

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 22 ноября 2007 №215 (№3791 с момента возобновления издания)

Ипотеку
пустили по миру

дальние пределы

Ипотечный кризис, разразившийся в США и Европе, не мог не отразиться на интересах россиян, решивших приобрести квартиру или дом за границей в кредит. Иностранные банки ужесточили требования к заемщикам и, стремясь изучить всю их подноготную, увеличили сроки рассмотрения заявок. Количество отказов в заемных средствах со стороны усиливших бдительность кредиторов растет. Каким же требованиям нужно соответствовать, чтобы воспользоваться зарубежной ипотекой в это непростое время?

Только для «белых»
Проще всего получить кредит на приобретение элитной недвижимости в Европе. Несмотря на кризис, дорогим во всех отношениях клиентам европейские банки не отказывают. Ведь главными виновниками ипотечного кризиса стали не они, а небогатые заемщики, не сумевшие или не пожелавшие расплатиться с банками за жилье, которое покупалось для последующей перепродажи в условиях быстрого роста цен на недвижимость. Элитный сегмент в развитых странах, как, впрочем, и в России, отличается наибольшей устойчивостью к разного рода кризисам. Если вы собираетесь купить виллу на Лазурном берегу или дорогие апартаменты в Париже, не замешаны в криминале и можете подтвердить происхождение доходов по всей форме, кредит получите легко и быстро.

По данным директора департамента жилой элитной недвижимости компании Knight Frank Екатерины Тейн, ипотечный кризис, разразившийся в

США и Европе, никак не затронул российских покупателей элитной недвижимости. Состоятельные россияне, желающие приобрести элитную недвижимость за рубежом, по-прежнему предпочитают делать это, пользуясь заемными средствами. Таких, по наблюдениям Екатерины Тейн, подавляющее большинство. «Почти все наши клиенты пользуются ипотекой, — говорит она. — Это выгодно, поскольку ставки по кредитам в европейских банках заметно ниже, чем в России. Кроме того, в высоком ценовом сегменте практически нет отказов в заемных средствах, а процедура получения кредита проще».

Если квартиры, относящиеся к верхнему ценовому сегменту, почти всегда приобретаются с привлечением ипотечных кредитов, то клиенты, решившие приобрести недвижимость подешевле, предпочитают не влезать в долги. Как утверждает генеральный директор компании Real Homes Group Мария Бобылева, собственными средствами обходятся 80% покупателей недвижимости в среднем ценовом сегменте, хотя каждый клиент интересуется возможностью получить кредит. А вот среди покупателей недорогого жилья заемщиками становятся примерно 60%. Остальным желающим отказывают в кредите. Почему — рассказывает руководитель отдела зарубежной недвижимости корпорации «БЕСТ-Недвижимость» Юлия Титова: «Российским заемщикам отказывают в кредите при некорректной подаче неполного пакета документов, недостоверной или некорректно поданной информации об источниках доходов. Например, во Франции довольно строго соблюдаются правила игры».

(Окончание на стр. 45)

Таунхаусы в черте города — совершенно особый и отчасти противоречивый сегмент рынка. Вроде бы собственный дом и даже со своим, пусть и небольшим, участком, но — среди плотной городской застройки. Маленький островок спокойной жизни — в многоэтажном муравейнике. Каково место таунхаусов на рынке? Пока специалисты пытаются найти ответ на эти вопросы, таунхаусами застраиваются целые микрорайоны и лучшие участки в центре города. И пустовать, несмотря на непривычный формат, они не будут.

Трехэтажный компромисс

сектор рынка

Парадоксы формата

В отличие от западных рынков, где таунхаусы стоят недорого, и живут в них, соответственно, люди небогатые, в России этот вид городской жилой недвижимости относится к высокой ценовой категории. «Хотя это жилье по своим характеристикам не соответствует уровню de luxe, с точки зрения стоимости предложения вполне укладывается в эту категорию. По этой причине уровень спроса на таунхаусы в городе невысок и в основном представлен покупателями элитной недвижимости, по какой-либо причине не нашедшими подходящей квартиры в клубном проекте. Предложение городских таунхаусов сегодня уже находится на пределе востребованности: уровень спроса недостаточно высок для эффективной реализации всех заявленных проектов».

Строить поселки таунхаусов в черте города, на первый взгляд, представляется делом невыгодным. Пятно застройки под группу таунхаусов по размерам приблизительно сравнимо с площадью, выделяемой под высотку на 300 квартир, финансовая прибыль от реализации которой в десять раз превышает доход от продажи таунхаусов. Но все же, таунхаусы строятся, в том числе и на элитных площадках. Например, таунхаусы есть в «Палатах



Муравьевых» на Остоженке — самом дорогом и престижном московском районе. А жилой комплекс «Три тополя», состоящий из клубного дома на 12 квартир и 7 заблокированных коттеджей, расположен между 1-м Тружениковым и 2-м Вражским переулками, в окрестностях Плющихи — а это в настоящее время второй, после

Остоженки, район Москвы по престижности и уровню цен. Как нам сообщил коммерческий директор компании «Авгур Эстейт» (застройщик комплекса «Три тополя») Виктор Козлов, строительство малоэтажных домов в этом районе диктовалось, в том числе, ограничениями по высоте зданий. И, несмотря на необычный фор-

мат, таунхаусы быстро нашли своих покупателей — на последнем этапе строительства, в конце 2004 года, квартиры были проданы по \$7 тыс. за кв. м. Быстро были распроданы и таунхаусы в «Палате Муравьевых». Как утверждает Ольга Творогова, управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate (компания занималась

реализацией «Палаты Муравьевых» и комплекса «Три тополя»), спрос был достаточно большим — оба проекта оказались удачными и были быстро реализованы. И спрос на подобные объекты, по ее мнению, будет только увеличиваться, как и на всякий дефицитный товар.

(Окончание на стр. 34)

37 страница

Новогодняя аренда: пока не поздно

38 страница

Перепланировка: согласовать или ликвидировать

39 страница

Загородные мегапроекты: самодостаточные образования

42 страница

Дом из стекла: взгляд в будущее

44 страница

Киевская недвижимость: есть куда инвестировать

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

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

Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20

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

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

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

500 000 20

ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

Медленно, но верно

Москва

В оценках развития рынка в октябре аналитики довольно сдержанны. Судя по долларovým значениям, на которые до сих пор, несмотря на прорублевые законы и падение американской валюты, ориентируется большая часть продавцов и покупателей, цены снова стали расти примерно на 2–3% в месяц. Рублевые индексы при этом стабильны.

По данным Андрея Бекетова, независимого аналитика рынка недвижимости, в октябре средняя цена предложения в долларом эквиваленте увеличилась более чем на 3%, а в рублевом — на 2%. Это небольшое повышение цен не дало возможности рынку подняться выше уровня годичной давности — разница между рублевыми ценами предложений в октябре 2006 года и в октябре 2007 года составляет всего 3%. Если же учесть влияние инфляционных процессов, то можно смело констатировать, что простое владение недвижимостью за последние 12 месяцев принесло собственникам убытки в размере почти 1/10 от ее прошлогодней стоимости.

Делать прогнозы по поводу будущего изменения цен участники рынка не спешат. Большинство склоняется к мнению, что до конца года цены будут расти, немного опережая инфляцию. А вот как поведут себя покупатели, пока неясно. Тенденция к незначительному росту может как подстегнуть спрос, так и вместе с напряженной ситуацией на ипотечном рынке вызвать отток покупателей, надеющихся выиграть на возможном дальнейшем снижении курса доллара.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Сергей Лядов,
пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»:
— В октябре рост цен на московские новостройки составил в среднем 2%. Расхождение рынка на основе потребительских характеристик недвижимости продолжается. Спрос распределяется в пользу более качественного и дорогого жилья. Покупатели активно интересуются конкурентоспособными предложениями на рынке, в том числе и теми объектами, которые находятся на начальной стадии строительства или готовятся к продаже. К примеру, клиенты компании ждут, когда мы выведем на рынок корпус №2 в комплексе «Янтарный город» (район Строгино).

В сегменте экономкласса спрос на рынке недвижимости смещается в сторону ближнего Подмосковья. За минувший год доля москвичей среди покупателей жилья в городах-спутниках столицы значительно выросла. Например, среди покупателей квартир в новостройках 5-го микрорайона города Видное она составляет более 60%. Практически в два раза сокра-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к октябрю 2007 года)
Ярославское ш., 26	–	Сдача ГК — III квартал 2007 года	91979	0
Нахимовский пр., 4а	«Примавера»	2008 год	113100	8
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	125550	5
Старопименовский пер., 10/3	–	Сдан ГК	325618	–2
Ул. Гиляровского, 55	–	Сдача ГК — 2007 год	208000	0
Барыковский пер., 6, стр. 1	–	Сдача ГК — 2007 год	391132	–1
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	195000	5
Ул. Лобачевского, 100а	–	Сдача ГК — 2009 год	110500	0
Ленинградский пр., 66	–	Сдача ГК — 2008 год	167400	10
Ул. Минская, 1	–	Сдан ГК	268903	3
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	–	Сдача ГК — 2007 год	415578	0
Ул. Б. Никитская, 45	–	Сдан ГК	458463	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	246723	0
Мичуринский пр., кв. 56, к. 58	–	Срок сдачи ГК — 2009 год	104000	не предлагался
4-й Новомикаловский пр., вл. 2	–	Сдан ГК	927800	7
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	126900	0
Ул. Днепропетровская, 25а	–	Сдача ГК — 2008 год	102700	2
Трубликовский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	820278	0
Ул. Старовольская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	259367	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	478842	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	105117	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	–	Сдан ГК	31121	0
Ул. Шумкина, 11а	–	Сдан ГК	192062	0
Ул. Петрозаводская, 28	–	Сдан ГК	93000	3
Ул. Удальцова, 67	–	Сдан ГК	143556	0
Леонтьевский пер., 11	–	Сдан ГК	472500	10
Ул. Б. Очаковский пер., вл. 40, к. 4	–	Сдача ГК — 2007 год	82000	3

Источники: «Миял», МИАН, Vesco Realty.

Андрей Титюник,
директор департамента недвижимости Mirax Group:
— Осень на московском рынке недвижимости была отмечена основной коррекцией цен. Многие аналитики называли данный процесс стагнацией, хотя, на наш взгляд, правильное говорить о расхождении рынка, которое происходило между жильем нижней части экономкласса и класса «бизнес» и выше.

Причина, по которой снижался общий индекс стоимости жилья в последнее время, заключается в поведении экономкласса. Рынок в нижних сегментах на начало 2007 года оказался переоцененным, и лето ситуация расхождения рынка стала логическим исходом бурного роста цен в предыду-

щий год — цены за этот период снизились на 5–10%. Хотя с конца августа ситуация начала меняться и падение цен в экономклассе прекратилось, был продемонстрирован рост в пределах статистической погрешности. Скорее всего, в период спада большая часть инвестквартир экономкласса была выставлена на продажу, и на сегодняшний день их доля уменьшилась. Жилье бизнес- и элит-классов в данном случае сыграло роль подушки, которая помогла общему индексу цен остаться на уровне.

Граница цены бизнес- и экономкласса составляет на сегодня \$5500–5700 за кв. м. По нашим данным, с начала 2007 года жилье бизнес-класса показывало рост на 0,9% ежемесячно, что приблизительно соответствует повышению цены на 7–8% с начала года. Такой темп роста цены квадратного метра покрывает инфляцию в нашей стране и еще раз подтверждает, что жилье бизнес-класса — надеж-

ный инструмент сохранения и преумножения средств и хороший вариант для инвестиций.

Евгений Якубовский,
заместитель генерального директора компании

«Новая площадь»:

— В течение октября 2007 года колебания средней цены квадратного метра на вторичном рынке Москвы вышли за рамки однопроцентного диапазона стабильности. Пока колебания находились в границах диапазона, ситуация развивалась крайне медленно. Основные изменения затрагивали в основном объекты бизнес-класса. С активизацией спроса на объекты жилой недвижимости в начале осени стали расти цены на наиболее востребованные объекты рынка — квартиры экономкласса. В течение месяца ценовой уровень в данных сегментах достиг значений октября прошлого года и продолжил рост. В перспективе положительная динамика

изменения цен сохранится, при этом будет наращиваться интенсивность изменений. По нашим оценкам, до конца года можно будет ожидать от 3 до 6% роста цен в зависимости от класса объектов. Наибольшие изменения затронут квартиры бизнес-класса и экономкласса.

Нина Резниченко,
руководитель департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills:

— Цены в элит- и бизнес-классе продолжают медленно, но расти. В октябре цены на элитную недвижимость выросли в среднем на 2%, в зависимости от объекта и его местоположения этот показатель несколько выше, чем в сентябре. Не думаю, что цены в ближайшем будущем резко взлетят вверх, но и предположить к стагнации рынка я не вижу: спрос несколько активизировался, число новых проектов остается прежним, а стройматериалы, в том числе цемент, продолжают дорожать.

Сергей Салнис,
управляющий директор Vesco Realty:

— С наступлением осени покупательская активность на рынке городской недвижимости стабилизировалась, что в значительной степени отразилось на ценовой динамике. Ежемесячный прирост цен на квартиры составил в среднем 1,5–2%. Во многом подобная динамика была обусловлена понижением курса доллара, что спровоцировало ценовые коррекции в сторону повышения. Подорожание квартир обусловило также сокращение объемов строительства и, как следствие, уменьшение числа предложений.

Алексей Кудрявцев,
руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

— В октябре уровень спроса, как и ожидалось, вырос почти на 15%. При этом количество предложений на рынке новост-

роек Москвы по итогам октября практически не изменилось и составило около 332 адресов. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке по итогам сентября увеличилась на 2,2% и составила \$4006.

Спрос на вторичное жилье в Москве по итогам октября практически не изменился (+0,2% по сравнению с сентябрем). При этом количество предложений вторичной недвижимости в Москве увеличилось на 8% и составило около 33,8 тыс. квартир и комнат. Стоимость квадратного метра выросла на 3,2%, в среднем по городу ее значение зафиксировано на уровне \$4591. Наиболее интенсивный рост цен наблюдался в сегментах типового жилья и экономкласса — 3 и 4% соответственно. Стоимость квадратного метра в квартирах бизнес-класса выросла всего на 0,7%, а в категории элитного жилья зафиксировано снижение цен на 1,3% по сравнению с сентябрем.

Только Норман и только для вас!

Представляем дома в комплексе Fireside Грега Нормана (Greg Norman). Вершиной роскоши является проживание в самом центре первоклассного охраняемого жилого района в Дубаи Jumeirah Golf Estates (поля для гольфа Джумейра). Замечательный жилой комплекс Jumeirah Golf Estates, построенный вокруг четырех предназначенных для проведения чемпионатов трасс для гольфа, спроектированных Греггом Норманом, (Greg Norman), Виждей Сингхом (Vijay Singh), Серджио Гарсия (Sergio Garcia) и Питом Дайем (Pete Dye), устанавливает новый стандарт для этого города непревзойденных достижений. А комплекс Fireside с его парящими видами на девятые и десятки лунки **ошеломляющей** трассы Fire Course г-на Нормана является его **драгоценным украшением**. Комплекс Fireside состоит всего лишь из шестидесяти шести домов на **пять и шесть спален**, каждый из которых спроектирован ведущими архитекторами и отделан согласно вашим уникальным пожеланиям. В комплексе Fireside все направлено на достижение **индивидуальности** и на особое внимание к деталям. Именно поэтому мы тесно сотрудничаем с компанией **B&B Italia**, являющейся мировым лидером в области современной отделки, чтобы помочь вам сделать свой дом действительно своим. Работая вместе с вами, **талантливые дизайнеры интерьеров** компании B&B гарантированно помогут вам сделать свой дом в комплексе Fireside именно таким, как вы хотите. Даже находясь в отъезде, вы будете ощущать непревзойденный уровень роскоши, так как к каждому дому прилагается **Range Rover Sport ограниченного выпуска** Грега Нормана. А так как все объекты недвижимости комплекса Fireside предварительно оснащены аудио-, видео-оборудованием компании **Bang & Olufsen**, то можно быть уверенным, что новый дом будет настолько же веселым, насколько **он красив**. Поселитесь в комплексе Fireside Грега Нормана. Поселитесь в районе Jumeirah Golf Estates. Поселитесь в легенде. Дополнительную информацию см. на веб-сайте **www.fireside.ae** или **www.jumeirahgolfestates.com** или свяжитесь с нами по телефону **+971 4 375 9999** либо по адресу электронной почты **sales@jumeirahgolfestates.com**.



JUMEIRAH GOLF ESTATES

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

by Greg Norman

ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

С погодой подфартило

Подмосковье

Развитие рынка загородной недвижимости в октябре эксперты характеризуют как стабильное. Цены выросли в среднем на 3% в месяц, а спрос достиг нехарактерно-го для этого времени года уровня.

Спрос особой активностью не отличался, но, как отмечают участники рынка, в этом году, как и в прошлом, он выше, чем обычно. Этот факт объясняется, как ни странно, благоприятными метеословиями: в октябре стояла хорошая погода, и клиенты спешили приобрести жилье до наступления холодов. Любительных проектов девелоперы на сей раз не предлагали, но новых середнячков появилось довольно много.

Так, вышел на рынок элитный коттеджный поселок «Баден-Баден», который расположен в 12 км от МКАД по Калужскому шоссе. Он состоит из 40 домовладений площадью от 470 до 900 кв. м, построенных на участках около 0,3 га. Архитектурную концепцию поселка разработала компания Neuplaue & Partner. Другие новинки сезона — коттеджный поселок «Скандинавия» в 22 км от МКАД по Каширскому шоссе, загородный поселок «Ивантеевские ключи» на 77-м км по Симферопольскому шоссе, коттеджный поселок «Усково» на 12-м км по Ленинградскому направлению, а также коттеджный поселок «Новоусоково» в 31 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алина Андреева, пресс-секретарь компании «Комстрин»: — Очень заметных изменений в росте цен нет, но есть ко-

лебания, связанные с денежными единицами — рублями, долларами и евро.

Из крупных объектов я бы назвала прежде всего коттеджный поселок Papillon (17 км от МКАД по Горьковскому направлению). Еще об одном интересном проекте заявила компания Rosinka International Group. В 4 км от МКАД по Пятницкому шоссе компания предлагает покупателям виллы в клубной резиденции Angelovo Club Residence. Общая площадь поселка составляет 70 га, из которых 6 га отводятся под строительство 39 вилл. Из небольших объектов на рынке появились поселок «Финляндия» (43 км от МКАД, Истринский район МО), поселок «Четыре сезона» (40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе), коттеджный поселок «Ново-Ильинское» (14 км от МКАД по Ильинскому шоссе).

Василиса Баженова, руководитель дачно-развлекательного комплекса «Агаринлэнд»: — По моим наблюдениям, цены выросли в среднем на 3–5% в зависимости от проекта и направления. Хорошие темпы роста цен показали Киевское и Дмитровское шоссе. В нашем проекте «Агаринлэнд» цены увеличились на €10 за кв. м. Это связано с ростом стоимости земли, которая продолжает дорожать неоправданно быстрыми темпами.

Из новых тенденций на загородном рынке можно отметить появление загородных курортов, которые еще называют поселками-хобби. В инфраструк-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к октябрю 2007 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	39545	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	48677	5
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42641	0
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	45531	0
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	37671	0
«Величье»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	63157	0
«Графские пруды»	Киевское шоссе, 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	68452	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	55800	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	93750	0
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	25431	-2
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	43125	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0
«Елисская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41520	3
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	не предлагался
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	73800	2
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	65340	не предлагался
«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	94900	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	32775	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	32777	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	3
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	77500	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53076	0
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	46700	5
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	97500	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	1
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	122857	0
«Лукино-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	83200	0
«Межское погосье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	33800	0

Источники: ОПИН, «Инком-недвижимость», «Ильинка».

туре этих проектов делается акцент на какой-либо один вид спорта — гольф, яхтинг, верховая езда — или сразу на несколько, как, например, на курорте «Пирогово». О популярности таких форматов свидетельствует то, что в некоторых поселках список клиентов составляется на год вперед.

Нина Резниченко, руководитель департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills: — На загородном рынке, особенно в дальнем Подмосковье, продолжает наблюдаться рост цен, что напрямую связано с подорожанием земли. В среднем же в зависимости от сегмента, проекта и направления цены выросли примерно на 3%. Особенно высокие темпы роста цен показало Минское шоссе: на вторичном рынке там появилось несколько интересных проектов, которые собственники придерживали летом.

При этом границы сектора элитной недвижимости постепенно отодвигаются дальше от столицы. Если раньше элитные поселки были сосредоточены в районе 15–20 км от МКАД, то сегодня интересные предложения можно встретить в 50 км от МКАД и даже в дальнем Подмосковье (роскошные усадьбы и так называемые загородные курорты).

Сергей Салнис, управляющий директор Vesco Realty: — По итогам октября можно сделать вывод, что существенных изменений в стоимости недвижимости не произошло, а цены стабилизировались. Тем не менее было зафиксировано незначительное повышение цен (на уровне 3–4%) на ряд объектов, строительство которых завершилось в этот период. Вместе с тем в октябре наблюдалось увеличение количества за-

явок на продажу объектов стоимостью от \$1,5 млн и выше, в то время как наибольшим спросом пользовались объекты экономкласса. К примеру, в сегменте таунхаусов наиболее востребованными были предложения стоимостью до \$300 тыс. Большинство поступивших к нам заявок были на приобретение земельных участков в организованных коттеджных поселках.

Евгений Шевченко, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — Ситуация в октябре — начало ноября на рынке загородной недвижимости почти не изменилась, рынок развивается относительно спокойно. Стоимость лесного участка на Новорижском шоссе уже практически достигла уровня стоимости хорошего земельного участка на Рублево-Успенском направлении в районе Усова. Например, в поселке «Бени-

люкс» сотка стоит \$120 тыс., а в «Шервуде» — \$115 тыс. Среди последних интересных объектов, выведенных на рынок в этот период, можно отметить усадьбу Михаила Георгадзе, советского партийного и государственного деятеля брежневской эпохи, и коттеджный поселок Crystal Istra.

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»: — В октябре общий объем предложения объектов загородной недвижимости по сравнению с сентябрем увеличился в зависимости от типа жилья на 8–15%. Нижняя граница роста соответствует группе качественных предложений, верхняя — росту общей выборки предложений (со значительным преобладанием объектов старой постройки в садовых товариществах и наименее ликвидных земельных участках).

При этом с октября традиционно наблюдается сезонное падение спроса, в этот период он в среднем на 50–70% ниже летнего уровня. Однако этот год, как и прошлый, ввиду благоприятной погоды явился исключением, и по итогам октября мы отмечаем рост спроса на 5–6% по сравнению с сентябрем.

Средняя цена предложения в октябре увеличилась на 3,8% и сегодня составляет чуть более \$2585.

Максим Сухарьков, генеральный директор компании Ostogenka Real Estate: — Могу назвать три заметных проекта, вышедших на рынок в октябре. Во-первых, коттеджный поселок «Папушево» площадью 58 га на 24-м км Рублево-Успенского шоссе. Основной момент, на котором делают акцент инвесторы, — это удобство проживания. В поселке предполагается создание развитой инфраструктуры, в том числе

спортивной, где каждый найдет развлечение на свой вкус. Еще один новый интересный объект — поселок «Высокий берег» в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Он расположен на высоком берегу Истринского водохранилища, вокруг него будет расположена курортная зона. Хочу заметить, что на расстоянии до 50 км от МКАД у большой воды практически не осталось подобных участков под застройку. Наконец, третий необычный и удобный в плане расположения объект — коттеджный поселок «Покровское-Рубцово» близ города Истра на Новорижском шоссе. Уникальность поселка состоит в том, что он находится в историческом месте, на его территории располагаются отреставрированная усадьба, парковая зона и озеро. По поводу динамики цен в октябре могу сказать, что они остались на прежнем уровне и никаких колебаний не наблюдалось.





Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.



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

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

ДОМ страхование

Метры под прикрытием

риски

Владение городским жильем сопряжено с множеством рисков — от утраты права собственности на квартиру до полного ее разрушения в результате стихийного бедствия или взрыва бытового газа. Правда, столь глобальные неприятности происходят довольно редко. Гораздо чаще квартиры страдают от потопов, пожаров и посягательств злоумышленников. От каких же рисков страховать жилье и как получить максимальное возмещение в случае ущерба?

Защита титула

Лишиться жилья можно и без вмешательства стихии. Покупатель квартиры на вторичном рынке недвижимости рискует потерять ее, если суд признает сделку купли-продажи недействительной. Причиной утраты права собственности на квартиру может стать незаконность предыдущих сделок (приватизации, продажи, наследования и т. д.), мошенничество, нарушение прав несовершеннолетних или наследников при продаже квартиры. Сделка может быть признана незаконной в суде, если, например, продавец оказался недееспособным (этот факт может быть признан судом после совершения сделки), неспособным понимать значение своих действий (временное помешательство) или если человек продал квартиру, будучи введенным в заблуждение.

Кроме того, в процессе оформления документов могут быть допущены ошибки, от которых не оградят ни нотариус, ни система государственной регистрации. Единственное, что может защитить имущественные интересы покупателя квартиры, — полис страхования титула, или права собственности на недвижимость. Если суд признает сделку недействительной, страховщик возместит ему стоимость потерянной квартиры.

Правда, риск потери права собственности невелик. По статистике, публикуемой Федеральной регистрационной службой по городу Москве, на 200 тыс. зарегистрированных сделок купли-продажи на вторичном рынке жилья приходится примерно 30 судебных решений, признающих недействительными подобные сделки, а это менее 0,2%. Но, с другой стороны, если вы окажетесь в этой тридцатке, потеряете и деньги, и квартиру.

«В России факт регистрации сделки с недвижимостью в регистрирующих органах не дает стопроцентной гарантии того, что по

том по ней не будут предъявлены претензии, — уверяет заместитель генерального директора Страхового дома ВСК Елена Веневцева. — ВСК уже производил выплаты по этому виду страхования, часть договоров находится на стадии рассмотрения».

Тариф на страхование титула составляет 0,2–0,45% от страховой суммы. Срок страхования — от одного года до 10 лет. Специалисты советуют страховать титул минимум на три года, поскольку, согласно статье 181 Гражданского кодекса РФ, «срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года». Правда, как утверждает главный операционный юрист юридической компании «Бергер и партнеры» Максим Бородиня, по решению суда срок исковой давности может быть расширен в силу объективных причин. Например, если истец своевременно не смог заявить о своих правах раньше по уважительной причине (находился в длительной командировке, в местах лишения свободы, в плену или в коме). «В этом случае суд может продлить срок исковой давности еще на три года, но в нашей практике подобных случаев не было», — говорит юрист.

Конструктивное решение

Риск лишиться квартиры в случае ее разрушения тоже невелик. Тем не менее в программы страхования жилья обычно включен риск полного уничтожения и повреждения недвижимого имущества, а именно конструктивных элементов квартиры (стены, пол, потолок), в результате пожара, стихийных бедствий, падения летательных аппаратов, взрыва бытового газа и т. п. Недавно, например, компания РОСНО выплатила владельцу полностью уничтоженной в результате взрыва газа квартиры 8,124 млн руб.

