае застройка Сколково догнала бы московские высотки. «Ведь недорогим жильем может быть в том случае, если на дорогой земле его будет много», — рассуждает Романов. «Но направление позиционируется как элитный пригород, поэтому этажность должна определяться, прежде всего, тем как объект впишется в природный ансамбль». По мнению Романова, основная застройка в Сколково будет в 6–8 этажей.

Впрочем, элитные перспективы района не очень сопоставляются с перспективами массовой застройки. «Большие планы на застройку Сколковского шоссе у группы „Абсолют“, которая планирует построить в районе поселка Заречье около 500 тыс. кв. м недвижимости», — добавляет директор по маркетингу Urban Group Ольга Кисарина.

Планируется строительство и на участке компании Millhouse Capital, принадлежащей Роману Абрамовичу. Правда, здесь хотят возвести не жилой комплекс, а Московскую школу управления. По мнению Евгения Скомороцкого, на Сколковском шоссе можно было бы сконцентрировать несколько учебных заведений, сделав там своеобразный Гарвард.

Денис Тыкулов, главный редактор ИА DailyStroy, специально для «Ъ-Дом»

Where is WELLTON time:

В центре внимания создателей Wellton Park – потребности и ценности современного горожанина: качественное жилье, развитая инфраструктура, экологичность, хорошая транспортная доступность. Поэтому новый квартал – это не просто территориальная единица, а, прежде всего, новое качество жизни.

Все составляющие Wellton Park расположены компактно и рационально организованы: таким образом, совершая шопинг или провожая детей в школу и детский сад, отдыхая вместе с семьей или организуя собственный бизнес в квартале, жителям не приходится преодолевать большие расстояния и терять время. Ведь время Wellton Park – это время жить здесь и сейчас!

WELLTONPARK

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:

	ВТБ24 <small>ЗАО «Банк ВТБ 24»</small>	УРАЛСИБ БАНК <small>ОАО «БАНК УРАЛСИБ»</small>	РосЕвроБанк <small>ОАО «Расчетный Общественный Союзный Европейский Банк»</small>	МОСКОВСКИЙ БАНК <small>реконструкция и развитие</small> МБРР <small>ОАО «Московский Банк Реконструкции и Развития»</small>
Квартиры (кол-во комнат)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736

(495)795 0888

www.krost-realty.ru

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «КРОСТ». Лицензия № МСЛ 047620
Регистрация ООО, П.С.Ф. «КРОСТ». Ознакомьтесь с проектной декларацией лично на сайте www.krost-realty.ru

KROST
концерн

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Что в имени

амбиции

Петербург иногда воспринимается как город-текст, населенный не столько живыми людьми, сколько литературными и историческими персонажами. Жить в музее — занятие на любителя. Престижно, но не всегда удобно. Соседство со знаменитостями может служить опознавательным знаком престижного и комфортного квартала — а может и доставлять дополнительные хлопоты.

Рынок для своих

По практически единодушному мнению риэлтеров, отдельного сегмента «исторических» квартир в Петербурге нет. Он существует как часть рынка, причем интересы продавцов и покупателей, как правило, не совпадают.

По мнению Сергея Дроздова, генерального директора агентства «Петербургская Недвижимость», «исторические» квартиры в настоящее время на рынке редкость: «Это жилье в домах, которые представляют архитектурную ценность и построены известными мастерами; квартиры, где жили знаменитости, плюс видовая недвижимость в наиболее популярных и интересных домах. Почти все такие квартиры уже распроданы, и в продаже почти не появляются, а расходятся среди «своих». Если они выходят на рынок, то цены на них уже изрядно «заряжены»».

По словам Сергея Дроздова, нет отбоя от желающих приобрести «историческую» квартиру в некоторых домах на Мойке (особенно популярны видовые квартиры рядом с Невским и с музеем-квартирой Пушкина), на Дворцовой набережной (здесь любые предложения уникальны), на Каменноостровском проспекте. Кроме того, «исторические», интересные и популярные квартиры есть на Старолевском проспекте.

Специалист АН «Итака» Татьяна Актаева отмечает постоянный интерес покупателей и к отдельным известным домам (к таким, например, как дом Бенуа на Каменноостровском, 26–28; Толстовскому дому на улице Рубинштейна, 15–17; к домам № 5 и № 17 на Таврической, сооруженным по проектам А. Хренова и др.). По мнению Татьяны Актаевой, покупателям интересна не только квартира, где проживал известный человек, но и другие квартиры в этом доме. Повышенным спросом пользуются квартиры в доме № 5 по Итальянской улице, где жила балерина Анна Павлова. Несомненный интерес вызывает жилье в доме № 31/6 по набережной Мойки (быв-

ший дом Шувалова): квартира 8 принадлежит семье Анатолия Собчака, 13-ю купил Михаил Боярский.

Звездная боязнь

Однако надо учитывать, что «исторический» спрос — во многом миф, созданный и поддерживаемый самими риэлтерами.

«Практически нет таких клиентов, которые приходили бы и говорили: «Я хочу квартиру с историей»», — говорит генеральный директор АН «Бекар» Ирина Гудкина. «Покупателей-коллекционеров я не встречала», — подтверждает Мария Сорокина, руководитель петербургского отделения «Мизь». — Преобладает рационализм. Любителей антиквариата становится все меньше».

Настороженность большинства покупателей по отношению к такому жилью обусловлена рядом факторов.

Во-первых, запросы продавца нередко бывают неадекватны. Так, владелец квартиры в одном из домов на улице Марата рассчитывал получить за свое жилье по \$15 000 за кв. м. Он объяснял завышенную (на \$4000–5000 по отношению к рыночной) цену тем, что в этом же подъезде — частный музей, организованный Галиной Вишневской...

«Люди, готовые платить по \$15 000 за кв. м, конечно, есть. Но за эти деньги они хотят получить парковку, охрану, однородный социум. И сейчас им есть из чего выбирать. Одного авторитета Вишневской для обоснования такого ценника недостаточно», — комментирует Мария Сорокина.

Во-вторых, знаменитые адреса привлекают, скажем так, разных людей. И близкий уровень доходов еще не означает общности взглядов на комфортное проживание. Например, дом на углу Тверской и Таврической известен не только знаменитой «Башней» Вячеслава Иванова, где были вали и Блок, и Ахматова. В последние годы квартиру на верхнем этаже занимал «авторитетный» бизнесмен Владимир Кумарин.



Невский проспект, дом 13/19. Здесь жил Грибоедов



Дом Ратькова-Рожнова на Кирочной, 32-34. Есть квартиры в продаже



Дом Лидвалей (Каменноостровский, 1). Здесь квартировал Константин Яковлев (более известный как Костя Могила)



Знаменитая «Башня» Вяч. Иванова на углу Тверской и Таврической. Здесь покупали квартиры «авторитетные» бизнесмены

Лишь недавно ему пришлось сменить место жительства на менее комфортные апартаменты. В знаменитом доме Лидвалей (Каменноостровский, 1) квартировал ныне покойный Константин Яковлев (более известный как Костя Могила).

В Толстовском доме на улице Рубинштейна продавали квартиру Розенбаума. Ирина Гудкина предложила этот вариант одной из своих покупательниц. Та отказалась, объяснив: «Я надела справки, здесь много крутых, постоянные споры — кто, где поставит машину. Я не хочу жить на вулкане».

В-третьих, соседство с «действующими» знаменитостями может обернуться для соседей лишними хлопотами. Дом Бенуа на Каменноостровском облюбовал для жительства один из видных деятелей петербургского парламента. Соседи недовольны: охрана, во внутреннем дворежке отгорожено место для депутатского автопарка. На проспекте Смольного, 6, поселились другой депутат и крупный чиновник городской администрации. Третий год продолжается судебная тяжба: VIP-ы затеяли обустройство мансард, не спросив остальных жильцов.

Наконец, можно столкнуться и с охранными ограничениями. Конечно, лестно жить в доме, где камин делал не кто-нибудь, а Михаил Врубель (дом Баженова на улице Марата, 72). Но с другой стороны, каждый раз придется запрашивать разрешения КГИОП, когда возникнет необходимость забить в стену гвоздик.

Антикварные метры

Если оставить «за скобками» традиционные придыхания насчет культурной столицы, то выяснится, что и покупатели, и продавцы действуют достаточно рационально. Для продавцов ярлык с громким именем — хороший рекламный ход, возможность правильно позиционировать свой товар. «Мемориального рынка как такового нет, но квартиры и дома «с родословной» клиенты лучше запоминают», — констатирует Владимир Федоров, директор VIP-департамента компании «Адвекс».

А для покупателя «родословная» ценна не столько сама по себе, сколько как интегрированный признак качества жилья. Так уж исторически сложилось, что известные люди селились преимущественно в хороших местах.

Для знающего человека достаточно услыхать: «наркомовский дом» — и не надо подробного описания, ясно, что речь идет про дома 206–208 по Московскому проспекту, построенные архитектором Ноем Трошкиным для «слуг народа», когда речь шла о перемещении административного центра в южную часть города. Одна-две квартиры на площадке, комната для прислуги при кухне, даже подземный ход к зданию на Московском, 212, куда должен был перебраться горком партии. Или дом МТС на Петровской набережной, в котором жили и писатель Федор Абрамов, и артист Кирилл Лавров... Или дом «синяк», также построенный для партийной номенклатуры.

Сейчас на продажу выставлена квартира в доме Набокова (Адмиралтейская набережная, 10): 7-комнатную квартиру с роскошным видом на Неву и с отдельной мраморной лестницей владельцы готовы уступить за 250 млн рублей. И что здесь важнее: громкое имя или собственный вход с набережной?

Продается и квартира в доме на Невском, 13/19, связанная с именем Грибоедова. Здесь он жил в квартире своего приятеля, графа Завадовского. Они вместе участ-

ОБЖАЛОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ?

Дача госпожи Гаусвальд на 2-й Березовой аллее Каменного острова (известная также как «дом Ирэн Адлер» или «дом Шерлока Холмса») приговорена к сносу. Этот дом, построенный в 1898 году (архитекторы Чагин и Шене), вошел во все учебники архитектуры. Его принято считать первым произведением модерна в России. Подчеркнутая асимметрия, скрытая ирония композиции, изломанные линии портала и крыши — позднее эти особенности будут цитироваться в других постройках.

