

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978



ФЕВРАЛЬ

2012 (68)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



## ЧТО ВЫБИРАЮТ ЖЕНЩИНЫ: АПАРТАМЕНТЫ В ПАРИЖЕ ИЛИ КВАРТИРУ В МОСКВЕ

БЭБИ-БУМ СПАСЕТ  
АРЕНДУ «ЗАГОРОДКИ» » С. 56

СМЕНИТ ЛИ ПАВЕЛЕЦКИЙ  
СВОЮ ОРИЕНТАЦИЮ » С. 30



*Суханово Марк*

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



*Доступная  
роскошь*



Таунхаусы от 90 до 200 м<sup>2</sup> на участках от 0,5 до 4 соток  
Варшавское шоссе, 8 км от Москвы

- ∞ Широкая инфраструктура
- ∞ Детский сад
- ∞ Охраняемая территория
- ∞ Центральные коммуникации
- ∞ Продажи по 214 ФЗ
- ∞ От 9 млн. руб.

Тел.: 922-40-40

[www.suhanovo-park.ru](http://www.suhanovo-park.ru)



*Суханово Марк.*  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС





*Варшавское шоссе, 8 км*

*Квартиры*

*от 40 до 153 м<sup>2</sup>*

*от 4,5 млн руб.*

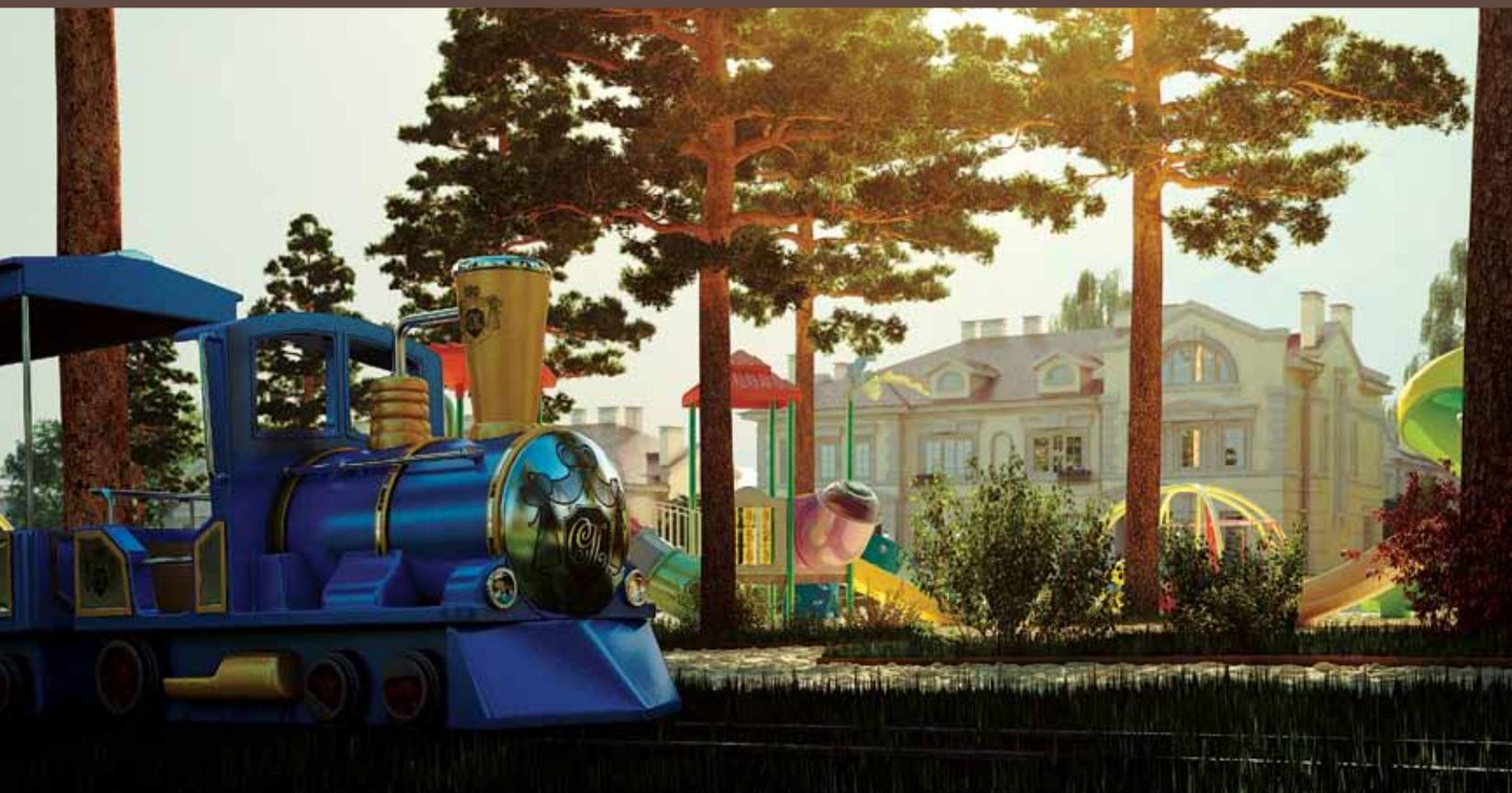
*Уникальное природное*

*окружение: сосновый лес,*

*Большой Сухановский пруд*

*+7(495) 922-40-40*

*[www.suhanovo-park.ru](http://www.suhanovo-park.ru)*





**Главный офис:** 5 Кантарас  
Авеню, 1037 Никосия, Кипр  
**Телефон:** (+357) 22466 600  
**Бесплатный телефон**  
(по Кипру): 8000 2626  
**Email:** info@portopafos.com  
**Web:** www.portopafos.com



## Porto Pafos Residence, Кипр

**Порто Пафос Резиденс** – яркая достопримечательность в центре самого очаровательного города Кипра, предлагает жилье на первой береговой линии в самом сердце космополитичной набережной Пафоса. Кристально чистые воды Средиземного моря, променад, порт и крепость Пафоса, а также археологические раскопки – все это на расстоянии короткой прогулки от резиденций Порто Пафос, уникального и эксклюзивного проекта. Состоящий из четырнадцати индивидуально спроектированных двух-, трех- и четырехспальных резиденций класса «люкс», проект предлагает своим взыскательным владельцам один из самых эксклюзивных проектов на Кипре.

Насладитесь завтраком в постели, наблюдая за рыбацкими лодками, а затем зарядитесь энергией благодаря утреннему купанию в море. Перекусите в одной из известных таверн в порту, прежде чем исследовать модные бутики и традиционные лавки в центре города.

Полулюбуйтесь потрясающим закатом прямо из джакузи на Вашем балконе, а затем прогуляйтесь к крепости, чтобы насладиться захватывающей оперой мирового уровня прямо под звездным небом.

Почувствуйте высочайший уровень комфорта и персонального обслуживания, весь день, каждый день. Просторные, хорошо спланированные резиденции, построенные с использованием лучших материалов с инновационными деталями и сервисом, который включает в себя услуги консьержа и позволяет Вам использовать Ваше драгоценное время так, как Вам захочется.

Резиденции Порто Пафос с их современной отделкой деревом и алюкобондом созданы для того, чтобы можно было ощутить себя частью оживленного города и, в то же время, с ощущением полной уединенности и надежности. Безопасное, огражденное окружение с красивейшими ландшафтными садами создает идеально тихое убежище.

**ЦЕНА:** по запросу



## TFG Marina Hotel – Дубай, ОАЭ

Дубай не устает радовать своих жителей и туристов новыми жилыми районами, расцветающими в популярных туристических кварталах. Врезанная в береговую линию Персидского залива крупнейшая в мире искусственно созданная гавань Dubai Marina сегодня является одним из самых желанных адресов для проживания. Этот живой район предлагает все самое лучшее для современной городской жизни у воды, включая захватывающие виды на водные изгибы гавани Dubai Marina, устремляющиеся в искрящееся море.

Великолепный для жизни район является также крайне привлекательным для инвесторов, которые могут сохранить и приумножить свой капитал. Международный застройщик The First Group предлагает возможность инвестировать в новейший проект – отель TFG Marina Hotel.