Страхование «конструктива» особенно актуально для владельцев квартир в старых



Недавний взрыв газа и пожар в доме на Загородном шоссе соединил большинство страховых случаев: разрушение конструктивных элементов, утрата отделки, затопление водой, гражданская ответственность

домах с деревянными перекрытиями и газовыми плитами. Стоимость страхования невелика и составляет 0,2–0,5% от рыночной цены квартиры. На тариф влияет возраст дома и наличие или отсутствие факторов риска (например, газовой плиты, проведения ремонтных работ, расположения квартиры на первом или последнем этаже).

Если вы владеете квартирой в новом монолитном доме на доступном для пожарных этаже и рядом не ведется строительство (риск падения строительного крана отсутствует), можете отказаться от страхования стен и застраховать то, что чаще всего страдает от воды и огня, а именно отделку. Такую возможность, например, предусматривает новая программа компании «Энергогарант» Casa Stile. По этой программе страхуются внутренняя отделка, инженерное оборудование, домашнее имущество и ответственность владельца квартиры. Договор, что удобно, оформляется без осмотра, заявления на страхование и описи имущества. При страховании отделки и оборудования страховая сумма составляет 100–600 тыс. руб., домашнего имущества — 60–300 тыс. руб., ответственности — 50–150 тыс. руб. Минимальная стоимость полиса — 800 руб.

Однако владельцы элитной недвижимости предпочитают страховать и отделку, и «конструктив». В августе, например, компа-

ния РОСНО застраховала две двухэтажные квартиры в высотном доме по Давыдовской улице площадью 410 и 412 кв. м. Первая квартира застрахована на \$5,546 млн (на \$4,46 млн застрахованы конструктивные элементы и отделка помещения, на \$1,5 млн — имущество в квартире), вторая — на \$5,345 млн (застрахованы конструктивные элементы и отделка).

«В этом году в дополнение к типовому пакету РОСНО предлагается страхование следующих рисков: аварии энергосистем, ущерб от повреждения аквариума, утрата ключей и последующая замена замков; расходы по аренде, если в результате страхового случая клиенту необходимо снимать жилье; расходы в связи с досрочным возвращением из отпуска или командировки, если страховой случай наступил, когда клиент был в отъезде и был вынужден вернуться раньше срока, — рассказывает директор департамента имущественного страхования московской региональной дирекции РОСНО Артем Искра. — Кроме того, предлагается и новые услуги. Это работа круглосуточного пульта, выезд экспертов в вечерние часы и выходные дни, сбор справок из компетентных органов».

Отделка страдает первой

Застраховать «конструктив» и элементы отделки за сущие копейки (а именно за 90

копеек за кв. м) могут собственники квартир и наниматели муниципального жилья. Такую возможность предоставляет система льготного страхования жилья (ЛСЖ), и об этой возможности вы каждый месяц узнаете из счетов за коммунальные услуги. Правда, в системе ЛСЖ страховая стоимость квартир существенно отличается от реальной и составляет 17 тыс. руб. за кв. м, то есть если квартира площадью 50 кв. м, застрахованная по этой программе, разрушится в результате взрыва бытового газа, компенсация составит всего 850 тыс. руб. На эти деньги нового жилья, понятно, не купишь. А вот если в результате пожара и его тушения пострадает внутренняя отделка, страховое возмещение составит примерно треть этой суммы, то есть 283 тыс. руб. Этих денег хватит, чтобы сделать простенький ремонт своими силами.

Чтобы сэкономить на страховании, но при этом получить достаточную для восстановления пострадавшей квартиры сумму, отделку и инженерное оборудование имеет смысл застраховать в той же компании, с которой заключен договор ЛСЖ, или застраховать отдельно, как, например, поступили владельцы квартиры в центре Москвы, в доме постройки позапрошлого века. Как сообщает вице-президент компании «Ренессанс Страхование» Наталья Карпова, в прошлом году в этом доме прорвало установленный на крыше резервуар (часть системы водоснабжения), владельцам квартиры выплачено более \$200 тыс. страхового возмещения.

Купив полис, вы далеко не всегда можете рассчитывать на то, что выплаченной страховщиком суммы хватит на восстановление отделки в ее первоначальном виде. «Большинство клиентов страховых компаний сталкивались с тем, что при расчете страхового возмещения учитывается износ ремонта, если он был сделан несколько лет назад, — говорит начальник имущественного страхования группы «АльфаСтрахование» Людмила Карпова. — При этом страхователю выплачивается сумма, которой будет недостаточно для того, чтобы заново отремонтировать квартиру, то есть износ клиент покрывает из своего кармана». Эта несправедливость, как утверждает Людмила Карпова, устранена в продукте «АльфаРемонт».

Есть и такой подвод. Допустим, вы застраховали всю отделку на 500 тыс. руб., а пострадал только потолок. Большинство страховщиков выплатят сумму, пропорциональную доле, которую составляет стоимость потолка в общей страховой сумме. Впрочем, некото-

рые компании готовы платить, что называется, по первому риску. Например, летом компания «Ренессанс Страхование» предложила программу «Ренессанс — хороший ремонт», в рамках которой, как объясняет Наталья Карпова, возмещение выплачивается без учета пропорции стоимости отделки и страховой суммы. «То есть при обычных условиях если ремонт стоимостью \$50 тыс. страхуется на \$10 тыс. (пропорция 1:5), а отделка по страховому случаю пострадала на \$1 тыс., то выплата будет составлять не \$1 тыс., а 1/5 от \$1 тыс., то есть всего \$200. Так работают все страховые компании, — уверяет она. — Мы решили уйти от этой схемы, и выплата будет равна сумме ущерба. Единственное ограничение — она не может превышать страховую сумму».

По данным страховой компании МАКС, 95% страховых случаев в квартирах москвичей происходит в результате повреждения водой, большинство из них по причине аварий систем водоснабжения. Как правило, речь идет о свищах на трубах водопроводных стояков, лопнувших гибких шлангах подводки к смесителям и бачкам, сломанных вентилей, засоров канализации и внутренних водосточков. От потопов страдают и владельцы квартир, в которых произошла авария, и их соседи. Если вы затопили соседей, они вправе потребовать возмещения ущерба. Единственный способ избежать затрат на ремонт соседних квартир — страхование гражданской ответственности.

Еще одна недавняя выплата по страхованию ответственности РОСНО составила 171 тыс. руб. Причиной страхового случая, а именно повреждения внутренней отделки квартиры соседней снизу, стали ремонтные работы в квартире страхователя.

Стоимость страхования гражданской ответственности квартир определяется в процентах от лимита ответственности страховщика и составляет 0,5–1% в зависимости от того, сдается ли квартира в аренду, и от других застрахованных рисков. Если вы вместе с ответственностью застраховали «конструктив», отделку и домашнее имущество, стоимость страхования ответственности будет ниже.

Лимит ответственности страховщика, то есть сумму, которая будет выплачена пострадавшим, определяет сам страхователь. При определении этой суммы страховщики советуют познакомиться с ближайшими соседями и осторожно разузнать, сколько стоит отделка их квартир и имущество, чтобы в случае чего страховщики хватило на покрытие их убытков, иначе придется доплачивать соседям из своего кармана.

Наталья Капустина



VILLAGIO ESTATE

VILLAGIO ESTATE

ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

Компания Villagio Estate создает элитные загородные поселки, уникальные по концепции и качеству реализации. Благодаря опыту и мастерству профессионалов компании создание загородных проектов класса de luxe достигло уровня искусства. Компания является подразделением Корпорации «ИНКОМ» — крупнейшего девелопера загородной недвижимости и признанного российского лидера риэлторских услуг. Выбирая поселки под брендом Villagio Estate — вы выбираете безупречный стиль и комфорт в гармонии.



NOVARIGA

ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ КОМПЛЕКС

Для жителей своих коттеджных поселков на Новорижском шоссе Villagio Estate, ведущий девелопер элитной загородной недвижимости, построит крупнейший полнфункциональный инфраструктурный комплекс Novariga.

В 10-минутной доступности от поселков компании будет все необходимое: детский сад и школа, широкопрофильный медицинский центр, рестораны, торгово-развлекательный центр, спортивно-оздоровительный комплекс «Планета Фитнес», собственный конный клуб, пансионат для обслуживающего персонала и даже православный храм. Сроки строительства комплекса — 2008–2011 гг.

Благодаря строительству комплекса Novariga, в поселках Villagio Estate можно будет наслаждаться и загородной жизнью, и привычным городским комфортом высочайшего уровня.



VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

974 0000

www.villagio.ru

реклама

ЛУЧШИЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КЛАССА DE LUXE



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК MILLENNIUM PARK

Millennium Park — победитель премии «Поселок года-2007» — признан лучшим проектом коттеджного поселка класса de luxe. Первые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с приватным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс Novariga*.

24 км от МКАД по Новорижскому шоссе
672 земельных участка площадью от 0,2 до 2 га
Общая площадь — 285 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРИНФИЛД»

«Гринфилд» расположен в окружении живописного леса в одном из красивейших и самых экологически чистых районов Подмосковья — Истринском. Здесь предусмотрены многочисленные рекреационные зоны, выполненные в едином архитектурно-ландшафтном стиле, широкие проспекты и бульвары. В центре поселка расположено озеро с островами, на которых будет разбит ландшафтный парк. К услугам жителей поселка инфраструктурный комплекс Novariga*.

26 км от МКАД по Новорижскому шоссе
299 земельных участка площадью от 0,2 до 0,5 га
Общая площадь — 127 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «РИВЕРСАЙД»

«Риверсайд» расположен на берегу реки в окружении леса, образующего естественную рекреационную зону. Архитектурно-ландшафтное оформление поселка выполнено в едином стиле. На берегу реки расположится живописный парк с детскими площадками и уютными беседками. В ближайшее время все строительные работы в поселке будут завершены. К услугам жителей поселка инфраструктурный комплекс Novariga*.

26 км от МКАД по Новорижскому шоссе
120 земельных участка площадью от 0,2 до 0,5 га
Общая площадь — 38 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»

«Лазурный берег» расположен в красивейшем месте на берегу Пестовского водохранилища, заслуженно снискавшего славу жемчужиной Подмосковья. Береговая линия протяженностью 1,5 км создает неограниченные возможности для отдыха на воде. На территории «Лазурного берега» предусмотрены два благоустроенных пляжа и набережная.

29 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
92 земельных участка площадью от 0,2 до 1 га
Общая площадь — 42,8 га

КЛАСС «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ | Новые гибкие условия оплаты



WWW.CAPITALCITY.RU

Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

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

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

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО

 Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

КЛАСС «ПРЕМИУМ»

Жилой комплекс «Город Яхт»

Ленинградское шоссе, 37



ДОМ ПОСТРОЕН

НОВЫЕ ГИБКИЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

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

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

Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А



- 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 апартментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



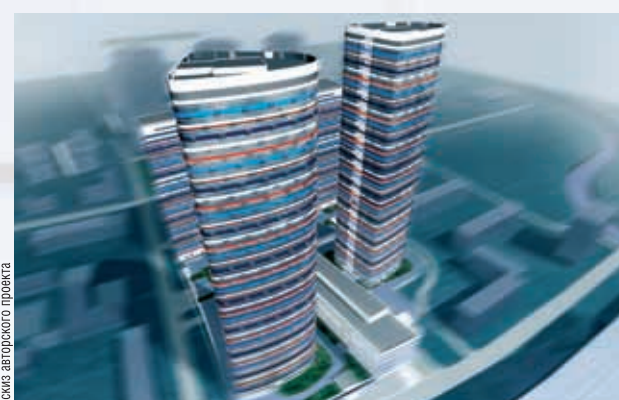
Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4



Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А



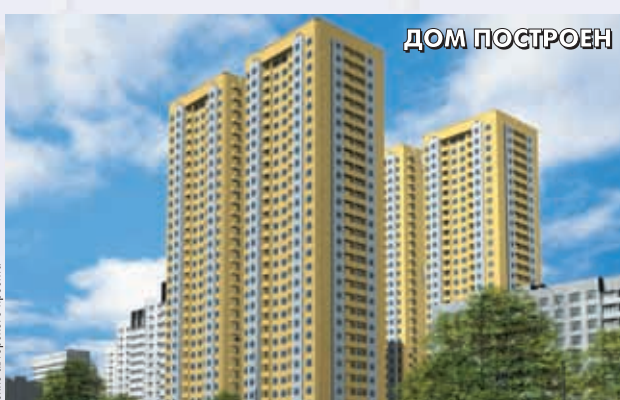
Жилой комплекс «ТРИКОП», жск

Ростокинская улица, владение 2



Жилой комплекс «ЭКО», жск

Мироновская улица, владение 27



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42

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

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

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

ДОМ

проекты

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

Три корпуса на Плющихе

Москва

Компания «ДОН-Строй» начала продажи квартир и пентхаусов в новом жилом доме класса de luxe на Плющихе. Проект правильное было бы назвать даже не домом, а кварталом — три корпуса с просторным внутренним двором займут площадь почти 1,5 га в одном из немногих тихих и зеленых уголков центра Москвы.

Добротные жилые ансамбли времен советского ампира, выстроенные вдоль Ленинского или Ленинградского проспекта, — вот первое сравнение, которое приходит в голову, когда рассматриваешь новый проект компании «ДОН-Строй».

Эклектика в духе русского ар-деко в последнее время удивительно популярна среди московских застройщиков и архитекторов. Можно вспомнить в связи с этим жилые комплексы «Шуваловский» или «Доминанта». Теперь и «ДОН-Строй» оценил проверенные временем достоинства этого стиля жилой застройкой.

Правда, на Плющихе нет шума и скорости московских проспектов. Напротив, это один из немногих еще сохранившихся тихих уголков столицы. Свернув с Садового кольца, попадаешь в тихий квартал советской номенклатуры. Сейчас на месте строительства будущего жилого комплекса ведутся подготовительные работы — снос зданий ветхого жилого фонда.

Из окон будущего дома компании «ДОН-Строй» будет виден сквер Девичьего поля и храм Архангела Михаила, за которыми купола Новодевичьего монастыря и храма Христа Спасителя, башня МИДа и набережная Москвы-реки с Хрустальным мостом.

По замыслу авторов — архитектора Андрея Трофимова и архитектурного бюро TtomoS — три разновысотных корпуса

будущего дома образуют единый квартал, композиционным центром которого станет просторный внутренний двор в духе итальянского патио внушительных, особенно для центра Москвы, размеров — 0,7 га, недоступный для посторонних.

Авторы проекта не случайно называют двор словом «патио». После окончания строительства здесь должны появиться уютные площадки ротонды, напоминающие итальянские внутренние дворы. Значительная территория позволяет устроить здесь же большую детскую площадку с игровым городком.

В патио разместится итальянское кафе, а рядом, на первом этаже одного из корпусов, — винный бутик. В бутике будет оборудован погребок, где при строго определенной температуре и в правильном положении жильцы дома смогут хранить собственные винные коллекции.

«Архитектура квартала основана на классически выверенных фасадах с вертикальными линиями окон, фланкированными стилизованными колоннами и венчающим карнизом, — рассказывает о проекте Андрей Трофимов. — Ритмичный рисунок больших окон, балконов и террас придает зданию стилистическую чистоту и легкость».

Высота корпусов дома будет варьироваться от шести до одиннадцати этажей. Интерьеры каждого из них оформят в классической традиции: спо-



Три разновысотных корпуса будущего дома на Плющихе образуют единый квартал

койные тона и правильные формы. Сдержанный декор лобби и лифтовых зон по замыслу архитекторов должен акцентировать внимание на природной красоте натуральных материалов, которые будут использованы в отделке.

Согласно современным требованиям к жилым комплексам de luxe, дом на Плющихе оснастят автономными систе-



мами очистки воды, оптоволоконной системой коммуникаций, системами безопасности и контроля доступа, бесшумными скоростными лифтами KONE, приточно-вытяжной

системой вентиляции и бесшумной фильтрации воздуха. Только для жителей квартала будет работать спа-салон, представляющий новое для Москвы термальное направле-

ние спа, основанное на использовании специальных солей и природной воды подземного моря Сальсомаджоре. В оформлении интерьеров спа предполагается использовать редкий

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ПЛЮЩИХЕ	
Адрес	ул. Погодинская, 2
Этажность	6–11
Всего квартир	300
Площади квартир (кв. м)	90–260
Площади пентхаусов (кв. м)	200–550
Цена (\$/кв. м)	от 15 тыс.
Количество машиномест	772
Срок сдачи	2010 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: продуманное архитектурное устройство комплекса; высокие потолки, большая площадь остекления; хороший вид из окон, несмотря на сравнительно небольшую высоту корпусов.

Отрицательные: долгий срок строительных работ — закончатся в 2010 году; разнородное архитектурное окружение.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Сергей Баранов, руководитель отдела инвестиций «Пересвет-Девелопмент»: Данный проект будет интересен покупателям элитного жилья. Подобных на столичном рынке немного. Дело в том, что в Москве сейчас очень тяжело найти достойную площадку, тем более в историческом центре. Соблюдены все атрибуты элитного предложения: кроме местоположения, это также единое социальное окружение и применяемые технологии строительства. Что касается цены, то она адекватна эксклюзивности объекта.

альпийский мрамор. Декораторы разработали для салона специальную систему мягкой подсветки, способствующую расслаблению.

Дом на Плющихе будет оснащен двухуровневым подземным паркингом. Проектом зарезервировано не менее двух машиномест на каждую квартиру. Также будут построены отдельные наземная и подземная гостевые парковки.

«В квартирах жилого квартала на Плющихе обилие открытого пространства, света и воздуха, — говорит Андрей Трофимов. — Здесь будет максимально светло за счет высоких потолков, свободной планировки и больших площадей остекления».

Архитекторы использовали в проекте несколько видов окон: панорамные, угловые, эркеры, французские балконы, витражное остекление. Окна предусмотрены даже в ванных комнатах. Обширное освещение позволяет максимально использовать естественное освещение, благо за окном на редкость приятный для Москвы пейзаж.

В доме будут продаваться квартиры от двух до пяти комнат площадью от 90 до 260 кв. м с гардеробными, в остальном планировка свободная. Высота потолков — 3,3 м. Балконы заменили просторными террасами площадью от 40 до 100 кв. м.

На последних этажах проектировщики предусмотрели строительство трех пентхаусов площадью от 200 до 550 кв. м. Там будут панорамные окна от пола до потолка на три или четыре стороны света, открытые террасы с подогревом от 50 кв. м. камин.

Стоимость квадратного метра в доме на Плющихе стартует от \$15 тыс. Управлять домом будет принадлежащая «ДОН-Строю» компания «ДС Эксплуатация». Ориентировочная стоимость ее услуг составит \$2 за кв. м площади квартиры. Коммунальные услуги жильцы будут оплачивать по городским тарифам.

Ольга Соломатина

300-страничный Дом Баранов 916-9911

ВКЛЮЧИТЕ
ВООБРАЖЕНИЕ...

модель: Plasma (SP9)

И ЭЛЕКТРОКАМИН **Dimplex**

www.electrokamin.ru (495) 916-9697

Генеральный дистрибьютор: ТД „Белая Гвардия“

Старик Хоттабыч

МИР

ЭЛЬДОРАДО

ЭТО

М.видео

ТЕХНО СИЛА

Реклама

консалтинг

инвестиции

девелопмент

ПРЕВРАЩАЕМ ИДЕИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

МИЗЛЪ

WWW.MIEL.RU

РЕКЛАМА

Не тихое Angelovo

Подмосковье

На северо-западе Москвы, в 4 км от МКАД по Пятницкому шоссе, на территории площадью 70 га строится поселок Angelovo Club Residence. Он станет продолжением одного из самых успешных и удачно организованных коттеджных поселков Подмосковья «Росинка». Главные достоинства клубной резиденции — соответствующая классу поселка развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность и близость к Москве. Правда, последнее из названных достоинств некоторые склонны относить к недостаткам проекта.

Чтобы попасть в поселок, нужно проехать всего 3 км от Московской кольцевой автодороги по району Митино, еще километр по Пятницкому шоссе — и уже поворот налево: мимо деревни Ангелово к строящемуся поселку Angelovo. Главное — не разогнаться, чтобы не пропустить поворот с трассы.

Пятиницкое шоссе не худшая из подмосковных трасс. По крайней мере, оно медленно, но движется даже летом в час пик. Будущим жителям Angelovo Club Residence придется пережить реконструкцию трассы. Власти планируют расширить Пятинцу до четырех полос, программа дорожного строительства в Митине также предусматривает сооружение транспортной развязки в районе пересечения Пятиницкого шоссе с МКАД и строительство эстакады на пересечении Пятиницкого шоссе с 1-м Митинским проездом, а также обустройство съезда с Пятиницкого на Путиловское шоссе, являя светофор, и расширение до пяти полос участка от 1-го Митинского проезда до Путиловского шоссе.

В 2008 году должна открыться станция метро «Митино». Появится она приблизительно в десяти минутах ходьбы от клуб-

ной резиденции Angelovo. Doroga do Angelovo Club Residence действительно занимает так мало времени, что не сразу привыкаешь к тому, что оказался за городом. Причем на традиционные подмосковные выходные поселки Angelovo пока еще мало. Кажется, что попадаешь в одноэтажную Америку. Для того чтобы понять, как будет выглядеть поселок после окончания строительства, нужно пройтись по соседнему поселку «Росинка»: клубная резиденция станет его продолжением. Соседство более чем удачное. «Росинка» построена 17 лет назад, и на сегодняшний день это один из самых успешных и обустроенных в Подмосковье арендных поселков. Здесь годами арендуют дома по самым высоким в Московской области ставкам, в числе арендаторов многие представители дискорпуса и главы представительств международных компаний. Лиде ожидания в «Росинке» написан на два года вперед. Нынешние жильцы рады были бы купить жилье в поселке, но, за редкими исключениями, дома здесь никогда не продавались. Зато купить дома и таунхаусы можно в клубной резиденции Angelovo. По сути, в этом про-



екте использован успешный
опыт уже существующего.

Строиться Angelovo Club Residence будет семью очередями. Закладка первой очереди состоялась в марте 2007 года. Сейчас монолитные каркасы домов залиты, возводятся кирпичные стены. Срок сдачи последней очереди поселка — 2010 год.

Концепцию генерального плана клубной резиденции Angelovo, внутренние планировки и фасады домов разрабатывало американское архитектурное бюро Liebman & Melting Partnership с учетом ландшафта местности. Девелопер проекта Ап-

gelovo Club Residence — компания Rosinka International Group.

Резиденция Angelovlo Club
 Residence на территории 64 га
 предусмотрено строительство
 650 таунхаусов площадью от
 193 до 553 кв. м. Еще 6 га отве-
 дено под строительство вилл
 площадью от 450 до 650 кв. м
 на участках средней площадью
 18 соток. Покупатели могут вы-
 бирать из семи типов домов:
 бизнес (общая площадь 193 кв.
 м), бизнес-де-люкс (244,4 кв. м),
 семейный де-люкс (330,7 кв. м),
 семейный (356,2 кв. м), кантри
 (413,5 кв. м), президент
 (535,4 кв. м) и амбассадор
 (553,3 кв. м).



Сейчас четырехуровневый таунхаус (два этажа, цоколь и мансарда) площадью 244 кв. м с участком две сотки земли можно купить за \$1,28 млн.

Дома продаются по договору долевого участия, на все дома предоставляется пять лет гарантии.

Покупателям недвижимости в резиденции Angelovo предлагают установить систему «интеллектуальный дом», которая обеспечивает круглосуточный дистанционный контроль за системой отопления, освещения и инженерными сетями. В качестве дополнительных услуг управляющая

поселком компания готова помочь в поиске няни, домработницы, а также предоставляет жителям услуги собственной прачечной и автомойки. Территория поселка охраняется собственной службой охраны и оснащена электронной системой видеонаблюдения.

По замыслу проектировщиков поселок должен стать удобным для постоянного проживания, прежде всего семьям с детьми. В основе концепции проекта лежит идея создания уютной загородной резиденции со своей максимально насыщенной инфраструктурой, способной обеспечить полно-

ценное комфортное проживание за городом всей семьи.

На территории Angelovo Club Residence планируется строительство Британской международной школы, где дети смогут получить сразу два аттестата – российский и британский, детского сада, игровой комнаты для малышей, которым еще рано ходить дома в младшую садовскую группу, десять детских площадок. Кроме того, там появятся собственный многофункциональный спортивный комплекс, несколько открытых спортивных площадок, открытые и закрытые теннисные корты. Зимой будут заливать каток. Естественно для поселка такого класса появление аптеки, супермаркета, салона красоты и спа, нескольких ресторанов и кафе. Перечисленными инфраструктурными объектами проектировщики не ограничились, добавив к ним развлекательный комплекс, бизнес-центр с конференц-залом, гостиницу

Конечно, развитая инфраструктура — вещь приятная, но наблюдать за ее строительством жителям поселка Angelovo Club Residence придется не один год. Правда, стоит заметить, если рынок подмосковной недвижимости в ближайшие годы будет развиваться по тем же прави-

лам, что и сейчас, стоимость домов и таунхаусов в поселке будет в несколько раз выше той, что приходится платить теперь.

Начало строительных работ по возведению инфраструктурных объектов запланировано на 2009 год. До ввода их в эксплуатацию жители Angelovo могут пользоваться аналогичными объектами «Росинки». Это спортивный центр, магазин, интернет-кафе, детские площадки, теннисные корты, благоустроенное озеро с песчаным пляжем и лодочной станцией и т. д.

Кроме того, в распоряжении будущих жильцов Angelo-vo Club Residence инфраструктура района Митино. Рядом на МКАД — сетевые гипермаркеты и «Крокус Сити Молл».

Однако основное достоинство проекта — близость к Москве — можно считать и его недостатком. Исторически эта территория была закрытой санитарной зоной, здесь отсутствуют промышленные объекты, захоронения отходов и свалки, рядом расположены Красногорский лесопарк и река. Тем не менее сегодня говорить об экологической чистоте поселка можно только в том случае, если он построен на расстоянии как минимум 30 км от МКАД.

Ольга Соломатина

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Тимур Сайфутдинов,
генеральный директор компании
«Терра-недвижимость»:

— Мы не можем не отметить очень удачное расположение данного поселка. Во-первых, близость к Москве, что крайне важно, учитывая целевую аудиторию проекта. У девелопера — компании Rosinka International Group — за годы функционирования их первого поселка «Росинка» набрана отличная база западных компаний и дипломатических представств, которые с большой вероятностью станут покупателями жилья в Angelovo. К моменту окончания строительства поселка власти должны закончить реконструкцию Ленинградского проспекта, что позволит жителям еще быстрее добираться до центра. Во-вторых, Красносрпский район относится к экологически чистым территориям Подмосковья.

Даже при том, что поселок только появился, уже сейчас можно говорить о едином социуме покупателей. Это топ-менеджеры западных компаний, которые уже давно облюбовали соседнюю «Росинку». Для них уже сейчас здесь есть все необходимое, чтобы чувствовать себя в поселке как дома: Британская международная школа, спортивный центр, магазин, интернет-кафе, детские площадки, теннисные корты, благоустроенное озеро. Первые жильцы нового поселка не будут дожидаться окончания строительства собственной инфраструктуры, а смогут пользоваться уже существующими благами. При этом, когда все работы будут завершены, два поселка смогут обеспечить своим обитателям полностью автономное существование. Здесь будут и детский сад, и бытовые службы, и супермаркет, и салон красоты.

и спа-салон, и даже деловой центр с вертолетной площадкой. Не стоит забывать, что поселок расположен в 10 минутах от Митина.