Двадцать лет спустя, в 1918-м, в нем разместилась 3-я детская колония имени Луначарского. Тогда же, по понятным причинам, были утрачены роскошные витражи. В 1992 году распоряжением мэра Анатолия Собчака дом был взят под охрану.

Широкой публике это строение известно как дом из сериала о Шерлоке Холмсе. Особняк неоднократно мелькал и в многочисленных телефильмовских оперетках (например «Дон Сезар де Базан»). Полтора десятка лет дом пребывал в совершенном запустении.

В начале 2008 года экспертиза обнаружила, что многолетние протечи способствовали развитию белого домового грибка, поработав над деревянными конструкциями и жучки-древоточцы. Эксперты пришли к выводу, что сохранить дом невозможно: придется его снести и восстанавливать заново, «с включением в постройку старых, не пораженных грибом элементов здания, имеющих историческое значение». Об этом заявила председатель КГИОП Вера Дементьева, выступая на заседании Совета по охране культурного наследия.

Известие о предстоящем сносе «дома Ирэн Адлер» вызвало бурю откликов в прессе и в сети. По последним данным, КГИОП все же рассматривает возможность сохранить дачу Гаусвальд. Так что еще можно надеяться на отмену приговора.

вовали в знаменитой «дуэли четырех». Однако, как отмечает Владимир Федоров, наличие исторических моментов — во втором десятке факторов, влияющих на решение о покупке: «Народ не особенно клевет на историю. Людей больше волнует входная группа и место для парковки».

Хотя, конечно, случаются исключения. Ирина Гудкина вспоминает покупателя, которому непременно нужно было жилье с печатью имперской эпохи. И неважно — сталинской, николаевской или петровской. Главное, чтобы империя. Может, чудак. А может быть, просто дальновидный человек.

Руководитель финансовой компании «Филинь» Владимир Медведев отмечает, что инвестиционные характеристики (выгоды и риски) такой покупки сопоставимы с приобретением антиквариата: «Для инвестора есть риск ухудшения ликвидности (скорости продажи) и занижения цены, если не найдется истинный ценитель этой «звездности». С другой стороны, если таковой найдется, то можно заработать и сверхприбыль».

Анфиса Денисова,
журнал «Пригород» —
специально для «Ъ-Дома»



KRASNAYA ROZA

ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Бизнес-центр Морозов

«Морозов» — бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

www.krasnaya-roza.ru

Сервис мирового уровня. Плюс индивидуальный подход.

Здесь легко дышится. Не слышен шум городской суеты. Начинаешь принимать смелые решения.

Здесь удивляет качество сервиса — твои желания предугадывают! Всё работает как часы.

Здесь чувствуешь ауру успеха и можно стать частью легенды самых успешных деловых людей за всю историю России.



ДОМ зарубежная недвижимость

Инвестиции в кризис

Тактика

Недвижимость в США всегда привлекала иностранных покупателей, в том числе из России. Несмотря на периодические взлеты и падения цен, несмотря на продолжающийся с августа 2007 года финансовый кризис и даже рецессию, вложения в дома, землю и коммерческую недвижимость в Америке со стороны иностранных покупателей сегодня не только не уменьшаются, но набирают новые обороты.

Точки роста и падения

При обсуждении самого понятия «недвижимости США», надо четко понимать, что нет «недвижимости США», а есть многочисленные региональные рынки с абсолютно разными экономическими показателями, а главное — разными циклами и темпами роста. Вся недвижимость локальна, поэтому инвестируя в американскую недвижимость, очень важно исследовать локальные рынки и причины, по которым эти рынки движутся вверх или вниз, причем далеко не одновременно.

Восточное побережье США, включающее в себя такие разные штаты, как Нью-Йорк, Флорида, Южная Каролина, Техас, во многом отличается от западного, где самым большим рынком недвижимости является Калифорния. В то же время центральные части Америки имеют свою специфику, которая привлекает сюда более консервативных инвесторов, например такие штаты, как Колорадо, Оклахома, Юта, Теннесси, и Аризона.

Среди каждой из этих групп штатов наблюдается разная динамика роста цен. Скажем, Аризона продемонстрировала одни из самых быстрых темпов роста недвижимости между 2003 и 2006 годами, в некоторых городах достигая 40% годового прироста цен, благодаря солидному приросту рабочих мест в регионе и активной миграции покупателей из Калифорнии, которые могли себе позволить купить дома в Аризоне в два-три раза дешевле. Однако этот феноменальный рост обернулся в такое же стремительное падение цен с 2006 года на фоне общего ослабления экономики, потери интереса к недвижимости со стороны малых инвесторов и спекулянтов, и перенасыщения рынка новым строительством. В это же время соседняя Юта продолжает уверенно расти, показав по итогам 2007 года рост в 10% и более.

Такая же картина и на западном побережье, где большинство городов Калифорнии показали падение цен от 10 до 20% за последние два года, в то время как штат Вашингтон продолжал расти темпами, превышающими 10% годовых в течение последних двух лет.

Не все штаты растут или падают одинаковыми темпами. Исторически такие штаты, как Калифорния, резко растут, но и так же резко падают, то же можно сказать и про Нью-Йорк, Флориду, Массачусетс, Иллинойс. В то же время Техас, Юта, Оклахома и некоторые другие «скупные» штаты растут медленно и, на примере предыдущих циклов, развиваются по противоположному от Калифорнии и Флориды вектору.

Например, в Техасе, где основной рост цен на недвижимость происходит за счет внутреннего спроса и внутреннего роста экономики, темпы роста даже в разгар бума составляли 5–7% годовых, и практически такой же уровень роста сохраняется в Техасе и сегодня. А Калифорния склонна расти семимильными шагами, потом резко падать, потом снова резко расти и так до следующего цикла.

Одним из объяснений противоположных тенденций роста между такими штатами, как Калифорния и «консервативными» штатами, является то, что калифорнийские инвесторы по совокупности составляют огромную финансовую силу. Сама по себе калифорнийская эконо-

Города-лидеры по росту цен в 2007 году		
Город, штат	2007 год (%)	2003–2007 годы (%)
Wenatchee, Washington	13,67	77,93
Houma-Bayou Cane-Thibodaux, Louisiana	12,15	49,40
Grand Junction, Colorado	12,03	66,15
Ogden-Clearfield, Utah	10,80	41,95
Bismarck, North Dakota	10,72	46,17
Provo-Orem, Utah	10,46	51,51
Salt Lake City, Utah	9,68	59,84
Logan, Utah/Idaho	8,75	31,98
Idaho Falls, Idaho	8,58	48,42
San Antonio, Texas	8,25	39,59

Города-лидеры по росту цен в 2003–2007 годах		
Город, штат	2007 год (%)	2003–2007 годы (%)
Miami-Miami Beach-Kendall, Florida	0,27	106,01
Bakersfield, California	-7,99	99,57
Los Angeles-Long Beach-Glendale, California	-3,23	95,75
Honolulu, Hawaii	4,50	95,28
Madera, California	-7,19	91,96
Riverside-San Bernardino-Ontario, California	-7,14	91,68
Visalia-Porterville, California	-6,69	91,04
Virginia Beach-Norfolk-Newport News, Virginia/North Carolina	3,05	90,13
Flagstaff, Arizona/Utah	-1,12	87,66
Coeur d'Alene, Idaho	1,82	85,42

Источник: Федеральное бюро по недвижимости.

ПОСЛЕДНИЕ СТАЛИ ПЕРВЫМИ

В первой таблице представлены города, продолжающие стабильно расти за последний год. Это в основном «консервативные», не подвергшиеся инвестиционному и спекулятивному буму последних пяти лет города, чей рост происходил в основном за счет стабильного рынка новых рабочих мест, положительных тенденций миграции населения и достаточно низкой стоимости жилья.

Вторая таблица — десять городов-лидеров по росту недвижимости за последние пять лет. Практически все они демонстрируют негативные тенденции за последний год и, скорее всего, будут продолжать негативные или нулевые тенденции еще год или больше. Как правило, все большие скачки цен на любые инвестиционные активы всегда сопровождаются периодической капитуляцией цен в поисках нижней ценовой планки.

мика является шестой самой крупной экономикой мира. Как только начинается негативная фаза цикла недвижимости в Калифорнии, эти инвестиционные доллары начинают искать более безопасные рынки недвижимости внутри США, и, как правило, оказываются в Техасе, Оклахоме, Юте, Айдахо и некоторых других «консервативных» штатах, которые вроде и не зарабатывают стотысячных процентов, но и деньги не теряют. Однако когда калифорнийский рынок недвижимости начинает оживать, эти же деньги бурно возвращаются обратно, и этот огромный приток капитала начинает создавать условия, в которых недвижимость скупается без торга в первый же день выхода на рынок.

Покупайте, когда все продают

Как в свое время сказал известный финансист барон Ротшильд, инвесторы покупают тогда, когда «по улицам течет кровь», то есть когда паника обесценивает многие активы до такой степени, что их нельзя не купить. Эта старая аксиома успешного инвестирования достаточно ярко проявляет себя сегодня в недвижимости США: когда основная масса населения панически кричит «Сливай!», умные инвесторы с долготерпением понимают рынок и смотрят на это как на редкую возможность для покупки недвижимости по бросовым ценам. Добавьте к этому тот факт, что доллар обесценился по отношению к рублю на более чем 12% за последний год, и выводы, по-моему, очевидны.

Сегодняшний кризис США связан не столько с кризисом оценки стоимости недвижимости, сколько с кризисом системы кредитования, в особенности в сфере привлечения и обеспечения вторичного рынка капитала для ненасыщенной ипотечной системы США. Как и недвижимость, система кредитования проходит через собственные

циклы. «Крайними точками» этих циклов становятся либо чрезвычайная консервативность банков и кредиторов, когда не дают деньги никому и ни под какие проценты, либо полный либерализм и желание дать кредит всем и подо все в угаре борьбы за долю рынка, за выполнение квартальных и годовых финансовых показателей.

В 2002–2006 годах американские банки проходили именно через вторую крайность, и кредиты выдавались всем со спокойствием какой-либо финансовой ответственности за результаты инвестирования. К стати, более 50% всех ипотек в дефолте приходится на четыре штата — Калифорния, Невада, Флорида и Аризона. Именно эти штаты были основными игровыми площадками массовых спекуляций недвижимостью за последние пять лет.