Отвечающий международным четырехзвездочным стандартам, TFG Marina Hotel вместит в себя 519 номеров, из которых 274 номера-студии и 245 номеров с одной спальней, причем во всех номерах есть кухня.

Принося ежегодную прибыль, которая определяется уровнем заполняемости отеля (а в октябре 2011 года Дубай продемонстрировал самый высокий в регионе уровень заполняемости номеров – 85%), TFG Marina Hotel также позволяет инвесторам самим проводить в отеле до 2 недель. Являясь новым форматом, такой вид инвестиций уже приобрел большую популярность, так как он обеспечивает более высокую доходность по сравнению с банковскими депозитами, а также обладает большей надёжностью на фоне нестабильности фондовых рынков.

**THE  
FIRST  
GROUP**

**Контактная информация:**  
**Бесплатная горячая линия в России:**  
8 800 700 2025  
**Телефон в Дубае:** +971 (0)4 455 0281  
**Эл.адрес:** info@thefirstgroup.com  
www.thefirstgroup.ru

**ЦЕНА: по запросу**

## От редакции

Московская зима в этом году наступила в лучших европейских традициях. Декабрь был таким теплым, что я даже не успела заметить, как страничка календаря сменилась январем. Мне тоже захотелось чего-нибудь нового. Впервые в жизни изменив традиции встречать новогодние праздники с семьей, я отправилась на острова Андаманского моря. Белые пески, стройные пальмы и невероятного цвета морская гладь перенесли в другое измерение. Прогревшись на солнце, я поняла, что мне понравилось встречать зиму в тепле, и всерьез задумалась о приобретении недвижимости в отдаленном уголке планеты (см. с. 94). Идея вдохновляющая, тем более и цены вполне доступны, и выбор большой. Пожалуй, первая цель в новом году поставлена. ■

Тамара Ципурия,  
[www.zagrandom.ru](http://www.zagrandom.ru)

## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

Новости 8

#### ПРОЕКТЫ

Новый год роста 14

### WWW.RUSSIAN-REALTY.RU

#### ТЕНДЕНЦИИ

Дебаркадеры: понты и понтоны 20

#### ПРОЕКТЫ

Маленькая Англия  
в большой Москве 26

#### ПРОЕКТЫ

Прогнозы аналитиков  
сбываются в Лобне 28

#### COMMERCIAL

Павелецкий район  
как мекка для девелопера 30

#### ПРОЕКТЫ

Увидеть Жуковский  
и остаться в нем жить 36

#### ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Елена Ленина:  
«Переезжая, испытываю  
сладостные муки творчества» 38

#### ИСТОРИЯ. КАК ЭТО БЫЛО

Москвичей испортил  
сортирный вопрос 44

### WWW.VSEPOSELKI.RU

#### В ФОКУСЕ

Загородные поселки  
без имени и судьбы 48

#### ПРОЕКТЫ

Мультиформат хорош,  
только когда он один 54

#### РЫНОК

Заморский подход  
к подмосковной жизни 56

#### ТОНКОСТИ

Чем дальше в лес,  
тем меньше выбор 62

### WWW.ZAGRANDOM.RU

#### ИНВЕСТИЦИИ

Острова везения  
в нашем мире есть 94

#### ПУТЕШЕСТВИЕ

Дом с приключениями 102

#### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Лучшие дома уходят под воду 104

#### ГИД ПО СТРАНЕ

Мальта: в поисках Атлантиды 110



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# СОВРЕМЕННЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА



**КОММУНАРКА-III**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2012 г.



**КОММУНАРКА-IV**  
Корпус 1  
Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-V**  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 2)**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VIII**  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.

**10 минут транспортом от м. Теллый Стан**

**4 км от МКАД по Калужскому шоссе**

**Цена от 59 850 р./м<sup>2</sup>**

**Рассрочка платежа**

**ИПОТЕКА**

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ  
Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkommunarke.ru](http://www.domvkommunarke.ru)

# 937-76-55

[www.domvkommunarke.ru](http://www.domvkommunarke.ru)

**ДЕБАРКАДЕРЫ:  
ПОНТЫ  
И ПОНТОНЫ**  
СТР. 20



**ЧЕМ  
ДАЛЬШЕ В ЛЕС,  
ТЕМ МЕНЬШЕ  
ВЫБОР**

СТР. 62



**ОСТРОВА  
ВЕЗЕНИЯ  
В НАШЕМ  
МИРЕ ЕСТЬ**

СТР. 94



## РЕДАКЦИЯ

**ООО «Информ-дом».** Москва, 123007, 2-й Хорошевский пр., 9, стр. 1, оф. 511

Генеральный директор . . . . . Михаил Тимаков . . . . . informdom@d-n.ru  
Исполнительный директор . . . . . Николай Веденяпин . . . . . vede.nb@gmail.com  
Директор по развитию . . . . . Константин Скоробогатов . . . . . daigest@inbox.ru  
Финансовый директор . . . . . Алла Аббакумова . . . . . alla@d-n.ru

**РЕДАКЦИЯ** . . . . . +7 (495) 940-18-15, 940-19-54

Главный редактор . . . . . Михаил Морозов . . . . . morozovm@gmail.com  
Выпускающий редактор . . . . . Элина Плахтина . . . . . elly.dn@mail.ru  
Ответственный секретарь . . . . . Ирина Танина . . . . . iritana@yandex.ru  
Руководитель информ. службы . . . . . Анна Семина . . . . . mintnm@gmail.com  
Руководитель аналит. службы . . . . . Алексей Болсанов . . . . . a.bolsanov@gmail.com

### ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик . . . . . Юлия Мальсагова . . . . . malsagova@gmail.com  
Дизайнер . . . . . Денис Жуков . . . . . 9031535815@mail.ru

**ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ** . . . . . +7 (495) 940-18-15, 941-11-42

Директор по рекламе . . . . . Ольга Тимакова . . . . . informdom@d-n.ru  
Коммерческий директор . . . . . Ольга Боченина . . . . . bochenina@d-n.ru  
PR-директор . . . . . Эльмира Потуданская . . . . . elya1@hotmail.ru  
Администратор рекламного отдела . . . . . Ирина Туранская . . . . . tur@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Виктория Гуськова . . . . . vguskova@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Анна Липа . . . . . annalipa@d-n.ru  
Координатор рекламного отдела . . . . . Анна Гальцова . . . . . agaltsova86@mail.ru  
Секретарь рекламного отдела . . . . . Тамара Ципурия . . . . . digest.russia@yandex.ru

**РАСПРОСТРАНЕНИЕ** . . . . . +7 (495) 940-19-54, 940-18-15

### ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Юлия Мальсагова, Светлана Радоманова, Юрий Савченко, Ирина Танина.



**Из архивов:** Getty Images/TS/Fotobank.ru, Honka, агентства Antoine Immobilier, агентства недвижимости «Константа-Глобал», группы компаний МИЦ, группы компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, ГК «Подольская жилищная инициатива», «Дубровка», Евгении Коростелевой, Елены Лениной, «Инком-Недвижимость», «Кондр», Оке Е:сон Линдмана (Norrland Country Clubs), «Суханово-Парк».

Издание зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

**Регистрационное свидетельство** . . . . . ПИ - ФС77 - 19243 от 24 декабря 2004 г.

**Тираж** 40 000 экз.

Авторские права защищены.

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», **запрещается** без письменного согласия редакции.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.