Нам хотелось бы отметить сроки строительства. Для освоения территории 70 га три года — это очень хороший показатель. Учитывая успешный многолетний опыт компании-девелопера, можно уверенно говорить о том, что проект будет реализован очень быстро.

Из недостатков мы можем отметить только один — планы девелопера продавать жилье с отделкой под ключ. С учетом того, что основными покупателями станут, скорее всего, представители западных компаний в Москве, которые привыкли получать полностью готовый продукт, это вызывает недоумение. Хотя, возможно, в процессе реализации концепция претерпит изменения.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
ANGELOVO CLUB RESIDENCE**

Местоположение	Пятницкое шоссе, 4 км от МКАД
Общая площадь (га)	70
Тип застройки	котеджи, таунхаусы
Площади коттеджей (кв. м)	450-650
Площади таунхаусов (кв. м)	193-553
Площади участков (соток)	2-18
Цена домовладения (\$)	от 1,28 млн
Начало строительных работ	март 2007 года
Окончание строительства	2010 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: профессиональный проект, вписанный в окружающую среду; хорошая транспортная доступность; развитая инфраструктура в шаговой доступности; адекватное соотношение цены и уровня инфраструктурных объектов.

Отрицательные: соседство с микрорайонами многоэтажек и шоссе; перспектива длительной стройки после заселения первых жителей.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б^в-Дома».

на Вернадского

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

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

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

Дома построены. Идет заселение!

**Территория
обслуживается аистами**

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

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

ДОМ

проекты

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

Отдых по-тихому

КИЕВСКОЕ

Коттеджный поселок «Глаголево-Парк», строящийся в одном из самых экологически чистых районов Подмосковья, полностью отвечает требованиям, предъявляемым к жилым комплексам бизнес-класса. Он будет расположен в стороне от шумной трассы, всего в 35 км от МКАД по Киевскому шоссе — современной автомагистрали с многоуровневыми развязками и качественным дорожным покрытием.

Общая площадь поселка составляет 67 га. Территория разбита на 280 земельных участков площадью от 0,15 га каждый. Имеется естественный водоем площадью 1,5 га, на берегах которого планируется разбить ландшафтный парк и пляжную зону. Проложены внутренние асфальтированные дороги, обеспечивающие удобные подъезды к каждому участку.

Архитектурная концепция поселка выдержана в едином стиле. Вниманию покупателей предлагается пять архитектурных проектов, разработанных специально для коттеджного поселка «Глаголево-Парк»: «Балчуг-3» (249 кв. м), «Версаль» (255 кв. м), «Запад» (264 кв. м), «Корвет» (294 кв. м) и «Линдаль» (294 кв. м). Любой проект может



быть доработан в соответствии с личными запросами заказчика. Дома возводятся из экологически чистых матери-

алов — кирпича или дерева, превосходные эксплуатационные характеристики позволяют использовать их для

круглогодичного проживания. Все коттеджи обеспечены электроэнергией, подключены к магистральным сетям газоснабжения, водопровода и канализации, Московской городской телефонной сети и интернету.

Для создания максимально комфортных условий проживания в «Глаголево-Парк» возводится спортивно-развлекательный комплекс с большим бассейном и тренажерным залом, общественно-торговый центр, салон красоты и SPA-центр. Также на территории поселка разместятся спортивные и детские игровые площадки, гостевая парковка. Кроме того, жители поселка смогут пользоваться инфраструктурным комплексом, расположенным в находящемся по соседству элитном поселке «Новоглаголево». К их услугам ресторан, магазины, аптека, почта, медпункт, химчистка и другие объекты инфраструктуры.

На въезде в коттеджный поселок установлен контрольно-пропускной пункт. Осуществляется круглосуточное патрулирование территории. Все дома могут быть подключены к системе индивидуальной пультовой охраны.

Дача поселка в эксплуатацию запланирована на 2009 год.
Клавдия Шур

Не хуже, чем у французов

ДМИТРОВСКОЕ



На северо-западе Подмосковья строится новый загородный поселок класса de luxe «Лазурный берег». Он расположится на живописном берегу Пестовского водохранилища в 29 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Благоприятные природные условия и развитая спортивно-развлекательная инфраструктура обещают сделать этот проект одним из самых востребованных на рынке.

На 43 га будет 92 домовладения площадью от 20 соток до 2 га и стоимостью от \$1,65 млн до \$10 млн. По замыслу архитекторов, коттеджи будут иметь вид шале.

Одними из главных достоинств поселка являются бла-

гоприятная экологическая обстановка и уникальный ландшафт. На территории, отведенной под поселок, растет хвойный и смешанный лес, образующий естественную рекреационную зону. Береговая линия протяженностью 1,5 км открывает широкие возможности для комфортного и активного отдыха.

«Лазурный берег» — поселок для любителей «большой воды» и водных видов спорта — яхтинга, катания на катерах и водных мотоциклах. К настоящему времени завершено строительство причала на 40 яхт, выполненного с использованием новейших технологий. К причалу будет примыкать ресторан пло-

щадью около 150 кв. м (сейчас он в стадии проектирования).

Кроме того, здесь планируется оборудовать два благоустроенных песчаных пляжа, спортивные и детские игровые площадки. К услугам жителей «Лазурного берега» и спортивная инфраструктура близлежащих районов. Поселок расположен в пятнадцати минутах езды от знаменитого горнолыжного курорта «Сорочаны», спортивного парка «Яхрома» и крупнейшего в Европе спортивно-стрелкового комплекса «Лисья нора». В прибрежной полосе расположатся многочисленные зоны отдыха с тенистыми беседками, скульптурными композициями, фонтанами и цвет-

никами. Обширный участок леса, прилегающий к поселку, будет превращен в парковую зону.

Для создания максимально комфортных условий проживания в «Лазурном берегу» строится многофункциональный центр с гостиницей, супермаркетом, кафе и ресторанами, бильярдным залом, фитнес-клубом с бассейном и сауной, крытым теннисным кортом. Территория поселка будет круглосуточно охраняться.

Завершение строительных работ в поселке «Лазурный берег» намечено на 2008 год. Продажей домовладений занимается корпорация «ИНКОМ-Недвижимость».

Никита Рылеев

Булгаковские дома

КАЛУЖСКОЕ

На рынке элитной загородной недвижимости появился новый интересный проект. Компания Tweed начала продажи в новом коттеджном поселке «Булгаков», расположенном в 34 км от МКАД по Калужскому шоссе. Транспортные магистрали этого направления не очень загружены, поэтому дорога из центра Москвы до поселка занимает всего около 50 минут.

Территория «Булгакова» площадью 9,4 га представляет собой зеленую парковую зону, что обеспечивает благоприятную экологическую обстановку. На протяжении многих лет в этих живописных местах располагались дачи московской интеллигенции. Сосуществование нового и старого вылилось основной идеей при проектировании парковых резиденций «Булгакова».

Резиденции расположены на южном берегу природного ручья, берущего начало в лесных угодьях. В поселке построены три типа домов различной планировки площадью от 96 до 301 кв. м. Все они выполнены из кирпича и дерева, поэтому гармонично вписываются в единый архитектурно-природный комплекс по-



селка. Внутреннее пространство домов решено функционально, основной акцент сделан на высокую инсоляцию комнат. Стоимость домовладений варьируется от \$670 000 до 1 000 000.

«Булгаков» имеет собственную службу эксплуатации, которая обеспечивает круг-

логодичный уход за домами и парком. Для удобства жителей создан общественно-торговый центр, для гостей поселка предусмотрена парковка. Кроме того, жители резиденций могут пользоваться инфраструктурой близлежащих Подольска и Троицка.

Соня Милованова

АЛТЕЯ - ИСПАНИЯ

Место, где мечтают, живут и наслаждаются Средиземным морем

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

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

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

Посёлок **Аврора**

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

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосковья.

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

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

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

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

СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЗОЛОТА

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

ДОМ проекты

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

Красная Поляна-премиум

Сочи

В Сочи, который на ближай-
шие семь лет стал главной
российской стройплощад-
кой, построен и уже частич-
но заселен элитный жилой
комплекс «Катерина-Аль-
пик». Застройщиком высту-
пает группа компаний «Юма-
ко», имеющая десятилетний
стаж работы с проектами го-
стиничной и коммерческой
недвижимости. По мнению
экспертов, туристическая и
инвестиционная привлека-
тельность региона гаранти-
руют новому объекту боль-
шие перспективы.

На сегодняшний день «Ка-
терина-Альпик» — единствен-
ный в Сочи готовый комплекс
с апартаментами премиум-
класса. Он расположен в уни-
кальном месте знаменитого
Кавказского заповедника, в до-
лине реки Мзымта, у подно-
жия заснеженных гор на въез-
де в Красную Поляну. Безуслов-
но, стабильный поток туристов
обеспечивает постоянный вы-
сокий уровень загрузки комп-
лекса в течение всего года.

Общая площадь террито-
рии ЖК «Катерина-Альпик»
составляет 2 га. Комплекс, вы-
держанный в классическом
альпийском стиле, включает
в себя 160 апартаментов пло-
щадью от 38 до 190 кв. м. Они
предназначены как для прода-
жи, так и для сдачи в аренду,
в том числе с помощью про-
фессиональной управляющей
компаний. На сегодняшний
день минимальная цена апар-
таментов в «Катерина-Альпик»
— €3880 за кв. м. С июля 2007
года продано 30% квартир.

К услугам жильцов «Ка-
терина-Альпик» SPA-ком-
плекс, крытые бассейны для
детей и взрослых, бильярд-
ный зал, ресторан, зимний
сад и каминный зал, мини-
маркет и прочая традицион-
ная для этой категории элит-
ного жилья инфраструктура.
В комплексе предусмотрена
автономная система отопле-
ния, водоснабжения и канали-
зации. Из окон апартаментов,
обещает застройщик, можно



будет наблюдать за соревнова-
ниями Олимпиады-2014.

Компания «Юмако» (на счету
которой реализация таких про-
ектов как «Катерина-Сити», «Ка-
терина Сити Краснодар», гос-
тинично-жилой комплекс «Ка-
терина Сити Елабуга») считает

проект инвестиционно прив-
лекательным. По подсчетам
аналитиков, через два-три го-
да доходность от сдачи в арен-
ду апартаментов «Катерина-
Сити» составит от 9% годовых
и выше.

Борис Чумаков



Лондон

Через год в Лондоне начнут-
ся продажи квартир в самом
высоком жилом здании бри-
танской столицы — 50-этаж-
ной 180-метровой башне
St George Wharf на южном
берегу Темзы, недалеко от
фешенебельного района
Пимпико.

На продажу будут выстав-
лены квартиры-студии, двух-,
трех- и четырехкомнатные апар-
таменты по цене от \$680 тыс., а
также пентхаус площадью 2000
кв. м стоимостью около \$50 млн.
По лондонским меркам эти це-
ны вполне демократичны.

Большинство апартамен-
тов имеют панорамный вид на
Темзу, балкон или террасу, обо-
рудованы современной быто-
вой техникой и системой кли-
мат-контроля. В дизайнерском
решении сделан акцент на со-
четании функциональности и
стиля, в отделке помещений
использованы детали интерье-



ра от ведущих мировых произ-
водителей (в частности, от Vil-
lero and Boch).

Помимо частных квартир
и апартаментов, на террито-
рии комплекса расположатся
помещения под офисы и мага-
зины, кафе, бары и рестораны,
благоустроенный внутренний
двор с водоемом, подземный
паркинг и набережная Темзы

длиной 275 м. В здании будет
организована круглосуточная
служба консьержей и админи-
страции комплекса, предусмо-
трена система охранного виде-
онаблюдения, охватывающая
коммунальные зоны.

Один из главных козырей
проекта St George Wharf — удоб-
ная транспортная доступность.
Вблизи здания пересекаются

маршруты автобусов, поездов и
подземки. Отсюда можно легко
добраться до железнодорожно-
го узла «Клапэм Джанкшен» (Clapham Junction) и вокзала Ватер-
лоо (Waterloo Station), с которо-
го отправляются пригородные
электрички и междугородные
поезда (в том числе и экспресс
«Евростар», следующий прямо
на континент). Менее чем в часе

езды на общественном транс-
порте находятся аэропорты Хит-
роу и Лондон-Сити. А до аэро-
портов Стэнсфед, Гэзвик и Лутон
можно легко добраться на поез-
де или на машине.

Сдача объекта в эксплуата-
цию намечена на осень 2008
года. Тогда же будет объявлено
начало продаж.

Софья Милованова

С видом на горы

София

В столице Болгарии начались
продажи квартир в строящем-
ся жилом комплексе MOUNT
VIEW. Поскольку в ближайшие
годы ожидается рост цен на
недвижимость, этот проект
может оказаться очень при-
быльным для инвесторов.

Жилой комплекс располо-
жится в престижном квартале
Витоша на юге Софии, недалеко
от построенного недавно элит-
ного ЖК «Резиденции Ботаника»
(состоящего из 250 апартамен-
тов — от студий до пентхаусов).
К настоящему времени пол-
ностью готовы несколько кор-
пусов со 128 квартирами — од-
нокомнатными (площадью от
86 до 144 кв. м.), двухкомнатны-
ми (от 92 до 202 кв. м.) и пентхау-
сами (от 89 до 241 кв. м.).

Проектом предусмотре-
но строительство подземного
паркинга с автотойкой, отоп-
ливаемого открытого бассейна,



фитнес-центра с сауной, детс-
ких игровых площадок. На тер-
ритории комплекса будет уста-
новлена система контроля до-
ступа посетителей и организо-
вана круглосуточная охрана.

Цена одного квадратно-
го метра в MOUNT VIEW начи-
нается от €1550. Минималь-
ная стоимость однокомнатной
квартиры составляет €127 309,
включая стоимость машино-

мест и кладовых. Резерваци-
онный взнос за квартиру —
€2 тыс.; 35% стоимости кварти-
ры вносится при подписании
предварительного договора,
оставшиеся 65% оплачивают

ся по окончании строитель-
ства. Дополнительные расходы
на подключение коммуналь-
ных услуг составляют €500.

Желающим приобрести
жилоплощадь в MOUNT VIEW
предоставлена возможность
оформить кредит в банке «Кре-
дит Центр», финансирующем
этот проект. Ставки на ссуды
по кредитам составляют
7,5–8,5%.

Не исключено, что управля-
ющая компания комплекса бу-
дет сдавать квартиры в аренду.
С учетом прогнозируемых цен
на жилье в Софии это может
принести от 4 до 6% годовых.
По оценкам экспертов, в тече-
ние ближайших двух лет капи-
тальная стоимость недвижимо-
сти в болгарской столице
вырастет на 15%.

Окончание строительства
жилого комплекса MOUNT VI-
EW запланировано на сен-
тябрь 2008 года.

Галина Киприянова

Природа
вашего дома

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

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



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



ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Трехэтажный компромисс

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 25)

Популярностью, по словам генерального директора Renaissance Realty Натальи Новиковой, пользуются и доходные поселки в пределах Москвы, в которых преобладают таунхаусы. Самые удачные из них сосредоточены на западе и северо-западе столицы — в престижных районах с хорошей экологией. «Арендуют такое жилье в основном иностранцы. Для них таунхаус — весьма привычный и удобный формат жилья. Близость к центру, охраняемая территория, высокий уровень обслуживания, наличие всех коммунальных удобств — вот основные преимущества таких поселков», — рассказывает она. — Все таунхаусы сдаются, как правило, на длительный срок. Одним из первых современных коттеджных поселков в черте города стал поселок «Сетунь», состоящий из 22 таунхаусов. Также весьма популярны такие поселки, как «Чайка» в Покровском-Стрешневе, «Остров фантазий» в Крылатском. Несмотря на весьма высокие цены, объекты в этих поселках никогда не пустуют, а в некоторых поселках даже существует лист ожидания».

Но одно дело арендовать жилье, а совсем другое — купить. Как уверяет руководитель исследовательского центра компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Борис Флексер, в дорогих районах покупатели предпочитают таунхаусам пентхаусы. А в менее престижных районах, по его мнению, строительство таунхаусов совершенно нерационально, в силу того, что подобное предложение не будет поддерживаться соответствующим спросом. Виной тому и завышенная стоимость земельных участков в столице, и моральная неготовность покупателей жить в таунхаусах на территории Москвы. Его мнение разделяют и многие другие специалисты.



Жилой комплекс «Три тополя на Плющихе». Самые дорогие таунхаусы — в историческом центре города



Куркино стало первым городским районом массовой застройки по индивидуальным проектам



Самое эксклюзивное предложение на рынке столичных таунхаусов — 10-уровневые квартиры в клубной резиденции «Чистые пруды»

Большие и дорогие

Средняя стоимость предложения таунхаусов сопоставима с ценами на элитные квартиры в том же районе. Динамика их роста также почти не отличается от общерыночной. «В идеале, стоимость предложения зависит от двух факторов — местоположения и характеристик проекта», — говорит директор департамента развития компании WELHOME Александр Дьяченко. — Однако на практике решающую роль в ценообразовании играет именно локализация: центральные районы ценятся намного дороже даже самых престижных окраин. К примеру, если таунхаус площадью около 400 кв. м в комп-

Москва, м. «Претьяковская»

Novel House

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

дом класса de Luxe

в самом центре Москвы

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

* Всего восемь роскошных квартир свободной планировки;

* Площадь квартир от 181,2 до 534,3 кв.м;

* Высота потолков 3,05 м;

* Подземный паркинг;

* Препнажерный зал;

* Эксплуатируемая кровля;

* Охраняемая территория;

* Офисные помещения на первом этаже.

(495) 152-89-59, 152-58-61

www.novel-house.ru

Праздник без риска

Как это ни странно, но во всем мире праздники — это не только отдых и веселье. Как правило, любой красный день календаря оказывается для милиции, пожарных и врачей напряженными буднями, ведь именно в праздники резко возрастает количество дорожно-транспортных происшествий, травм, различных острых заболеваний. В эти дни достается и личному имуществу, которое нередко становится жертвой огня, воды и злоумышленников. Беспокойство за дом или квартиру может испортить самое праздничное настроение.

Как не остаться без окон и дверей?

Любопытно, что накануне праздников, особенно перед новогодними каникулами, количество желающих застраховать свою квартиру или загородный дом существенно увеличивается. И подобный спрос связан не только с растущим уровнем страховой культуры. Многие не понаслышке знают об обратной стороне веселья. Например, как показывает практика, в эти дни число квартирных краж вырастает на 25–40%. Мы уезжаем за рубеж, за город или уходим в гости, оставляя дома без присмотра. К тому же в праздники каждый из нас теряет бдительность, чем и пользуются воры. Даже если личное имущество застраховано, до недавнего времени клиентам страховых компаний было о чем беспокоиться, ведь, как правило, проникая в дом, злоумышленники ломают замки, выбивают двери или окна, а в поисках денег и ценных вещей переворачивают все вверх дном. В период каникул ожидание слесаря, который так же, как и все, отмечает праздники, может растянуться на несколько недель. И все это время владелец квартиры вынужден жить с открытой дверью. Компания «Ингосстрах» внедрила новую услугу — «Экстренный ремонт окон и дверей». В случае необходимости клиенты компании, застраховавшие недвижимость от всех рисков, могут позвонить в Контакт-центр и вызвать специальную бригаду, которая восстановит окна и дверь, поставит новый замок. Кроме того, можно вызвать и клининговую компанию, которая наведет порядок в вашей квартире.

А если будет негде жить?

Впрочем, результат может быть гораздо плачевнее, чем беспорядок и выбитые стекла. Одна из распространенных праздничных неприятностей — пожары, которые способны полностью уничтожить недвижимость. Так, например, 31 декабря 2005 года из-за короткого замыкания электропроводки у клиента Ингосстраха загорелась баня стоимостью 250 тыс. рублей. За пятнадцать минут до Нового года пожар был потушен, но постройка полностью выгорела. У другого клиента по той же причине на Рождество сгорела не только баня, но и часть забора, прилегающего к строению. Конечно, одно дело, когда повреждается дополнительное загородное строение, другое — когда сгорает или заливается соседями единственное место жительства, например квартира. В этом случае Ингосстрах не просто полностью возмещит всю сумму, на которую застраховано жилище, но и оплатит сво-

ему клиенту временное проживание в гостинице (до 90 тыс. рублей), если в квартире страхователя жить будет невозможно.

Полис за 10 минут

В Ингосстрахе процедура заключения договора «Платинум Экспресс» продлится всего 10 минут. Более того, для оформления этого полиса даже не нужно заезжать в офис компании: специалист компании сам приедет в удобное для вас время и застрахует недвижимость по полному пакету рисков. Из этого продукта просто исключили традиционную процедуру осмотра и точной оценки стоимости имущества. Загородное строение страхуется по фотографии, а при страховании квартиры и ее не потребуются. В целом этот полис выбирают не только те, кто стремится сэкономить время. При страховании можно составить список особо ценного имущества: дорогой мебели, антиквариата, произведений искусства, аппаратуры и т.д. Тогда в случае неприятности убытки по ним компенсируются без ограничений. Если на это нет ни желания, ни времени, страховая компания автоматически застрахует каждую вещь на 10% от части страховой суммы, рассчитанной для всего движимого имущества в квартире. Сегодня в Ингосстрахе помимо страховой защиты от традиционных рисков (пожара, взрыва, повреждения водой, стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц) можно застраховаться от террористического акта, ущерба от капитального ремонта или перепланировки в соседних квартирах. Компания соблюдает давно выработанный принцип — «Ингосстрах платит. Всегда» и оперативно компенсирует убытки, а главное — выплачивает реальную стоимость поврежденного имущества, в рамках страховой суммы естественно. Компания оплачивает ремонт как поврежденных конструкций и предметов, так и тех элементов, без которых невозможно привести помещение в прежнее состояние. Вот почему ее клиенты уверены: несмотря на возможные неприятности, они всегда смогут сохранить хорошие отношения с соседями и, что бы ни случилось, получат деньги, чтобы восстановить свой дом или квартиру и быстро вернуться к привычному образу жизни.

Плюс 60 дней в подарок

Кстати, есть еще одно очень существенное преимущество в решении застраховать свою недвижимость именно в Ингосстрахе. В 2007 году компания отмечает свой 60-летний юбилей и решила отпраздновать его так, чтобы это событие запомнилось клиентам. Тем, кто успеет заключить договор до 31 декабря текущего года, Ингосстрах предлагает еще два месяца бесплатного обслуживания, то есть, приобретая годовую полис на страхование имущества, в итоге вы получите полис на 14 месяцев за те же деньги. Подробнее об условиях акции можно узнать на сайте компании www.ingos.ru

* В соответствии с условиями договора страхования.

ДОМ строительство



Поселок таунхаусов «Рождествено» уже отметил свое десятилетие. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

лекс «Палаты Муравьевых» на Остоженке стоит \$14,9 млн, то в «Silverplace» (Серебряный бор) сходный по своим характеристикам объект жилье можно приобрести за \$5,5 млн».

По наблюдениям Ольги Твороговой, цены на таунхаусы несколько выше, чем на квартиры в домах, — в элитном сегменте примерно на \$3-5 тыс. за кв. м.

Средняя цена таунхауса в Московском регионе, по данным ведущего эксперта агентства недвижимости DOKI Аллы Аксеновой — около \$600 тыс. «Разница между самыми дешевыми и самыми дорогими таунхаусами очень значительна. Так, 170-метровый трехуровневый таунхаус без отделки, с гаражом в 15 минутах езды от станции легкой линии метро «Бунинская аллея», можно купить за \$330 тыс., а 125-метровый таунхаус, также без отделки, но уже в Кунцево, стоит \$650 тыс. В Куркине и того дороже — \$730 тыс. но и метраж побольше, 220 кв. м, — рассказывает она. — В то же время, двухэтажный 430-метровый таунхаус в Лианозовском парке (станция метро «Алтуфьево») продается за \$2,6 млн, это на данный момент одно из самых дорогостоящих предложений таунхаусов в среднем сегменте».

Пожалуй, самое эксклюзивное предложение на рынке столичных таунхаусов — 10-уровневые квартиры в клубной резиденции «Чистые пруды» от инвестиционной компании «Европейское экологическое сообщество». Это 6 таунхаусов площадью от 1245 до 1389 кв. м, каждый с собственным лифтом, бассейном, каминным залом, зимним садом, трехцветным атриумом и эксплуатируемой кровлей.

«Скорее, это даже не таунхаусы, а многоуровневые пентхаусы, ведь расположенные они на самой высокой точке старой Москвы — Ивановой горке, и с верхнего этажа открывается панорамный вид на город, при этом весь комплекс выстроен в замкнутую форму таким образом, что жильцы таунхаусов полностью изолированы от внешней среды», — рассказывает директор департамента развития компании «Европейское экологическое сообщество» Софья Козырева.

Собственная внутренняя улица выполнена в стилистике итальянского палаццо: мозаичные панно, мраморные статуи, фонтаны. Пройти на первый этаж можно из внутреннего двора через личный подъезд или подняться с подземной автостоянки. На цокольном этаже



Поселок «Сетунь» — один из первых современных коттеджных поселков в черте города. ФОТО PHOTOPRESS

расположены зоны SPA, бассейн, релаксационная зона, дальше по вертикали гостиная, спальня, детские, кабинет, зимний сад. Жильцов возит по этажам бесшумный лифт Schindler, также установлен специальный подъемник из зоны кухни. Строительство таунхаусов в резиденции «Чистые пруды» должно завершиться в конце года, но некоторые, как нам удалось узнать, уже проданы. Кстати, ничего похожего в Москве пока не строится, аналогичные таунхаусы, как уверяет Софья Козырева, есть только в престижном районе центральной Лондона Phillimore Square.

С одной стороны, большая площадь таунхаусов не всегда идет им на пользу — все же высокая по сравнению с квартирами цена сдерживает спрос. Но с другой стороны, в своем таунхаусе хозяин — барин, и покупатель может запросто увеличить его площадь самостоятельно.

Например, один из жителей поселка Рождествено (на территории московского района Митино) рассказал о том, как в 2002 году он купил трехэтажный таунхаус площадью 150 кв. м. Эта недвижимость без отделки обошлась ему в \$750 за кв. м — почти вдвое дешевле, чем стоил в то время квадратный метр в квартире бизнес-класса. Это были три этажа по 50 кв. м., но после ремонта, в ходе которого он выкопал подвал, а на третьем этаже, где потолки были высотой 7 м, сделал полу-

балкон, получилось пять уровней. Таким образом 150 кв. м превратились в 220.

Кроме того, к таунхаусам не возбраняется пристраивать веранды, зимние сады, гаражи. В результате, полезную площадь можно увеличить еще, а стоимость квадратного метра тем самым снизить. Другой вопрос, как грамотно распорядиться этой площадью.

Полезная площадь

В трехэтажных хоромы жизни организуется не совсем так, как в обычных квартирах. «Чаше всего в таунхаусах используется вертикальная планировка. Это сложилось исторически, так как на родине таунхаусов, в Англии, дефицит земли был достаточно велик, и такое конструктивное решение было хорошим выходом из положения», — рассказывает заместитель директора по маркетингу компании «Домострой» Анжелика Куклина. — Традиционно на первом этаже двух-, трехэтажной квартиры располагаются кухня, гостиная, технические и подсобные помещения, на втором — спальня, детская и рабочий кабинет. Как правило, площадь каждой квартиры варьируется от 120 до 300 кв. м. Также обязательно наличие собственного гаража или места, оборудованного под стоянку для одного-двух автомобилей. На каждом этаже квартиры предусмотрен санузел».

