

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 24 сентября 2009 №177 (№4232 с момента возобновления издания)

## Третий лишний

### аренда

Когда-то поиски квартиры для аренды были делом сложным, и проще было поручить их специальному человеку — риэлтеру. Сейчас благодаря интернету практически любую информацию можно отыскать самостоятельно. Мы проверили, возможно ли подыскать съемную квартиру, не обращаясь к помощи третьих лиц.

### Чужой в доску

Для чистоты эксперимента я решил найти три квартиры разных ценовых категорий: элитную, бизнес- и экономкласса. Поиски я начал, не выходя из дома — на сетевых досках объявлений.

Основная проблема таких ресурсов состоит в том, что любую раскрученную площадку довольно быстро захватывают посредники. Например, на сайте gdeetod-dom.ru еще в прошлом году было очень много частных объявлений о продаже и сдаче в аренду квартир. Теперь же на нескольких страницах поиска я обнаружил лишь одно сообщение от собственника. Женщина хотела сдать «двушку» на Волгоградском проспекте, правда, об удобном времени для просмотра договориться мы так и не смогли.

Ладно бы риэлтеры заполняли только общеизвестные и давно раскрученные доски вроде «Из рук в руки», где сообщения реальных хозяев жилья, агентств недвижимости и частных маклеров валяются в одну кучу. К сожалению, почти везде в интернете рубрики «квартиры от собственников» пестрят фальшивыми объявлениями, написанными на самом деле посредниками. Иногда их можно вычислить сразу по подозрительно низкой цене, но обычно все становится ясно только после звонка по указанному телефону. «Та квартира уже сдана», — стандартный ответ на другом конце провода. — Но давайте мы вам другую поищем». За комиссию, естественно. Так, на сайте с пафосным названием «Агентам нет» я пообщался с автарами всех предложений на первой странице и убедился, что к каждому объявлению приложил руку сотрудник какого-нибудь агентства недвижимости.

(Окончание на стр. 16)

В последние год-полтора вопрос о том, может ли подмосковное жилье высокого класса стать реальной альтернативной столичным новостройкам, утратил свою остроту. В силу сложившейся экономической ситуации девелоперы новые жилые объекты на рынок как Москвы, так и Подмосковья почти не выводят, и хотя критического минимума объем первичных предложений еще не достиг, сфера покупательских интересов уже сама собой вышла за пределы МКАД.

## Область обитания

### сектор рынка

#### Парковка на двоих

В Москве выработались довольно жесткие критерии жилья бизнес-класса. Минимальные требования — это наличие у дома или группы домов собственной придомовой территории с максимально развернутой внутренней инфраструктурой, большие квартиры с хорошо продуманной внутренней геометрией, позволяющие воплощать разнообразные планировочные решения, а также высокое качество строительства в целом.

В течение последних пяти лет подмосковные комплексы бизнес-класса тоже успели подняться к московским стандартам. И те и другие возводятся по индивидуальным проектам, с использованием современных технологий и качественных отделочных материалов, не отличающихся по уровню тепло- и шумоизоляции, да и инженерия, благоустройство и ландшафтный дизайн придомовой территории подмосковных объектов тоже ничем не хуже, чем в московских новостройках. «А по некоторым параметрам новостройки городов Подмосковья даже превосходят столичные», — говорит руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. — Например, возможность получить живописный вид из окон. В Москве очень редко есть возможность построить жилой комплекс по соседству с парком или лесопарком, такие проекты единичны. В Подмосковье таких примеров гораздо больше. Например, в Химках завершается строительство ЖК бизнес-класса «Парк Толстого», расположенного прямо возле канала имени Москвы.



Однако покупателю в придачу к московскому качеству строительства и подмосковным ценам хочется получить и столичный уровень инфраструктуры и иного комфорта, не ограниченные одними видовыми характеристиками. И прежде всего интересуют высокая транспортная доступность. Чем Ленинградское шоссе, и Химки в частности, похвастаться не могут. Впрочем, ЖК «Парк Толстого» расположен в пяти минутах ходьбы от железнодорожной станции, что дает ему явное преимущество: появляется возможность добираться до Москвы на электричке.

Но бывают у подмосковных жилых комплексов такие проблемы, которые с первого взгляда и не разглядишь. Возьмем, например, 25-этажный ЖК «Статус», который сейчас возводится в городе Королеве (7 км от МКАД по Ярославскому шоссе). В плане архитектуры это одна из самых интересных подмосковных новостроек — башня с диагональным решением фасада, на каждом этаже которой запланировано по четыре квартиры площадью от 68 до 90 кв. м. В комплексе лаконично вписана широкая пятиэтажная нежилая часть, в которой

будут расположены и собственная инфраструктура дома, и внешние торговые-развлекательные и офисные зоны. Добавим к этому, что возводится комплекс в самом центре города, где также имеется разнообразная инфраструктура, добавляющая ему дополнительных очков. Сейчас, пока дом находится на стадии монтажа коробки, стоимость квадратного метра в нем начинается от 100 тыс. рублей, что для здания с такой архитектурой вполне оправданно. Однако есть у строящегося комплекса одна неприятная особен-

ность: в его подземном паркинге предусмотрено лишь полсотни машино-мест. Что, конечно же, не соответствует ни статусу «Статуса», ни его размерам. И хотя застройщик предполагает решить эту проблему, разместив дополнительные парковочные места на придомовой территории, благоприятное в целом впечатление оказывается несколько подпорченным. Правда, откровенно говоря, и в московских новостройках далеко не всегда тщательно продумывают систему автостоянок.

### Время и деньги

Все же главным фактором при выборе подмосковных новостроек остается транспортная доступность. И чем ближе к МКАД они расположены, тем выше интерес к ним. Довольно удачным в этом плане может показаться Красногорск, въехать в который можно по одному из самых комфортных шоссе — Новорижскому. Есть и второй путь — по Волоколамскому шоссе, что только добавляет красногорским новостройкам популярности.

Вот только внутри самого города дорожная ситуация оставляет желать лучшего: давно спроектированные старые узкие улицы с трудом справляются с транспортными потоками. Поэтому дорога от центра Москвы до одной из самых интересных новостроек Красногорска — ЖК «Красногорье DeLuxe ski-club & water house» — может занять часа полтора, хотя в удачный день тот же путь можно проделать за 45–50 минут. Но это, пожалуй, единственный недостаток жилого комплекса. В остальном он достаточно удачный.

(Окончание на стр. 17)

14  
страница

**Ценовые аномалии на московском и подмосковном рынках жилой недвижимости**

15  
страница

**Квартира из-под залога: чем это выгодно покупателю, даже если цены не ниже рыночных**

18  
страница

**Фермерский путь к собственной загородной усадьбе**

19  
страница

**Готовые дома: большой выбор во всех сегментах рынка**

четыре солнца

# МОЯ ЖИЗНЬ. МОЙ ДОМ.

**ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ** — это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 престижных квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением площадью от 60 до 300 кв.м. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к качеству строительства и отделки, а современный уровень технического оснащения и передовые инженерные решения создают максимально комфортные условия для проживания. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

+7 (495) 229-04-66  
www.4suns.ru