На мой взгляд, возможности покупки недвижимости в США на сегодняшний день чрезвычайно благоприятны, несмотря на то, что пока не ясно, как скоро американский рынок выйдет из этого кризиса. Большинство факторов указывает на то, что финансовые рынки понемногу начинают выходить из кризисного состояния и пытаются найти почву под ногами. На сегодняшний день, практически все штаты, за исключением Огайо, Индианы и Мичигана, показывают признаки стабилизации, если не начального роста.

Как выиграть на дефолте

Как же покупатель из России может воспользоваться сегодняшним положением дел в Америке? Можно ли купить дома за 75% от их рыночной стоимости и меньше? Такие возможности есть и их много.

Если два-три года назад большинство домов в состоянии финансового дефолта не доходило до аукциона, то теперь ситуация резко поменялась, и мы видим все больше и больше домов,ходящих с молотка на аукционе или переходящих в собственность банков. Я, например, получаю еженедельную информацию о дефолтах в графстве Сан-

Диего, где живу. Если два года назад уведомления о дефолтах в нашем графстве исчислялись десятком или двумя в месяц, то теперь цифра достигает 600–800 уведомлений в неделю. Процентом 40 «дефолтных» домов будут проданы с аукциона, из которых в свою очередь процентов 20–30 не найдут покупателей даже на аукционе и окажутся в активах банков и ипотечных компаний, владеющих дефолтными земами.

Американские банки не любят держать недвижимость в своих активах, это не наличные резервы, которые можно использовать для займа средств через межбанковскую систему расчетов. Недвижимость во владении банков (REO — Real Estate Owned) на самом деле тянет вниз банковскую отчетность и становится финансовой обузой.

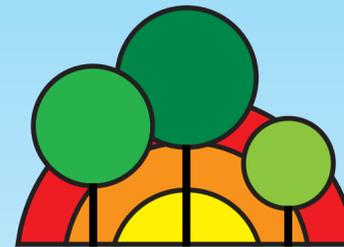
Чтобы найти для покупки «дефолтный» дом, необходимо отслеживать рынок и быть готовым действовать быстро. Вот вполне типичная история. Джон Ванс, покупатель из Сан-Диего и его риэлтер, Лилли Малдонадо, ищут дом месяца два, причем они хотят купить его максимум за 80% от реальной рыночной стоимости. Их выбор пал на дом в популярном районе Сан-Диего «Ранчо Бернардо». Его реальная стоимость сегодня — не менее \$1,2 млн, но он был выставлен на продажу за \$800 тыс. «Дом стоял на рынке не больше двух недель, но пока мы бегали по банкам и пытались найти ипотечный заем на 75% стоимости, продавец уже принял другое предложение, — рассказывает риэлтер Малдонадо. — Сегодня проблема не в том, чтобы найти хороший дом с солидной скидкой, а как найти банк, который даст деньги на покупку и не обанкротится за два дня до закрытия сделки».

Этот дом, построенный всего лишь пять лет назад, был куплен его последними хозяевами в январе 2007 года за \$1,25 млн. С общей площадью в 420 кв. м, пятью спальнями, четырьмя санузлами, прекрасно отделанной кухней, жилой комнатой, гаражом на две машины, дом находится в одном из наиболее востребованных районов города с отличной системой городских школ и высокой средней заработной платой. Дом-близнец на этой же улице сейчас стоит более \$1,2 млн. Почему же обрвалась скидка в размере \$400 тыс. по сравнению с рыночной стоимостью? Предыдущие владельцы дома перестали платить по ипотечным займам, банк провел аукцион, на котором не нашлось достаточного количества заинтересованных покупателей. В результате сам банк вынужден был взять на себя этот дом на аукционе на баланс займов в размере более \$1 млн. После этого банк старался поскорее «сбросить» дом со своих активов, и ради этого пошел на ощутимые скидки.

Таких домов на рынке появляется много, скидки зависят от желания банка избавиться от дома как можно скорее, и от того, в каком месте и в каком состоянии находится дом. Самое важное для банка — то, чтобы новый покупатель был способен закрыть операцию по покупке быстро и без перебоев. Не бойтесь «обидеть» банк своим предложением о скидках. Самое плохое, что может случиться, — вы получите отказ, однако чаще, чем вы думаете, вы получите контрпредложение, которое открывает возможность для переговоров. Как правило, большинство предложений банку делают от лица клиентов риэлтеры, банки редко выходят на прямой контакт с инвесторами. Поэтому важно работать с риэлтером, который готов быть агрессивным, понимает суть работы с инвестором, и не боится получать многочисленные отказы, чтобы в результате иметь единственное выгодное предложение.

Александр Лисневский, брокер по недвижимости Mercury Capital Group Inc.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



15 км Новорижского шоссе

НОВО-ИЛЬИНСКОЕ

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Асфальтированные дороги
- Рекреационные и парковые зоны
- Профессиональные службы сервиса и безопасности

КАКАО БИЧ, Флорида

Живописный, полностью обустроенный кондоминиум в Пьер Резорт, прямо напротив знаменитого Какао Бич — места, которое многие предпочитают Гавайям. Апартаменты на четвертом (последнем) этаже с видом на Атлантический океан общей площадью 175 кв. м (не считая балкона и внутреннего двора) включают три спальни, три ванные комнаты, гостиную и столовую с отдельной большой прачечной. Имеется доступ к лифту, теннисным кортам, бассейну и спортзалу. Возможен осмотр помещений.

Цена: 550-600 тыс. USD.

В наличии также есть апартаменты общей площадью 150 кв. м.

Цена: 450-500 тыс. USD.

Контактное лицо: ХЕНРИК КЕЛЛЕРМАНН, S&J GRUPPEN
HENRIK@SJ-GRUPPEN.DK, +45 3526 6033

Северо-Запад

www.nwest.ru

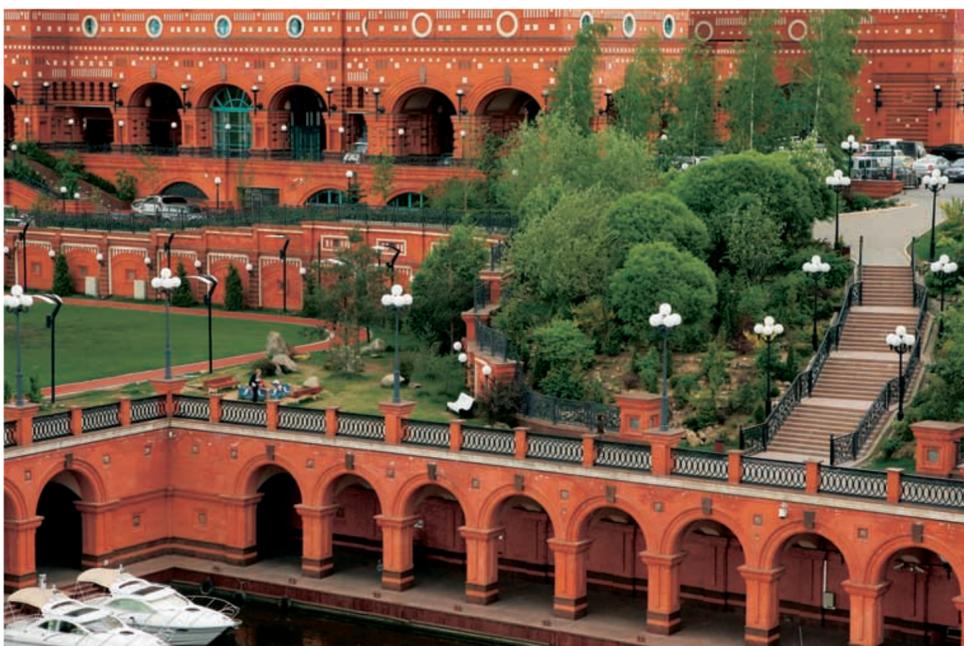
797-5454

РЕКЛАМА

ДОМ архитектура

Зеленое в городе

ландшафты



«Алые Паруса»: террасы спускаются к воде
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 1)

«Первым жилым комплексом с оригинальным решением двора стал в свое время дом №7 в Последнем переулке, — вспоминает директор по развитию компании „Калинка-Риэлти“ Алексей Сидоров. — ландшафт территории изначально имел большой уклон, однако архитекторы проекта использовали эту особенность в свою пользу. На площадке в зоне перепада была выстроена стилобатная часть, которая не только выровняла поверхность, но и позволила расположить в надстроенном уровне паркинг».

В последнее время качественное оформление прилегающей территории стало необходимым атрибутом любого приличного дома. Поэтому многие крупные девелоперы содержат собственных ландшафтных архитекторов. Так, «Ми-



«Остров Фантазии»: сакуры в цвету
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



«Золотые Ключи 2»: трудно поверить, но это почти центр города
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

ракс Групп» имеет собственную проектно-организационную, специализирующуюся на посадке зеленых насаждений, в состав компании «ДОН-строй» входит служба озеленения.

«Три тополя»: игра на перепадах высот
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Привлекательность коммерческая и визуальная

Качественный ландшафтный дизайн — удовольствие не из дешевых. «В среднем затраты на благоустройство элитных комплексов обходятся в 10–12% от стоимости проекта, — рассказывает Андрей Шаров, генеральный директор компании УЭР, занимающейся эксплуатацией жилых и коммерческих объектов ОАО «Авгур Эстейт». — К примеру, в жилом комп-

лексе «Три тополя» эти затраты составили почти 13% от общей стоимости проекта. Причина — сложность рельефа: из-за перепада высот до 11 м ландшафтные работы оказались дорогими и сложными и не ограничивались посадкой зеленых насаждений и разбивкой цветников. Потребовалось укрепить фундамент церкви Воздвижения, расположенной рядом с шеститажным домом, а также возвести подпорную стену, которую впоследствии отделали гранитом. Сейчас двор жилого комплекса «Три тополя» украшают гроты с фонтанами, деревья благородных пород и декоративные кустарники. Во дворе нашлось место и детской площадке, и цветникам».

Правда, многие застройщики находят способы сэкономить. Они заказывают у ландшафтных дизайнеров только разработку проекта и его визуализацию, после этого сотрудничество прекращается.