Жизнь на нескольких этажах требует определенной сноровки. «Представьте, я приезжаю с работы, ставлю машину и сразу поднимаюсь на третий этаж в гардеробную. Переодевшись, спускаюсь на кухню ужинать. Тут вспоминаю, что забыл мобильный в кармане куртки, — и снова на третий. Потом опять вниз. Без передышки — на пятый: надо проверить электронную почту, а компьютер наверху. Потом оказывается, что жена забыла телефонную трубку в спальне, иду на второй. И так постоянно», — рассказывает обитатель митинского пятиуровневого таунхауса.

Жильцы двух-, трехэтажных домов испытывают и другие неудобства. Это, например, лестница, которая занимает 12—15 кв. м на каждом этаже и требует соответствующего «обожжения». Это высокие расходы на эксплуатацию (\$200—1000 в месяц), а в случае чего — и на ремонт: если на последнем этаже прорвет трубу, восстанавливать придется все ярусы вплоть до подвала.

Впрочем, эти неудобства с лихвой компенсируют преимущества жизни «особняком». «Безусловные плюсы проживания в таунхаусе в черте города — это определенная изолированность от соседей, автономия, спокойствие и комфорт в черте динамичного мегаполиса, развитая инфраструктура большого города и возможность перепланировок по собственному желанию», — говорит руководитель аналитического отдела корпорации ИНКОМ Дмитрий Таганов.

Перечисленные достоинства привлекают, а недостатки не отпугивают покупателей таунхаусов, среди которых, как считает Александр Дьяченко, большинство составляют потенциальные приобретатели элитных квартир или пентхаусов, которым по каким-либо причинам не удалось подобрать адекватное предложение на рынке de luxe. По мнению Анжелики Куклиной, таунхаусы покупают те, кто уже «вырос» из стандартной городской квартиры, а до отдельно стоящего собственного дома еще не дорос в финансовом плане.

Впрочем, далеко не всем по душе жизнь за трехметровым забором в ближнем Подмосковье. Для людей, которые привыкли общаться с соседями и дружить семьями, общие стены в индивидуальных домах не являются психологической преградой для покупки таунхауса.

Наталья Капустина



Дом, который хорошо упакован



Ideal Club
HOUSE

клубная курортная недвижимость
в Сочи



www.ideal-house.org

(495) 221 5050, (8622) 555 000

Реклама ООО «Служба недвижимости»
С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе.

МАССОВАЯ ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ ТАУНХАУСОВ

Несмотря на скепсис экспертов, строительство таунхаусов в относительно недорогих районах Москвы идет полным ходом. Лидирует Куркино. Опыт застройки части этой территории таунхаусами столичные власти признали удачным и обещали, что такие же малоэтажные поселки будут вырастать и на месте сносимых деревень, оказавшихся в черте Москвы, и на территориях выводимых промышленных предприятий. Сейчас таунхаусами застраивается последний микрорайон площадью 33 га, в котором строятся собственно таунхаусы, дуплексы (два таунхауса, объединенные в один дом) и квадрохаусы — четырехквартирные дома с отдельным входом в каждую квартиру. Все таунхаусы объединены в корпус по 6-9 домов, с придомовыми земельными участками от 1 до 4 соток. Рядом с каждым корпусом таунхаусов, дуп-

лексов или квадрохаусов есть гостевые парковки, спортивная площадка, детский игровой городок, прогулочные дорожки. Площадь земельных участков, прилегающих к таунхаусам, — от 1 до 4 соток, к дуплексам — 7-8 соток, к квадрохаусам — 3-4 сотки. Всего в комплексе будет построено 232 таунхауса площадью от 223 до 352 кв. м, цена кв. м — 74,1 тыс. руб.

Еще один район массовой строительства таунхаусов — поселок Потапово в Южном Бутове. Сейчас, например, здесь строятся таунхаусы площадью от 173 до 250 кв. м (трехэтажные с мансардой) на участках 0,5-1,5 сотки. Ориентировочный срок окончания строительства объекта — IV квартал 2008 года, цена — от 62 до 66 тыс. руб. за кв. м. Цена зависит от материалов и степени готовности домов. Таунхаус без отделки площадью 394,3 кв. м стоит 28,8 млн руб.,

такой же таунхаус, выполненный под чистовую отделку, продается за 32,6 млн руб. (73 тыс. руб. и 82,75 тыс. руб. за кв. м. соответственно).

Рядом с Потаповом компания «Капитал-Недвижимость» строит поселок «Small Москва» на площади около 178 га. Застройка — коттеджи и таунхаусы, возведенные по канадской строительной системе ARXX (используется несъемная опалубка из пенополистирола). К 2008 году запланирована сдача объектов социально-культурной сферы. Сейчас в поселке продаются таунхаусы разной площади. Самый большой, «Геркулес» (394,3 кв. м. плюс участок 4 сотки), стоит от 28 783,9 тыс. руб. (от 73 тыс. руб. за кв. м). Средний, «Сириус» (284 кв. м. плюс участок 3 сотки), — от 19 609,8 тыс. руб. (от 69 тыс. руб. за кв. м). А маленькие, «Ибрисы» (184,62 кв. м. плюс 2,5 сотки), уже проданы.

Строят поселки таунхаусов и в других округах — например, новый поселок «Северная слобода» возведут на территории СВАО, в километре от МКАД по Дмитровскому шоссе, инвестиционно-строительная компания «Столичный Зодчий» и «А.О. Союзидание». На участке 16,5 га будет построено 250 таунхаусов площадью от 160 до 220 кв. м с прилегающей территорией от 2 соток, 12 индивидуальных коттеджей и трехэтажный 76-квартирный жилой дом клубного типа. Как нам сообщили в отделе продаж «Северной слободы», самый маленький таунхаус (160 кв. м. плюс участок 2 сотки) сейчас стоит 13,8 млн руб., сдастся Госкомиссии во II квартале 2008 года. Самый большой таунхаус (224 кв. м. плюс 5 соток) продается за 25 млн руб., сдастся Госкомиссии годом позже.

ДОМ ДЕНЬГИ

Скинуть все лишнее

акции

Новогодние бонусы и распродажи стали привычным явлением, а потому клиенты ждут их независимо от ситуации на рынке. С одной стороны, компании по-прежнему используют классический прием — предоставление новогодних скидок. С другой — стараются сделать это сюрпризом. Свои волшебные приемы компании держат в тайне до последнего.

Что это было? Как это будет?
В компании «ДОН-Строй» существует традиция: накануне зимних праздников появляется новогоднее предложение, в рамках которого действуют специальные условия на покупку квартир, так называемый новогодний прайс-лист. Праздничное предложение обычно распространяется на всю линейку новостроек компании, находящихся в продаже (как правило, семь-восемь объектов). В нем участвуют дома всех категорий — от бизнес-класса до de luxe, расположенные в разных районах Москвы. В этом году «Новогодние идеи-2008» будут действительны с середины ноября по 25 декабря. В рамках акции покупатель может приобрести квартиру в одном из объектов «ДОН-Строя» на очень выгодных условиях — заплатив примерно на 10% меньше, чем вне рамок акции.

О своем специальным праздничном предложении скоро объявит и «БЕСТ-Недвижимость». В компании решили отказаться от классических скидок, которые обычно предоставляли зимой (15–25%), и предлагают клиентам принять участие в акции «2+2». «Это покупка наших объектов с фиксированной разовой платой в размере 2 тыс. у. е. плюс 2%», — рассказывает генеральный директор компании «БЕСТ-Недвижимость» Лариса Пат-

лук. — А также каждому обратившемуся к нам клиенту мы дарим еще два подарка. Таким образом, наша новогодняя акция будет звучать как «два плюс два плюс два подарка». Объявлять, какие именно приятные сюрпризы ждут покупателей, компания не будет. Но это еще не все. «Все клиенты, которые заключат с нами договор в период с декабря по январь и завершат сделку с нашей помощью, получат специальный сертификат „Зима-2008. Подарок для друга“, в котором будет указана фиксированная скидочная сумма 8002 рубля», — добавляет госпожа Патлук. Выбор такой акции в компании объясняют сразу двумя причинами: «Наше предложение содержит как материальную, так и нематериальную выгоду для клиента. Оно и дешевле, и приятнее. Например, тот же сертификат. Мы показываем нашим клиентам, что уже позаботились о том, что они смогут подарить своим друзьям».

В группе компаний ПИК раскрывать карты не стали, но намекнули, что без подарков никто из клиентов не останется. Дмитрий Ивлев, директор по рекламе и PR, привел в пример прошлогодний новогодний сюрприз: «Группа компаний ПИК регулярно проводит акции для приобретателей квартир, предлагает различные бонусы. Безусловно, такая система по-



Новогодние подарки чаще заставляют клиентов улыбаться, чем потирать руки от полученной выгоды

ощрений эффективна на рынке, так как повышает интерес клиентов к нашим объектам, является дополнительным стимулом для приобретения жилья. В прошлом году перед Новым годом мы проводили акцию «КупИКквартиру без 5». Принять участие в акции смогли все, кто принял решение о приобретении квартиры в Первой ипотечной компании и в офисах компании «ПИК-Регион» в Москве и Московской области в период с 20 ноября по 31 декабря 2006 года, им предоставлялась скидка 5%. Нечто подобное будет и в этом году, но рассказать об этом мы пока не можем, это должно стать приятным сюрпризом для наших клиентов».

Радовать своих клиентов будут и в «Мизэль-Брокеридж». Они уже сейчас вовсю рекламируют новое предложение. Совместно с партнером компании Росевробанком с 1 ноября 2007 года по 31 января

2008 года в «Мизэле» запускают специальную новогоднюю акцию «С Новым домом — с новым домом!». В течение этого периода клиентам, планирующим приобрести недвижимость в кредит, предоставят существенные преференции в виде льготных тарифов и бонусов от каждого из партнеров-организаторов, ряд бесплатных услуг, а также снижение ставок на 0,5% (но не менее чем до 9,5%) и рассмотрение документов по ускоренной процедуре — за один рабочий день. По словам заместителя генерального директора «Мизэль-Брокеридж» Алексея Шленова, «уникальная совместная программа даст возможность многим людям в преддверии Нового года воплотить мечту о жилье в реальности на выгодных условиях».

В рамках акции «С Новым домом — с новым домом!» в компании предлагают специ-

альные условия на услуги и на вторичном рынке жилья Москвы и Московской области. В качестве бонуса специалисты «Мизэль-Брокеридж» проводят консультирование в офисах компании, предварительный анализ кредитоспособности, подбор оптимального для клиента варианта ипотечной программы, оказывают помощь в сборе пакета документов для рассмотрения заявки на кредит и в получении одобрения банка на предоставление ипотечного кредита.

Скидки в стиле кантри
Не скучая на новогодние сюрпризы и продажи загородной недвижимости. Предоставить своим клиентам уютный особняк на специальных «зимних» условиях готово большинство компаний.

В Delta Realty, как рассказала корреспонденту «Ъ-Дома» PR-менеджер компании Полина Лебедева, «новогодние скидки в размере 5% ждут покупателей домов в коттеджном поселке „Михалково“ на Можайском шоссе и домов в Жуковке на Рублевке, а также бесплатный дизайн-проект для нового жилья».

Готовят сюрпризы и в компании Villagio Estate. По словам Павла Трейваса, директора департамента реализации Villagio Estate — девелопера элитных загородных поселков корпорации «Инком», их клиенты привыкли к грандиозным праздничным акциям, и этот год не станет исключением: «В это время мы предлагаем особые, уникальные условия приобретения домовладений в наших поселках. В прошлом году это была эксклюзивная скидка на покупку домовладения, размер которой превышал стандартную. За счет подобного рода акций нам удается привлечь дополнительное внимание клиентов к нашим проектам. Это повышает инвестиционную привлекательность участков и увеличивает продажи. На это время прихо-

дится пик продаж домов в наших поселках». На этот раз Villagio Estate рассматривает возможность преподнесения особого, эксклюзивного подарка для своих покупателей. В настоящее время в компании разрабатывают различные варианты новогодних акций. Одна из идей — при покупке домовладения в качестве подарка преподнести уникальную дополнительную услугу по обустройству экстерьера дома.

Преподнести клиентам новогодние сюрпризы — давняя традиция и в Vesco Group. «Ранее мы уже проводили ряд рекламных кампаний на Новый год, в основном это были бонусы, а именно дополнительные услуги, которые могли получить наши клиенты в период новогодних праздников», — вспоминает заместитель генерального директора Vesco Group Андрей Федака. — Покупатели проявляли определенный интерес к подобным акциям, и тем не менее в этом году мы решили отдать предпочтение рекламным акциям по системе «подарок за покупку», тем самым совместив приятное с полезным». В холдинге подготовили пакет новогодних идей.

«В период рождественских праздников всем покупателям подрядом в коттеджном поселке „Истринские усадьбы“ мы дарим снегоход Yamaha, в загородном поселке „Лесавино“ — комплект горнолыжного оборудования, в случае приобретения подрядом на строительство дома в клубном поселке Linden Park покупатель может получить поездку на двоих на горнолыжный курорт, а в поселке премиум-класса Padikoff — снегоуборочную машину», — рассказывает Андрей Федака.

От проведения специальных новогодних мероприятий для своих клиентов компании

постепенно отказываются. Вызвано это прежде всего занятостью покупателей. В компании «Усадьба» приводят пример: «Два года назад мы устраивали турнир по мини-гольфу Usadba Open для клиентов и партнеров компании. Соревнование в большей степени было рассчитано на непрофессионалов — любителей гольфа. Впрочем, привлечение опытных инструкторов позволило принять участие в игре людям без специальных знаний и навыков. Но в последнее время новогодних мероприятий мы, как правило, не устраиваем, поскольку большинство наших клиентов уезжают на рождественские каникулы, предпочитая для этого другое время года и другие поводы, в частности день рождения компании».

Роскошь на 100%
Но даже самые яркие и заманчивые новогодние предложения не всегда становятся прианкой для клиентов, особенно если речь идет о жилье самого высокого класса. Практика компаний, занимающихся реализацией такого жилья, показала, что его покупатели в бонусах не нуждаются.

«Новый год, как и остальные праздники, не так сильно влияет на маркетинговую политику компаний, работающих в сфере недвижимости, тем более элитной, как, скажем, на игровых потребительского рынка. Классические новогодние акции, тем более скидки, для эксклюзивной недвижимости вещь нетипичная», — отмечает Светлана Земцова, директор департамента рекламы и маркетинга компании «Усадьба».

«Чаше речь идет о мероприятиях и подарках для постоянных или потенциальных клиентов». Тем не менее праздник есть праздник, и без подарков никто не останется. В той же «Усадьбе» готовят специальные поздравления и подарки, которые «могут быть использованы в домашнем обиходе и добавляют уюта загородному дому».

То, что праздничные предложения не радуют состоятельных клиентов, подтверждает и Павел Здрадовский, генеральный директор компании Paul's Yard: «Так как мы работаем с очень специфическим сегментом — роскошью, для нас дополнительно стимулировать продажи недвижимости не требуется. К тому же к такому эксклюзивному товару, как жилье класса de luxe, понятие „распродажа“ просто неприменимо. Оно, наоборот, отталкивает потенциальных клиентов, которые могут подумать, что за счет объявления скидок и акций компания пытается скрыть какие-то недостатки проекта».

Юлия Редькина, директор по маркетингу и PR компании Tweed, приводит еще более прагматичное объяснение: «Агентства недвижимости, как правило, не устраивают распродаж и скидочных акций по нескольким причинам. Одна из них — агентства не вправе снижать цены и демпинговать. Элитный рынок очень узкий, и на нем все продается по плюсовым ценам. Таких случаев, чтобы одно из агентств вдруг начало давать скидки на объект, находящийся на реализации у всех участников рынка, не было. Ипотечетическая ситуация: агентство договаривается с застройщиком о скидке и потом преподносит это клиентам как новогоднюю скидочную акцию. Но это, честно говоря, утопия».

Таким образом, подгадывать покупку к новогодним праздникам в надежде сэкономить вряд ли стоит. Скорее, напротив, стоит дожидаться послепраздничного затишья на рынке недвижимости, когда продавцы охотнее предоставят скидку без всякого шума и рекламных акций. А предновогодний промоушен рассчитан скорее на формирование благоприятного образа компании и увеличение лояльности клиентов, чем на привлечение новых покупателей.

Наталья Старостина

РЕКЛАМА

Достойный лучшего здесь счастье обретет!

двухуровневые квартиры с двумя входами

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

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

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

Преимущества и уникальные особенности жилого комплекса существуют не на бумаге, в каждом из них вы можете воочию убедиться.
Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены.

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

РЕКЛАМА

Ближняя дача элитный квартал

722 77 11 www.bdacha.ru

РЕКЛАМА

Ваша фактильная ценность

В центре столицы — уникальное предложение на рынке высококлассного жилья. Безупречная транспортная доступность и богатая инфраструктура района делают дом на Пресненском Валу привлекательным и удобным для проживания.

Квартиры свободной планировки площадью от 49 кв.м до 200 кв.м, двухуровневые пентхаусы, подземный паркинг, система видеонаблюдения и охрана.

Вам будет комфортно жить на Пресненском Валу!

МОРЕ ПЛАЗА

741-44-44

ЗАО "М.О.Р.-Плэза" ГС-1-99-02-27-0-7714292457-023996-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

РЕКЛАМА

красиво жить легко доехать

Одни плюсы

+ Монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности (10–24 этажа)

+ Свободная планировка квартир площадью от 53 до 169 м², высота потолков — 3 м

+ Удачное расположение: в непосредственной близости просп. Вернадского, 2–3 минуты на машине до Мичуринского и Ленинского просп., 5–7 минут пешком до м. Юго-Западная

+ Собственная инфраструктура, подземный паркинг, охраняемая территория

+ Профессиональная управляющая компания

+ Застройщик — ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ». Генподрядчик — Strabag. Проектировщик — Архитектурное бюро «АПБ ЭЛИС»

+ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

АКАДЕМИЯ ЛЮКС ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

м. Юго-Западная

363-75-45

www.academy-lux.ru

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

ДОМ ДЕНЬГИ

Счет на дни

кануны

Все большее число городских жителей хотят загадывать желания, водить хороводы и устраивать фейерверки у елки в настоящем лесу. И хотя спрос на краткосрочную рождественскую аренду загородной недвижимости все еще превышает предложение, достойных вариантов коттеджей или апартаментов на свежем воздухе сегодня вполне достаточно.

Места хватает

Ученый народ знает, что с ростом популярности российского кантри-отдыха, особенно в новогодние праздники, позаботиться о собственном комфорте лучше заранее. Эксперты советуют задуматься об аренде загородной недвижимости еще в осенний период. Бронировать коттеджи или апартаменты в декабре уже поздно, ноябрь — оптимальное время для поисков эксклюзивных вариантов.

«В сегменте элит-класса предложений не слишком много, хозяева таких домов больше заинтересованы в сдаче в аренду на более длительный срок, а не на несколько дней. Объекты эконом- и бизнес-класса более доступны не только по цене, но и по количеству предложений», — обозначает праздничные тенденции Наталья Смирнова, директор отделения «Центр загородной недвижимости» корпорации «БЕСТ-Недвижимость». Она приводит несколько примеров собирательного образа новогоднего жилья из практики собственной компании: «Если мы говорим о домах элитного класса, то это дом в несколько этажей, в организованном поселке, площадью 500–750 кв. м, расположенный на участке 30–50 соток. Дом полностью меблирован, со свежим ремонтом, с каминным и тренажерным залами, бильярдной комнатой, джакузи, сауной, бассей-

ном, площадкой для барбекю. Зачастую такие дома предлагаются сразу с услугами кейтеринга, то есть арендаторам не придется самим заниматься закупками для новогоднего стола, готовкой и т. д.». Объекты бизнес-класса представляют собой дом площадью 250–500 кв. м. На участке 20–30 соток вас ждет меблированный дом с ремонтом 2000 года и позже. «В то время как уровень экономкласса — отдельно стоящее здание или дом в старом неорганизованном поселке. Площадь — менее 300 кв. м, участок — 5–25 соток. Особые требования к жилью этой категории предъявлять сложно, поскольку такой вариант самый дешевый», — добавляет Наталья Смирнова.

Выбор сделан

«Предложения по краткосрочной аренде коттеджей легче найти начиная от 15 км от МКАД и дальше — там, где существует невысокий спрос по длительной аренде, — уверен директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard Евгений Шевченко. — Ведь люди, которые арендуют загородный дом на длительный срок, стараются выбрать его ближе к МКАД, чтобы было удобнее добираться до работы». А вот под Новый год забраться вместе с семьей и под соточку километров не проблема. Закрутить рождественский роман с природой, наслаждаясь зим-



В арендном поселке «Спас Каменка» в 26 км от Москвы по Дмитровскому шоссе пока еще можно снять коттедж на новогодние праздники. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ним пейзажем заповороненного леса: чем дальше, тем лучше! Кроме того, именно в отдалении уже появились специальные «краткосрочные» поселки, которые вовсю конкурируют с частниками.

«Кроме домов, которые сдают собственники, существует ряд профильных поселков, в которых предлагаются дома в краткосрочную аренду, в том числе и на новогодние праздники», — рассказывает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литинецкая. В компании есть, например, предложения в поселке «Тажные дачи», расположенном в 50 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Коттеджи выполнены в стиле шале, полностью оборудованы мебелью, имеют камин. В поселке есть специальные новогодние и рождественские предложения. Арендная плата в таком месте достигает \$11 тыс. за несколько новогодних или рождественских дней.

Большой популярностью пользуются поселки развлека-

тельно-курортного типа. В Paul's Yard называют такие места, как «Яхрома» и «Волен», расположенные в привязке к крупным рекреационным зонам с горнолыжными трассами, где все предназначено для долгосрочной аренды. Как добавляет исполнительный директор компании, «как правило, свободных коттеджей в праздничные дни здесь не бывает».

К тому же Новый год — праздник не только семейный. Все большее число крупных фирм для поддержания корпоративного духа решают устроить совместное торжество. Если праздничные дни собираются провести вместе несколько десятков человек, небольшим уютным коттеджем не обойтись. Так, один из самых необычных и грандиозных вариантов для большой компании, как отмечает в Delta Realty, аренда замка. Пятиуровневый дворец в 12 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе площадью 3800 кв. м может вместить целую сотню гостей.

Встречать Новый год в Подмосковье — приятная традиция не только российских граждан, но и иностранцев. Пока наши соотечественники подбирают уютное шале в Альпах или небольшое бунгало на Мальдивских островах, заезжий гражданин мечтает о настоящей Russian winter. По словам директора департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard Евгения Шевченко, «в популярных среди иностранцев коттеджных поселках, таких как „Серебряный бор“, „Покровские холмы“ и „Чайка“, практически невозможно арендовать дом в период новогодних праздников, так как там все зарезервировано на несколько лет вперед».

Ценное предложение

Безусловно, на стоимость аренды влияет прежде всего качество предоставляемого жилья. Так, домик в деревне или советская дача сдаются дешевле всего, а самыми дорогими являются благоустроенные коттеджи на элитных направлени-

ях. Кроме того, окончательная стоимость складывается из площади дома, удаленности от МКАД, наличия охраны, внутренней инфраструктуры поселка, качества ремонта самого дома. Чем дальше дом находится от столицы, чем меньше его площадь и площадь участка, чем проще убранство и минимальны удобства, тем дешевле будет арендная ставка.

Заместитель директора компании «Мизель-Аренда» Мария Жукова выделяет самые популярные новогодние маршруты. По мнению госпожи Жуковой, «наиболее излюбленными направлениями являются юго-западное, западное, северо-западное, северное, северо-восточное. Другие направления пользуются меньшим спросом. Зимой особую популярность приобретают Киевское, Рублевское, Новорижское, Волоколамское, Ильинское, Осташковское шоссе, то есть места, где есть лес». Эксперт по загородной недвижимости HomeHunter Марина Нетбай добавляет к ним Пятницкое и Ленинградское направления.

«Элитные коттеджи (от \$10 тыс. за несколько дней) должны быть оснащены дорогой и качественной мебелью, равно как и полным комплектом бытовой техники, — рассказывает Мария Жукова. — Варианты домов, не обустроенные мебелью и бытовой техникой, как правило, сдаются на 20–30% дешевле». При этом архитектурные изыски домов играют в ценообразовании небольшую роль, так как желающих и на классику, и на модерн много всегда.

Мария Литинецкая из компании Blackwood утверждает, что арендная стоимость значительно различается в зависимости от срока проживания. «Есть дома, которые на протяжении всего времени сдаются только в краткосрочную аренду, в том числе посуточную, и арендная плата в данном случае может варьироваться от \$500 до \$10 тыс. за сутки в зави-

симости от направления, удаленности и укомплектованности дома. Бывают случаи, когда дом арендуют на срок до двух недель, то есть на все новогодние праздники, тогда арендная плата (в расчете на одни сутки) существенно ниже», — рассказывает эксперт. Евгений Шевченко добавляет, что «чаще всего перед праздниками сдаются те коттеджи, которые простаивают уже длительное время из-за того, что попали в период не сезона. Это заставляет их владельцев соглашаться на краткосрочную аренду».

Марина Нетбай из HomeHunter приводит праздничные расценки: «В случае аренды загородного жилья на новогодние праздники (как правило, на три-четыре дня) с арендатора взимается месячная стоимость. Цена предложения в сегменте экономкласса начинается от \$1,5 тыс. и может достигать \$4 тыс., в то время как стоимость аренды загородного жилья в элитном классе начинается от \$7 тыс. Таким образом, наниматели делятся на две категории. Первые — заинтересованные в более дешевых предложениях, соответственно, вторая категория — арендаторы коттеджей элитного сегмента. Самой большой популярностью пользуются более дешевые коттеджи в ценовом диапазоне \$1,5–2,5 тыс.». Эксперт «Мизель-Аренды» отмечает, что «наибольшей ликвидностью обладают дома от 300 кв. м, имеющие не менее трех спален».

На подобные траты многие желающие комфортного отдыха идут не столь охотно. Чтобы сэкономить часть средств, они отказываются от услуг профессиональных агентов и пытаются выйти на владельцев недвижимости напрямую. «Необходимость дополнительных затрат часто смущает клиента, арендующего объект на три-четыре дня, — считает Ольга Баштанова, руководитель направления аренды загородной недвижимости компании „Инком-недвижимость“. — Когда

идет речь о заключении договора на год, арендатор готов к разовым агентским комиссиям. Но когда за четырехдневное пользование объектом плата сама по себе доходит до \$5 тыс., арендатор чаще всего не готов увеличить сумму еще на 30% (таковы размеры нашей агентской комиссии по этой услуге). Поэтому чаще и знакомство, и взаиморасчеты между хозяином коттеджа и новогодним арендатором происходят без помощи агентств недвижимости. Они находят друг друга, например, при помощи интернета».

Правда, все расходы клиента кажутся сушей ерундой в сравнении с тем, что зачастую получают хозяева после «праздничных сюрпризов» от новогодних жильцов. «Сдача в краткосрочную аренду собственного жилья, тем более в новогодние праздники, связана со значительными рисками ущерба для владельцев домов. Поэтому страховые суммы в такие периоды всегда существенно больше стандартных и, как правило, равны одной месячной арендной плате», — говорит госпожа Литинецкая. Несмотря на собственные риски, владельцы загородных апартаментов от хорошего заработка не отказываются. «За праздничные дни хозяева сдаваемого в аренду коттеджа получают сумму, приблизительно равную месячной арендной плате. Такой бизнес приносит им больше прибыли, и они очень неохотно идут на продление сроков заезда», — рассказывает Ольга Баштанова из „Инком-недвижимости“. «Чаще всего арендаторы выезжают в объект на срок с 30–31 декабря по 2–3 января. Это позволяет хозяевам убрать дом и сдать его повторно на рождественские праздники (если и не за столь же большую плату, то за вполне привлекательную сумму). Поэтому на оптовые скидки за аренду сразу на весь „сезон“ они идут неохотно».