36 лет  
успеха

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



## Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II- роскошный проект находится в престижном районе Лимассола , в 300 метрах от моря , рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina .Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



## Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спокойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская

Никитский бульвар 15, 1 этаж

T: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2

4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол

T: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



**Chr. Athanasiou**  
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975

**«СУХАНОВО-ПАРК»: ВСЕ ДЛЯ ДЕТЕЙ**

**Новогодний детский утренник состоялся 24 декабря 2011 года в ЖК «Суханово-Парк». Гостей встречали ряженые и скоморохи.**

Перед офисом продаж был разбит шатер, где всем участникам предлагали горячий чай и угощения. Для детей были организованы различные конкурсы: перетягивание каната, бег на лыжах, прыжки на огромном батуте, большие пятнашки, викторина. Приятным сюрпризом для гостей стала самоходная печка и настоящая карета с кучером, запряженная белоснежными лошадьми. Гости

праздника с огромным удовольствием катались по поселку на карете и на печи. Конечно, не обошлось без Деда Мороза и Снегурочки — они поздравили детишек сладкими подарками, теплыми разноцветными шарфами с логотипом «Суханово-Парк» и вручили билеты на елку в храм Христа Спасителя. Завершился праздник красочным фейерверком. ■



**ПРОГУЛОЧНАЯ ЗОНА ПОД ЗЕМЛЕЙ**

**Вместо снесенной гостиницы «Россия» в Москве будет разбит парк и воссоздан знаменитый концертный зал.**

Девелоперы смогут вести строительство лишь под землей, где чиновники предлагают создать прогулочную зону в соответствии с лучшими мировыми образцами и паркинг на 1 тыс. машиномест. К такому решению пришли премьер-министр РФ Владимир Путин вместе с мэром Москвы Сергеем Собяниным. Столичные власти объявили творческий конкурс на разработку концепции развития этой территории. До 15 марта проектировщики и вольные художники должны представить в Москомархитектуру свои варианты. Лауреаты войдут в состав рабочей группы, которая будет готовить техническое задание для следующего конкурса среди разработчиков окончательного проекта территории Зарядья. ■

**РЕСИН ПОМОЖЕТ СТРОИТЬ ХРАМЫ**

**Депутат Госдумы и бывший первый заммэра Москвы Владимир Ресин назначен советником Патриарха Московского и всея Руси Кирилла.**

Свое назначение Ресин прокомментировал так: «В своей жизни я не был обделен должностями, но такое предложение стоит многого. Я благодарен святейшему патриарху Кириллу за оказанное мне высокое доверие и всеми силами постараюсь его оправдать». Эксперты считают, что в новой должности господин Ресин не только

поможет РПЦ в реализации совместной со столичным правительством программы по возведению 200 храмов в Москве, но и станет куратором всех строительных проектов Московского патриархата. Чиновник будет осуществлять свою деятельность на общественных началах без зачисления в штат Московского патриархата. ■

**ПАМЯТНИКИ РАЗДАДУТ ПО РУБЛЮ**

**Власти Москвы утвердили новую схему реставрации ветхих зданий, признанных памятниками истории и культуры.**

Мэрия согласна сдавать аварийные особняки в аренду инвесторам на 49 лет по символической ставке 1 рубль за 1 м<sup>2</sup> в год. Но лишь при условии, если арендатор проведет полную реставрацию здания. Инвестор будет платить рыночную ставку до окончания реставрационных работ. После того как работы примет Мосгорнаследие,

ставка снизится до 1 руб. за 1 м<sup>2</sup> в год и останется такой все оставшееся время договора. Реставрация не может длиться дольше пяти лет — на шестой год инвестору грозит штраф в размере рыночной арендной платы за полгода. Эксперты уверены, что эффективность подобной схемы будет зависеть от контроля над работами. ■



*Авиатор*  
парк



**АВИАТОР ПАРК**  
*город Жуковский*

**+7(495)231-3737**  
*авиаторпарк.рф*



*продажа по 214ФЗ*

**В МОСКВУ ПРИШЛИ ИНВЕСТИЦИИ**

**Москва вошла в топ-30 городов с наибольшим объемом инвестиций в коммерческую недвижимость в мире, сообщает компания Jones Lang LaSalle.**

Исследование отмечает, что половина мировых вложений в недвижимость направляется всего в 30 городов, причем четверть общего объема — в пять ключевых городов: Лондон, Токио, Нью-Йорк, Гонконг и Париж. В следующем десятилетии эта картина должна измениться: такие города, как Пекин, Шанхай, Москва и Сан-Паулу (то есть столицы государств, входящих в БРИК - Бразилия, Россия, Индия и Китай), станут серьезными конкурентами нынешним лидерам в гонке за инвестициями. К 2020 году, по прогнозам ведущих мировых аналитических агентств, топ-30 городов с высокой инвестиционной активностью на рынке недвижимости превратится в топ-50 благодаря тому, что развитие цифровых технологий позволит корпорациям размещаться вне традиционных ключевых городов с высокой стоимостью аренды офисных помещений. ■



**«КОММУНАРКА» БЕЗ ОЧЕРЕДЕЙ**

**ГК МИЦ получила разрешение на строительство новой, 5-й очереди домов в ЖК «Коммунарка». Более 65 тыс. м² жилой недвижимости будет построено в ближайшие два года.**

Проект предусматривает строительство трех многосекционных жилых домов переменной этажности — от 9 до 12 этажей. Сдача объектов намечена на IV квартал 2014 года. Новые монолитно-кирпичные дома будут отличаться от предыдущих очередей строительства ЖК «Коммунарка»: сплошное остекление балконов придаст фасадам жилых зданий современный вид, а улучшенное

качество отделки общественных помещений сделает входную группу подъездов и лифтовые холлы более уютными. В январе этого года стартовали продажи квартир в шестисекционном жилом доме переменной этажности (Коммунарка, 5.1). На старте продаж стоимость однокомнатных квартир составляет 70 850 руб. за 1 м², «двушек» и «трешек» — 62 850 руб. за 1 м². ■

12-16 МАЯ 2012 ГОДА

**ВПЕРВЫЕ В РОССИИ**

САНКТ - ПЕТЕРБУРГ

**63 ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ FIABCI**

"Сохранение культурного наследия в условиях современного мегаполиса"

Подведение итогов и награждение лауреатов Всемирного конкурса девелоперских проектов Prix d'Excellence

**15 МАЯ 2012 ГОДА**

ИНФОРМАЦИЯ О КОНГРЕССЕ И ON-LINE РЕГИСТРАЦИЯ:  
WWW.FIABCI63.COM

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

**Etalon Group**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

**ИНТАРСИЯ**  
группа компаний

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

ЭКСПЕРТ НЕДВИЖИМОСТИ, PRIAN.RU, ВЕЛОМОСТИ, ИТАР ТАСС, БН ВОСПОМОГАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, gdeetodim.ru, ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЭКОНОМИКА ВРЕМЯ, Delovoe.TV, НЕДВИЖИМОСТЬ РИЭЛТИЗ, МИР&ДОМ, ОБЪЕДИНЕНИЕ РИЭЛТОРОВ, BaltInfo

РАПОРТ, Russian Realty РУССКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ, ST.PETERSBURG, НЕДВИЖИМОСТЬ, Салон Недвижимости

ПАРТНЕРЫ КОНГРЕССА:

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ, ЭКОДОЛЬЕ



Запад Москвы

# Солнце

ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС



725-55555

%

ИПОТЕКА  
7,45<sup>от</sup>



Финансовый партнер  
ОАО Банк ВТБ



Д Е В Е Л О П М Е Н Т

**ТОРГОВО-ЯРМАРОЧНЫЕ МИЛЛИОНЫ**

**Forbes опубликовал топ-30 российских бизнесменов, больше всех зарабатывающих на аренде недвижимости.**

Рейтинг возглавили владельцы торгового центра «Европейский» Год Нисанов и Зарах Илиев, потеснив владельца империи «Крокус» Араса Агаларова. В портфеле Нисанова и Илиева находятся в первую очередь крупные торговые и гостиничные проекты. Среди них уже упомянутый торгово-развлекательный центр «Европейский», торгово-ярмарочный центр «Москва», мультиформатный рынок «Садовод», гостиницы «Славянская» и «Украина». В прошлом году бизнесмены заработали на аренде принадлежащих им объектов недвижимости \$780 млн (в то время как в 2010-м практически на 50% меньше — \$520 млн). Экс-лидер рейтинга Арас Агаларов в прошлом году получил от сдачи недвижимости в аренду \$700 млн. Третье место в рейтинге крупнейшей рантье снова занял владелец группы «Ташир» Самвел Карапетян. В 2011 году он заработал на аренде \$565 млн (против \$410 млн в 2010-м). ■