«Сплошь и рядом заказчикам нужны только красивые картинки в каталог и на сайт проекта, чтобы показывать потенциальным покупателям, „как будет“, — объясняет Галина Цивинская, член экспертного совета по благоустройству территорий города Москвы. — Дальнейшее благоустройство проводится бригадой гастарбайтеров под руководством управдома. Обычно все заканчивается посадкой туи и

Инновационная отопительная техника Bosch?

Да. Теперь и в России.

Инновационная отопительная техника от Bosch позаботится о создании комфорта и уюта в Вашем доме. Признанное качество Bosch объединяет в себе современные технологии, опыт и уникальные решения для индивидуальных систем отопления. Компактные размеры отопительного и водонагревательного оборудования, безупречные технические характеристики, надежность, простота и удобство в использовании — это понятия, отражающие девиз компании Bosch «Разработано для жизни». Узнайте больше на www.bosch-tt.ru



BOSCH

Разработано для жизни

ДОМ архитектура



«Кристал Хаус»: дизайн над подземным гаражом. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

разбивкой газона. Потом уже жильцы, если они в этом заинтересованы, переделывают все за свой счет. Содержание ландшафтного дизайна тоже ложится на плечи жильцов. Это, конечно, куда меньшие траты. В среднем плата жильца на уход за га-

зонами и цветниками составляет 3–5% от общих расходов на содержание дома.

На вопрос о коммерческой значимости качественного ландшафтного дизайна риэлтеры отвечают по-разному.

«Наличие зелени во дворе интересует клиентов с неизменным постоянством. Более того, для клиентов с детьми наличие зелени, близость к парковой или прогулоч-

ной зоне является определяющим фактором при подборе квартиры», — уверен руководитель эксклюзивного отдела жилой недвижимости Penny Lane Realty Вадим Ламин.

«Как правило, вопрос о приобретении объекта недвижимости не ставится в прямую зависимость от того, зелен ли двор, выделен ли там ландшафтный дизайн или нет», — высказывает иное мнение Ольга Творогова, управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate. — Все-таки в первую очередь выбирается сама квартира. А благоустроенная, зеленая территория вокруг — это некий дополнительный фактор, позволяющий в случае сомнений перевесить чашу весов в сторону положительного решения вопроса о покупке. При аренде квартиры озеленение двора не играет практически никакой роли, ландшафтный дизайн может служить дополнительным преимуществом, если арендатор удовлетворен остальными параметрами квартиры».

Но все-таки в сегменте класса «премиум» и de luxe для жилых домов, расположенных в центре города, благоустройство территории помогает тем самым обособить приватную зону дома. Двор, надежно защищенный от городской суеты, создает оазис спокойствия и уюта в самом центре столицы.

Никита Аронов

«Венский дом»: торжество классики. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Илья Мочалов

Председатель правления Московского объединения ландшафтных архитекторов



Организация пространства

Для начала хотелось бы обозначить различия между ландшафтным дизайнером и ландшафтным архитектором. Ландшафтный дизайнер создает, как правило, небольшие частные сады. Ландшафтный архитектор — это уже профессионал, работающий с пространством в целом. Отличие прежде всего в глубине воздействия. Ландшафтный дизайнер не будет заниматься ни дренажом, ни водоотводом, ни подпорными стенками — это для него слишком сложно. Дизайнером можно стать, окончив курсы, которых сейчас в Москве множество. Профессиональных ландшафтных архитекторов в столице мало, ими становятся выпускники

Только из цветов и газонов нельзя создать качественную среду — необходимо работать с пространством

Университета леса, Архитектурного института и других вузов. В городе сейчас очень много цветов, газонов и туй в кадках. Это быстрый вариант наведения марафета. Но только из цветов и газонов нельзя создать качественную среду для жизни — необходимо работать комплексно с городским пространством.

Работать над благоустройством придомовой территории в условиях Москвы очень сложно. Во-первых, для города в целом и для отдельных его частей прописаны очень жесткие нормативы. В них указано, сколько процентов площади может быть отведено под детские площадки, под озеленение и под мостовые. Размер площадок для выгула собак диктуется с точностью до нескольких квадратных метров.

Во-вторых, практически все дворы новых жилых комплексов в столице фактически представляют собой эксплуатируемые кровли. Ведь застройщики, вынужденные снабдить жильцов парковочными местами, обычно помещают гараж под землю. А это накладывает специфические ограничения по водоотводу, дренажу, конструктивным нагрузкам и даже эстетическим решениям. Ведь не каждое растение может нормально развиваться на тонком слое специального растительного субстрата.

В-третьих, московская земля очень насыщена подземными коммуникациями. На каких-то участках нельзя сажать ничего, кроме травы, на других — только мелкий кустарник. Примечательно, что на Западе ландшафтная идея главенствует над технической составляющей. У нас все наоборот: проектировщик привязан к имеющимся подземным коммуникациям. Я не знаю ни одного московского девелопера, который согласился бы тратить деньги на перенос подземных коммуникаций ради высокой идеи ландшафтного архитектора.

Но я считаю, что положение дел вскоре изменится. Если еще десять лет назад элитным зданием считалась бетонная коробка, отделанная кирпичом, с иностранными лифтами и дорогой «начинкой», то сейчас необходимы и другие элементы, например качественное оформление придомовой территории. Что касается других тенденций, думаю, что через несколько лет в Москве в моду войдет вертикальное озеленение фасадов, зеленые крыши и станет больше городской скульптуры.



геленджик · дома и квартиры у моря

44 ДОМА У МОРЯ

Комфортные, красивые и надежные дома в окружении пицундских сосен построены прямо у моря на Тонком мысе с внешней стороны Геленджикской бухты. Дома расположены на участках в 6-7 соток каждый. Дома большие и удобные для круглогодичного проживания.

Поселок обеспечен самой современной инфраструктурой. Территория поселка огорожена и охраняется круглые сутки. Рядом с поселком будет построен торгово-развлекательный центр с рестораном, супермаркетом, аптекой, детской игровой площадкой. В полном распоряжении жителей поселка Торик будет собственная набережная и пляж длиной 409 метров. На набережной будет расположена галерея с кафе, магазинами, SPA-зоной, пунктами проката и пр. Для жителей поселка будут организованы все виды активного отдыха, включая регулярный морской маршрут от Сочи к объектам Олимпийской инфраструктуры.

Офис продаж: Кутузовский проспект, д. 13, тел.: 8 800 555 00 15, www.torik-dom.ru

На правах рекламы

КУПАТЬСЯ ПОДАНО

Первого июня открывается пляжный сезон. Однако, по данным Объединения административно-технических инспекций города Москвы (ОАТИ), к открытию купального сезона пока готовы только шесть пляжей, а всего их в столице 59. Причина такой низкой готовности, по мнению директора природоохранной программ общероссийской общественной организации «Зеленый патруль» Романа Пукалова, — органическое загрязнение водоемов и практически полное отсутствие оборудованных пляжей. Руководство административных округов столицы должно будет облагородить пляжи до первого летнего дня. Но, как и каждый год, на пути купальщиков к воде встанет административный барьер, недостаток финансирования и бюрократические проволочки. Тем не менее эту проблему решить можно довольно просто, конструктивно и недорого — с помощью модульных плавучих платформ, произведенных в России, главное, чтобы у городских пляжей появились реальные хозяева — например, унитарные предприятия, которые бы смогли по достоинству оценить преимущества этих платформ.

А преимущества бесспорны. Как объясняет генеральный директор компании «Атолл» Олег Ефимов, это увеличение комфортабельной береговой полосы, обустройство пляжей, которое не требует серьезных капиталовложений, тяжелой техники — например, экскаваторов и строительных кранов, возможность легко выде-

смотреть, как люди все равно лезут в воду. Мы уже предложили организовать пляжи в Царицынских и Борисовских прудах — там купается очень много народу, хотя это реально очень опасно. Уже два года решается вопрос об организации пляжа с чистой водой в Марьино. Мы готовы поставить нашу продукцию и помочь в сборке. Но инициативу должны проявить те, кто отвечает за организацию пользования, т.е. созданы условия для комфортного отдыха населения. А в 2005 году на Академических прудах успешно работал пляж площадью 350 кв. м, удачно вписавшийся в ландшафт парка Тимирязевской сельскохозяйственной академии.

ЗЕЛЕНАЯ ПРИСТАНЬ

Протяженность сети водных путей России составляет 101,6 тысячи километров. Туристические перевозки осу-

рванные стоянки будут организованы из наших модулей», — заметил Олег Ефимов.

ПРАЗДНИК НА ВОДЕ

Пожалуй, первыми оценили достоинства платформ «Атолл», как и профессионализм сотрудников компании, организаторы праздников и всевозможных мероприятий — концертов, праздничных шоу и пр. В прошлом году, например, столичные тусовщики долго обсуждали открытие ресторана «Как на Канарах» рядом с Нескучным садом. Сцена для шоу на воде была собрана из модульных платформ «Атолл». Как вспоминает Матвей Вершигоров, один из организаторов открытия ресторана, выбор на эти модули пал не случайно. «Продукция была доступна, а компания — единственная на тот момент, которая могла быстро приехать и собрать сцену. Кстати, из этих модулей можно собрать что угодно», — говорит он.

«Мы действительно единственные в России, кто обладает опытом производства, сборки и эксплуатации модульных платформ не только на реках и озерах, но и на море, — утверждает Олег Ефимов. — А из модулей и правда можно сделать практически все, ведь благодаря легкости сборки конструкции могут приобретать самые разные формы и применяться в самых разных областях, таких как спорт и отдых, причалы и порты, переправы и плоты. Можно построить сцену на воде. Провести корпоративное мероприятие можно прямо на платформе,

готовила причал для яхт общей площадью 3500 кв. м. Это первая и единственная на сегодняшний день модульная конструкция такой площади в России. На платформе было достаточно места для размещения 120 шезлонгов с экипажами, тренеров и судей в общей сложности около 350 человек.

Продукция компании использовалась и при организации прошлогоднего Московского фестиваля яхт. Как сообщил его директор Никита Горчаков, для организации III фестиваля, проходившего прошлым летом, модульные платформы «Атолл» дирекция убрала напрокат, а в этом году купила и планирует построить из них временные причальные сооружения для яхт. Так что поближе познакомиться с «Атолл» можно будет на IV Московском фестивале яхт с 19 по 22 июня 2008 г.