Наталья Старостина



РЕКЛАМА



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

По законам природы

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

Теперь и человеку просто сделать правильный выбор.

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

Специальное рождественское предложение — подробности на сайте

РЕКЛАМА ЗАО "ИНТЕКО"

Жилой Комплекс
Ул. Ярцевская 27а
Кунцево

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

О₂X Y G E N

232-08-08
www.magistrat.ru



ГЛОТОК ВОЗДУХА В ИЗУМРУДНОМ ГОРОДЕ



ДОМ ДЕНЬГИ

Сооружен и согласен

перепланировка

Согласование перепланировки требует времени не меньше, а то и гораздо больше, чем собственно ее выполнение. Отчасти сократить этот срок могут в компаниях, специализирующихся на подобных работах. В зависимости от сложности ситуации расходы клиента увеличиваются на 10–50%, зато отпадает необходимость самостоятельно ходить по инстанциям.

Задний план

Один мой знакомый, менеджер среднего звена, лет семь-восемь назад приобрел квартиру в сталинском доме на Соколе. Двухуровневую. Такие тогда только-только входили в моду. Откуда в старом доме взялось двухэтажное жилье, он как-то не задумался. Радовался, что и планировка, и ремонт его полностью устраивают и квартира не требует дополнительных капиталовложений. Вечно занятый, тогда он поручил провести всю сделку от начала до конца своему доверенному лицу, а в документы на купленную квартиру если и взглянул, то вскользь. И лишь недавно, решив столичную недвижимость продать и перебраться на ПМЖ за город, в коттеджный поселок, с удивлением обнаружил, что является владельцем не одной, а двух квартир, объединение которых в единое целое никогда и никем не согласовывалось.

До конца августа нынешнего года вполне могло получиться квартиру продать без дополнительных проблем, оформив два отдельных договора купли-продажи на каждый этаж. «Однако с сентября необходимым для проведения сделки купли-продажи справку из БТИ выдадут лишь в том случае, если техник БТИ произведет реальные обмеры квартиры», — говорит главный операционный юрист юридической компании «Бергер и партнеры» Максим Бородин. — Исключение составляют лишь те случаи, когда эта процедура хоть раз выполнялась в последние пять лет». В данном же случае обмеры проводились гораздо раньше. Поэтому техника вызывать придется, и нелегальную перепланировку он обнаружит. По словам риэлтеров, пока квартиры с незаконными изменениями продать можно, особенно если перепланировка несущественная и не влияет на безопасность конструкции дома в целом. Примером может служить остекленная лоджия. Даже если она не согласована, проведению сделки препятствовать не станут, передачу прав собственности на квар-

тиру зарегистрируют, а ответственность за дальнейшее узаконивание внесенных в квартиру изменений ляжет на покупателя. Однако в данном случае квартиры объединены по вертикали, что для дома в целом может быть небезопасно. И такую сделку вполне могут запретить. Чтобы этого не случилось, все изменения в квартире требуется легализовать. Либо самостоятельно, либо обратившись для экономии времени в компанию, занимающуюся согласованием перепланировок. «Таких на всю Москву не слишком-то и много — около 50, — говорит генеральный директор занимающейся согласованием перепланировок компании «Строймастер» Дмитрий Пашенко. — Для сравнения: организаций, разрабатывающих дизайн-макеты жилых помещений (как правило, те или иные перепланировки в них встречаются), по крайней мере в десять раз больше».

За пределом возможного

По данным Мосжилэкспертизы, также предоставляющей услуги по согласованию перепланировок, примерно 70% обращающихся в такие компании — это те, кто как раз хочет согласовать ранее незаконно поведенные перепланировки. В сталинских домах и домах более ранней постройки это делать сравнительно просто, если только дом не является памятником архитектуры. И техническое заключение, и проектную документацию может разработать любая компания, имеющая лицензию на осуществление таких видов работ. В сложных случаях обращаются в МосжилНИИпроект. Это полномочная строительная организация, которая имеет право делать проектную документацию и технические заключения по самым старым объектам недвижимости, когда физически невозможно проконсультироваться с разработавшими их архитекторами.

Поясним, что техническое заключение — это документ, описывающий реальное состояние квартиры, степень ее износа,



В этой квартире выполнены наиболее популярные элементы перепланировки: создание единого студийного пространства, соединение лоджии с комнатой, раздвижные перегородки

ФОТО ДИЗАЙН СТУДИИ «БЕЛЫЙ КУБ»

оценивающий возможность сделать в той или иной стене дверной проем, наличие или отсутствие необходимости усиливать несущие конструкции и прочее. А проектная документация — это, собственно, то, в чем и заключается перепланировка. Если техническое заключение такую перепланировку разрешает, то в последующих инстанциях согласование идет без особых проблем. Хотя случай объединения квартир по вертикали особенный. Чаще всего такая перепланировка существенно влияет на состояние дома в целом и если и допускается, то требует глобального усиления всех несущих конструкций. Поэтому задним числом ее узаконить бывает затруднительно, особенно если отсутствует проект, по которому такие работы велись. Именно такая ситуация с квартирой моего знакомого. Сейчас жилплощадь проходит этап технического обследования, результаты еще неизвестны, и он на всякий случай прикидывает, во что ему обойдется приведение квартир в первоначальное состояние. В разных строительных компаниях восстановительные работы предварительно оценивают в \$15–30 тыс.

Если сделанная в этом сталинском доме перепланировка окажется в принципе допустимой, по оценкам компании «ПравоПроект», ее согласование обойдется в 150–180 тыс. руб. и потребует примерно трех месяцев. В отличие от согласования перепланировок в панельных до-

мах, на которое, как ни странно, тратится в два, а то и в три раза больше времени.

«Прежде всего это касается домов, спроектированных в МНИИТЭПе, — рассказывает начальник юридического отдела компании «Строймастер» Александр Акуленко. — Дело в том, что эта организация взяла на себя эксклюзив — всю проектную документацию по перепланировкам квартир в этих домах делать только самостоятельно. Об этом существует договоренность между МНИИТЭПом и Мосжилинспекцией. Документация, выполненная любой другой, даже имеющей лицензию, организацией, к рассмотрению не принимается».

Условно свободная

Кстати, тем, кто приобрел квартиру в новостройке со свободной перепланировкой, без согласований тоже не обойтись. Хотя, казалось бы, как можно согласовывать перепланировку в квартире, в которой планировка изначально отсутствует уже по определению. На самом деле планировка в квартирах со свободной планировкой есть. На бумаге. То есть на плане БТИ. Как правило, на нем прорисованы и межкомнатные стены, а уж габариты кухни и санузлов в любом случае жестко зафиксированы. Но далеко не факт, что хозяева квартиры-новостройки, приобретшие лишенное внутренних стен пространство, видят его также, как оно разграфлено на бумаге. Скорее всего, у них совсем иные планы. И тогда начи-

нается самая настоящая перепланировка со всеми сопряженными с такими изменениями согласованиями и соблюдением всех норм жилищного законодательства. Например, такая, что изображена на снимках.

«Некоторое время назад для семейной пары мы продумывали планировку жилого пространства площадью 80 кв. м, расположенного в жилом комплексе на Ходынском поле, — рассказывает дизайнер студии дизайна «Белый куб» Владимир Романов. — В соответствии с пожеланиями хозяев хотелось превратить квартиру в максимально открытую студию с минимумом внутренних стен и иных визуальных преград. Хотя сделать это было нелегко. У этой квартиры очень сложная геометрия, и, чтобы создать ощущение целостности, требовалось различными приемами спланировать острый угол. Хотя это квартира так называемой свободной планировки, но застройщиком предполагалось, что площадь будет разбита на отдельные помещения: спальню, гостиную, кухню. А кроме того, в ней предусматривалось два санузла, большой и маленький. Но хозяева посчитали это ненужной роскошью, пожелав избавиться от маленького санузла и присоединив дополнительную площадь к кухне».

Как правило, согласовать такую перепланировку достаточно сложно: часть кухни попадет под «мокрую» зону квартиры, расположенной этажом выше. Санэпиднадзор удерживает такие изменения крайне неохот-

но. Однако в случае с данной квартирой все вышло проще: она находится на последнем этаже. Впрочем, пожелай заказчик расширить санузел, объединив его с частью комнаты, этаж бы особой роли не сыграл: такие планировки запрещены. Хотя в квартире на Ходынке габариты второго санузла не меняли, но косвенно столкнулись с похожей проблемой. «Запрещено не только расширять санузел за счет жилых помещений, но также не разрешается, чтобы двери санузла напрямую выходили в общественные помещения жилых пространств (гостиные, кухни), — говорит Владимир Романов. — А поскольку мы стремились создать квартиру-студию, то практически вся квартира превращалась в жилую зону. Компромиссный способ соблюсти требования закона, не нарушая открытой планировки, — это поместить перед дверью санузла перегородку высотой не ниже дверного порога. Что мы и сделали. Эта же перегородка служит небольшой барной стойкой, а на ее части хозяйка позднее планирует поставить аквариум».

Еще один элемент сделанный здесь перепланировки, потребовавший согласования: лоджия присоединилась к комнате. Вернее, ко всей квартире, поскольку это квартира-студия. По закону это возможно только в том случае, если вместо балконного оконного блока устанавливаются раздвижные перегородки, которые зимой необходимо закрывать, дабы не нарушать тепловой баланс всего дома в целом. Что в этой квартире и сделали. Но поскольку перегородки поставили прозрачные, то они и зимой не мешают воспринимать пространство как единое целое. По оценкам специалистов по перепланировкам компании «Фортис Сервис», получение разрешений на такие изменения обходится в 50–60 тыс. руб.

Во все вышеуказанные суммы включены и расходы компаний, предлагающих услуги по согласованию перепланировок. Их доля в этих расходах может варьироваться от 15 до 50% в зависимости от сложности случая. Однако их услуги от этого не становятся менее востребованными. А в последнее время даже наоборот.

«Государство усиливает контроль за состоянием жилых помещений, — говорит Дмитрий Пашенко. — И в первую очередь активно узаконивать и ранее сделанные, и производимые ныне перепланировки начали представители бизнес-класса. Мы это видим по географии наших клиентов. Основная их масса приходится на дорогие округа — Центральный, Западный и Юго-Западный. Возможно, со временем в этот процесс активно вовлекутся и остальные».

Наталья Павлова-Каткова

УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ

МАРТЕМЬЯНОВО

Реклама

К продаже предлагаются земельные участки в коттеджном поселке «Мартемьяново». Земельные участки расположены в живописном, экологически благоприятном месте в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Дорога от Москвы до «Мартемьяново» занимает не более 20-25 минут. Сегодня Киевское шоссе является одним из лучших направлений в соотношении удобства подъезда и временных затрат.

К земельным участкам подведены центральные коммуникации.

ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

(495) 788-7778

www.martemianovo.ru

Там, где другие видят лишь цифры,
мы видим человека

32 Семейное счастье ИВАНОВЫХ 34

BSGV. Ипотека. Откройте двери своего дома

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

Банк Сосьете Женераль Восток
ГРУППА СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ

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

www.bsgv.ru

банк, с которым
легко общаться

340-460Кв. Генеральная лицензия Банка России № 2205. Реклама.

ДОМ вектор

Масштабное наступление

мегапроекты

Лет десять-пятнадцать назад у людей появился выбор между обыкновенными дачными кооперативами и крошечными закрытыми и полностью автономными коттеджными поселками на 5–7 особняков. Большинство предпочитали уединенность. Но через какое-то время большие форматы загородных поселений вернулись на рынок, чтобы вновь завоевать его.

Размер имеет значение

Мегапоселки возникли после появления на подмосковных землях крупных лендлордов. «Если раньше территории вокруг столичного мегаполиса считались ничьими и выглядели заброшенными, то сейчас не только профессионалы рынка недвижимости, но и обыватели знают — у этих полей есть владельцы, чьи имена тоже уже не тайна», — говорит Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости TWEED. — Основные из них: компании «Промсвязь-недвижимость» — 70 тыс. га, «Ист Лайн» — 64 тыс., «Вашё финансовое попечительство» — 63,5 тыс., инвестиционная группа «Абсолют», корпорация «Знак» и компания «Вимп-Биль-Данн» — по 20 тыс., управляющая компания «Масштаб» — 13 тыс. га.

Рынок коттеджных поселков Подмосковья развивается именно в сторону освоения больших территорий. Девелоперы начали с проектов крупных поселков, в 250–300 домов. Так появились «Резиденция Бенилюкс» (Новорижское шоссе, 17 км от МКАД) — 270 домов, «Зеленый Мыс» (Дмитровское шоссе, 28 км) — 240, «Пестово» (Дмитровское шоссе, 22 км) — 314, «Принфилд» (Новорижское шоссе, 29 км) — 280, «Княжье озеро» (Новорижское шоссе, 24 км) — 600 домов. Все они находятся в

20–30 километровой зоне Подмосковья и несколько удалены от столицы. Зато есть один крупный загородный проект — поселок «Новые Вешки» уже расположился всего в 1,5 км от МКАД по Алтуньевскому шоссе, в 5 минутах езды от ближайшей станции метро. И в нем соблюдены как минимум три условия — близость к Москве, экологичность направления и уровень комфорта, равный городскому, или превосходящий его. «Новые Вешки», по сути, стали реальной альтернативой столичной квартире.

Тем не менее, поиски новых форматов загородного проживания продолжились. И появление крупномасштабных интегрированных проектов (аналог английского словосочетания large scale masterplanned community, или проще — planned community) — естественный этап развития рынка недвижимости. Дело в том, что практика использования подмосковных земель лишь под строительство загородных поселков с небольшой плотностью застройки приводила к тому, что через 10–15 лет нас ожидало бы засилье однотипных поселений. Ведь максимум, что могут сделать при этом застройщики — это создать минимальный набор инфраструктуры для привлечения покупателей. А этого явно недостаточно,



Самодостаточность — главная идея проекта «А 101» на Калужском шоссе, который на макете выглядит как город будущего

но, чтобы такие новообразования превратить в самостоятельно живущие и развивающиеся анклавы. По сути, они оставались бы лишь спальными районами.

С чистого листа

С этой проблемой уже давным-давно столкнулись все ведущие страны мира. И идеи нового урбанизма «бродят» в умах западных архитекторов и девелоперов, как говорится, не год-два. Потому появление концепций первых отечественных крупномасштабных интегрированных проектов стало свидетельством того, что, наконец, тенденции, в основе которых лежит идея строительства дорогого жилья за пределами индустриального мегаполиса, дошли и до нашей страны.

Отсутствие социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры (в том числе общественного транспорта), потери времени на дорогу до места учебы, работы, по мнению вице-президента Российской гильдии риэлтеров Константина Апрелева, мешали

строить и продавать больше малоэтажного жилья за пределами существующего мегаполиса. Впрочем, возможно, строителям новых «частных городов» удастся преодолеть эти проблемы — отчасти именно за счет масштабности проектов.

В большинстве своем существующие города-спутники Москвы (Одинцово, Химки, Королев, Балашиха, Реутов и другие) отличаются от зарубежных аналогов. В них градообразующими элементами служили промышленные и научные предприятия. Городов-спутников, которые бы создавались как жилые районы, у нас не было. Поэтому главной особенностью новых проектов стал тот факт, что они «задумываются» с чистого листа. Как следствие, они должны предоставлять качественно другой уровень сервиса — как с точки зрения потребительских характеристик жилья, так и по уровню необходимой инфраструктуры и сервиса. Как говорят эксперты, покупатель, способный оценить этот сервис, непременно найдется.

Шаговое развитие

Стоит напомнить, что структуры Собинбанка и «Русагро» начали скупать совхозную землю в Ленинском районе Московской области в 2003 году. Через два года они консолидировали и 100% совхоза, получив около 6 тыс. га земли. Затем площадь под будущую застройку увеличилась за счет более 6 тыс. га, выделенных районной администрацией. Таким образом, участки, где развернутся строительные работы, расположены от 3-го до 23-го километра Калужского шоссе. На востоке они граничат с Южным Бутово, а на западе — с Киевским шоссе.

По словам Сергея Кириленко, председателя правления компании «Масштаб», созданной для реализации столь крупного проекта, «сегодняшний подмосковный рынок представляет собой разрозненное и не совсем продуманное возведение многоэтажных домов, таунхаусов, коттеджных поселков. Наша миссия, как застройщика, — показать альтернативу, создать высококачественное загородное сообщество, новую гармоничную жилую среду, в пределах которой легко и комфортно жить».

«Мировая практика применения мастер-планов как основного принципа комплексного освоения земель, уже показала свою экономическую эффективность. Подобных моделей глобального развития территории очень много, например, в США, в Китае, в Великобритании», — отмечает Екатерина Моссин, директор департамента проектирования компании «Масштаб». По ее словам, один из самых ярких примеров — город Ирвайн в Калифорнии. Это огромная территория, которая была продана в начале прошлого века, и на протяжении ста лет на ней возникают новые поселения, объединенные коммерческой, градостроительной и финансовой составляющей. В итоге получается самодостаточное пространство.

Российские специалисты работали вместе с английскими, голландскими, немецкими, американскими компани-

ями, ведь опыта создания таких масштабных проектов в Подмосковье еще не было. Среди участников — проектировщики Maxwax architects and urbanists (Нидерланды), инженеры URS (Великобритания), градостроители SWA group (США), ландшафтные архитекторы H+N+S (Нидерланды), консультанты по экологии Buiting Forest Development, архитекторы «АРК групп» (Россия), консалтинговая компания Mckinsey и другие.

Вся их деятельность нацелена на долгосрочный результат: сроки завершения проекта «А 101» составляют 30–35 лет, этот период поделен на четыре этапа, когда осваиваться будут отдельные участки, которые со временем, подобно пазлу, сложатся в единое красивое целое. Основной объем строящегося жилья ориентирован на жителей со средним и высоким уровнем дохода (но это не «город миллионеров», поскольку в нем запланированы небольшие микрорайоны эконом-класса).

Совмещение функций

Идея проекта — объединение большого пятна застройки единой концепцией, создание самодостаточного жилого образования. Это позволяет в комплексе решать основные градостроительные задачи и в то же время предоставляет свободу в выборе архитектурных решений отдельных участков, экономическому обоснованию тех или иных объектов, а также учитывает рыночную конъюнктуру на различных этапах реализации проекта», — поясняет Екатерина Моссин.

Вся территория будущего города условно поделена на четыре сектора — западный, восточный, северный и южный. Калужское шоссе является своеобразной разделительной осью. Каждый из секторов формируется вокруг определенной якорной идеи, которая является градообразую-

щей и создает определенное расположение строений. Например, планировочная ось северного сектора — городской бульвар. Здесь же разместится зона общественного назначения и высокоплотная застройка. На востоке будет расположен центральный парк, первостепенные функции которого — рекреации, спортивные зоны, а также объединение прилегающих жилых районов. На западе определяющую роль играет рельеф — холмы и долины, — который и диктует характер застройки: здесь планируется возвести тихие жилые районы и малоэтажные кварталы, коттеджные поселки. Южные участки — вокруг поселка Яковлево, сел Ямонтаво, Черепово, Евсеево — отведены под низкоплотную застройку.

Каждый сектор будет включать в себя деловые, торговые, развлекательные зоны. Бизнес-парку отводится участок рядом с трассой, что позволит быстро добраться до Москвы или, например, до аэропорта Внуково. Здесь же расположатся центры здравоохранения, досуга, образования. На берегу озера построят университет, библиотеку, спортивный зал. Для поддержания хорошей экологии района, кроме сохранения естественного, предусмотрено создание нового ландшафта. Будут посажены деревья, созданы лесные массивы, овраги и водоемы.

В целом эксперты считают, что развитие прилегающих к Москве территорий — это вопрос времени, а возведение «частных городов» является одним из направлений их освоения и хорошие перспективы у таких проектов определенно существуют. С переносом столицы людей, предпочитающих предлагаемый формат проживания, станет все больше. Кроме того, единство концепции значительно повышает интерес со стороны потенциальных покупателей.

Александр Максимов

коттеджный посёлок

Онтоновка

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

10 км. Калужское шоссе

Северо-Запад
управляющая компания

www.nwest.ru

797-5454

РЕКЛАМА

ДОМ вектор

Сочи — далее везде

законотворчество

Предолимпийский закон об упрощенном изъятии земли — по сути чрезвычайный. Он ограничен во времени (до 2014 года), территориально (Краснодарским краем) и направлен на изъятие или ограничение прав граждан. Не надо утешать себя тем, что закон касается только сочинцев и только на 7 лет. «Чрезвычайщина» — это то, что власти распространяют наиболее охотно во времени и пространстве. Поправки, принятые во втором чтении 12 ноября, только слегка смягчили первый вариант закона.

Кавказский госзаказник

Перед страной стоят проблемы объективно гораздо более сложные, чем локальная «олимпийская», и соблазн применить к ним сочинскую модель очень велик. Недаром в первом варианте законопроекта не было ни временного, ни территориального ограничения его действия. И для этого были готовы веские обоснования. Скажем, к Олимпиаде реконструируются не только аэропорты Адлера и Геленджика: на очереди подготовка к транзитным функциям московских аэропортов. Не нужно обладать богатым воображением, чтобы представить, какие возможности открыли бы столичным и областным властям «олимпийские нужды». Например, в дорожном строительстве при прокладке или расширении трасс, связывающих Шереметьево, Внуково и Домодево. Даже если межпортный транзит потребует несколько процентов олимпийского пассажиропотока. Сохранится ли территориальное ограничение в окончательной редакции нового закона или будет изобретена некая «компромиссная» формула, говорить пока рано.

Еще один признак «чрезвычайщины» видится в том, что госкорпорация «Олимпстрой» получает особый правовой статус, который позволяет ей проводить закупки без конкурсов и аукционов. Нельзя сказать, что требования законодательства, касающегося торгов, трудно обойти. Это сделать настолько легко, что заместитель гендиректора одной из крупнейших московских компаний пального домостроения может запросто сказать в интервью, что городской заказ для компании «в 2006 году вырос в 1,5 раза, а в следующем — увеличится еще вдвое». То есть замгендиректора в прошлом году точно знал, заказ на строительство скольких квадратных метров компания выиграет в честной и непредсказуемой борьбе в 2007 году.

Все же обычно компании стараются соблюдать приличия и о победах на тендерах и аукционах сообщают постфактум, изображая нечаянную радость. В случае с олимпийским Сочи такой необходимости не будет. Это создает опасность не только для 200 млрд руб., выделяемых на проведение игр из федерального, краснодарского



СЕРГЕЙ КОЗЛОВ

краевого и сочинского городского бюджетов. Невозможно представить, чтобы за шесть лет функционирования этой «новой старой» системы распоряжения государственными деньгами со стороны чиновников она не укоренилась. Напротив, велика опасность того, что опыт оперативного руководства «без излишней волокиты» уже в течение этих шести лет распространится на другие мегапроекты.

Аккредитация с дискредитацией

Но вернемся к земельному вопросу. Согласно законопроекту, собственник имеет право отказаться от денежной компенсации и потребовать равноценный изымаемому участок земли, а также средства (денежные и материальные) на строительство нового дома, оплату работ и переезда. Однако и у властей есть право — предоставить участок только при наличии свободных земель. Ситуация напоминает ту, что сложилась с предоставлением квартир жителям сносимых пятиэтажек в Москве. Может ли семья полу-

чить квартиру большей площади, чем ей положено? Может. Но при наличии в новостройке «свободных площадей». То есть соискатель ясно представляет, в каком виде ему следует оформлять свою просьбу. Впрочем, сходство с сочинской ситуацией здесь чисто внешнее. Земля в городском районе, тем более в Имеретинской долине, под сносимыми домами, настолько дорога, что получить более или менее равноценные участки шансов очень мало. Наверняка власти предпочтут расплачиваться денежными компенсациями или предоставить «иное имущество с учетом рыночной стоимости в выкупную цену». В лучшем случае это может быть квартира в многоквартирном доме.

Оценку стоимости земельных участков должны были производить уполномоченные госкорпорацией «Олимпстрой» 30 оценочных компаний. Во втором чтении законопроекта 12 ноября этот пункт был из текста исключен. Интересно, что по крайней мере за неделю до этого сочинские и краснодар-

ские оценщики знали, что это положение не пройдет. А также знали, кому из них будет рекомендовано заниматься оценкой земли под будущими олимпийскими объектами, а кому нет. Что ж, теперь владелец формально может пригласить, например, москвичей.

Вопрос не только в мотивированности оценочных компаний или их компетенции, но и в объективной трудности оценки земли вообще. Даже на относительно старом подмосковном рынке существует всего два бесспорных критерия: направление и расстояние от города. Остальные — окружение, развитость инфраструктуры, экологическая безопасность и другие — весьма нестабильны. Подмосковье быстро застраивается, в ход идут не только бывшие земли сельскохозяйственного назначения, но и лесные угодья. Планы дорожного строительства, прокладки линий электропередач, трубопроводов и прочих объектов инфраструктуры пересматриваются слишком часто для того, чтобы говорить о них всерьез. И подобные замечания в полной мере можно

отнести к Сочи. Но даже сейчас результаты работы разных оценщиков по одному участку в Подмосковье могут различаться в полтора-два раза, а на расстоянии 100 км от МКАД в пять раз и более!

Только жесткая конкуренция и абсолютная независимость оценочных компаний позволят им улучшить продукт. Для спорных ситуаций существует суд. Аккредитация в любой форме при госорганах приведет к дискредитации оценочной деятельности. Оценка будет восприниматься не как рыночная процедура, а как изощренная форма произвола властей.

От мажора нет приема

Осуждая начавшийся в Сочи снос легальных построек за «копеечное», по его мнению, возмещение, член комитета Госдумы по собственности Максим Рохмистров заметил: «Если так и дальше пойдет, то вместо Олимпиады мы получим второй Кавказ». Озабоченность депутата понять можно, хотя, на наш взгляд, далеко идущих последствий недовольство сочинцев иметь не будет.

Общим местом заявлений государственных деятелей стала необходимость защиты интересов добросовестных граждан и борьбы с незаконной застройкой. Как заявил в октябре спикер Госдумы Борис Грызлов, на месте будущих олимпийских объектов «есть ряд земельных участков, освоенных незаконным образом, равно как и строений, появившихся на них незаконным путем».

Подобного рода заявления были бы уместны в устах муниципального чиновника на следующий день после начала строительства незаконного сооружения — чтобы еще через день от этого сооружения не осталось следа. Это один из признаков исправно функционирующей государственной машины. Трудно поверить, что работники сочинских муниципальных, коммунальных и правоохранительных структур

просто не замечали этого «ряда строений». Конечно, замечали. Но в ряде российских городов любому лицу, имеющему соответствующие возможности, разрешается если не все, то многое. Пока не появится другое лицо, имеющее большие возможности, и которому разрешается уже почти все.