**КОГДА ДОРОГО — ВЫГОДНО**

**Новостройки бизнес-класса впечатляют инновациями. Но мало кто из застройщиков готов потратиться на дорогое оборудование. В цену квартиры такие издержки включать невыгодно: может снизиться спрос.**

Таким образом, затраты на дорогие инновации ложатся на плечи застройщика. Застройщик нового квартала в жилом комплексе «Дубровка» возглавляет группу компаний, деятельность которых направлена на создание, развитие и обслуживание поселка. Логично, что «Дубровка» использует только качественное оборудование с бесперебойной эксплуатацией. Лифты, разработанные немецким концерном



ThyssenKrupp эксклюзивно для этих новостроек, поквартирная система приготовления горячей воды, сеть видеонаблюдения по всему кварталу, единая система диспетчеризации — все это в будущем снизит затраты на эксплуатацию, что будет выгодно управляющей компании и жильцам. ■

**ЭЛИТНАЯ СТРАХОВКА ОТ ВЫБОРОВ**

**Россияне в конце 2011 года стали активнее интересоваться покупкой элитного жилья в Лондоне.**

Сообщила об этом брокерская компания Hamptons International, которая связывает данный тренд с грядущими мартовскими выборами президента РФ. «Это своеобразная мера предосторожности на случай, если что-то пойдет не так», — отмечают в компании. По данным Knight Frank, русские предпочитают покупать преимущественно дорогое жилье. Их

доля в сделках от £10 млн в 2011 году составила 38%. В IV квартале 2011 года доля россиян среди покупателей жилья в таких элитных районах, как Челси, Кенсингтон, Найтсбридж и Белгравия, достигла 16%, увеличившись сразу на 11%. Это крупнейший показатель роста среди всех иностранных граждан, скупающих жилье в Лондоне. ■

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА  
И ИНТЕРНЕТ

**PM Телеком**

**АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!**

Специальное предложение:

**ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ**  
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

в его стиле | в ее вкусе



QUAR  
TIERE  
♦ ITAL  
IANO

Комплекс элитных особняков  
**ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ**

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

[www.2800028.ru](http://www.2800028.ru)



# НОВЫЙ ГОД РОСТА

**2011 год стал переломным моментом для рынка недвижимости Московского региона: по данным Управления Росреестра по Москве, количество сделок по покупке объектов жилой недвижимости впервые превысило докризисные показатели. Но Московская область на фоне столицы показала еще лучшие результаты: начиная с февраля подмосковный рынок стал бить рекорды по количеству проданных квартир.**

Объемы предложения на первичном рынке Подмосквья резко увеличились: в 2011 году появилось 228 новых объектов площадью 3,7 млн м<sup>2</sup>, что равно суммарному объему новостроек, построенных в 2009 и 2010 годах. Крупнейшим застройщиком столичного региона, поставляющим на рынок самый существенный объем предложения за последние три года — 20%, стала группа компаний «Мортон».

Высокие темпы возведения жилья и рекордный объем наиболее ликвидного предложения в более чем 20 проектах в лучших районах Подмосквья на удалении до 15 км от МКАД позволяют компании «Мортон» занимать лидирующие позиции по реализации квартир. В 2011 году компания продавала в своих микрорайонах до 40 тыс. м<sup>2</sup> ежемесячно. Одновременно росла и стоимость квартир в ближайшем Подмосквье:

за год цены увеличились в среднем на 9–12%. В прошлом году 1 м<sup>2</sup> в объектах компании «Мортон» подорожал от 10 до 35–40%.

Среди проектов компании есть безусловные лидеры рынка по объему продаж. Это мкр. «Солнцево-Парк», который «Мортон» строит в 9 км от МКАД по Боровскому шоссе на территории Новой Москвы, а также мкр. «Бутово Парк» в 3 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Средний рост цен в «Солнцево-Парке» за 11 месяцев 2011 года, включая выводимые на начальной стадии строительства корпуса, составил 34%. Подобный спрос обусловлен отличными качественными характеристиками: при площади проекта 1 млн м<sup>2</sup> жилье занимает 475 тыс. м<sup>2</sup>, а остальной объем приходится на инфраструктуру. В микрорайоне возводится детский сад, запланировано строительство школы.



Квартиры в мкр. «Бутово Парк» подскочили в цене на 41,7% за счет качества проекта и высоких темпов строительства.

По общим итогам 2011 года ГК «Мортон» существенно нарастила портфель проектов, доведя его объем до 4,5 млн м<sup>2</sup>, а также ввела в эксплуатацию 630 тыс. м<sup>2</sup> жилья в своих проектах в ближайшем Подмосковье и Москве. Это один из самых высоких показателей по России и самый крупный объем в столице и области. Оборот компании в 2011 году составил ориентировочно около 40 млрд руб.

В 2011 году компания начала реализацию двух крупных проектов: «Завидное» на 300 тыс. м<sup>2</sup> жилья в Видном и «Щитниково» на 150 тыс. м<sup>2</sup> в Балашихе, а также полностью реализовала ряд проектов. Кроме того, компания ввела в строй более 200 тыс. м<sup>2</sup> жилья, детский сад и котельную в мкр. «Катюшки» в Лобне; построила первую очередь из 10 домов и два корпуса второй очереди мкр. «Солнцево-Парк». Всего за год были построены семь корпусов мкр. «Бутово

Парк» и начато возведение еще 10 домов. Завершено строительство нескольких корпусов в мкр. «1 Мая», выполнено более 75% объема работ по малоэтажному микрорайону «Сакраменто» на 85 тыс. м<sup>2</sup>. В прошлом году были сданы в эксплуатацию жилые комплексы в Москве на ул. Лечебной с детским садом и в Малаховке.

Особое внимание ГК «Мортон» уделяет строительству и сдаче объектов социальной инфраструктуры. В течение 2011 года компания профинансировала и построила пять детских садов на 700 мест, школу на 1100 учащихся, открыла центры развития творчества.

На начало 2012 года компания реализует квартиры в 19 крупных строящихся проектах, 17 из которых расположены в ближайшем Подмосковье и представляют в основном районы комплексной застройки площадью от 70 до 500 тыс. м<sup>2</sup>. В первом полугодии начнется реализация трех крупных проектов в Красногорском, Ленинском и Балашихинском районах, где «Мортон» возведет около 1 млн м<sup>2</sup> жилья, включая малоэтажное. ■

**Высокие темпы возведения и рекордный объем наиболее ликвидного предложения в более чем 20 проектах в лучших районах Подмосковья позволяют ГК «Мортон» занимать лидирующие позиции по реализации квартир**



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

[www.morton.ru](http://www.morton.ru)

26-я МЕЖДУНАРОДНАЯ  
ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

# «ДОМЭКСПО»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР  
ВЫСТАВКИ

ОГРОМНЫЙ ВЫБОР  
РОССИЙСКОЙ  
И ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

КВАРТИРЫ / ДОМА  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КРЕДИТЫ

23 - 26 ФЕВРАЛЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2012



ВРЕМЯ РАБОТЫ:

23-25 ФЕВРАЛЯ 11.00-20.00  
26 ФЕВРАЛЯ 11.00-18.00

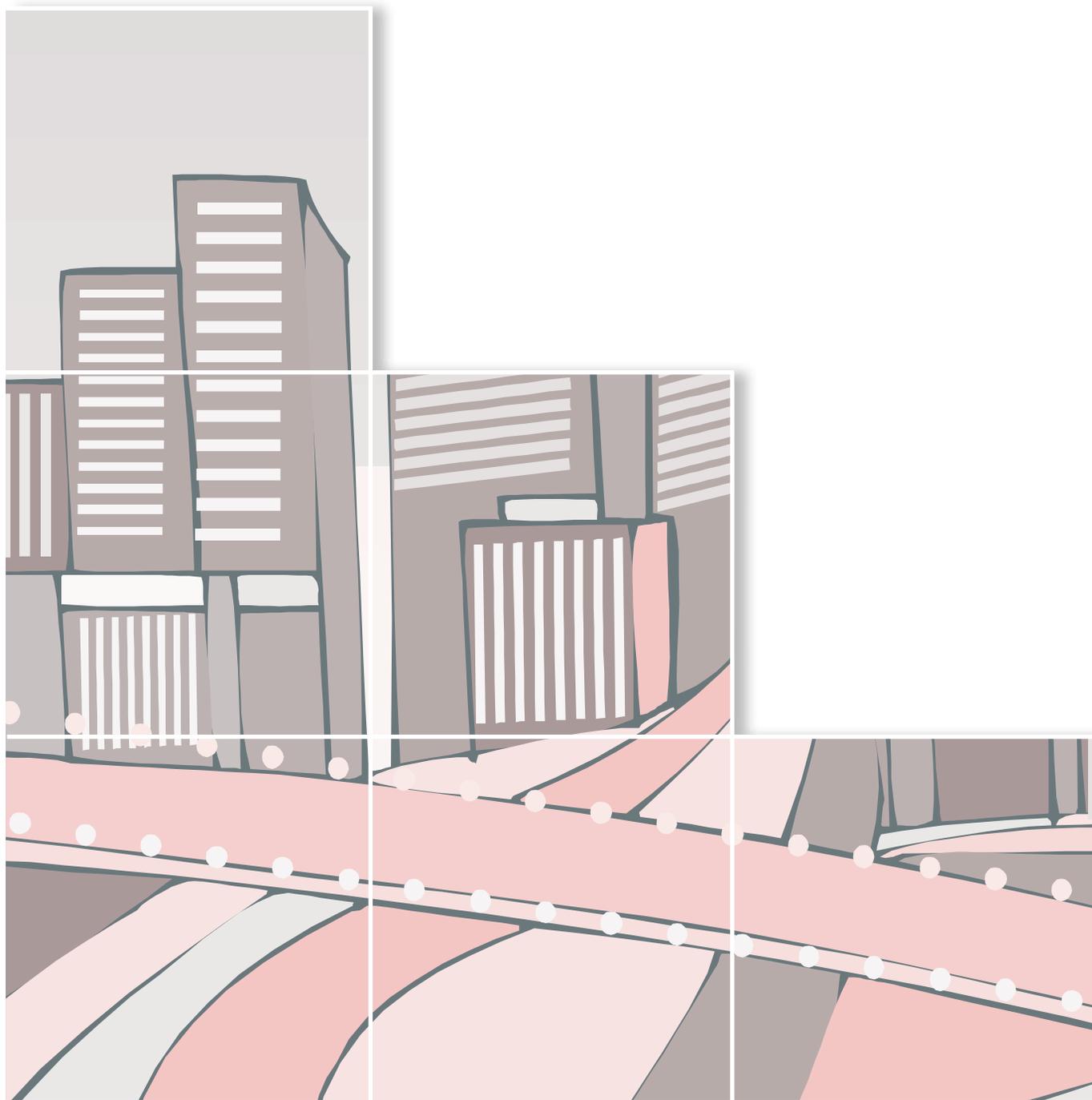


ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:





# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## Юрий Алексеев:

# «Инициатива»

## означает «начало»

**Подольск — крупнейший город Подмосковья: численность его населения — 180 тыс. жителей. На сегодняшний день это еще и крупнейший центр жилищного строительства, лидирующий по количеству возводимых новостроек.**

### Юрий АЛЕКСЕЕВ —

председатель совета директоров Группы компаний ПЖИ.

Родился 8 июля 1967 года в г. Подольске Московской области. Женат, воспитывает двоих детей.

В 1988 году окончил Коломенское высшее артиллерийское командное училище им. Октябрьской революции. С 1991 по 2000 год работал начальником отдела ЗАО «Подольский ДСК». Затем на протяжении шести лет был директором ООО «Подольская жилищная инициатива». Прошел профессиональную переподготовку в Академии народного хозяйства при Правительстве РФ по программе «Управление системами ипотечного кредитования». В 2005 году Юрию Алексееву присуждена ученая степень кандидата экономических наук. С 2006 по 2009 год являлся генеральным директором ООО «Ипотечная компания Московской области».

В 2009 году возглавил Группу компаний ПЖИ, руководит ей и сегодня. Помимо этого в разные годы был председателем Комитета по ипотечному кредитованию, Комитета по региональному развитию, членом правления Российской гильдии риэлторов, первым вице-президентом, а затем президентом Гильдии риэлторов Московской области. Неоднократно награждался медалями и грамотами, а в 2008 году был удостоен звания заслуженного строителя Московской области.

Среди десяти основных строительных организаций, работающих на территории города, выделяется Группа компаний «Подольская жилищная инициатива», которой доверены наиболее крупные девелоперские проекты Подольского региона. И сегодня в гостях у ДН председатель совета директоров Группы компаний ПЖИ Юрий Алексеев, с которым мы побеседовали о рынке новостроек.

— **Юрий Владимирович, давайте начнем с представления организации, которой вы руководите.**

— Группа компаний ПЖИ уже более 11 лет работает в различных сегментах рынка недвижимости. Наше основное направление — жилищный девелопмент. За это время успешно реализовано более 15 инвестиционных проектов, один из которых (жилой дом на ул. Ленинградской в Подольске) признан лучшим реализованным девелоперским проектом на рынке недвижимости Московской области в конкурсе профессионального признания «Звезда Подмосковья». Дом За на ул. Циолковского в 2009 году признан лучшим антикризисным проектом.

— **Что вы считаете самым важным достижением за это время?**

— Отвечу так: мы дали начало жилищному строительству с использованием ипотечного кредитования. Ипотека в строительство на территории Подмосковья пришла именно с легкой руки ООО «Подольская жилищная инициатива» — это факт. Первый жилой дом (г. Подольск, ул. Маштакова, За), построенный с использованием механизма ипотечного

жилищного кредитования, был сдан в эксплуатацию в 2002 году. Сегодня ГК ПЖИ успешно взаимодействует с ведущими банками России. Это сотрудничество дает положительные результаты в плане реализации квартир, причем доля ипотечных сделок последние годы только увеличивается.

Например, в 2010 году было проведено всего 70 ипотечных сделок по реализации квартир в новостройках, а в 2011 году — уже 326. ГК ПЖИ является крупнейшим аккредитованным застройщиком — партнером Среднерусского банка Сбербанка России и в ноябре 2011 года была удостоена почетного звания «Изумрудный фаворит». Общая сумма ипотечных сделок в 2011 году с участием банков — партнеров ГК ПЖИ составила более 1 млрд руб. Надеемся на награды и в этом году. Ведь в возводимых нами жилых комплексах «Южный» и «Рязановский» с использованием механизма ипотечного жилищного кредитования продано более 50% всего объема квартир. А в ЖК «Южный» один дом (139 квартир) из четырех строящихся полностью реализован по ипотеке Сбербанка РФ.

— **Наверное, звания самого крупного девелопера Подольского района вы добились за счет не только этих двух проектов?**

— Конечно, нет. ГК ПЖИ в настоящее время ведет несколько крупных проектов по возведению жилья и социальных объектов на территории Подольска и Подольского района. В работе на разных стадиях находятся жилые комплексы «Южный», «Рязановский», «Львовский», «Бородино», «Восточный», «Кутузово», школа



**Ипотека в строительство на территории Подмоскья пришла именно с легкой руки ООО «Подольская жилищная инициатива» — это факт.**

и детский сад в мкр. «Кузнечики», школа в мкр. «Силикатная-2».

В мкр. «Южный» группа принимает участие в развитии территории и выполнении программы переселения жителей Подольска из ветхого и аварийного жилищного фонда на период до 2014 года. Планируется построить более 140 тыс. м<sup>2</sup> жилья, что позволит переселить около 300 семей.