РАЗУМНОЕ РЕШЕНИЕ

Как рассказывает Олег Ефимов, в последнее время платформы «Атолл» все чаще интересуются застройщики коттеджных поселков у воды и подмосковных санаториев. Дело в том, что поселки, которые строятся у воды, чем, собственно, и привлекают покупателей, далеко не всегда предоставляют жильцам полноценный комфортный отдых. Причина в дороговизне капитальных работ по обустройству природных водоемов, необходимости получения разрешительных документов и т.п. Те, кто уже столкнулся с подобными трудностями, выбирают технологии созда-



МОДУЛЬНЫЕ ПЛАТФОРМЫ — СВЕЖЕЕ РЕШЕНИЕ



лит мелководные детские купальни и создать бассейны с чистой водой в грязном водоеме.

Все это возможно благодаря модульным платформам «Атолл» — современным, экологически безопасным плавучим конструкциям, которые собираются как конструктор «Лего» из элементов размером 50х50х40 см, скрепляются специальными устройствами и изготавливаются из сверхпрочного полиэтилена низкого давления, абсолютно безопасного для окружающей среды. Блоки не требуют специального обслуживания, защищены от механических повреждений, не боятся воздействия агрессивных жидкостей и кислот, стойки к воздействию ультрафиолетовых лучей и не выгорают на солнце, не имеют острых краев и коварно выступающих гвоздей, имеют антискользящее покрытие, обладают высокой прочностью и плавучестью, выдерживают нагрузку до 350 кг на квадратный метр.

«Для создания бассейна с чистой водой на платформе создается вышка, организуется дно из тех же модулей, которое заглубляется, укладывается пленка, заливается чистой водой, ставится очистная установка. Платформы легко и быстро монтируются при помощи подручных средств, после окончания купального сезона их можно разобрать и хранить на берегу до следующего лета, — говорит Олег Ефимов. — При этом обустройство береговой зоны обходится в несколько раз дешевле, чем при использовании других технологий. Обидно видеть в жару таблички с предупреждением «купаться запрещено» и

существуют более чем по 150 различным маршрутам. Круизный туризм растет на 20–25% в год, а значит, растет и нагрузка на внутренние водоемы. Следовательно, для дальнейшего развития круизного туризма нужно искать возможности эффективных и экологически безопасных методов использования берегов, в противном случае с палубы теплохода будет не что смотреть. К тому же одно дело — любоваться живописными берегами, и совсем другое — причалить и искупаться. Но благоустройство берегов и строительство зеленых стоянок и причалов — дело долгое и высокозатратное. Мало того, капитальное строительство на берегу вредит экологии, нарушает природный ландшафт. Решить все эти проблемы способны опять же модульные платформы «Атолл», которые могут снизить нагрузку на берега водоемов, увеличить прибрежную полосу, исключив при этом возведение капитальных сооружений. Для создания пляжа или зеленой стоянки достаточно всего двух метров основного берега. Остальное — на воде. Из модулей составляется плавучий остров, на котором одновременно можно разместить кафе, раздевалки, бассейны, скутеры.

С помощью модульных платформ можно решить еще одну важную проблему — вынос стоянок судов из мест купания, такая близость опасна для купальщиков и ведет к повышенному травматизму. «Благодаря нашей инициативе в Краснодарском крае администрацией принято соответствующее постановление. Надеемся, что плани-

если сделать ее достаточной площади — 300–500 кв. м. Можно сделать платформу самодвижущейся, если поставить моторы. Если есть пляж, но небольшой, можно увеличить его за счет платформ, установив на нее горки, трамплины, шезлонги».

ПУТЬ К ПРИЧАЛУ

Продукция компании «Атолл» открывает новые возможности и для яхт-клубов, и для владельцев яхт, желающих устроить причал рядом с загородным домом, и для организаторов спортивных водных праздников мирового масштаба. Например, на Международном чемпионате мира по парусным видам спорта летом 2005 г. в Подмосковье, на Клязьминском водохранилище компания «Атолл» под-



ния причалов и пляжей, не требующие капитального строительства. «Мы сделали площадку для купания из модульных платформ, потому что при этой технологии не нужно копать и получать лицензию на воду», — говорит заместитель генерального директора коттеджного клубного поселка «Зеленый мыс» Евгений Макаренко.

Как объясняет Олег Ефимов, оборудование стандартного пляжа сопряжено с большими затратами — это земельные работы: подготовить площадку, засыпать песком, поставить шезлонги, что не всегда возможно в ряде заподозренных уголков. «Мы же предлагаем ничего не трогать и организовать полноценный пляж с минимальным воздействием на берег. Это можно легко сделать как в уже построенном и заселенном поселке, так и в строящемся. Последний вариант выгоднее для инвестора-застройщика, поскольку затраты на обустройство пляжа или яхтенного порта закладываются в стоимость коттеджа. Санаториям и пансионатам проще — они могут заложить стоимость конструкции в цену путевок. Впрочем, окупить затраты можно и по-другому. Один ведомственный санаторий разводит в садках, собранных из модулей, осетров, форель и стерлядь для своих отдыхающих.

Думаем, что мы достаточно аргументированно доказали, что модульные плавучие платформы «Атолл» — это комфортный, практичный, долговечный и экологически безопасный конструктор, который позволит воплотить ваши идеи в жизнь для получения хороших результатов в работе».

www.atoll77.ru

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Обойти посредника

сеть

В интернете можно не только найти квартиру без посредника, но и узнать о ней много такого, о чем не расскажет ни один риэлтер. Появились порталы, где можно обнаружить фотографию интересующего дома, а форумы соинвесторов позволяют узнать подноготную взаимоотношений вкладчиков с застройщиками.

Найти Сами посредники, надо сказать, уже вовсю пользуются преимуществами современных технологий — взять, к примеру, риэлтерские базы данных. Но изготовители таких баз давно поняли, что право доступа в них можно продавать не только ризлтерам, но и простым смертным. В зависимости от базы, один день использования будет стоить от 100 до 1500 рублей, что, конечно же, ни в какое сравнение не идет с агентскими комиссиями.

Одну из этих баз данных, «Лайт2000», я опробовал на практике. Увы: прямых предложений от хозяев в ней не удалось найти. Всюду поисковая система выдавала телефонный номер агента. Но зато все предложения в базе оказались настоящими, а агенты нанятые непосредственно продавцами. Так что благодаря самостоятельному поиску по электронной базе цепочка посредников сокращается вдвое.

Это уже несомненный шаг вперед, ведь агентства недвижимости, как известно, зачастую не помогают на собственных сайтах настоящих объявлений, а публикуют рекламные фальшивки. Если позвонить по такому объявлению, вам обязательно скажут, что квартиру уже продали, но зато могут подсказать другую. То есть предлагают воспользоваться их риэлтерскими услугами. С арендой дело обстоит проще: информацию о сдавае-

мых внаем апартаментов можно найти на сайтах агентств недвижимости. Если вы планируете купить или снять квартиру совсем без посредников, то придется поработать с открытыми источниками. Обычные доски объявлений вряд ли помогут — большинство предложений на них размещено агентами. Хотя в ворохе риэлтерских объявлений попадаются и предложения без посредников. Так, мне довольно быстро удалось найти объявление о продаже двушки на Малой Пироговке. Но это можно считать большим везением.

Перевесить чашу весов в пользу тех, кто пытается продать или купить квартиру без посредника, позволяют модерлируемые доски объявлений. То есть такие доски, за содержанием которых следят специальные люди.

Три крупнейших сайта частных объявлений в рунете — это it.ru (из рук в руки), slando.ru и olx.ru. На it.ru нет специальных разделов для продажи или аренды недвижимости без посредников. На olx.ru нет разделения на дома и квартиры, хотя это не такая уж большая помеха. Удобнее всего оказалась доска slando.ru — там вообще запрещено предложение риэлтерских услуг и качество модерации довольно высокое. Впрочем, модератор — не Бог, и объем «агентского» спама все равно составляет 20–30% всех объявлений.

«Мы модерлируем все объявления. Кроме того, мы составляем базу данных агентов, агентств и посредников, которые затем автоматически фильтруются в список „недобросовестных“ при попытке подать объявление в рубрику „от хозяев“, — объясняет принцип работы сайта руководитель отдела маркетинга Slando Ltd Андрей Добрынин. — Мы выборочно прозваниваем подозрительные, на наш взгляд, объявления и общаемся с их авторами, пытаемся выяснить их истинные намерения. У нас этим постоянно занимаются несколько человек, но и их усилий, увы, иногда не достаточно, и агенты прорываются на сайт. В этом случае нам помогают наши пользователи — у них есть возможность пожаловаться и рассказать нам, что это объявление от агента. Тогда мы его обязательно удаляем».

Мелких модерлируемых досок во всемирной сети довольно много. Но большинство из них — бестолковые и содержат всего по несколько объявлений о продаже и аренде жилья. Среди них относительно неплоха доска Moscow.com.ru (продажа квартир) и доска agentam.net (аренда). На последней круг предложений весьма широк: от апартаментов с сауной и большой квартиры на Тверской до койкоместа для одинокой девушки без вредных привычек.

Кстати, объявление можно подать и самому. Нельзя сказать, что после моего объявления на slando.ru о намерении купить двушку в центре в пределах \$500 тыс. меня завалили звонками. Но через пару дней мне предложили подходящий вариант на Басманной.

Увидеть

Найти квартиру — это уже большое дело, но возможности интернета на этом не заканчиваются. Можно, например, сразу посмотреть, что представляет собой дом, в котором вам, быть может, придется жить. Есть два сайта, которые предоставляют такую

возможность: Яндекс и недавно появившийся сервис gdeetodom.ru. Для начала звоним хозяину и спрашиваем точный номер дома, в котором продается квартира — в объявлениях этого обычно не указывают. Потом набираем название улицы и номер дома в Яндекс-картах и, если повезет, смотрим на фотографию (пока что в наличии изображения далеко не всех московских домов). К сожалению, на этом сервисе довольно много ошибок. Например, вместо моего дома на Садовом кольце Яндекс показывает фотографию соседнего.