Генеральный директор организационного комитета «Сочи-2014» Дмитрий Чернышенко в эфире радиостанции «Эхо Москвы» назвал изъятие земель в Сочи «надуманной, специально гипертрофированной проблемой в угоду каким-то другим интересам». Большого количества скандалов глава оргкомитета не ожидает: «У нас 95% территорий, которые планируются под застройку, принадлежат государству, поэтому в принципе поле для конфликта очень маленькое».

Поправка второго чтения о том, что собственник изымаемой недвижимости получает право стать инвестором, заключить соглашение с госкорпорацией и самостоятельно вести строительство сооружений для нужд Олимпиады, просто вгоняет в ступор. Не только потому, что, построив объект, он должен будет безвозмездно предоставить его оргкомитету на период Игр, а потому, что в подавляющем большинстве случаев изымаются частные жилые дома, владельцы которых имеют весьма смутное представление о том, что такое инвестирование в коммерческую недвижимость. Такую щедрость они могут оценить как издевку. Впрочем, Госдума во взаимоотношениях хозяйствующих субъектов не вмешивается и деталей будущих соглашений не прописывает.

Первый камешек

Рискнем предположить, что конфликт с изъятием земель в Бутovo стал возможен потому, что «отказники» надеялись выбить с властей достойные отступные. Как показал опыт, они не прогадали. При всей неоднозначности оценок дей-

ствий сторон, было найдено почти рыночное решение проблемы. А в Сочи население было предварительно деморализовано мощной артподготовкой в виде того же закона об упрощенном изъятии земли. Чего стоило одно только положение этого закона: «Споры о наличии или отсутствии оснований для изъятия объектов недвижимости <...> не подлежат рассмотрению в судебном порядке».

Впрочем, во втором чтении Госдума даровала гражданам право оспаривать не только размер компенсации за землю, но и сам факт ее изъятия. Хотелось бы порадоваться, но сочинские реалии не очень способствуют оптимизму.

В этих условиях анонсированное «Базовым элементом» стремление построить жилье для жителей Имеретинской долины, переселяемых с территории, где компания намерена возвести Олимпийскую деревню и дворец спорта, воспринимается как акт благодарности. По словам Юрия Рельяна, руководителя управляющей дирекции проекта «Сочи-2014» в рамках холдинга, начало работ запланировано на 2008 год и уже подобран первый участок под строительство площадью 10 га.

И все же главная опасность чрезвычайного сочинского законодательства заключается не в прямых последствиях конкретного проекта. Те, кто однажды получает «чрезвычайные полномочия» и все связанные с этим блага, с первого дня заботятся о том, чтобы по окончании активной фазы «революционной борьбы» не возвращать этих полномочий. Не снимать кожанки, не возвращаться «к станку», а доказать необходимость продолжения «чрезвычайщины» любыми средствами, наперекор любым законам. И не только экономическим.

Альберт Акимян,
«М2», специально для «Б-Дома»



ИМПЕРИАЛ

Жилой комплекс на Соколе



Сокол признан самым благоустроенным районом Москвы

Улица Алабяна, владение 13 А

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

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

строительной декларацией можно ознакомиться в офисе компании

жилой комплекс у Мосфильмовской

«ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»

Картина вашего будущего

Жилой комплекс **«Обыкновенное Чудо»** — это совершенно необыкновенный дом, расположенный в легендарном районе столицы, неподалеку от киностудии Мосфильм. Представьте себе самый современный, созданный для максимального жизненного комфорта комплекс, не имеющий аналогов на московском рынке.

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь Вы живете на Мосфильме!

Жилой комплекс **«Обыкновенное чудо»** — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

Вашу уверенность гарантирует «М.О.Р.Е.-Плаза» — пожалуй, самая надежная инвестиционно-строительная компания.





741-4444

проектная декларация размещена на сайте www.more-plaza.ru

ТС-1-99-02-27-0-771 4292457-023996-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. РЕКЛАМА ЗАО "М.О.Р.Е.-плаза"

ДОМ вектор

Областная судьба Петербурга

предместья

Уходящий год стал серьезной вехой для петербургского рынка жилья. Местные застройщики вышли за границы города — на территории Ленинградской области появилось сразу несколько крупных проектов. Девелоперы возводят целые города-спутники, рассчитанные на ввод более миллиона квадратных метров. У покупателей появился выбор — за одну и ту же цену они могут либо приобрести квартиру в многоэтажном доме в Петербурге, либо собственный дом в пригороде.

По одной дороге

Пока рынок массового строительства в пригородах Петербурга остается недостаточно развитым по сравнению с основными районами городской застройки. Впрочем, это дает покупателям жилья в городах-спутниках определенное преимущество — квартиры там можно купить на 15–20% дешевле.

Лидеры по числу строящихся объектов в близких пригородах — Всеволожский и Курортный районы (5,7 и 3,2 тыс. квартир за 2006 год соответственно). При этом Всеволожский район показателен с точки зрения динамики и перспектив развития — за последние пару лет объемы и качество строительства здесь значительно выросли. Если раньше район считался зоной экономкласса, то сейчас, по мнению участников строительного рынка, здесь возводятся интересные жилые комплексы, формируются районы жилья повышенной комфортности. Однако, в среднем, стоимость квадратного метра в районе пока не высока — около \$1,7 тыс. за 1 кв. м (в Петербурге средняя цена за 1 кв. м составляет около \$2,4 тыс.). Ценовыми лидерами традиционно яв-

ляются престижные пригороды — Курортный и Пушкинский районы, в основном там строятся жилье повышенной комфортности, и спрос на квартиры в этих районах довольно высок.

Перспективы развития пригородных районов напрямую связаны с транспортной доступностью и качеством инфраструктуры в самих пригородах. В этом отношении наибольший потенциал сейчас видится у Петродворцового и Ломоносовского районов, где в зоне строящейся кольцевой дороги имеются значительные неосвоенные земельные участки, и интерес к ним девелоперов очень высок.

Директор по маркетингу ЗАО «Строймонтаж» Илья Логинов отмечает: «Квартирография по объектам, возводимым в пригородах, существенно зависит от места строительства, близости парков, водоемов и памятников архитектуры. В среднем она не сильно отличается от стандартной городской. Цены продаж также сильно варьируются, но в среднем ниже среднегородских на 10–20%».

Строительство Кольцевой автодороги (КАД) повышает интерес жителей Петербурга



В Сестрорецке, который уже называют «петербургской Рублевкой», цены на жилую недвижимость на 20% выше, чем в областном центре. ФОТО PHOTOPRESS

к пригородам. Сейчас этим территориям не хватает развитой социальной и транспортной инфраструктуры, в результате чего слишком велика зависимость от города. Но с вводом полноценных многофункциональных комплексов с собственной инфраструктурой, районы станут гораздо более привлекательными.

Илья Логинов прогнозирует: «В перспективе ожидается увеличение интереса к объектам в пригородах. Намечается тенденция расслоения интересов клиентов на две категории: проживание ближе к центру Петербурга или, наоборот, на удалении от центра в экологически чистых местах. Районы в северном направлении, в которых наиболее перспективно строить, — Сестрорецк, в южном — Пушкин, Петергоф, Стрельна».

Особенность строительства в Пушкине — наличие высотного регламента и других ограничений для исторической части города (этот вопрос регулируется постановлением прави-

тельства Санкт-Петербурга от 29.06.1998). В основном новое строительство (по большей части кирпичные дома) ведется на свободных участках старой части города (ближе к вокзалу) и в направлениях к северу и югу от исторической части города. Особенно популярно южное направление, где много свободных территорий, и относительно недалеко находятся пушкинский и павловский парки.

«Петербургская Рублевка»

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская Недвижимость», отмечает неутраченный интерес застройщиков к Сестрорецку. Уже в 2005 году цены в Сестрорецке на первичном рынке были на 45% выше, чем в Санкт-Петербурге. К середине 2006 года (в период ажиотажного спроса на недвижимость в Санкт-Петербурге) разница цен сократилась до 10%, но Санкт-Петербург так и не смог догнать Сест-

рорецк по уровню цен. В 2007 году разница цен вновь стала расти и в мае достигла 21%. Так что по этому показателю Сестрорецк можно назвать «петербургской Рублевкой».

Самый дорогой объект Сестрорецка на сегодняшний день — жилой комплекс «Водолей» (средняя цена \$3950 за кв.м). «Что касается объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, то в Сестрорецке ситуация гораздо лучше, чем в большинстве новостроек Санкт-Петербурга. Единственный недостаток — нет крупных торговых объектов. Но он компенсируется наличием торговых объектов на выезде из Приморского района Санкт-Петербурга. Транспортная доступность района при этом — средняя. Основная проблема — заботность Приморского шоссе в часы пик и выходные. Но ситуация должна улучшиться с началом функционирования КАД в полном объеме», — отмечает Михаил Бимон.

Из наиболее интересных объектов, которые в ближай-

шее время выйдут на рынок, можно отметить проект «Петровский арсенал»: девелопер ООО «Сестра Ривер Девелопментс» реализует беспрецедентный для Санкт-Петербурга и России в целом проект по редевелопменту части территории производственного предприятия СИЗ (площадь 13,9 га) под современный многофункциональный комплекс. Проект должен выйти на рынок в 2008 году», — отмечают в компании «Петербургская недвижимость».

Первые и отстающие

Одним из наиболее активно осваиваемых районов-спутников Петербурга сейчас является Петродворцовый район. Интерес к району возрастает с 2000 года, когда заброшенный и практически разрушенный Константиновский дворец был превращен в морскую резиденцию Президента РФ. В последнее время именно здесь наблюдается активизация спроса.

Причина в том, что, во-первых, спрос переориентируется, а во-вторых, имидж этой территории повышается. Район имеет большой потенциал в курортном отношении, неплохо развитая инфраструктура, социальный состав населения становится более однородным. Соответственно, появляются новые проекты. «Благодаря реконструкции Константиновского дворца и объявления его резиденцией Президента РФ, значительно улучшилась транспортная ситуация в районе: проведено новое шоссе от Красного Села до Стрельны, отремонтировано привычное Петергофское шоссе, решены серьезные проблемы инженерии, газа и водоснабжения», — говорят в «Петербургской недвижимости».

Сегодня Петергофское шоссе — основная магистраль, соединяющая территорию района с Санкт-Петербургом. В 2009 году должны открыться первые станции трассы легкорельсово-

го транспорта, которая в перспективе свяжет рассматриваемую территорию с остальными южными районами Санкт-Петербурга. Кроме того, транспортная доступность многократно улучшится при завершении строительства КАД и Комплекса защитных сооружений (дамбы).

При этом жилая недвижимость на южном побережье Финского залива пока недооценена. В перспективе, по мере развития данной территории, цены могут стать вровень со стоимостью недвижимости в Курортном районе (на северном берегу Залива). Недооцененность территории сегодня создает предпосылки для более высоких, по сравнению со среднегородскими, темпов роста цен.

Из всех городов-спутников Петербурга самым неразвитым остается Кронштадт. В настоящий момент в городе практически нет первичного рынка — нового жилья почти не строится. До Кронштадта, несмотря на наличие дамбы и автодороги по ней, сложно добраться.

Пока что спрос на недвижимость тут локален — живут здесь те, кто здесь же и работает. Средняя цена квадратного метра — больше 50 тыс. руб. Однако потенциал у города есть, отмечают специалисты. Будет построена новая дорога на Петербург в составе КАД. Постепенно город теряет славу «военного», существуют перспективы высвобождения военных и промышленных территорий, на месте которых могут быть построены как транспортно-логистические объекты, так и жилые комплексы.

Страх открытого пространства

До недавнего времени девелоперы не решались выходить в «чистое поле», и вся их деятельность носила преимущественно «точечный» характер — проекты, которые они реализовывали за городом, пристраивались, как правило, к уже суще-

ствующим в пригородах Петербурга и Ленинградской области жилым массивам. Однако в этом году стали появляться проекты самостоятельные, не ориентирующиеся на соседство с уже существующими районами. По сути, речь идет о создании собственных городов-спутников. Например, компания Setl City приступила к выполнению функций девелопера по проекту застройки территории площадью 100 га в районе Кудрово. Инвестором проекта «Кудрово-град» выступает компания SVF Group. В течение 10–12 лет на этой территории будет возведено около 1,2 млн кв. м жилья эконом- и комфорт-класса. 40 тыс. кв. м жилья заложены уже в этом году, а сдача новоселам первых домов намечена на 2008 год.

Сейчас емкость рынка малоэтажного жилья региона составляет \$5 млрд. Доля малоэтажек экономкласса — всего 3–4%. Большинство реализуемых в малоэтажном секторе проектов позиционируются в бизнес-классе. В совокупности сейчас на рынке и на стадии проекта — 124 коттеджных поселка, это на 10 поселков больше, чем в предыдущем квартале. Но эксперты прогнозируют, что через несколько лет доля малоэтажек экономкласса достигнет 50%. В том числе и благодаря внедрению дешевых технологий.

Эксперты уверены, что основной ресурс для развития малоэтажного недорогого жилья — недорогие земли в южном направлении: Гатчина, Ломоносов, отчасти во Всеволожском районе (в радиусе 50 км от города), а также север Ленобласти. Аналитики полагают, что бюджетное малоэтажное жилье может быть дешевле квартиры в городе за счет меньшей стоимости земли в пригороде и больших объемов осваиваемой территории. Но одновременно, не может быть дешевле квартиры в том же районе из-за более низкой плотности застройки.

Валерий Грибанов



ТВОЯ территория жизни



ЭЛЕГАНТНОСТЬ ЗДАНИЮ ПРИДАЮТ СТЕКЛЯННЫЕ ПАНЕЛИ В ОТДЕЛКЕ ФАСАДА. ФАКТУРА СТЕКЛА ВИЗУАЛЬНО ОБЛЕГЧАЕТ АРХИТЕКТУРНУЮ КОНСТРУКЦИЮ И ПОДЧЕРКИВАЕТ НЕОБЫЧНОЕ СОЧЕТАНИЕ ОТТЕНКОВ ДЕКОРА (СВЕТЛО-БЕЖЕВЫЙ И СЕРЫЙ ЦВЕТА ФАСАДА, ЯРКИЕ ЗЕЛЕННЫЕ И ОРАНЖЕВЫЕ ПРОСТЕНОЧНЫЕ ВСТАВКИ).

- Простор и множество естественного света — вот один из основных постулатов современной архитектуры, которые в полной мере воплощаются в жилом комплексе «Вилланж».
- Экология и свобода в организации жилья, присущие только загородному дому, сегодня становятся доступны и городскому жителю.
- Единое комфортное пространство как отправная точка в формировании жилья нового поколения, где ощущение простора усиливается благодаря максимальному естественному освещению квартир.

- В квартирах «Вилланж» не остается ни одного темного уголка: свет проникает повсюду — в ванные, кухни и гардеробные комнаты, оборудованные окнами.
- 2-3-сторонняя инсоляция квартир, различная типология окон: от панорамного остекления высотой 2200 мм до стандартной высоты в 1800–2100 мм.
- Принципиально новый подход к зонированию помещений: отсутствие «коридорной системы» дает максимальный выход полезной площади квартиры.
- Свобода для реализации смелых фантазий и яркие архитектурные перспективы.



Исключительные права на товарный знак принадлежит концерну «Крост». Лицензия № МСР 047620
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru



795-0-888

www.krost-realty.ru

ДОМ архитектура

Под стеклом

материаловедение

Тот человек, который первым назвал архитектуру «музыкой, застывшей в камне», был, несомненно, шовинистом в сфере материаловедения. Почему, собственно, в камне, а не в дереве или стекле? Потому, видимо, что дом в давние времена, прежде всего воспринимался как крепость, надежная защита от внешнего мира. Современный человек, наоборот, стремится видеть мир из своих окон. А потому все большее предпочтение отдает музыке, застывшей в стекле.



Плавучий дом на Волге — поставленные на понтон эллинг и домик. В домике прозрачные фасады и крыша, однако этого архитекторам показалось недостаточно. Они прорезали в торцевой стене еще одно окно для лучшего обзора

То, о чем так долго мечтало прогрессивное человечество, свершилось. Сегодня мы видим результаты двухсотлетней эволюции стекла в архитектуре — от утопии и чуда до массового производства; от прозрачных чертогов из снов Веры Павловны и Хрустального дворца на Всемирной лондонской выставке 1851 года до стеклянной коробки манхеттенского небоскреба Миса ван дер Роэ и пенсильванского «Дома над водопадом» Фрэнка Ллойда Райта. А уж оттуда — от Миса и Райта — прямоком в массовую частную застройку.

Но такая удача сопутствовала стеклу лишь в Америке и Европе. В России модернистские изыски сплошного остекления в частных домах почти не применялись — отчасти из-за традиционалистски ориентированного «бытового» менталитета (а какой еще мог быть в закрытой стране?), отчасти из-за отсутствия соответствующих технологий. Главным же образом — в связи с отсутствием частного жилого дома как такового. Вплоть до конца XX века россиянин знал лишь два способа украсить свою частную жизнь стеклом — соорудить летнюю веранду на даче или остеклить балкон в городской квартире. Тоска по прозрачности вытеснялась в область подсознательного, а отсюда в горки и серванты, набитые хрусталем.

Сегодня картина резко изменилась. Стекло берет реванш, и связано это в первую очередь с принятием нашими соотечественниками современных стандартов жизни,

включающих такие простые вещи, как чистота, свет и гигиена. Нужно признать, что потребность в открытых пространствах, в проницаемости и прозрачности среды — сегодня уже не дань моде, а устойчивая потребность значительной части человечества. Стекло оказывается тем материалом, который оправдывает, а зачастую и превосходит, самые смелые ожидания заказчика.

Чем же стекло привлекает современного «потребителя архитектуры»? Конечно, главное его качество — способность делать нашу жизнь светлее. Что в условиях климата среднерусской возвышенности весьма и весьма актуально. С изобретением стеклопакета, надежно удерживающего тепло, окно стало неуклонно разрастаться. Сначала (во многом благодаря современным системам отопления, отменившим паровую батарею) оно увеличилось до «французского» балкона, затем до панорамного остекления — от потолка до пола и от стены до стены.

По сути, сегодня многие загородные дома имеют сплошь остекленные фасады — как правило, выходящие вглубь участка, на природу. Возможность жить в контакте с деревьями, травой и небом — едва ли не самая сильная мотивация устройства окон-витрин в загородном доме. Тем более, что надежная охрана, величина участка и грамотное расположение дома способны уберечь частную жизнь от посторонних нескромных взглядов.

Степень интимности легко варьируется хозяевами с по-



Лестница в квартире. Окно в два этажа задает основные параметры пространства. Множество светопропускаемых материалов вторит стеклу: лестничная площадка второго этажа выложена из онисовых слэбов, пропускающих свет от окна вниз. Напротив окна — стена из стеклоблоков, отгораживающая спальню. Ажурная стеклянная лестница практически не дает тени



Интерьер бани. Окна, врезанные в дерево, — неправильной формы пятиметровые стеклопакеты компании Schüco



Дом в Кемерове. Стеклянный фасад надежно защищает обитателей дома от сибирских морозов

мощью легких штор или жалюзи — как внутренних, так и наружных. Последние могут играть и защитную роль, и декоративную; могут быть изготовлены из дерева или металла, в виде решеток или сеток, геометрического узора или в виде орнамента.

Тем, кто желает сливаться с природой нон-стоп, оставаясь при этом в тепле и комфорте, стекло дарит возможность устройства зимних садов и оранжерей нового поколения — практически без переплетов. Суперпрочное ламинированное стекло, герметичная склейка и использование несущих стеклянных конструкций позволяют размыть границы между внешним и внутренним пространством и совместить заснеженный лес снаружи с тропической зеленью внутри.

Этот же контраст «времен года» оказывается весьма привлекательным в глазах любителей водных процедур. Сегодня принято устраивать бассейны со стеклянными стенами, обеспечивающими обзор прилегающего пейзажа — как летнего, так и зимнего (последний из теплой воды выглядит весьма эффектно). Особая тонкость слияния искусственной среды с природной — в размещении зеркала воды на уровне земли, как это и происходит в естественном ландшафте. Впустить часть природы в дом — разве это не стоит некоторых усилий и денежных затрат?

Замечательно, что стекло прекрасно уживается не только с промышленными «собратями» — бетоном и металлом, но и с традиционным для русского строительства деревом. Причем современные технологии позволяют использо-

вать стеклянные вставки как в аккуратных заводских клееных изделиях, так и в обычных, сделанных дедовским способом деревянных срубах.

Известны достаточно причудливые случаи — например, остекление бани в Подмосковье. Благодаря инновационным разработкам хорошо известной фирме SCHUECO удалось исполнить волоковые окна парилки шириной в бревно и длиной в пять с половиной метров. Из-за естественной разницы в толщине бревен все 14 остекленных блоков

имеют неправильную форму и свой размер. В результате заказчик получил «чумовой» интерьер, а солидная фирма — опыт, не принесший особой прибыли, зато расширяющий спектр ее разработок, а значит и возможностей.

Нужно сказать, что именно частное строительство сегодня становится полигоном для экспериментов и отработки новых технологий. Что, в общем, и не удивительно — этот сектор недвижимости создается людьми успешными, а значит — динамичными и азартными.



АРЕНДА И ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

ФГУП «ФТ-Центр» сообщает о проведении торгов:

- По продаже недвижимого имущества
- На право заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества:

- более 1 млн кв. м арендных площадей
- офисные, складские и производственные помещения
- объекты расположены в г. Москве, Московской области и регионах России

(495) 681 74 58

www.ftcenter.ru

ТРЕХЭТАЖНЫЙ ДОМ ПО ЦЕНЕ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СТИЛЕ СТАРОГО ГОРОДА

ИВАКИНО ♦ ПОКРОВСКОЕ

☎ **638 58 85**

ЛЕНИНГРАДСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ. 11 КМ ОТ МКАД



ИВАКИНО ♦ ПОКРОВСКОЕ

Пять типов таунхаусов
от 140 до 195 м². Свободная планировка

Охраняемая территория

Собственная инфраструктура:
детский сад, аптека, медицинский пункт, супермаркет, центр бытового обслуживания

Стоимость:
от 6 500 000 рублей

Ипотека. Рассрочка

www.ivakino.ru

ДОМ архитектура



Конструкция купола, перекрывающего верхний этаж дома автоматически закрывается шторами благодаря солнечному датчику



Эркер спальни и ванная комната частного загородного дома смотрят на лесной участок. Окно ванной задрапировано легкими жалюзи

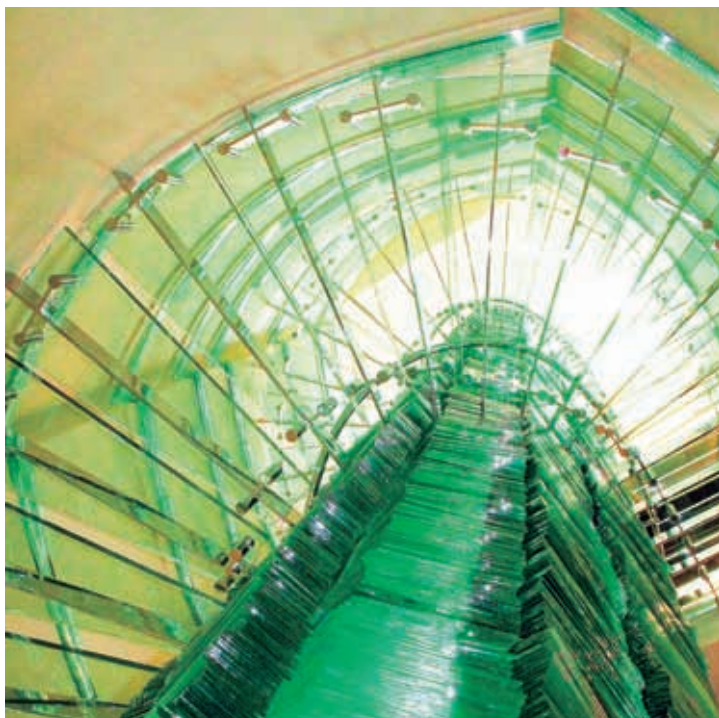
В стремлении к солнцу домовладелец уже не ограничивается сегодня стенами — стекло переползает на крышу, и не только в виде замечательных кровельных окон VELUX. Подчас сильнее потребности в свете оказывается потребность в проявлении индивидуальности: отсюда всевозможные световые фонари, стеклянные арки и купола, перекрывающие внутренние дворы-atriумы, переходы и галереи. Широкое использование светопрозрачных конструкций стало возможным не только благодаря высокой прочности, обеспеченной ламинированием и армированием стекла. Важным фактором является также возможность термо- и светорегуляции верхнего остекления, благодаря различным напылениям и наполнителям, дозирующим ультрафиолет. Таким образом, дом гарантирован как от недостатка света и тепла, так

и от перегрева и избыточного освещения, возможных при кровельном остеклении. Верхний свет, равно как и двусветные пространства — излюбленная тема архитекторов, позволяющая бесконечно



Стеклопанельный интерьер жилой квартиры

варьировать интерьер, изобретая необычные пространства и ракурсы. Для создания пространственных спецэффектов стекло абсолютно незаменимо. Стеклянные стены и перегородки способны физически разграничить пространство, визуальное оставляя его единым. Прозрачность материала не нарушает целостность объема, а это, в свою очередь, гарантирует множество точек обзора — то есть «разнообразность» интерьера. Степень прозрачности может изменяться в зависимости от того, какое стекло используется: матовое часто применяют для дверей и стен, отделяющих интимные зоны от общественных. При этом стекло становится непроницаемым для взгляда, но пропускает свет, создавая единую среду из освещенных и темных пространств. Прозрачное стекло выносит на всеобщий обзор то, что недавно считалось «тай-



12-метровая опора лестницы в таунхаусе облицована 20 тысячами стеклянных панелей. Разработка и реализация компании TRIBOTech

ным» — так, с развитием бытовой техники кухня превратилась из хозяйственного помещения в часть жилого, причем, подчас лучшую его часть. Столовые сегодня, как правило, совмещаются с кухней, последняя часто выделяется лишь легкой прозрачной перегородкой. А вот такое достижение современных технологий как варьированная прозрачность стеклянных панелей, дает возможность сделать явное тайным: склоны к экстравагантности домовладельцы охотно используют стекло с эффектом регулируемого затемнения или помутнения для туалетов и ванн. Наконец, уже не раз упоминавшиеся достижения новых стандартов прочности позволяют использовать стекло в самых неожиданных местах и комбинациях. Например, в одной частной вилле архитекторы разделили огромный, перекрытый стеклянными фона-

рем вестибюль и соседний с ним бассейн стеклянной дамбой. Благодаря этой прозрачной стене, разграничивающей воздух и воду, возникло уникальное пространство экзотического зимнего сада. Устройте стеклянный пол — и у вас будет светящийся потолок (достаточно включить свет наверху). Перекиньте через гостиную прозрачный мостик — сильные ощущения гарантированы как идущему по нему, так и стоящим снизу. Закрутите хрупкую лестницу «без единого гвоздя» на третий этаж — это чудо не оставит равнодушным никого из ваших гостей, зато у родственников, заботливо размещенных в спальнях наверху, отобьет охоту задерживаться подолгу. Ну а если вы не столь радикальны, можете просто украсить идеальную поверхность стекла узором — хоть в мелкий цветочек, хоть в крупный горох.

