

ДОМ

Предварительные итоги «высокого сезона» **2** | Многоквартирное Подмосковье среди лесов и на берегах водоемов **4** | Открытый огонь в городских квартирах **6** | Какие расходы придется нести владельцам европейской недвижимости **10** | В каких странах можно купить землю для самостоятельного строительства **11** | Риски болгарского рынка **12** |

История загородного элитного домостроения насчитывает почти два десятилетия. За это время у него было как минимум три жизни. Лет 20 назад — бессознательная и хаотичная. В начале «нулевых» — осмысленная и новаторская. А сегодня, похоже, время собирать камни: элитка почти вернулась с небес на землю. И многое еще впереди.

Дворцовый поворот

архитектура
Дома мезозоя
Все началось с Рублевки в глухие 1990-е, когда в исторически престижных местах стала появляться первая элитная застройка. Об организованных поселках от застройщиков и речи еще не шло, даже слова «девелопер» еще не придумали. Олигархи прибирали к рукам участки в старой Жуковке и Барвихе, осваивали для индивидуального строительства поселки типа Ранис, Петрово-Дальнее, Сосны, Заречье на Николиной горе. Слово малиновый пиджак, приметой времени стал красный кирпич. Из него сооружали по большей части замки с башенками, которые прятались за многометровыми заборами. Чуть позже архитектура продвинулась к более изысканным формам: фасады обрели лепнину, элементы колонн. Особняки всеми силами стремились вывысь — их делали четырехэтажными громадинами на 12 сотках земли. Лифтов в загородных домах еще не придумали — «крутизна» оборачивалась бегом по этажам. При огромных площадях — в тысячу «квадратов» — планировки делались по принципу «больше комнат — меньше места». Между тем оснастить каждую спальню санузлом забывали — хорошо, если на две присутствовал один. Были и более очевидные проколы. Например, бассейн в цоколе, отчего в жилом пространстве появлялся эффект ванны, сырость, плесень. Коммуникации допотопные: котел и в лучшем случае навесной кондиционер. «Да и откуда взяться прогрессу, если люди самостоятельно бурили скважины и ставили бетонные кольца для канализационных стоков?» — восклицает Валерий Ми-



щенко, председатель совета директоров Kaskad Family. Очевидцы даже рассказывают: канализация иной раз сооружалась из цистерн от купленных вскладчину товарных поездов. Эксперты любят ругать дома этой волны. По словам Натальи Кац, управляющего директора агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба», многие из них реанимировать уже невозможно: объекты устарели с точки зрения даже не материалов, а функциональности. «Сегодня это уже неликвид», — соглашается Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости TWEED. — Такие архитектура,

планировка, инженерия — отягчающие обстоятельства, в результате дом может продаваться фактически по стоимости земли». «Мне не хочется ни на кого указывать пальцем», — оправдывает первые строительные опыты Дмитрий Назаров, руководитель департамента продаж Multigroup Real Estate. — Не было истории, методологии, никто не знал, как надо строить. Все училось на своих ошибках». **Коттеджная революция** У организованных коттеджных поселков в современном понимании свои прародители. Елена Родина, руководитель отдела загородной недвижимости компании Chesterton, ярким примером считает Чигасово на Рублево-Успенском шоссе, которое создавалось в начале 1990-х. Скандально известный проект «для своих» холдинга «Медиа-Мост», где жил в том числе его глава Владимир Пусинский, и сейчас ценится покупателями, единственным аргументом не в его пользу может быть только удаленность — 28 км от МКАД, уверяет она. Ближе к 2000 году стало понятно: состоятельная публика устала от глухих заборов и готова жить в коттеджных поселках по западным меркам. Среди первых знаковых концептуальных проектов на Рублево-Успенском шоссе эксперты называют «Горки-21» ГК Gletcher (14 км от МКАД). «В этом поселке уже начала применяться отделка фасадов деревом», — комментирует Ирина Могилатова. — Появились дома со свободными планировками и большой площадью остекления. Площадь — до 500 кв. м, и это опередило время: впоследствии такой метраж считался самым ходовым». (Окончание на стр. 5)

От пожара и потопов

страхование
Начало летнего сезона — горячая пора для страховщиков. Агенты бродят по дачным и коттеджным поселкам, настойчиво предлагая застраховать загородную недвижимость прямо на месте. Многие соглашаются — не теряя же время на поиск подходящей компании и страхового продукта. И зря, потому что от правильного выбора зависит не только размер страхового возмещения, но и сам факт выплаты.

Полный пакет
Сегодня выбор программ страхования загородной недвижимости широк и разнообразен. Страховщики предлагают классические программы, недорогие стандартные корпоративные продукты, а также индивидуальные услуги для владельцев элитных домов. Например, группа «Ренессанс Страхование» предлагает и программы классического страхования, включающие максимальный объем рисков и услуг, и корпоративные экспресс-продукты со стандартизированным подходом. Оба варианта предполагают страхование конструктивных элементов строения, отделки, домашнего имущества, инвентаря и построек на участке по полному пакету рисков, таких как пожар, повреждение водой, стихийные бедствия и кражи. По желанию в программу можно включить страхование ландшафтного дизайна и ответственности владельцев животных. В загородном арсенале «Ингосстраха» также есть и экспресс-, и классическая программа. Как объясняет Алексей Власов, директор департамента продаж дирекции розничного бизнеса компаний, в отличие от классических программ, страхование по экспресс-программе (например, продукт «Фридом») производится без осмотра и оценки стоимости недвижимости. (Окончание на стр. 3)



РЕЗИДЕНЦИИ
ПИРОГОВО



Участки на гольф-поле

223-2200
www.pirogovo.ru



РЕКЛАМА