На сайте gdeetodom.ru путаница еще больше. Предполагалось, что информация о домах на нем будет куда более подробная — с указанием точного расстояния и времени пути до метро, с несколькими фотографиями с разных сторон, с панорамой двора. На деле все совсем не так: многие фотографии перепутаны. Например, несколько изображений дома № 1 на Смоленской улице дублирует фотографии другого дома в Проточном переулке. Расстояние подсчитано не до ближайшего метро, а до той станции, до которой проще добраться. В общем, ляпов хватает. С другой стороны, вероятность найти правильную фотографию нужного дома определенно выше 50%.

Много информации может дать один только взгляд на карту. При этом имеет смысл пользоваться не простой картой, а Викимапией (wikimapia.org). Этот проект пока менее известен в России, чем Викимедиа, но основан на том же принципе — карту дополняют интернет-пользователи со всего света. За основу взяты карты Google, а пользователи выделяют и описывают на них интересные объекты: от кружлосточных машиногазов до старинных домов, от местоположения уже исчезнувших деревьев до предполагаемых участков Четвертого транспортного кольца.

С помощью этой карты я тщательней изучил дома из найден-

ных до этого объявлений. Так, про одну из квартир я выяснил, что в двух шагах от дома, в котором она расположена, имеются школа, детская площадка и винный магазин. Другой вариант — наемные двухкомнатные апартаменты на Пресне — сдаются, как выяснилось, в историческом здании, доходном доме князя Шербатова, 1911 года постройки. «Всплывали» и отрицательные характеристики предлагаемого жилья. Например, под окнами одной из выставленных на продажу квартир со дня на день должно начаться строительство стадиона.

Имеет смысл проверить в интернете и сам адрес. Так вы узнаете, какие организации расположены в доме (например, на Яндексе). Одно дело — жить над библиотекой, и совсем другое — поселиться над шумным ночным клубом.

Отдельно стоит поискать адрес дома на сайте mos.ru. Если дом определен к сносу, то есть шанс узнать об этом из какого-нибудь постановления правительства Москвы. Но сайт столичного правительства, даром что обошелся бюджету в 40 млн рублей, работает из рук вон плохо. Имеет смысл отыскать сайт своей управы. Иногда там выкладывают схему реконструкции района (например, на сайте управы «Хамовники» такой план лежит). Заодно можно посмотреть, что и когда собираются строить по соседству.

Обсудить

Совершенно особые возможности интернет дает при покупке квартиры в новостройке. Впервые, у многих жилых комплексов есть сайты, но этим уже никого не удивишь. Второе куда интереснее — можно поискать форум жильцов дома и найти там сведения, которые застройщик наверняка хотел бы скрыть.

К сожалению, эти форумы по объему пустой болтовни мало отличаются от любых других форумов. Искать ценную информацию на них довольно

трудно. К тому же, таких форумов уже довольно много, а тем, обсуждаемых на них, наоборот, мало. Но если покопаться, можно обнаружить интересные факты. Скажем, жители ЖК «Президент» предупреждают, что в проекте изначально было заложено крайне мало машиномест. А хозяева квартир в ЖК «Каскад» возмущаются, что при составлении плана БТИ в их квартирах обнаружилась «лишние» метры, за которые застройщик заставил доплачивать.

«Нам позвонили и сообщили, что у нас БТИ насчитала лишние 5,3 метра! Теперь надо внести до конца апреля около 8,5 тысяч баксов, по курсу на дату сделки, то есть 28,77 рублей за доллар, — пишет пользователь Алексея на форуме realty-talk.ru. — А еще у соседей над нами насчитали всего 3,8 лишних метра, и это одинаковые квартиры в одном стояке!»

Наиболее удобным сайтом из тех, что мне удалось найти, можно считать tsj.ru. На нем есть подфорумы, посвященные многим десяткам московских новостроек, в основном экономкласса и бизнес-класса. Будущие соседи следят за ходом строительства, советуются друг с другом, какую школу выбрать для ребенка, решают организационные вопросы и, конечно же, обсуждают насущные проблемы. К примеру, будущие жители дома № 78 по проспекту Вернадского готовы подавать коллективный иск о передаче квартир в собственность в судебном порядке.

В целом, форумы по обсуждению новостроек пока менее информативны, чем могли бы быть. С другой стороны, определенная польза от них есть уже сейчас. В интернете ситуация, как на войне, меняется каждую минуту. Еще год-два назад найти во всемирной сети квартиру без посредника было куда труднее. Еще несколько лет такого развития, и поиск и проверка квартир через интернет станут совсем простым делом.

Никита Аронов

ROCKWOOL
НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯИз поколения
в поколение...ROCKWOOL.
Теплоизоляция
из камня

Реклама. Товар сертифицирован.

Теплокровля (495) 230 6907
Уника (495) 933 0044
Промстройконтракт (495) 247 9091
Максмир (495) 755 7770
ОБИ Теплый Стан (495) 775 7733
ОБИ Варшавское шоссе (495) 788 7300
Теплый дом-СТ (495) 424 1501
Ниско Констракшн (495) 728 4213/16
ТД Ремстройкомплект (495) 105 0470/71
Центр Строительных технологий (495) 980 7590/98

8 800 200 2277
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

www.rockwool.ru

Слетай за квартирой в Сочи БЕСПЛАТНО!

700 метров до моря

ПОСТРОЕНЫ ВСЕ ЭТАЖИ

ДОМ
У ДЕНДРАРИЯ
Сочи, ул. Яна Фабрициуса

WWW.SOCHI.SPB.RU

Мы компенсируем Вам стоимость авиабилетов в Сочи и обратно, а также 3-дневное проживание в гостинице г. Сочи при заключении договора на покупку квартиры в Доме у Дендрария*

20-этажный жилой дом высокой комфортности: территория, благоустроенная специалистами парка «Дендрарий» | скоростные лифты «Отис» | система центрального кондиционирования | эффективная система пожарной безопасности | контролируемый доступ на территорию комплекса | художественная подсветка фасада | служба goot-service | детская игровая комната | спортивно-оздоровительный комплекс | турецкая баня и сауна | мини-маркет, аптека, кафе | пункт приема вещей в прачечную и химчистку | пентхаусы на верхних этажах

Представительство в Москве: АН «Дом у моря»

(8-800) 200-6030
звонок по России бесплатныйМ-ИНДУСТРИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
индустрия
качества

Уголок Лондона в сердце Подмосквья



торговый центр "Bond Street": супермаркет "Перекресток", аптека, отделение банка, химчистка, медицинский кабинет, итальянский ресторан "Pronto" и азиатский ресторан "ТайЧай"

фитнес-центр: бассейн (25 метров на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, купель, зал аэробики, зал восточных единоборств, тренажеры; спортивные площадки: волейбольная, баскетбольная, теннисная

детский сад "Eaton" (на 125 мест), детские площадки

ручная автомобильная мойка

родник "Blue Water" с прудом

гостиница для персонала

Hydepark
английский поселок

ИПОТЕКА

58-55-999
www.hydepark25.ruSTROY
PLAST

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Выход в свет

ИНСОЛЯЦИЯ

Каждый второй (если не первый) риэлтер, описывая достоинства квартиры, начинает с открывающихся из ее окон потрясающих видов. Однако чтобы виды действительно были видами, необходима как минимум значительная площадь остекления.

На практике это бывает далеко не всегда.

Во все глаза

Отглядывая дома снаружи, достоинства или недостатки остекления не оценишь. Например, на фасадах четырех высоток ЖК Mirax Park окна не то чтобы теряются, но особого внимания к себе не привлекают. Взгляд, скорее, зацепится за конфигурацию корпусов и их броскую окраску. И только попав внутрь и обнаружив буквально залитое естественным светом пространство квартир, замечаешь бескомпромиссное — от пола до потолка — остекление.

С жилым комплексом «Шуваловский Prima» картина другая. Сама выбранная для этих домов «сталинская» стилистика в воображении дорисовывает традиционную для той эпохи картину: квартиры с гигантскими потолками и большими оконными проемами. И вроде бы снаружи так оно и смотрится. Но внутри некоторых корпусов окна до странности небольшие, а в некоторых комнатах (вернее, поскольку дом свободной планировки, речь идет лишь о возможных вариантах зонирования пространства) и вовсе маленькие. И уж никогда не угадаешь, глядя на дом снаружи, что некоторые из запроектированных оконных проемов иной раз в процессе строительства и вовсе исчезают, на проверку оказавшись наглухо замурованными. Такие странности, например, замечены в ЖК «Дом на Тишинке».

Почему в домах одного уровня (все три жилых комплекса

относятся к верхнему бизнес-классу) окна столь разные, проектировщики объясняют архитектурной концепцией здания. Например, если жилой комплекс хочет претендовать на звание экоддома (таков, например, новый ЖК «Лосиный остров»), то в нем, в числе прочего, постараются максимально использовать естественное освещение: сделать большие плоскости остекления, панорамные окна и эркеры. Девелоперы дополняют это объяснение экономической и инженерной составляющей строительства. С одной стороны, если сделать большие оконные проемы, можно существенно выиграть на материалоемкости здания. С другой стороны — повысятся требования к конструктиву наружных стен, что, напротив, существенно увеличит себестоимость строительства. От того, как соблюден баланс между этими двумя факторами, и зависит размер окон.

Назло микробам

Впрочем, какими бы ни оказались окна (большими или маленькими) и какие бы впечатления об освещенности в квартире ни сложились, — все это субъективно: все столичные новостройки укладываются в нормы инсоляции жилых помещений (напомним, инсоляция — это попадание прямых солнечных лучей в квартиру). Во всяком случае, эксперты не припомнили ни одного случая, когда современный дом не «вписался» бы в требования закона (ситуации, когда строя-



Продолжительность непрерывной инсоляции в Москве должна составлять не менее двух часов в день с 22 марта по 22 сентября. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

щийся дом ухудшает степень освещенности квартир в соседних зданиях, встречаются). Нормы прописаны в норма-

тивном документе «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зда-

ний и территорий». В частности, в них сказано, что «нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для

помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты». Для Москвы она должна составлять не менее двух часов в день (а в исторической части города достаточно и полутора часов) с 22 марта по 22 сентября. Именно этот период, на который в нашей географической зоне приходится максимальное количество солнечных дней, используется для проверки проекта здания на его соответствие нормам инсоляции.