Это, конечно, архитектурный аттракцион. Ну и что ж? Где как не у себя в доме реализовать склонность к нестандартному, добавив в «карту будней» чуть-чуть адреналина? Устройте стеклянный пол — и у вас будет светящийся потолок (достаточно включить свет наверху). Перекиньте через гостиную прозрачный мостик — сильные ощущения гарантированы как идущему по нему, так и стоящим снизу. Закрутите хрупкую лестницу «без единого гвоздя» на третий этаж — это чудо не оставит равнодушным никого из ваших гостей, зато у родственников, заботливо размещенных в спальнях наверху, отобьет охоту задерживаться подолгу. Ну а если вы не столь радикальны, можете просто украсить идеальную поверхность стекла узором — хоть в мелкий цветочек, хоть в крупный горох.

Елена Гонсалес

Дома построены. Идет заселение!



Четыре высотные башни



Уникальный ландшафтный дизайн

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



Роскошные пентхаусы



Демонстрационные квартиры

Территория охраняется енотами!

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

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



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

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

ДОМ зарубежная недвижимость

Земельная лихорадка

соседи

В течение последних пяти лет интенсивный рост цен на жилую недвижимость в Киеве привлекал на этот рынок капитал частных инвесторов. В 2007 году динамика роста стоимости квадратного метра ощутимо снизилась. Несмотря на то, что в сложившихся условиях жилье по-прежнему остается относительно надежной сферой вложения частных инвестиций, спекулятивный капитал выходит на новые рубежи. На рынке земли под коттеджное строительство в настоящее время наблюдается повышенная активность.

Недвижимость без движения

Если в 2004–2006 годах рост цен на жилье в украинской столице превышал даже самые смелые прогнозы аналитиков, тем самым стимулируя приток спекулятивного капитала, то уже в 2007-м проявляется выраженная тенденция к снижению столь активной динамики. Следствием этого процесса стало некоторое ослабление интереса к рынку со стороны потенциальных инвесторов, приобретающих квартиры с целью их дальнейшей перепродажи, что ощутимо отразилось на соотношении спроса и предложения.

«В последнее время, вследствие снижения темпов роста стоимостных показателей квартир, как на вторичном, так и на первичном рынке произошло ослабление влияния спекулятивного фактора,— комментирует ситуацию ведущий специалист департамента маркетинга компании CV Development Сергей Костецкий.— Как следствие, в базах агентств недвижимости на фоне резкого увеличения объема предложений значительно уменьшилось количество просмотров и

продаж». Сергей Костецкий считает, что описанные процессы свидетельствуют либо о первых признаках стагнации рынка, либо об изменении качественных параметров спроса на жилье.

Генеральный директор группы компаний «Траектория» Сергей Клименко также отмечает уменьшение спекулятивных сделок в сегменте жилой недвижимости по сравнению с предыдущим годом с 7–10% от общего количества в 2006 году до 2–4% в настоящее время. Эксперт объясняет эту тенденцию снижением рентабельности инвестиций, что становится сопоставимым со ставками на депозиты. В то же время, директор инвестиционно-девелоперской компании Global Solutions Сергей Тумасов не склонен проводить прямую связь между снижением темпа роста цен на рынке жилья и падением привлекательности этого рынка для частных инвесторов. По мнению эксперта, и на сегодняшний день недвижимость, в большей степени являясь единственным достаточно надежным способом вложения капитала.



Элитная застройка Киева будет расти в цене из-за катастрофической нехватки земельных участков в центре города

ФОТО МАРИИ БАБЕНКО

Рост медленный, но верный

Делая прогнозы относительно развития рынка жилой недвижимости на 2008 год, эксперты с осторожностью говорят о постепенном повышении уровня цен в пределах 15–30% за год. Тактика, которую в сложившейся ситуации избирают застройщики, способствует развитию рынка именно по такому сценарию. Операторы «первички», которые ранее искусно поддерживали дефицит и подогревали ажиотажный спрос, теперь откладывают продажи.

«Застройщики очень тонко чувствуют рынок и не торопятся продавать квартиры по тем заниженным ценам, которые им пытаются навязать контактные аудитории,— говорит Сер-

гей Костецкий.— Исключение составляют лишь те компании, у которых подходит срок погашения долговых обязательств по строительным кредитам, и нет возможности рефинансирования».

Впрочем, выжидательную позицию занимают не только застройщики, но и собственники жилья, купленного с целью перепродажи. «Вероятность того, что владельцы однокомнатных и двухкомнатных квартир попытаются зафиксировать прибыль, одновременно выставив на продажу свои активы, весьма невелика,— отмечает Сергей Тумасов.— Следовательно, падение рынка не предвидится. Моя уверенность подкрепляется фактором отсутствия в Украине цивилизованного

фондового рынка. Ведь в таких условиях остаются лишь два направления для частных инвестиций — недвижимость и депозитные вклады, процентные ставки на которые в Украине в настоящее время снижаются».

В целом нынешняя ситуация характеризуется тем, что продавец, несмотря на снижение спроса, продолжает по-прежнему доминировать на рынке, диктуя свои условия. Он, словно талантливый актер, пытается выдержать особенно длинную паузу.

Выход для инвестора

На фоне относительной стагнации, на рынке жилья украинской столицы, можно выделить сегменты, пользующиеся большим спросом и поэтому перспективные для капиталовложений. Примечательно, что на острейшем внимании здесь оказываются диаметрально противоположные категории недвижимости — добротный экономкласс и элитные объекты. Так, Сергей Тумасов считает однокомнатные квартиры площадью 50–60 кв. м наиболее привлекательными объектами для частного инвестирования. Для покупки такой недвижимости нужна сравнительно небольшая сумма денег, что облегчает вхождение на рынок. Вместе с тем именно данный вид жилья обладает наибольшей ликвидностью.

Следующий полюс интересов инвесторов — элитная недвижимость. «На сегодняшний день на рынке элитной жилой недвижимости очень мало предложений, поскольку квартиры в «клубных домах» практически не продаются,— описывает ситуацию Сергей Клименко.— Этот класс жилья будет в остром дефиците еще как минимум 3–5 лет, что повлечет за собой рост цен». И, несмотря на то, что девелоперы направляют свое внимание именно на сегмент «клубной застройки», катастрофическая нехватка земельных участков в центральных районах города сдерживает их инициативу. Именно поэтому

инвесторы направляют усилия на реконструкцию старых домов, расположенных в исторических, живописных местах центра Киева. Кроме этого популярному актуальному объекту получения прибыли — инвестирование строительства на начальной стадии реализации проекта для продажи после сдачи дома в эксплуатацию.

Заземление инвестиций

В то время как в городе рынок недвижимости пребывает в легком оцепенении, в пригороде разворачиваются наиболее интенсивные процессы. Спекулятивный капитал, словно движимый центробежной силой, осваивает ближние подступы к украинской столице. «Сегодня наиболее привлекательным направлением деятельности для частных инвесторов являются операции на рынке земли под коттеджную застройку,— описывает сформировавшуюся тенденцию Сергей Клименко.— Для этого рынка характерна высокая рентабельность, которая в зависимости от характеристик земельных участков составляет от 30 до 300% в год. При этом небольшой срок аккумуляции вложенных денежных средств — от 1 до 2 лет — говорит о высокой ликвидности данного бизнеса, который сегодня оставил далеко позади рынок жилья и коммерческой недвижимости». Этот актуальный тренд объясняется не только динамичным ростом цен на землю, но и тем, что долгое время рынок земельных участков в киевском пригороде оставался недооцененным. Поэтому и сегодня наличие в пригороде недооцененных земельных участков влечет за городскую черту спекулятивный капитал. «Выбирая объект инвестирования на рынке земли, нужно быть весьма осторожным в оценках,— рекомендует Сергей Тумасов.— Ведь на фоне значительного предложения недооцененной земли нередко встречаются и переоце-

ненные участки. В целом же, основываясь на западном опыте, можно утверждать, что у земли, находящейся в 10-километровой зоне вокруг Киева имеется значительно больший потенциал роста, чем у жилья».

Несмотря на то, что летом 2007 года цены на земельные участки в столичном пригороде остановились или даже несколько упали, эксперты склонны рассматривать этот рынок как наиболее перспективный для вложения спекулятивных финансовых ресурсов частных инвесторов.

«Вследствие высокой инвестиционной привлекательности рынка земли в пригороде Киева и неразвитости альтернативных институтов приумножения капитала, таких как, например, фондовый рынок, в краткосрочной перспективе должны активизироваться не только профессиональные инвесторы, но и небольшие компании и частные лица — прогнозирует Сергей Костецкий.— На рынке появится потребитель, скупающий землю, которая должна начать активное неравномерное восхождение. Как следствие, ликвидные участки ожидают более интенсивный рост в сравнении с относительно плавным подъемом стоимости на менее интересные».

Выгодные прожекты

Спекуляции на земельном рынке требуют от частного инвестора куда большей осведомленности в бизнес-процессах, нежели стандартные сделки на рынке жилья. Поэтому, даже несмотря на более высокую инвестиционную привлекательность участков под Киевом, многие игроки предпочитают работать с жилой недвижимостью, как более предсказуемой и понятной. Вместе с тем, значительное число инвесторов активно осваивает новые рубежи, реализует достаточно сложные схемы. В результате подобной деятельности участки перепродаются по несколько раз, а

реальное строительство в 80% случаев так и не начинается.

Рассмотрим одну из наиболее прибыльных схем, распространенных на земельном рынке столичного пригорода. Речь идет о реализации первых этапов проекта строительства коттеджных городков. С этой целью инвестор покупает землю для ведения индивидуального сельского хозяйства площадью не менее 2–3 га, а затем изменяет целевое назначение участка, тем самым открывая возможность для жилищного строительства. По словам Сергея Тумасова, в рамках подобной схемы инвестор осуществляет разработку генерального плана застройки участка и на данной стадии продает проект. «В этом случае собственник выходит на наибольшую внутреннюю доходность проекта, так как стоимость земли под строительство в несколько раз больше стоимости участков для ведения индивидуального сельского хозяйства,— объясняет Сергей Тумасов.— При этом реализация стадии строительства коттеджей понижает внутреннюю доходность проекта при не очень значительном повышении абсолютных показателей прибыли». Кроме описанной схемы, собственник может осуществить дробление участков по 10–30 соток для последующей их продажи под индивидуальное жилищное строительство. Собственно возведение на приобретенном участке коттеджа может стать выгодным предприятием для частных лиц, которые, перепродав дом существенно выше его себестоимости, могут получить ощутимую прибыль.

В целом ситуация в сегменте участков под коттеджное строительство характеризуется рынком на стадии становления. По словам Сергея Клименко, спрос на участки значительно превышает предложение, и компании, реализующие коттеджные проекты, успешно «снимают сливки».

Мария Бабенко

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА

ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

проектная декларация на www.smolenka.info

223-5353

АВГУР ЭСТЕЙТ

КОТТЕДЖИ И ТАУНХАУСЫ в МОСКВЕ

ООО «НАШ ДОМ»

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- СЗАО г. Москвы
- Экологически чистый район Куркино
- Охраняемый жилой комплекс
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура
- Таунхаусы от 223 до 358 м²
- Коттеджи от 389 м² до 416 м² с панорамным остеклением

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж

730-10-10

www.kurkino.ru

реклама

24 км

Рублево-Успенского шоссе

Проект инвестиционной группы AG Capital

ПАПУШЕВО

- TIMES -

500-5-500

www.papushevo.ru

Географическое открытие на Рублевке

Эпоха великих открытий еще не закончилась. В октябре открылись продажи в новом коттеджном поселке «Папушево» на 24-м км Рублево-Успенского шоссе

Территория будущего поселка, площадью 58 га, имеет естественное географическое деление на три части, для каждой из которых предложены своеобразные архитектурные решения. Строительство «Папушево» уже началось – проложены дороги, проведены коммуникации.

Коллекция коттеджей

В основе проектов – новая архитектурная концепция Вадима Генделя в стиле современного русского романтизма.

Таунхаусы с бассейном

Приобретая таунхаус, вы становитесь владельцем комфортного загородного дома с небольшим участком и собственным выходом к бассейну.

ДОМзарубежнаянедвижимость

Ипотеку пустили по миру

дальние пределы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Конечно, отказы случаются не только во Франции. Как рассказывает Мария Бобылева, недавно клиенту Real Homes Group, намеревавшемуся приобрести в Португалии две недорогие по московским меркам квартиры (квартиру-студию за £110 тыс. и квартиру с одной спальней за £135 тыс.), португальский банк отказал в кредите после семи месяцев рассмотрения заявки. Обычно банки не объясняют причины отказов, но в данном случае можно было предположить, почему клиенту отказали. Он имел счет в испанском банке, у которого португальский банк запросил данные на клиента. И выяснилось, что на его счет поступали деньги со счета офшорной компании. Мария Бобылева полагает, что это и послужило причиной отказа.

Как утверждает руководитель департамента зарубежной недвижимости компании Intermark Savills Рената Матяш, при поступлении запроса на кредит банки устраивают клиентам многочисленные проверки, после чего клиенты и получают отказ. Что же может склонить банк к положительному решению? Как объясняет Рената Матяш, это положительная кредитная история, отсутствие предыдущих нарушений по выплатам долгов финансовым структурам, наличие у клиента стабильного места работы (желательно в известной крупной компании), заработная плата, позволяющая выплачивать кредит, а также существенная сумма первоначального взноса. Чем меньше сумма, которую вы просите у банка, тем больше шансов ее получить — при соблюдении перечисленных выше условий.

Страны со странностями
Реклама многих зарубежных компаний, предлагающих нед-

вижимость гражданам иностранных государств, уверяет, что ипотечный кредит может получить каждый и без проблем. В том числе и в странах бывшего союда. На самом деле воспользоваться ипотекой там не так-то просто.

«Банки этих стран работают над предоставлением ипотечных кредитов иностранцам, но пока на практике это не действует. Ни в Болгарии, ни в Черногории, ни в Хорватии, ни в Чехии, ни в странах Балтии рядовой покупатель не может получить ипотечный кредит на покупку недвижимости. Пока в этих странах идет процесс развития ипотеки, и банки стараются сделать ее доступной в первую очередь для граждан своих стран», — объясняет Юлия Титова.

Очень нелегко получить ипотечный кредит, например, в Чехии. Во-первых, чтобы купить недвижимость в этой стране, иностранцу нужно зарегистрировать фирму, на которую и приобретается квартира или дом, и на это же юридическое лицо выдается ипотечный кредит. Некоторые чешские банки предлагают ипотечные программы специально для иностранцев, но условия кредитования в них более жесткие, чем для местного населения. Например, если гражданин Чехии может получить кредит под 4,5% годовых, то иностранцу придется платить по кредиту 6% в год и выше.

Чешские брокеры используют целый арсенал приемов и трюков, чтобы получить одобрение на кредиты для своих иностранных клиентов. Но за каждое их действие приходится платить, что отражается на стоимости квартиры. Впрочем, есть и бесплатные советы. Например, просить кредит на сумму, не превышающую половины оценочной стоимости квартиры, поскольку в этом случае можно обойтись без справки о доходах. Или «подтвердить» несуществующие доходы за границей. Или купить сразу две



Французские банки требуют, чтобы заемщик жил и работал в стране или имел здесь свой бизнес. ФОТО ДАНИИЛА ИВАНОВА

квартиры, одну из которых предоставить в залог под кредит на вторую. Или предъявить фиктивный договор аренды приобретаемой квартиры на сумму, соответствующую выплатам по кредиту.

Довольно сложно купить квартиру в кредит в некоторых странах, никогда не имевших отношения к социальным. И условия предоставления кредитов для иностранцев там намного хуже, чем для своих. В Объединенных Арабских Эмиратах, напри-

мер, National Bank of Dubai выдает ипотечные кредиты и резидентам, и экспатам (сотрудникам компании, приглашенным из другой страны), и нерезидентам. Но для резидентов минимальный ежемесячный доход, позволяющий претендовать на кредит, составит 8 тыс. дирхамов (\$1 равен 3,67 дирхама), для экспатов — 10 тыс., для нерезидентов — 25 тыс. дирхамов. Резидентам могут дать кредит на срок до 20 лет, экспатам — до 15, нерезидентам — до 12 лет.

Если сам объект ипотеки, то есть недвижимость, при выдаче кредита во всех странах страхуется обязательно, то требований к обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика местные банки, как правило, не выдвигают. Этим, как нам рассказали в одной консалтинговой компании, не преминули воспользоваться российские граждане — и обвели дубайские банки вокруг пальца. Дело в том, что по законам ОАЭ кредит получает мужчина, глава семьи. В случае

его смерти вдове долг прощают. В течение нескольких месяцев в банк, выдававший кредиты на покупку недвижимости в Дубае, обратились 15 «вдов», предъявив свидетельства о смерти своих мужей, приобретших недвижимость в кредит. Долги женщинам простили, но, как уверяют местные риэлтеры, теперь россиянам арабские банки в кредитах отказывают. А зарубежные банки, работающие на территории ОАЭ, предпочитают иметь дело с местным населением и со своими соотечественниками. Например, как сообщает ведущий специалист по зарубежной недвижимости компании Ostogenka Real Estate Валерия Суслова, английский финансовый группа Lloyds TSB кредитует в ОАЭ только местных жителей либо англичан.

Кредит без проблем

Проще всего, как уверяет Юлия Титова, получить кредит на недвижимость в Испании и на Кипре. «Ипотекой пользуются около 50% россиян, покупающих недвижимость в этих странах», — отмечает она.

«Можно с уверенностью сказать, что нигде, кроме Испании, не дадут кредит под залог покупаемого жилья на 60–70% на 30 лет только по предъявлению загранпаспорта», — рассказывает Валерия Суслова. Немного труднее оформить ипотеку в Англии и Франции — банки требуют, чтобы заемщик жил и работал в стране или имел здесь свой бизнес. А вот в Италии для российских граждан это практически невозможно. Условия кредитования тоже разные в разных европейских странах. Так, в Испании можно получить в кредит до 80% от стоимости недвижимости, во Франции — до 70%, в Англии — еще меньше. Причем в Испании фиксированная ставка по кредиту в среднем составит 3,5–5%, во Франции — 4,5–6%, в Англии — 5–6,5%.

В европейских странах действуют разные программы

ипотечного кредитования. Например, популярны программы с grace period (отсрочкой начала выплат по кредиту). Он может продолжаться до года. По-разному осуществляется и процедура проверки кредитоспособности клиентов. Практически везде есть требования о соотношении ежемесячного дохода и выплат по кредиту, исходя из которого и определяется максимально допустимый размер кредита. Ежемесячный доход заемщика должен быть как минимум вдвое больше, чем выплаты банку.

Проще всего получить кредит на новостройку. Как объясняет Екатерина Тейн, если проект предусматривает организованную систему кредитования покупателей квартир, получить кредит довольно просто, поскольку банк оценивает только платежеспособность заемщика, а объект залога оценивать не приходится, ведь местные застройщики проходят эту процедуру заранее.

По данным Валерии Сусловой, сейчас совершается много сделок именно со строящимся жильем. «В этом случае покупателю нет необходимости иметь дело с банком, договоры заключаются с застройщиками. При этом общепринятая практика за рубежом — при строительстве дома фирма-застройщик не тратит деньги дольщиков, а вкладывает свои», — объясняет она. За счет этого и сроки задержек, и риск мошенничества минимальны, в случае возникновения проблем выплачиваются неустойки, а основная сумма должна быть внесена только после сдачи дома.

Выбор посредника

Практически все российские компании, предлагающие недвижимость в Болгарии (до 70% стоимости объекта, ставка — от 6,75% годовых в евро) и на Карибах (до 75% стоимости объекта, ставка — от 7,75% годовых в долларах).

Пакет документов зависит от банка и от страны, где получается кредит. В стандартный набор входят апостиль паспорта и личных документов (свидетельств о браке, о рождении детей), справка о доходах с места работы (2-НДФЛ или в произвольной форме на фирменном бланке), специальная анкета, в которой указываются источники доходов заемщика (акции, доход от сдачи внаем недвижимости) и его супруги, расходные статьи бюджета семьи заемщика (обучение детей, выплаты по кредитам), справка о состоянии здоровья.

За ипотечным кредитом можно обратиться и к иностранному брокеру. Например, Savills Private Finance, один из ведущих независимых брокеров Великобритании, предлагает ипотеку специально для российских покупателей дорогой недвижимости за рубежом на таких условиях: сумма кредита — 70–80% от стоимости объекта, ставка — от 0,65 до 1,75% сверх базовой ставки Банка Великобритании (5,75%), срок кредитования — до 25 лет. Кредит может быть выдан в долларах, евро, фунтах или швейцарских франках. Стоимость оформления ипотеки — примерно 1% от суммы кредита.

Условия зависят от страны, в которой приобретается недвижимость. Например, покупателям недвижимости во Франции, Монако, Португалии, Испании и Италии Savills Private Finance предлагает кредиты до 80% стоимости объекта недвижимости под 5,5% годовых в евро, а в Швейцарии — по ставкам от 3,5% в швейцарских франках. Клиенты компании могут получить кредит и на покупку недвижимости в Болгарии (до 70% стоимости объекта, ставка — от 6,75% годовых в евро) и на Карибах (до 75% стоимости объекта, ставка — от 7,75% годовых в долларах).

Наталья Капустина

Перво-классные дома

на правах рекламы

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

14СК

933-7606 • “ДСК-1 и Ко”

www.dsk1.ru реализация квартир

МЫТИЦЫ: НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРОГО РАЙОНА

В ближайшие 2-3 года в Мытицах появится еще один новый микрорайон, застройкой которого займется проверенная и хорошо знакомая горожанам компания «Стройтэкс». Под застройку отведено 37 гектаров земли 22-го микрорайона, находящегося в юго-восточной части города между Яузой, проспектом Мира, Ярославским направлением железной дороги и территорией Института гигиены им. Эрисмана.

НП Группа компаний «Стройтэкс» приступила к строительству нового жилого микрорайона с красивым названием «Цветочный город», который будет отвечать самым высоким требованиям, предъявляемым к современному жилью. Это будет абсолютно новый для Мытиц проект, сочетающий в себе последние достижения в области строительства и мировой опыт квартальной застройки. Микрорайон станет настоящим «городом в городе», обладающим всем, что необходимо для полноценной и комфортной жизни. Как и все объекты компании, комплекс будет сдан с благоустроенной территорией и собственной инфраструктурой. По заказу администрации Мытицкого района проект планирования «22-го» разрабатывался специалистами ГУП НИПИ Генплана Москвы. Новейшие технологии, применяемые компанией при строительстве домов, дали проектировщикам возможность внедрения самых интересных архитектурных решений. Монолитно-кирпичные дома оборудованы современными устойчивыми системами водоснабжения и долговечными и надежными системами водоотведения, которые монтируются из стойких и экологически безопасных труб, легких в эксплуатации. Помимо жилых строений в комплексе предусмотрены и все самые необходимые объекты социальной инфраструктуры. В южной части района около Яузы откроется детский сад, а на Пионерской улице юные жители получат новую школу. Будет в районе центр социального обслуживания, аптека, спал-комплекс, прачечная, химчистка, целая сеть различных магазинов и предприятий бытового обслуживания. Особую привлекательность микрорайону придает близость к Москве — до центра столицы из Мытиц можно добраться на электричке всего за 15 минут. Властями города уже решены проблемы подъездных путей — в Мытицы ведут три удобные магистрали. При этом район находится вдали от окружной дороги, так что жителям обеспечена тишина, как на даче.

«22-й микрорайон в плане застройки и обновления не простой, — рассказывает генеральный директор компании «Стройтэкс-Мытицы» Антон Шкапич. — Тут и природу надо сохранить, и ветхое жилье убрать, и людей из него переселить. Для этого потребуется немного-немало, а около 40 тысяч кв. м новых жилых площадей. Так что, не мешкая и не раскисаясь, на улице Пролетарская мы приступили к строительству трех жилых домов по 17 этажей каждый. Общая площадь домов составит 36 тысяч кв. м. В целом же нам предстоит построить более 230 тысяч кв. м жилья. Это почти 4 тысячи комфортабельных квартир, в которых по нашим подсчетам разместятся более 10 тысяч человек. Район будет уникальным и

в плане инфраструктурных благ. Запланировано каждую квартиру обеспечить отдельным машиноместом, для чего предусмотрено строительство большого гаражного комплекса». Не забыли и про культуру. На живописной набережной Яузы намечено открыть комплекс объектов культурно-просветительского назначения. По реконструированному бульвару, который возьмет начало от привокзального центра, можно будет пешком добраться до Музея чая, обустроенного в бывшем доме купца Агеева. Завершит набережную в северной части района ресторан и кафе.

Показательно, что строители внимательно отнеслись к наказу горожан сохранить зеленые насаждения и историко-культурные памятники. После реставрации под особым контролем будут взяты трасса Екатерининского самотечного водопровода и несколько индивидуальных жилых домов постройки XIX века. Также будет укреплен берег реки Яузы и благоустроена набережная. «Что касается сохранения зеленых насаждений, то к этому вопросу мы подошли очень ответственно, — обращал старожил микрорайона Антон Шкапич. — Если где-то и придется убирать дерево, то взамен будут выполнены компенсационные посадки. Уже сегодня, прокладывая подъездные дороги к площадкам, строители стараются сохранить максимальное количество деревьев. В целом же заверяю, что в неприкосновенности останется березовая роща около пруда, который в свою очередь тщательно почитим и облагородим. А насаждения вдоль набережной Яузы даже прибавятся. В планы благоустройства микрорайона входит реконструкция старых и постройка новых пешеходных аллей, бульваров и скверов, вдоль которых наши озеленители высадят декоративные деревья и кустарники. Помимо реконструкции намечено разбить новые места отдыха: и детские площадки, и прогулочные зоны, и места для массового занятия спортом».

Старый жилой массив, который на картах города обозначен как 22-й микрорайон, сформировался и был построен еще в 30-е годы прошлого столетия. Почти все одно-двухэтажные дома характеризовались как жилье с неполным инженерным обеспечением. В некоторых из них не то, что газа, даже водоснабжения не было. При этом за семь с лишним десятков лет старое жилье изнашивалось, а ряд домов и вовсе пришли в негодность. При этом территория района считается одной из самых озелененных в городе. Здесь есть и небольшой пруд, и березовая рощица вокруг него, и скверы, и аллеи. И когда стало известно о планах обновления, у горожан возникло одно существенное требование: сохранить архитектурные и исторические памятники, старые улицы и по возможности как можно больше деревьев. Остается добавить, что и старые улицы будут сохранены, а в целях удобства и безопасности жителей проезд автотранспорта по ним по возможности будет ограничен.

Давно замечено, что квартиры в новостройках в ближайшем Подмосковье чаще всего приобретаются молодыми семьями. И одним из лидеров по этому показателю являются Мытицы. Старинный русский город обновляется не по дням, а по часам.

ДОМ

интерьер

Мягкие места

сезоны

Даже если вы не сторонник классического досуга «с пледом, книжкой, у камина», согласитесь, что зимой мы проводим больше всего времени на диване. Или в кресле. И каковы они, эти диваны и кресла, вопрос совсем не праздный. Чем комфортнее мягкая мебель, тем приятнее проведенное в ней время. Новинки ведущих производителей помогут создать обстановку, располагающую к правильному зимнему досугу.