Кстати, один из наших новых проектов — развитие территории поселка «Львовский» — также связан с переселением жителей. По мере воплощения проекта в новые квартиры въедут около 180 семей. Новые дома в поселке будут монолитно-кирпичные, каждый возводится по индивидуальному проекту. На первом этапе намечено возвести около 35 тыс. м<sup>2</sup> нового жилья, отвечающего современным требованиям.

— **Многие риэлторы и девелоперы хвалят ваши новые проекты, отмечая их продуманность и соответствие требованиям современных покупателей.**

— Да, нам есть чем гордиться. К примеру, ЖК «Бородино». Жи-

лой комплекс удачно расположен рядом с лесом, удобным выездом на скоростную трассу, ведущую в Москву, и современным торговым комплексом. Вся застройка — монолитно-кирпичные дома переменной этажности и разнообразные по конфигурации, общей площадью около 150 тыс. м<sup>2</sup>. В центре квартала будет устроена пешеходная зона, запланировано строительство церкви, школы и детского сада, гаражного комплекса, предприятий сферы обслуживания. Или взять проект по развитию территории мкр. «Восточный», который находится пока в стадии разработки. Здесь намечено возведение свыше 700 тыс. м<sup>2</sup> жилья — по сути целый мини-город.

В перспективе у ГК ПЖИ очень много работы в области строительства жилья и реализации проектов, имеющих важное социальное значение. Несмотря на значительный опыт на рынке недвижимости, Группа компаний ПЖИ считает, что находится в начале своего пути, понимая, что все самое сложное и интересное еще впереди.



Московская область,  
г. Подольск, ул. Б. Зеленовская,  
62/2, тел.: (4967) 555-601  
[www.pgi.su](http://www.pgi.su)



# ДЕБАРКАДЕРЫ: ПОНТЫ И ПОНТОНЫ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Протяженность Москвы-реки внутри МКАД 80 км. Река извилиста: треть города находится в непосредственной близости от ее русла, Химкинского водохранилища, нижней Яузы, затонов, проток, каналов. В то же время в сфере культуры, развлечений, гостиничного бизнеса, не говоря о рынке жилья, Москва-река практически не играет никакой роли.**

Причина известна. Экс-мэр столицы Юрий Лужков отчаянно сражался с дебаркадерами на Москве-реке. Пришвартованные к набережным Темзы, Сены, Дуная, Влтавы и Рейна яхты, боты, шхуны, баржи — это настоящая ярмарка тщеславия и самые культовые места городской жизни. В Москве любые не подконтрольные мэрии плавсредства объявлялись исчадием ада и источником «загрязнения всего».

Сражения с частными ресторанами-дебаркадерами не помешали мэрии разработать силами одного из ГУПов проект «искусственного пляжа на понтоне» (читай: дебаркадере). На плавучей плат-

форме находятся бассейны с системой очистки и подогрева воды, шезлонги, душевые, туалеты, кабинки для переодевания. И ресторан. Куда же без ресторана? Бизнесменам оставалось только купить у «правильной» компании этот проект и заказать по нему строительство дебаркадера у другой «правильной» компании. «Это хороший и экономически выгодный путь решения проблемы отдыха в столице», — прокомментировал представитель того самого ГУПа.

Сменился мэр — сменились и понтоны. С учетом пристрастий нового градоначальника весной прошлого года был анонсирован дебаркадер под... правильно, автостоянку. Нет, нельзя сказать,



На дебаркадерах европейских городов устраивают рестораны, гостиницы и жилье, выставочные центры, тематические клубы, танцевальные студии, кинозалы

что прежний мэр не любил автостоянок. Но у Лужкова они сочетались с подземным строительством и даже с проектами подводного. А Сергей Собянин подошел к делу скромно. Проект дебаркадера-автостоянки на 113 машиномест потянул на 114 млн руб. То есть себестоимость машиноместа — миллион рублей. Кажется, дороже подводного. В конце сентября 2011 года мэрия решила, что городскому бюджету проект невыгоден и предложила его частным инвесторам через аукцион. Те вежливо отказались.

Но у Собянина наметился еще один приоритет — гостиницы. Поэтому еще летом прошлого года чиновничья мысль решила и эту проблему. Гостиницы на дебаркадерах! Сообщалось, что разместить в центре Москвы на воде можно 50–60 гостиниц экономкласса. Расчет гостиничных мест ответственный чиновник описал так: «Даже если в каждой из них будет по 100 номеров, уже 5 тыс. номеров получится». Первые плавучие гостиницы должны были появиться в 2011 году. Год прошел. Не появились.

Во-первых, если речь идет все-таки о гостиницах, даже двух-, трехзвездочных, а не о кубриках на подводной лод-



## Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850  
Сайт: [group.avtovaz.ru](http://group.avtovaz.ru)



**Только в конце декабря Москомархитектура объявила конкурс «на разработку отраслевой схемы размещения судов, плавательных средств нетранспортного назначения (дебаркадеров) и причальных сооружений вдоль набережных Москвы». То есть все, что было до этого, по сути представляло поток идей. Согласно сообщению на сайте госзакупок, за схему город готов заплатить 44,7 млн руб., а получит ее не ранее середины этого года («180 календарных дней с момента заключения контракта»)**

ке, то 100 номеров — это ну очень большой дебаркадер, для которого место на Москве-реке вообще найти нелегко, а в центре да для 50–60 судов — тем более. Во-вторых, предполагалось, что базой этих гостиниц станет не особый проект, а списанные, соответственно, «разнокалиберные» баржи и теплоходы.

Еще хуже другое. В Европе формат *boatel* (от английского *boat* — корабль и *hotel* — гостиница) достаточно привычен, то в России нет стандартов для гостиниц на дебаркадерах. Вопрос в том, как при отсутствующих стандартах, в том числе технических, согласовать свой проект. Или, если перефразировать, сколько это может стоить.

Говорят, в Москве есть две плавучие гостиницы на борту «Александра Блока» и «Валерия Брюсова». Первый стоит на приколе у Краснопресненской набережной, второй — у Крымской. Оба речных судна принадлежат к одному типу, были построены в Австрии относительно недавно и имеют по 30 гостиничных номеров каждый. Но вряд ли эти суда можно считать гостиницами. Это именно рестораны, развлекательные центры, которые предоставляют своим гостям

и такую опцию, как номера, в том числе с почасовым тарифом. Удобна она и тем гостям, которые не в состоянии воспользоваться даже услугами такси.

Общее мнение операторов гостиничного рынка таково, что номерного фонда не хватает. Проблема в том, что операторы расходятся в оценках, каких именно гостиниц не хватает. Одни доказывают, что не хватает двух- и трехзвездочных — как раз тех, которые реально разместить на дебаркадерах. Другие не менее убедительно доказывают, что до статуса туристической мекки Москве еще далеко, а номеров не хватает для постояльцев, находящихся в деловых поездках. Многих из них устраивают «три звезды», но отнюдь не на дебаркадере.

Не покидает начальственные умы и идея превращения Москвы-реки в транспортную артерию. В конце прошлого года власти выдали очередную «сенсацию»: мэрия совместно с «Московской речной компанией» планируют открыть регулярные транспортные маршруты, самым протяженным из которых станет линия «Москва-Сити»–«Печатники» (32 км). Созданию



Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 43 м<sup>2</sup> до 104 м<sup>2</sup>

Цена от 56 000 руб./м<sup>2</sup>

Киевское шоссе  
32 км. от МКАД



сквозного маршрута через весь город мешают гидротехнические сооружения, в частности плотины со шлюзами.

Увы, у проекта есть существенные недостатки. Даже если половина из 68 судов будет постоянно работать на основном маршруте, то 10-минутные интервалы выдерживать будет нелегко, а большой период — это полпути в метро между конечными пунктами. На пристанях маршрута предполагается какая-то торгово-развлекательная инфраструктура. Но о массовом размещении дебаркадеров между пристанями, очевидно, придется забыть. Москва-река не Дунай: скоростные суда, курсирующие между дебаркадерами, — непозволительный экстрим. А уж о том, чтобы разминуться, и речи быть не может: они и на пустой реке умудряются сталкиваться.