«На мой взгляд, было бы куда логичнее отслеживать инсоляцию квартир в зимнее время года, когда недостаток солнечного света сказывается на всех, а на детях — в особенности», — говорит педиатр, научный сотрудник Медицинского центра РГМУ Марина Галочкина, рекомендуя в самых светлых комнатах оборудовать детские. Правда, нормы инсоляции рассчитывались не столько с учетом благоприятного воздействия на людей, сколько, наоборот, неблагоприятного воздействия помещения солнечным светом (то есть погибает 85–95% золотистого стафилококка). Его определили на основании исследований, проведенных учеными целого ряда ведущих научных учреждений: Российской медицинской академии последипломного образования, НИИ гигиены и охраны здоровья детей и подростков РАМН, НИИ строительной физики РААСФ, НИИ экологии человека и гигиены окружающей среды им. А. Н. Сысина РАМН.

Дело темное

«Гигиенические требования» оговаривают и еще одну норму, касающуюся жилья. «Про-

должительность инсоляции в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате одно- трехкомнатных квартир и не менее чем в двух комнатах четырех- и более комнатных квартир». Иными словами, в квартирах вполне допустимо наличие нескольких комнат, куда солнце заглядывает ненадолго. Три года назад последовательно в судах разных инстанций рассматривалось дело, инициированное группой физических лиц, о признании этого пункта как противоречащего требованиям Конституции РФ, Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и нарушающего права граждан на охрану здоровья и благополучную окружающую среду. Чисто интуитивно суть иска понятна: была сделана попытка показать, что прожигающие в разных комнатах одной и той же квартиры могут оказаться в неравных условиях. Правда, отстоять свою точку зрения они не смогли, и норма остается законной. Как говорят в ГК «Пересвет-Групп», это позволяет застройщику быстро и почти без затрат привести проект в соответствие с нормами инсоляции, если вдруг отдельные квартиры в них все же не уложились. Поступают просто: в одну объединяют две или несколько соседних квартир. За счет этого ситуация выравнивается, проект проходит согласование.

Правда, впоследствии такие модифицированные квартиры продаются медленно. Как и другие квартиры, где нормы инсоляции хоть и соблюдены, но по субъективным ощущениям потенциальных покупателей света в них мало. «Даже если ощущения всего лишь субъективны, человек находится в зоне дискомфорта», — говорит Марина Галочкина. — Поэтому, даже если с формальной точки зрения света в квартире достаточно, ситуация может спровоцировать

разнообразные заболевания, начиная от болезней органов зрения и заканчивая ослаблением функций иммунной системы и синдромом хронической усталости».

К слову, степень освещенности — это несколько иной параметр, нежели уровень инсоляции, и определяется не только количеством солнца, заглядывающего в квартиру. Он описан в нормативном документе с похожим названием — «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий». Для внутриквартирных помещений различного целевого использования эти нормы разные, однако в целом требования к степени естественного освещения жилых зданий ниже, чем общественных. По наблюдениям некоторых психологов, это вполне логично — избыток света может быть гораздо пагубнее, чем недостаток. «Жители мегаполиса ощущают на себе переизбыток света», — говорит консультант психологического центра «Синтон» Любовь Кузнецова. — Чаше, конечно, это искусственное освещение: жесткий спектр офисных ламп, обилие неоновой иллюминации, слепящие лучи фар — его много. Поэтому дома у многих возникает желание свет приглушить, даже солнечный, задернув окна плотными шторами. Многим так легче расслабиться, войти в состояние комфорта и покоя. Не случайно приемом уменьшения освещенности активно пользуются, например, психотерапевты».

Рациональное зерно в этой точке зрения, безусловно, есть. Но, как говорят риэлтеры, квартиры с большими окнами, в которых солнце не скучится заглядывать, продаются активнее. Оно и понятно. Отгородиться от излишнего света можно в любой момент, а вот добавить в квартиру солнца — невозможно.

Наталья Павлова-Каткова

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СОЧИ ЖИЗНЬ КАК В КИНО

EXCLUSIVE

РЕКЛАМА

ВИНСЕНТ
НЕДВИЖИМОСТЬ

(495) 741-89-25
(8622) 397-077

BLACKWOOD
real estate

(495) 796-30-45
(9882) 330-338

- ★ Эксклюзивный жилой комплекс на первой линии Черного моря
- ★ Апартаменты свободной планировки площадью от 60 до 280 кв. м
- ★ Бассейны, SPA-центр, фитнес-центр, рестораны
- ★ Собственная парковая территория и пляж

www.actorgalaxy.ru

С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ ЗАО «МР ГРУПП» WWW.MR-GROUP.RU

ДОМ интерьер

Вокруг и около

сезоны

Балконы и лоджии городских квартир, террасы пентхаусов и загородных домов, дачные веранды в теплое время года становятся самой обитаемой территорией. В городе это место вечернего отдыха после рабочего дня, а за городом на верандах и террасах сосредоточена вся жизнь дома.



Blackline, Ato Fritid

Чтобы не выгорело

Внутренние дворики (патио), балконы и лоджии как часть архитектуры жилых домов появились во времена раннего Возрождения в Италии. Патио первоначально предназначались для хозяйственных нужд, но со временем превратились в зону отдыха и приема гостей. Их стали украшать фонтанами и скульптурами, засаживать декоративными растениями, появилась специальная уличная мебель — мраморные, деревянные и кованые скамьи и столы, позднее плетеная мебель. «Комнаты под открытым небом» в теплых странах распространены до сих пор, но изменили свое убранство. Новые материалы позволяют изготавливать более легкую, удобную и привлекательную мебель, не боящуюся дождя и солнца.

В нашем климате совсем без крыши над головой не обойтись, поэтому больше распространены веранды и террасы. Различие между ними — в степени защищенности: веранда, как правило, остеклена, терраса чаще открытое помещение под навесом. В городе анало-



Pierantonio Bonacina

гом того и другого являются лоджия и балкон. Обстановка на веранде или лоджии может быть выполнена в единой стилистике с внутренними помещениями дома или квартиры. Если позволяет место, здесь можно поставить мягкую мебель, шкафы и стеллажи, но они должны быть более легкими и мобильными, а обивка — светлой, из не выгорающих от солнца тканей.

Волокно на каркасе
Мебель для террас и балконов

должна быть устойчивой к солнцу и дождю и легко очищаться от пыли и грязи. Материалов, которые подходят для этой цели, немного — тиковое дерево, ротанг, металл и пластик, но последние два благодаря современным технологиям могут выглядеть очень необычно и эффектно. Один из крупнейших европейских производителей мебели и сопутствующих товаров для загородного дома — шведский бренд Ato Fritid, дистрибутором которого в России является компа-



Egg, Pierantonio Bonacina



Pierantonio Bonacina



Madeira, Ato Fritid



Pierantonio Bonacina

ния «Ньютоника», — в этом году в два раза увеличил ассортимент продукции, представленной на российском рынке. Особенно много моделей в разделе плетеной мебели из синтетического волокна на алюминиевом каркасе. Такая мебель может простоять всю зиму на улице, а весной ее достаточно окатить из шланга — и будет как новенькая. Кроме того, несмотря на кажущуюся массивность, она легкая. Софа, например, весит всего 10–12 кг, так что переставить

ее не составит труда. Наибольшей популярностью у российских покупателей пользуются коллекции Palma, Izabella, Venedig. В дополнение к столу и креслам можно подобрать сделанные из того же материала декоративные напольные корзины для цветов, барные стулья, шезлонги, приставные столики. Завабная модель Regal — комплект из необычной, шаблонной формы софы со складным тентом и пары табуретов, настоящий европей-

ский хит, представленный во многих шоу-румах Лондона, Вены, Парижа, в последнее время замечен и российскими потребителями.

В разделе мебели из алюминия и нержавеющей стали актуальны коллекции Blackline и Silverline. Изделия практически невесома, все кресла, стулья, шезлонги складные, так что в нерабочем состоянии занимают мало места. Особенно удобны и компактны позиционные стулья, которые легко разместить даже на узком балконе. Для обычных лоджий и балконов подойдут и такие небольшие модели, как набор Carpi из двух кресел и круглого столика.

К коллекциям плетеной и алюминиевой мебели в каталоге Ato Fritid есть более 400 вариантов подушек самых разнообразных расцветок, форм и размеров из дракона и других износостойких материалов, которые можно стирать в стиральной машине.

Коллекции мебели из полированного тика Vogneo и Java — это не только столы, стулья, шезлонги, но и предметы для

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
Жилый комплекс

м. Юго-Западная
(495) 363-75-45
(495) 363-84-85

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.academy.lux.ru
Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7706194960-020143 от 20 декабря 2004 года

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА
ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

проектная декларация на www.smolenka.info **223-5353**

АВГУР
ЭСТЕЙТ

Салтыковка Prestige

Жить в Салтыковке престижно.

Загородный сегмент пользуется особой популярностью среди московских девелоперов. Осваиваются новые направления, потребителям предлагаются новые услуги. Главными требованиями покупателей являются транспортная доступность и хорошая экология. Инвестиционное агентство недвижимости «КОНДР» выводит на рынок новый проект, удовлетворяющий всем этим требованиям.

В начале апреля «КОНДР» объявил о начале строительства и реализации ЖК «Салтыковка-Престиж». Получена вся разрешительная документация, и рабочие уже вышли на площадку. Общая площадь участка — 8 га — говорит о том, что это будет заметный проект. Здесь в течение 2–х лет будет построено 54 таунхауса и 15 жилых малоэтажных домов на 444 квартиры. Общая площадь жилья составит 45 тыс.кв.м., всего здесь смогут жить более 2 тыс.человек. Они смогут тут жить, а при желании и работать, потому что проектом предусматривается строительство общественного центра и детского сада. В общественном центре будут располагаться: супермаркет, кафе, аптека, фитнес-клуб и мини-бизнес-центр.

«Салтыковка-Престиж» выглядит очень привлекательно и как выгодный объект для инвестиций. Помимо того, что здесь решены все инфраструктурные проблемы, цена квадратного метра на начальном этапе весьма умеренна, особенно для поселка уровня бизнес-класс. На сегодняшний день стоимость 1 кв.м. составляет 67 тыс. руб., а к моменту сдачи объекта Госкомиссии ожидаемая цена будет составлять более 100 тыс. руб. за 1 кв.м. Первая очередь жилого комплекса (12 жилых домов) будет сдана во 2-м квартале 2009 года, вторая очередь (таунхаусы) — во 2-м квартале 2010 года, и третья очередь, которой завершится строительство (детский сад, общественный центр), будет сдана в конце 2010 года. Общий объем инвестиций, требуемых для реализации проекта, составит 100 млн. долл., и это говорит о том, что проект «Салтыковка-Престиж» должен войти в число лучших проектов своего класса.