The new essential of Colombostile

Долой пафос
Под комфортностью подразумеваются вовсе не степень удобства дивана. Если мы говорим о лучших производителях мягкой мебели (преимущественно немецких и итальянских), то все их модели, безусловно, удобны и сконструированы с учетом особенностей человеческого тела и его потребностей. Другой вопрос, что комфортность их относительна. Например, сейчас довольно популярны облегченные жесткие диваны на ножках и вращающиеся кресла на металлической основе. И те, и другие крайне симпатичны, и провести в них некоторое время можно не без удовольствия, но если речь идет о ленивом отдыхе долгими зимними вечерами-воскресеньями, то они не очень подходят. В них не развалишься, не заберешься с ногами, не задремлешь, убаюканный фильмом или рассказами жены. Даже чисто психологически худосочные поджарые диваны и кресла на высоких ножках производят деловитое впечатление, не располагающее к праздности. Правильная зимняя мебель — солидная, вместительная, относительно мягкая и непременно уютная. К счастью, таковой предостаточно. Причем удовлет-



London of Armani Casa

воряющие этим требованиям диваны и кресла могут быть совершенно не похожи между собой. Производители работают в нескольких направлениях. Важная тенденция этого года заключается в том, что классическая мягкая мебель скрылась в тени более современных и неформальных моделей. Разумеется, при желании можно найти и настоящее кожаное клубное кресло, и стеганный диван в розочках и с бахромой, но они не очень актуальны. Доказательство тому — то, что даже такие апологеты серьезной мягкой мебели как Baxter, Rolf Benz, Walter Knoll, Poltrona Frau и другие выпустили совершенно нетипичные для них модели. Диваны и кресла растеряли присущий им пафос, стали проще и ближе к людям.



Atrio of Sawaya & Moroni



Sellerina XL of Baxter

Дизайнеры придают им вид домашний и уютный, соответствующий духу частной квартиры, а не приемной или английского клуба, как это было недавно. Например, пару лет назад было сложно представить

диван, в котором швы вывернуты наружу. Сейчас же это довольно распространенный прием. Например, воспользовалась им Паола Навоне в модели House (она может быть и креслом, и диваном) для Baxter.



Oltre of Flexform



Moon System of B&B Italia



The Worker of Vitra

А в кресле Sellerina XL швы дополнительно отделаны шерстью. Дизайнер уже давно склоняла фабрику в сторону большей демократичности, и в итоге марка окончательно сдалась. Коллекция PuntO Oro кажется сделанной вручную в маленькой мебельной мастерской. Грубо сшитые чехлы, шнурки, заметные стежки, швы наружу, клепки — в ней используются несвойственные солидной мебели приемы, и благодаря им коллекция выглядит уютно. При этом Навоне не изменила традициям марки — все сделано из высококлассной

кожи. С моделью Volant от Могозо (опять же, и кресло, и диван) коллекцию Baxter объединяют вывернутые швы и то, что дизайнером тоже была женщина — Патрисия Уркиола. Выглядит же этот диван за счет материала еще неформальнее. И поверьте на слово (а лучше попробуйте сами), удобнее диван надо очень поискать. Модели Polder и The Worker, придуманные Хеллой Йонгерис для Vitra (вполне логично, что эту тенденцию продвигают женщины-дизайнеры), более собранные, но не менее уютные. Строгая форма компенсируется забав-



Dune of Emmebobil



Housse of Baxter

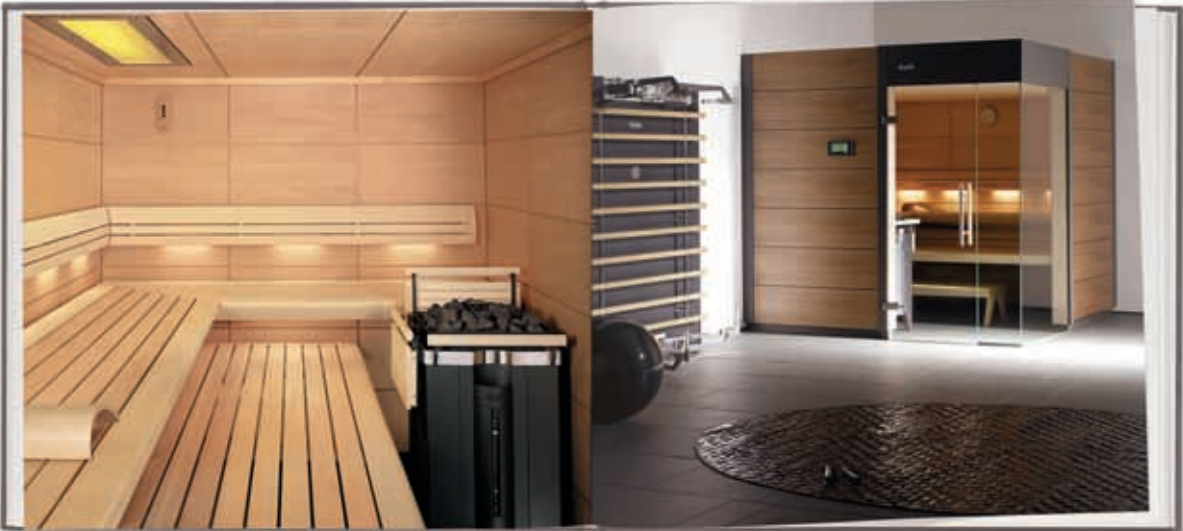
ными деталями: декоративными пуговицами, простежкой, подушками и кожаными ручками. Кресло Leatherworks от Edта придумано братьями Кампана и является, пожалуй, апофеозом тенденции. Оно не только не серьезное, но даже какое-то вопиюще антибуржуазное. Сшитое из множества различных кусочков кожи, кресло напоминает неопрытаную рептилию в процессе смены шкуры. При этом сделано оно было со всем тщанием, стоит совсем недемократично и всем требованиям комфорта удовлетворяет. Как и другая мебель в этом духе. Демократизм коснулся лишь ее внешнего вида.

В меру упитанные
Другая популярная разновидность мягкой мебели — пухлые, словно надутые, без явного каркаса диваны и кресла. Мы не говорим о явных мешках, которые удобны, но уж слишком молодечны (хотя почему бы и нет?). Очень любит этот стиль марка B&B Italia: в этом году она выпустила две подобных модели: Fat и Le Bambole. Первый диван, придуманный уже упомянутой Уркиолой, хорош тем, что он ультраглубокий. Максимальный вариант похож даже боль-

ше на кровать. Коллекция Le Bambole (диван, кресло, пуф и пр.) на самом деле не совсем новинка. Она была создана Марио Беллини в начале 70-х, и в 1979 году за свою необычную для тех времен конструкцию получила престижную премию Compasso d'Oro. Каркас спрятан во вспененном полиуретане, благодаря чему диваны мягкие и упругие, словно водяные матрасы. В 2007-м Le Bambole снова запустили в производство — построенную (модели были еще пухлее) и в новых обивках. Сидения из серии Oblong от Carrellini тоже довольно упитанные. Правда, конструкция у них другая: они набиты шариками из пенопласта. Фишка коллекции заключается в том, что предметы можно моделировать, так как они состоят из отдельных кубов и параллелепипедов, снабженных молниями. Можно набрать любое количество элементов и соорудить свой собственный диван или кресло. Придумал эту забаву Джаспер Моррисон, редкий минималист, умеющий делать уютные вещи. Единственный общий недостаток пухлых диванов — они слишком явно призывают к ничегонеделанию. Как бы ни стать такими же, как они.

Здоровые удовольствия.
Мировые сауны и СПА Klafs.
Сделаны в Германии.

KLAFS
MY SAUNA AND SPA



В салонах официальных дилеров Klafs в России: **Галерея NEUHAUS** | Москва | Ленинградский проспект, 64 | Тел.: [495] 780 47 47
Москва | Малый Калужский пер., 2, стр. 4 | Тел.: [495] 780 47 57 | **Санкт-Петербург** | Новосмоленская наб., 1/4
Тел.: [812] 324 44 54 | www.galerie-neuhaus.ru | **АКВА-ДОМ** | Москва | Хомовнический Вал, 8 | Тел.: [495] 788 56 30
Санкт-Петербург | Белоостровская ул., 20, оф. 36 | Тел.: [812] 337 69 12 | www.aqua-dom.ru | www.klafs.com

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В КУНЦЕВО

Проектная декларация на сайте www.stolica-centr.ru

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

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

Katrin-House

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ул. Екатерины Будановой, вл. 5
www.katrine-house.ru

ООО "Центр продажи недвижимости Столица"

564-88-78

Москва, Хлыновский тупик, д. 3, стр. 1
e-mail: 5648878@mail.ru www.stolica-centr.ru

РЕКЛАМА

СТОЛИЦА
ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОНТИНЕНТАЛЬ

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

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

МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ
Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:
• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»
+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru

ДОМинтерьер



Alfred от Mood



Chantilly от Edra



Lazy Island от Walter Knoll



Alcove от Vitra



Lava от Cor



Sinuosa от Poltrona Frau



Freestyle от Molteni & C

Изящные формы
Наравне с пухлыми диванами сейчас актуальны модели с изящно изогнутыми формами. Причем если в жизни ведут худышки, то в случае с мягкой мебелью маленькие толстые и длинные извилистые одинаково популярны: каждый выбирает, что ему больше по душе. Примеров множество. Один из самых классических — Sunset от IPE Cavalli. Более креативен Dune от Emmemobili. Его создатель Феруччио Лавини придумал диван как набор элементов. Как сложившись, такая форма и получится. Предусмотрен также крутой элемент из того же материала: он может служить журнальным столиком или продолжением дивана, если вписать его в изгиб. Так довольно узкую модель можно превратить в глубокий диван. Не все диваны с формами худы. Некоторым изгибы не мешают быть довольно пухлыми. Например, Kooschy от Zanotta Карима Рашида. Из-за того, что все углы тщательно скруглены, он кажется скорее упитанным. Кроме волнообразной формы в нем есть другая модная деталь. Он асимметричен и лишен подлокотников, при этом спинка стоит почти по центру

и завернута так, чтобы можно было сидеть с двух сторон и вдоль дивана. Понятно, что к стенке такой диван не поставишь, как и было задумано. Сейчас в моде островные диваны. Один из самых заметных «островов» представила Edra. Спинка дивана Chantilly расположена по центру и увенчана полкой, на которую можно что-то положить или посадить детей (впрочем, они сами туда залезут). Интересна коллекция мягкой мебели Saquyama от Moroso. Она напоминает Коосчу: округлые волнообразные формы, невыемы холмики вместо спинок. Но самое интересное, что каждый предмет коллекции может использоваться как самостоятельно, так и в качестве составного элемента. Если сложить несколько частей, получится целый диванный массив типа горного.

Диваны-пазлы
Мягкую мебель, состоящую из элементов, которыми можно распорядиться на свое усмотрение, можно назвать едва ли не главной тенденцией последнего времени. И это не диваны-трансформеры недавнего прошлого, которые тоже



Volant от Moroso

умели меняться, но при этом были единым предметом. Нынешняя версия — это совершенно свободные конструкции, состоящие из треугольников, кубиков, кругов, параллелепипедов и прочих деталей самых разных форм. И, собственно, даже сложно сформулировать предназначение входящих в них элементов. Кресла, пуфы, журнальные столики, подставки для ног? Да, отдельно они могут использоваться в этом качестве. А вместе — быть частью дивана. Или не дивана, а некоего лежбища. Ведь если элементы свободно двигаются, можно из них сложить любую фигуру. Тенденция настолько популярна, что ей поддались абсолютно все марки, и серьезные, и новаторские.

Если вы относительно консервативны, обратите внимание на модели Lazy Island от Walter Knoll, Luis от B&B Italia и 540 от Rolf Benz. Выглядят они крайне традиционно, но при этом состоят из элементов и могут из прямых диванов превращаться в угловые и даже диваны-острова, что сейчас суперпопулярно.

Если странные формы вас не смущают, присмотритесь к фаворитам этого года. Самая, пожалуй, оригинальная модель — Lava от Cor (и это подтверждает полученная ею престижная премия Red Dot). Диван состоит из нескольких частей, один из которых явный коврик (или тонкий матрас), а другие представляют собой вытянутые и слегка загнутые на концах бруски. Части эти никак не скреплены



Fat от B&B Italia

между собой и не имеют определенного места, все легко двигается, перекладывается, комбинируется. Тот же принцип и у Misfits от Moroso, придуманного знаменитым Ронном Арадом. Детали модели ближе всего, пожалуй, к кускам пористого сыра. Из них можно составить и длинный узкий диван, и прямоугольный остров, и угловой или зигзагообразный диван. В Moon System от B&B Italia детали немного, всего две, зато форма крайне необычна и выразительна. То есть это она на фоне нормальных диванов необычна, для автора же, архитектора Захи Хадид, она вполне привычна. Все эти составные диваны забавны тем, что они, с одной стороны, сблизяют устроив их чуть ли не спальные места, и приятно на нем валяться,

можно найти у множества производителей: Flexform, Cassina, Roche Bobois, Misura Emme, Swan, Ego, Moooi и сотни других. Тенденция крайне правильная. Зачем вставать с дивана или кресла, чтобы взять книжку, когда ее можно хранить тут же? Ленившись, так уж по полной программе. Разумеется, библиотеку они не заменят, но для пары десятков книжек, альбомов или журналов места хватит. Плюс сюда же можно поставить чашку, тарелку, положить пульты и пр., что отменяет необходимость журнальных столиков (если вы их не любите, например).

Как за каменной стеной
Еще одна общая с кроватями черта — это высокие спинки. Не просто высокие, а преувеличенно, надежные, как крепостные стены. В этом есть логика, если высокой спинкой снабжено кресло. Оно позволяет уединиться, хоть немного спрятаться от звуков, забыть о присутствии домашних и спокойно, например, почитать. В случае же с диваном это кажется странным. Разговаривать нескольким людям на таком диване неудобно: ни толком повернуться, ни положить голову или руку на спинку не получится. Но, впрочем, все индивидуально. В любом случае в эффективности такой мебели не откажешь. Среди самых интересных вариантов — кресло или диван Alcove от Poltrona Frau, диван Alcove от Sawaya & Moroni, кресло или диван Moel от Ligne Roset, кресло Fat от B&B Italia (спинка может быть в два раза выше, чем на фотографии). Как видно, в большинстве случаев дизайнеры предлагают вариант мягкой тонкой спинки, которая прогибается под весом тела. Лишь у Atrio она твердая и недвижима. Но здесь это объяснимо: Вильям Савайе так понравилась придуманная им как бы стеганая спинка, что хотелось сделать ее побольше. А вообще, если хочется все же спрятаться, выберите кресло с капюшоном из коллекции Хайме Айона Showtime для Bd Ediciones de Diseno. Вот уж там действительно как в танке. К тому же капюшон можно снимать, и использовать кресло в нормальном виде.

Но все-таки это на любителя. Гораздо позитивнее мягкая мебель, которую можно разделить с другими. Впрочем, за долготу зимы все пригодится.

Юлия Пешкова

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 24 км от МКАД, Подольно, дом 500 м² на уч. 33 сот, границ с лесом, элитный ОКТ, центр, комм., живописное место, берег водохранилища, «New Vision Realty», ID 2146 www.nv.ru 660-38-88	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ленинградское ш., 55 км от МКАД, Дачный комплекс, площ. 0,25 га на Истринском влд. Дом 300 м², гостиной дом 200 м², сауна, бассейн, теннисный корт, детская площадка. 741-95-32 Александр	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 20 км от МКАД, в овраг, коттедж, пос. «Ново-Троицкое», удобн., функ., кпрт, дом «под ключ» 350 м² на благоустр. уч., 15 соток. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 сауны, массажная, сауна, веранда, гараж. Все коммунал. От застр. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 21 км от МКАД, в овраг, коттедж, пос. «Ново-Троицкое» уютный дом 362 м² с гаражом на 1 км на уч. 15 соток, все коммунал., гостиная, кухня-столовая, 2 сауны, 3 спальни. От застр., без отделки. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Минское ш., 5 км от МКАД, Парголово, дом 597 м² на участке 53 сотки, элитный КП, моноуровневая ограда, все центр, коммуникации, богатая инфраструктура, «New Vision Realty», ID 2042 www.nv.ru 660-38-88	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 12 км от МКАД, Подольно, дом 650 м² под ключ на участке 27 сот., элитный ОКТ, все центр, комм., прекрасная инфра, рядом церковь, пруды, «New Vision Realty», ID 2027 www.nv.ru 660-38-88	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 14 км, «Павлов», Резиденция «де Вухе», инд. проект, S = 730 м², 4-уровня, мансард, коммунал., гараж на 2 м, под чист. отделку. Уч. 23с, с озеленением. Собственник. 792-66-43 920-39-19	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 28 км от МКАД, Истринский р-н, Палено-Соборный сельск, окру. близки села Рождественно, коттеджи шестиэтаж 432-783 м², расплн. на уч. 0,154/237А, Распорочная платка. Цена с уч. стам. земли. ЗАО «ЮИТ Москва». www.rochd.ru 229-68-18
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 29 км от МКАД, Воронино, дом 550 м² на уч. 38 соток, элитный ОКТ, ландшафт, дизайн, искусственные водоемы, обширная инфра, все центр, комм., «New Vision Realty», ID 2130 www.nv.ru 660-38-88	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 55 км, в лесу у реки КП, «Солнечная поляна» под Запорожским 230-380 м², уч. 16-23 сот, Инфра: пансионат: рестораны, буллин, кон. база, бассейн, корты и пр. www.sunnyglade.ru 775-36-25	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 24 км от МКАД, Коттедж 602 м² на элитном КП «Берега Севера», 5-4-б-комн., двухуровневый, квартиры в 44-квартирном монолитно-кирпичном жилом доме. Проект: отсюда стоящий гараж на 4 км с помещением для обслуживания пост. зоны в стиле дом. 304 м², Уч. — 26,1 сот. Все коммунал. Собственник. 8416-462-78-36	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 35 км от МКАД, Дом в клубном поселке «Берега Севера», Дом 220 м², Уч. 20 сот. Все коммунал., 4 мин до водохранилища, свой пляж, озеро и лес, Рыбалка и охота — круглогодично, ООО «Директ», ozerna.com 509-90-66	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 35 км от МКАД, Таинково в клубном поселке «Берега Севера», Дом 145 м², 8-9/10-этаж, монолитно-кирп., дом, Евроконтент, 2 сауны, сауна, 2 лодки, Охрана, 1 м/м в под. паркинга, Соборная, пруды, озеленение, ООО «Калинка-Рипплет», www.kalinka-realty.ru 968-99-78, 8-906-777-28-72 Григорий	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 165 км, Дом 215 м² на о.ц. берегу, гараж в элитном дачном поселке «Сосновки», участок от 9 до 23 сот. Все коммунал., Под ключ, Прямой выход на водохранилище. www.spokoinie.ru 968-99-78, 8-906-777-28-72 Григорий	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 27 км от МКАД, г. Раменское, мкр 10, 4 типа таунхаусов площадью 131-150 м², расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 10 км, «Жуковский» 4, 2-этаж, сезонного леса в одном из самых престижных районов Подмосковья, ООО «Калинка-Рипплет», www.kalinka-realty.ru 725-25-81
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 16 км, «Горки-2», Предлагается дом в клубном поселке под частную отделку, Дом 900 м² в английском стиле на лесном участке 25 соток, ООО «Калинка-Рипплет», www.kalinka-realty.ru 725-25-81	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 21 км от МКАД, Николая Гроз. мкр, коттедж 500 м² под финишную отделку, 8-этаж, пос. «Сосновый Бор», Королевские сосны на благоустр. уч.е, Дача, школа, инфраструкт., комплекс, Гостиной дом в парке, Все центр, комм., 644-46-53 Геннадий	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское направление, г. Королев, Клубный комплекс, «Сосновый Бор», 4-4-б-комн., двухуровневый, квартиры в 44-квартирном монолитно-кирпичном жилом доме, Рядом подземный гараж и парк, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 725-75-77	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское направление, г. Королев, Клубный комплекс, «Сосновый Бор», 4-4-б-комн., двухуровневый, квартиры в 44-квартирном монолитно-кирпичном жилом доме, Рядом подземный гараж и парк, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 725-75-77	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Арбат, 2-комнатная квартира в деревянном доме в самом центре Москвы, Общая площадь 110 м², 1 санузел, 4-й этаж, лифт, домофон, Тихий дворик, ID 35223 www.evans.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Башия Федерация, Самый высокий этаж восточной части Арбата, участок от 90 м², Башия Санкт-Петербург, аппартаменты 188 м² на 44 этаже! Продажа офисов в Москва-Сити, ООО «Калинка-Рипплет», www.kalinka-realty.ru 725-25-81	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ГРИОНАЛЬД, Квартира класса «де Вухе» в Сколково, Единственный совместный проект знаменитых архитектурных бюро «Проект - Мезанон», «Остекло», NPS TCHOBAN, VDOSS, AssamSalomon AS, ЗАО «Мосстройреконструкция», www.lms-4.ru 66-51-71	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ЖК бизнес-класса «Аксиома», ул. Лобчевского 100А, м. Молодежная, 1,2,3,4-комн., квартиры 65-95 м², свободной планировки, двусторон. паркинг, автостоянка, благоустр. территории, контроль доступа, ЮИТ Ситисервис, www.kalinka-realty.ru (495) 66-62-700
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Карамышевская наб., Великолепная окр. 624 м², в новом элитном доме, Евроконтент, Парковочная, благоустр. территории, Развитая инфраструкт., Подземный гараж, Охраняемая территория, ID 3795 www.evans.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Красная Пресня, Квартира 128 м² в новом элитном доме, Площадь 3 м, озелененная территория, развитая инфраструктура, подземный паркинг, Привлекательная цена! www.l-realty.ru (495)-775-73-35	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Кривоколенный пер., 4-комнатная квартира площадью 97 м² в деревянном доме, в историческом центре Москвы, Евроконтент, благоустр. территории, Развитая инфраструкт., Подземный гараж, Охраняемая территория, ID 3795 www.evans.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Кропоткинская, ул. Пречистинка, 17, 3-комнатные, 5/6-этаж, мкр. деревянного фасада дома, 120 м², очень светлая квартира с евроконтентом в совершенстве, площадь 3,20 м, шикарный вид на озеро, красивый подъезд, Соборная, www.beatnik.ru 968-4534, 8-962-992-78-97	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Крылатское, ул. Крылатское Холмы, д.7, к. 2, 3-комнатная, евроконтент, квартира 145 м², 8-9/10-этаж, монолитно-кирп., дом, Евроконтент, 2 сауны, сауна, 2 лодки, Охрана, 1 м/м в под. паркинга, Соборная, пруды, озеленение, ООО «Калинка-Рипплет», www.beatnik.ru 968-4534, 8-962-992-78-97	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Кузьковский пр-т, 3-комнатная квартира площадью 78 м² в элитном доме, Евроконтент, Полностью меблирована, Тихий, зеленый двор, Видеонаблюдение, ID 3152 www.evans.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Ленинский пр-т, Пентхаус под частную отделку, 401 м² в новом элитном доме, расположенном в престижном районе Москвы, Гостиная зона с панорамным остеклением и высотой потолков 4 м, Терраса около 100 м², В доме уютная парковая территория и служба безопасности, ID 37951 www.lms-4.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Молодежная, м. Куцевская, ул. Куцевская, вл. 6, 2,3,4-комнатные, квартиры в 15-этажном монолитно-кирпичном доме по инд. проекту на 58 семей, Подземная автостоянка, система пожарного контроля, расщепленная платка, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 747-69-40
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Нахимовский пр-т, Просторный пентхаус площадью 300 м² в новом элитном доме, Терраса 60 м², великолепный панорамный вид на город и Московскую реку, Автомобильная парковка, Подземный гараж, Охраняемая территория, ID 3795 www.evans.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Новый дом на Кузьковском, Лучшие квартиры и пентхаус с потрясающим видом на Парк Победы, Воробьевы горы и Кузьковский проспект, ЗАО «Мосстройреконструкция», www.lms-4.ru (495) 775-81-32	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Пенктыус на Соколе, Площадь: 62, 183, 203,608 и 448 м², двухуровневый, свободная планировка 23 эт., ЖК, парковочные места, автостоянка в подземном уровне, большая озелененная территория, дом сдан в 2005 году, 740-63-55	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Сокол, Ленинградский пр-т, д.76 к.4, ЖК «Сосновое гора», 2325-к. м-контент, дом, 140 м², 3 комнаты, 5-этаж, евроконтент, историч. кухня, полностью меблир., Гостиная-столовая 60 м², спальни (30-15) м², 20х, Панорамный вид, 1 м/м в под. паркинга, Соборная, пруды, озеленение, ООО «Калинка-Рипплет», www.beatnik.ru 968-4534, 8-962-992-78-97	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Тверская ул., 3-комнатная квартира площадью 80 м² в старинном доме в историческом центре Москвы, Евроконтент, полностью меблирована, Панорамный вид на город и Тверскую, Тихий дворик, ID 14045 www.evans.ru 232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Тетеринский пер., вл. 18, «Школады», В элитном комплексе 43 квартиры от 70 до 380 м², Панорамное остекление, видны на центр Москвы, пентхаусы с террасой, ООО «Калинка-Рипплет», www.kalinka-realty.ru 725-25-81	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Хитовый пер., «Парк Палас», Квартиры от 100 м², 2, 3, 4-комнатные, квартиры в 17-этажном монолитно-кирпичном доме, Рядом парк, фитнес-центр, салон красоты, ООО «Калинка-Рипплет», www.lms-4.ru (495)232-6703	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Якиманка, Новый дом кл. De Luxe на б-ре, Москворецкая, Каширские отделочные и б-е — 110, 140, 160 м², Великолепный вид на Кремль и Храмы Христа Спасителя, www.l-realty.ru (495)-775-73-35
НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Горьковского ш., 50 км от МКАД, г. Ногинск, мкр «Заречье», №1-5, 1,2-3-комнатные квартиры в кирпично-панельном 16-этажном жилом доме серии ИИ 1724, Бесплатная расщепленная платка, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 109-45-12	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Лихачевское ш., 4 км от МКАД, г. Долгопрудный, мкр «Центральные», д.3, 1,2,3-комнатные квартиры в кирпично-панельном 17-этажном жилом доме серии ИИ 1724, Бесплатная расщепленная платка, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 518-81-13	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, ул. Гагарина, д.8117, 1,2-3-комнатные квартиры в 17-этажном монолитно-кирпичном жилом доме, инд. проект, расщепленная платка, скидки, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 747-69-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д.1-16, 1,2-3-комнатные квартиры в кирпично-панельном 14-этажном жилом доме серии «Б 2005», Расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 747-69-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д.1-16, 1,2-3-комнатные квартиры в кирпично-панельном 14-этажном жилом доме серии «Б 2005», Расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 747-69-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 27 км от МКАД, г. Раменское, ул. Прибыстрицы, д.47, 1,2-комнатные квартиры в кирпично-панельном 14-этажном жилом доме серии «Б 2005», Расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 229-75-77	НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Ярославское направление, г. Королев, ул. Ленина, к. 10, 1,2,3-комнатные квартиры в монолитно-кирпичном 17-этажном жилом доме серии Б4-ИП, Расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 782-67-25	НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕГИОНАХ г. Ярославль, ул. Судавская, ул. Калинин, д. 2, 1,2,3-комнатные квартиры в кирпичном 10-этажном жилом доме-новострое, Расщепленная платка, ЗАО «ЮИТ Москва», www.yit-dom.ru 8-(4852)-725-726

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 218,127.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

РЕКЛАМА 340-ДОН-СТРОЙ-