Наконец, цена вопроса. Это... 35 млрд руб. Какой должна быть стоимость билетов, чтобы инвесторы рассчитывали на возврат инвестиций? На кого ориентирован этот вид транспорта? Почему раз за ра-

зом всплывает этот проект, уже неоднократно раскритикованный? В предпоследней реинкарнации в 2007 году он назывался водным такси. Даже запустили какие-то прогулочные «маршруты». «Маршруты» в кавычках потому, что пассажиры могут попросить капитана остановиться в живописном месте и прямо в «такси» приготовить шашлыки.

И замечательно. Нормальный самокупаемый бизнес. Но, видимо, хочется под создание инфраструктуры для этого бизнеса подвести определение «общественного транспорта» с соответствующим финансированием из городского бюджета. И одновременно рассуждать о строительстве на той же реке дебаркадеров-гостиниц аж на 100 номеров. Смахивает на шизофрению.

А самое смешное то, что только в конце декабря Москомархитектура объявила конкурс «на разработку отраслевой схемы размещения судов, плавательных средств нетранспортного назначения (дебаркадеров) и причальных сооружений вдоль набережных Москвы». То есть все, что

+7 (495) 669 30 20  
www.novo-sel.ru



**В Москве не парижский климат. В верхнем течении река замерзает, что означает жесткие требования к конструкции судов и платформ. К тому же зарегистрироваться по месту жительства на плавсредстве нельзя**

было до этого, по сути представляло поток идей. Согласно сообщению на сайте госзакупок, за схему город готов заплатить 44,7 млн руб., а получит ее не ранее середины этого года («180 календарных дней с момента заключения контракта»).

Итак, появятся ли гостиницы на дебаркадерах — большой вопрос. Может быть, использовать их для жилья? Но в Москве не парижский климат — холодно. В верхнем течении река замерзает, а это означает более жесткие требования к конструкции судов и платформ. К тому же любое жилище на воде все равно будет «гостиницей»: зарегистрироваться по месту жительства на плавсредстве нельзя. А значит, владельца дебаркадера ждут не домашние разборки с правлением ТСЖ, а все прелести взаимоотношений бизнеса и государства.

Учтите, что ваше «предприятие» расположено не в городе, а на реке, в охраняемой акватории, что только увеличивает количество согласований. Вы живете всего в нескольких метрах от набережной, но это совсем другой мир. Например, ваши главные «начальники» — Министерство природных ресурсов и экологии и Московско-Окское

бассейновое водное управление. А забирать твердые бытовые отходы по расписанию будет «канонерка», как называют это санитарное судно москворецкие рестораны.

Да, в столице достаточно много подобных владений, «апартаментов» по-русски — формально гостиниц, а фактически жилья там, где жилье строить нельзя. Скажем, на особо охраняемых природных территориях. Но это самые обычные здания или поселки (извините, «гостиничные номера коттеджного типа»). Те и другие — с ландшафтным дизайном, общественными зонами, богатой инфраструктурой и охраной. А вот выйти на палубу и получить по голове бутылкой, прилетевшей с набережной, не каждому захочется. Организовать эффективную охрану вдоль обычной городской набережной владельцам небольших плавсредств будет сложно.

И еще одна параллель. В Москве не слишком хорошо продаются даже лофты — переделанные под жилье промышленные помещения. Романтичной и в то же время обеспеченной публики в городе немного, но, по свидетельству риэлторов, фанаты этого вида собствен-



Фото С. Раполашевой

Сообщалось, что разместить в центре Москвы на воде можно 50-60 гостиниц экономкласса. Первые плавучие гостиницы должны были появиться в 2011 году. Год прошел. Не появились

**Пришвартованные к набережным Темзы, Сены, Дуная и Рейна яхты, шхуны, баржи – настоящая ярмарка тщеславия и самые культовые места городской жизни. В Москве любые плавсредства объявлялись исчадием ада**

ности в столице есть — первые удачные проекты они обеспечат спросом.

Кроме ресторанов, кафе, бассейнов, гостиниц и жилья на дебаркадерах европейских городов устраивают выставочные центры, тематические клубы, танцевальные студии, кинозалы. Но... Несколько лет назад матрос дебаркадера показывал свое беспокойное хозяйство: «Мы подключены к канализации, так что никаких проблем не было. Конечно, всегда к борту что-то приби-

вает — течение ведь. Постоянно вычищаем. Посетители понимают: по морской традиции даже окурок за борт не бросят. Завтра проверяющие придут, всю душу наизнанку вывернут за каждую щепку, а что мимо проплывает, их не волнует. Разве это нормально?» Вскоре тот дебаркадер отбуксировали — фактически уничтожили. Поток идей — штука замечательная, но бизнес-климат ими не создать и новый рынок не запустить. ■





# Маленькая Англия в большой Москве

**Москва строится, меняется и расширяется. Это закономерный процесс для любого мегаполиса. Обычно комплексная застройка – удел окраинных территорий. Однако отраднo наблюдать, что в центре столицы, рядом с историческими местами, тоже возникают новые – самобытные и заповедные – уголки.**

**Н**еудивительно, что практически в самом центре Москвы появился «Английский квартал». И дело не только в привлекательном названии. Главное — организация пространства для определенного уровня жизни, тон которому задает имя. Островное государство, Великобритания на протяжении не одного века служила законодательницей мод в области интерьеров, паркового искусства и организации эргономичного городского пространства. Если цитировать известный фильм, то Англия — это «родина Шекспира, Черчилля, «Битлз», Гарри Поттера, правой ноги Бекхэма и левой ноги Бекхэма». Шерлок Холмс, джентльменство, Оксфорд и Кембридж, бокс и футбол, охота, традиционный фэйф-о-клок, английское чувство юмора. Ряд ассоциаций можно продолжать

бесконечно — за все это мир и любит Англию.

Главная задача, которая стояла перед девелопером «Английского квартала», — создать совершенно особое пространство, органично интегрированное в среду мегаполиса, имеющее собственный подземный гараж с хорошим коэффициентом. В итоге получился не банальный жилой комплекс, а уникальное явление, позволяющее воплотить на Мытной улице британский идеал «Мой дом — моя крепость».

Четыре гектара грамотно спланированной и благоустроенной территории формируют жизненное пространство, достойное лордов. Даже внешне «Английский квартал» напоминает замок и выглядит внушительно и совершенно неприступно для посторонних. Внутренняя же территория спланиро-



вана таким образом, что ее главной темой становится простор.

В отделке зданий удалось сохранить высокий уровень и заданный стиль: они построены из монолитного каркаса с трехслойными наружными стенами. Первые два этажа облицованы камнем, с 3-го по 6-й этаж — керамическим кирпичом, а с 7-го по 17-й отделаны специальной акриловой штукатуркой светлых тонов. В декоре интерьеров используется натуральное дерево, природные мрамор и гранит — прочные, как настоящий британский характер.

Комплекс отличается интересными фасадными решениями, что, безусловно, вдохновляет жильцов комплекса экспериментировать и с интерьерами своих квартир. Однако в современном мире легко потеряться среди огромного количества интерьерных стилей и направлений, особенно, если ваша квартира имеет необычную конфигурацию, как, например, в нестандартном и одном из самых престижных корпусов в проекте «Английский квартал» — корпусе 1Б, который имеет полукруглые внешние стены.

Еще недавно этот нюанс, непривычный для российского покупателя, некоторых приводил в замешательство. Для удобства клиентов Группа Компаний ПИК в рамках инновационной программы «ПИК\_2.0. Важно всё!» пригласила к сотрудничеству известное архитектурное бюро с 20-летним стажем работы. Оно разработало несколько вариантов и идей, как можно красиво, стильно и в то же время функционально организовать жилое пространство.

Для каждой квартиры профессиональные дизайнеры и архитекторы предложили две различные концепции зонирования с учетом самых современных тенденций в дизайне, а также предпочтений потребителей жилья высокого ценового сегмента.