Продажа квартир и таунхаусов (495) 956-48-46 www.condr.ru
Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: 125284, г. Москва, Беговая аллея, 11, 7 этаж.

ГОРОД ОТДЫХАЕТ!

ОКСКАЯ СЛОБОДА
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Австрийский коттедж с участком 10 соток и всеми коммуникациями с подводкой в дом

5 млн. руб.

- теплые и уютные коттеджи европейского уровня от 150 до 335 м²
- прилегающие участки от 10 до 20 соток
- благоприятная экология и комфорт на живописном берегу Оки — альтернатива жизни в мегаполисе
- отличная транспортная доступность по скоростному Симферопольскому шоссе и железной дороге

ЦАРЬГРАД **785-22-00**
www.oka-sloboda.ru

ДОМ краеведение

Островок Европы

легенды

Старейший в Подмосковье коттеджный поселок под названием «Росинка» не может похвастаться какой-то невероятной концепцией или блеснуть именем знаменитого архитектора. Однако именно он заложил традиции коттеджного домостроения в Подмосковье.

Навстречу спросу

Сейчас уже трудно поверить, что еще каких-то два десятка лет назад коттеджных поселков в Подмосковье не было вовсе. Вернее, не было того, что сейчас называют качественным загородным жильем, — комфортабельных домов, выполненных в единой архитектурной концепции, объектов инфраструктуры, удобной транспортной доступности и единой социальной среды жильцов. Вместо этого были обычные дачные поселки без какой-либо инфраструктуры.

Но начались времена перестройки, страна переживала бурный экономический рост. На рынок пришли западные компании, которые в какой-то степени и стали катализатором развития загородного рынка. Приезжающим в Россию иностранным сотрудникам просто негде было жить. Конечно, были квартиры в городе, но их качество оставляло желать лучшего.

Ведь иностранцы рассматривают жилье не просто как квадратные метры, а как определенный комплекс услуг. Это не только сантехник, всегда готовый починить кран, и регулярный вывоз мусора, но и некая общность интересов — проводить вместе досуг, устраивать праздники и вечеринки. Они привыкли к определенной среде обитания и уровню жизни. Тогда-то, в начале 90-х годов, у дипломата Олега Захарова и родилась идея построить коттеджный поселок, представляющий собой небольшое

американское поселение. С самого начала расчет был на то, что западные компании будут арендовать эти коттеджи для своих сотрудников и их семей, приезжающих работать в Москву. А название поселку придумали совершенно случайно. По легенде, основатель поселка Олег Захаров гулял утром по участку, на котором еще ничего не было. Свежая утренняя роса и натолкнула на название — «Росинка».

Набор контингента

Конечно, первый загородный коттеджный поселок должен был стать каким-то особенным. Но изначальная идея была проста. На территории площадью 55 га хотелось разместить кусочек западной жизни. Для этого планировалось построить уютные и комфортабельные дома площадью от 151 до 345 кв. м, предназначенные только для сдачи в аренду. Но при этом в проекте предполагалось строительство школы, спортивного центра, ресторана и детских площадок.

Проблемы возникли сразу — как осуществлять финансирование проекта? Банки не хотели давать кредиты на новаторский для Москвы проект, к тому же ничем не обеспеченный. Тем не менее вскоре кредит был получен, и строительство поселка началось. Первые дома появились уже в 1992 году, а последние были построены в 2004-м. «Построить можно было и быстрее. Однако раньше не было такого активного спроса. Ведь в 90-е



Отсутствие заборов, продуманный дизайн общественных зон, функциональность — многие поселки развиваются сейчас по этим стандартам, введенным 18 лет назад «Росинкой» фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

года не было такого активного экономического развития», — поясняет заместитель генерального директора по маркетингу и продажам управляющей компании Rosinka Анатолий Валетов. Поэтому «Росинка» строилась пофазово, ориентируясь на спрос, который в разные годы рос по-разному. Первый поселок пользовался популярностью с первого дня своей жизни. «У нас уже были налаженные контакты с западными компаниями и посольствами разных

стран, — рассказывает Анатолий Валетов. — Мы знаем, что компания собирается прийти на рынок, раньше, чем она приходит фактически». Сейчас очередь на аренду коттеджей уже расписана на ближайшие несколько лет. Довольно скромные по внешнему виду коттеджи, но с продуманной планировкой и большими окнами, начинающимися от пола, зеленый газон перед домом, никаких заборов, изолирующих от внешнего мира, — это действительно



была экзотика для подмосковного рынка недвижимости. Самыми первыми арендаторами поселка стали те крупные западные компании, которые первыми пришли в Россию. — Motorola, Procter & Gamble, Mars и др. Многие, кто приезжает из-за границы на работу в Москву, для себя определяют — мы будем жить только в «Росинке» и нигде больше. Сейчас в этом поселке живет топ-менеджмент практически всех крупных западных компаний, которые пред-

ставлены в России. Неудивительно, что при таких имениных клиентах арендная плата была очень высокой с первых дней. Арендная плата растет вместе с ростом рынка примерно на 15% в год. На сегодняшний день она составляет порядка \$15 тыс. в месяц.

Без высоких заборов
Но все-таки в каком-то смысле «Росинка» опередила время. Дело в том, что в 1992–1995 годах агентств, которые бы занимались сдачей в аренду жилья,

подобного Росинке не было. В то время развитие рынка агентств недвижимости только начинало набирать обороты. Те агентства, которые существовали в тот период времени, не могли предложить услуги необходимого уровня — знание языков и т. п. В основном это были агентства, которые занимались сдачей в аренду квартир в городе. А размещением иностранцев в то время занималось ГлавУпДК. «Мы сотрудничали с компаниями наших клиентов напрямую, — поясняет Анатолий Валетов. — Одним из первых агентств, с которым мы начали сотрудничать был «Интермарк»».

Однако «Росинка» полюбилась не только иностранцам, но и россиянам. «Наших соотечественников можно разделить на две категории. Первая — это те, которые вернулись из-за границы и хотят жить в похожей обстановке и условиях, к которым они привыкли. Другая категория граждан — это люди с высоким статусом, которые хотят, чтобы их дети общались с уважаемыми семьями — носителями языка, для того чтобы подготовить их к учебе за границей», — рассуждает руководитель департамента аренды компании IntermarkSavills Галина Квач.

Сейчас в этом поселке живут люди более чем из 30 стран мира. Здесь определенная атмосфера, которую создают в первую очередь сами жители поселка. Буквально каждую неделю в поселке проводятся какие-нибудь праздники, которые устраивают сами жители. Например, не так давно был праздник Масленица, на котором иностранцы с интересом выпекали блины и смотрели на выступления комаров. «Мы набрасываем какие-то планы мероприятий на год, но в то же стараемся подталкивать жителей поселка, чтобы они сами организовывали свои инициативные группы, — рассказывает Анатолий Валетов. — Идеи очень часто посту-

пают от них, а мы лишь помогаем им с организацией». Другая черта, которая делает этот поселок непохожим на большинство других, — это общность. Здесь нет высоких заборов и тяжелых замков. Для самых маленьких по всему поселку есть детские площадки. Дети дружно едут утром в британскую школу на трехколесных велосипедах. Сама школа очень отличается от тех, к которым мы привыкли. В классах на стенах висят фотографии детей, их рисунки, аппликации, первые сочинения, написанные пока еще неуверенной рукой. А маленькие ученики и ученицы слушают преподавателя, удобно расположившись прямо на полу. Это и есть там самая непередаваемая атмосфера свободы, которую они потом перенесут во взрослую жизнь. Во дворе школы дети постарше играют в настоящий американский футбол вместе с преподавателями. В этом году, 14 июня, поселку исполняется уже 18 лет. Времени, когда можно оглянуться назад и вспомнить все трудности, которые пришлось преодолеть, чтобы поселок был таким, какой он есть сейчас. Ведь арендный бизнес сам по себе капиталоемкий. Чтобы построить арендный поселок, нужно сначала вложить огромное количество денег. Но кроме этого необходимо обладать еще и определенным опытом управления. Необходимо постоянно следить за всем: от сантехников до скорости движения по поселку. «Я сталкивался с разными случаями. Если нет порядка, то и иностранцы «распутаются». Нужно людей держать в рамках. Например, у нас есть служба, которая следит за скоростью передвижения на территории», — утверждает Анатолий Валетов. Но иностранные клиенты «Росинку» любят, словно родной городок. Есть «долгожители», которые живут тут уже более десяти лет.

Ольга Александрова

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

На Плющихе

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
DE LUXE



Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намека на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами. Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским

игровым городком. Подземный паркинг оборудован автоматикой и мини-сервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности. В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.



Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, недалеко от Новодевичьего монастыря



Близость находится зеленый сквер Девичьего поля — идеальное место для неторопливых прогулок



Особенность квартир — панорамные окна, угловые витражные остекление, зеркала и окна в ванных комнатах



Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом



Классический дизайн входных групп и лифтовых холлов акцентирует внимание на природной красоте натуральных материалов



На верхних этажах расположены пентхаусы с панорамным остеклением, зимними садами и эксплуатируемой кровлей

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

клубный дом

SMOLENSKY

De Luxe



Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с натуральным камнем в отделке фасадов делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. П-образная форма дома образует уютный внутренний двор, скрытый от проезжей части. Трехуровневый подземный паркинг оборудован автоматикой и сервисом. В доме расположено всего 70 квартир площадью от 77 до 300 кв. м, а также пентхаусы площадью до 480 кв. м. Большое количество панорамных окон и витражное остекление делает все квартиры светлыми и просторными и открывает великолепные виды на центр Москвы от Кремля до высотки МДЦ и Дома Правительства.

Архитектура дома отражает стиль XXI века: яркая форма здания подчеркнута светлыми натуральным камнем в отделке фасада



location



lifestyle



architecture



inside



design



details



apartments



penthouse

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффектные акценты

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м

Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с подогревом (от 128 до 400 кв. м), камин