Это удобно и тем клиентам, которые только собираются приобрести жилье, и тем, кто уже купил квартиру в «Английском квартале». Отталкиваясь от уже готовых вариантов, предложенных девелопером, новоселы с легкостью смогут найти собственный стиль и реализовать в интерьере квартир что-то свое — неповторимое и уникальное. **■**

**В рамках программы «ПИК\_2.0. Важно всё!» ГК ПИК пригласила известное архитектурное бюро, которое разработало несколько вариантов, как можно стильно и функционально организовать жилое пространство**



**ВАЖНО ВСЁ!**

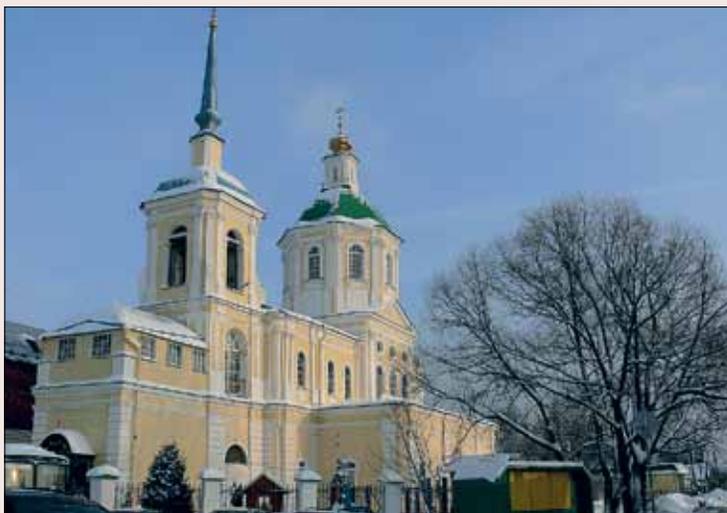
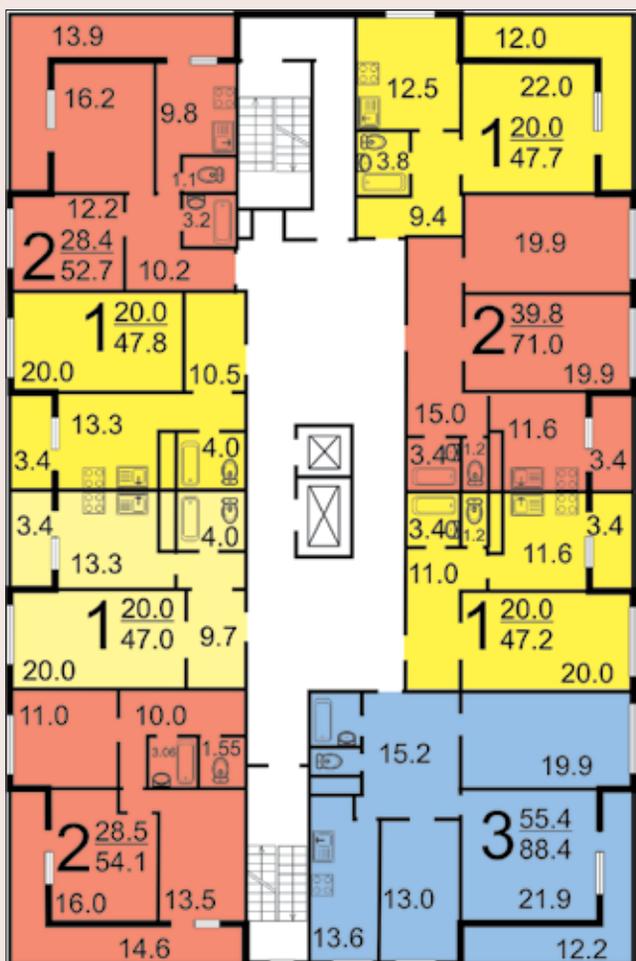


# Прогнозы аналитиков сбываются в Лобне

Лет шесть–семь назад большинство специалистов рынка недвижимости, отвечая на вопрос о том, какие подмосковные города наиболее недооценены в плане стоимости квадратного метра новостроек, среди прочих называли Лобню. Подобная тенденция сохраняется, но за последние два года внимание покупателей квартир к новостройкам Лобни заметно возросло.

Основной акцент покупательской и девелоперской активности всегда был сконцентрирован на Химках и Долгопрудном. Лобня, расположенная между Ленинградским и Дмитровским шоссе, выглядела несправедливо забытой. На сегодняшний день транспортная доступность Лобни на порядок лучше, чем в тех же Химках: добраться до города не составляет труда, к тому же помимо регулярных электричек сюда ходят экспрессы. Город имеет развитую инфраструктуру, а экология Лобни намного благоприятнее, чем в Химках или Долгопрудном. При этом цена 1 м<sup>2</sup> до сих пор ниже, чем в городах-соседях — в инвестиционном плане Лобня занимает верхние строчки условного рейтинга.

Пристального внимания заслуживает новый микрорайон «Восточный». Его первые три корпуса, расположенные по адресу: Свободный проезд, 1, 5, 9, полностью построены, завершаются отделочные работы в общественных зонах. Важно, что в отличие от большинства новостроек Подмосковья в микрорайоне «Восточный» полностью решены вопросы с подключением коммуникаций. За плечами у застройщика и девелопера комплекса — группы компаний «Горизонт Девелопмент» — опыт реализации успешных проектов как в Подмосковье (Звенигород, Истра), так и в Краснодарском крае (Сочи). Профессионализм сотрудников «Горизонт Девелопмент» позволил в срок согласовать разрешительную докумен-



тацию на проведение коммуникаций под полотном железной дороги. Сейчас идут активные работы по сварке, раскладке и монтажу пластиковых труб наружных сетей водоснабжения и канализации.

После сдачи первых трех корпусов запланировано возведение двух многосекционных корпусов на соседнем участке. Реализацию такого объема жилья можно доверить только хорошо зарекомендовавшему себя риэлтору. Так что наряду с застройщиком квартиры в микрорайоне «Восточный» реализует официальный партнер проекта — департамент новостроек компании «Инком-Недвижимость».

Путь от железнодорожной станции до новостроек занимает не более пяти минут прогулочным шагом. Микрорайон расположен на оптимальном расстоянии от станции: железная дорога не доставляет беспокойства жителям, но в то же время находится в шаговой доступности. Уже со средних этажей открываются захватывающие виды на четыре стороны света. Невысокая окружающая застройка района позволяет насладиться видом Киево-Спасского храма — старейшей церкви города, построенной в XVIII веке

в стиле барокко. Рядом находится живописное озеро Киево: в этих заповедных местах гнездится колония речных чаек.

Каждая фасадная стена трех отдельно стоящих монолитно-кирпичных 19-этажных башен завершается лаконичным фронтоном. Эффектный декор и контраст нижней нежилой и верхней жилой частей создается игрой кирпича разных оттенков. Дополняют образ угловые балконы — они имеют выход на две стороны света и облегчают очертания средней части зданий за счет изящных металлических парапетов с 4-го по 16-й этаж. Дома имеют удобные просторные планировки. Будущим новоселам придутся по вкусу просторные кухни от 12 м<sup>2</sup>, продуманные места для хранения и ширина комнат. Планировки выполнены с учетом функционального зонирования. Покупателям предлагаются одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 49 до 97 м<sup>2</sup> стоимостью от 2,6 млн руб.

Но лучше все это увидеть своими глазами, совершив экскурсию по объекту в сопровождении опытного консультанта. Так что приезжайте в Лобню, выбирайте квартиру в ЖК «Восточный» и встречайте солнце первыми!

**Каждая фасадная стена  
трех монолитно-кирпичных  
19-этажных башен  
завершается лаконичным  
фронтоном. Эффектный декор  
и контраст нижней нежилой  
и верхней жилой частей  
создается игрой кирпича  
разных оттенков**

  
**ИНКОМ**  
 НЕДВИЖИМОСТЬ

**+7(495) 363-10-03**  
[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru)

---

**ГОРИЗОНТ**  
 ДЕВЕЛОПМЕНТ

**ВАША НОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ**

**+7(495) 988-5088**



# ПАВЕЛЕЦКИЙ РАЙОН КАК МЕККА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

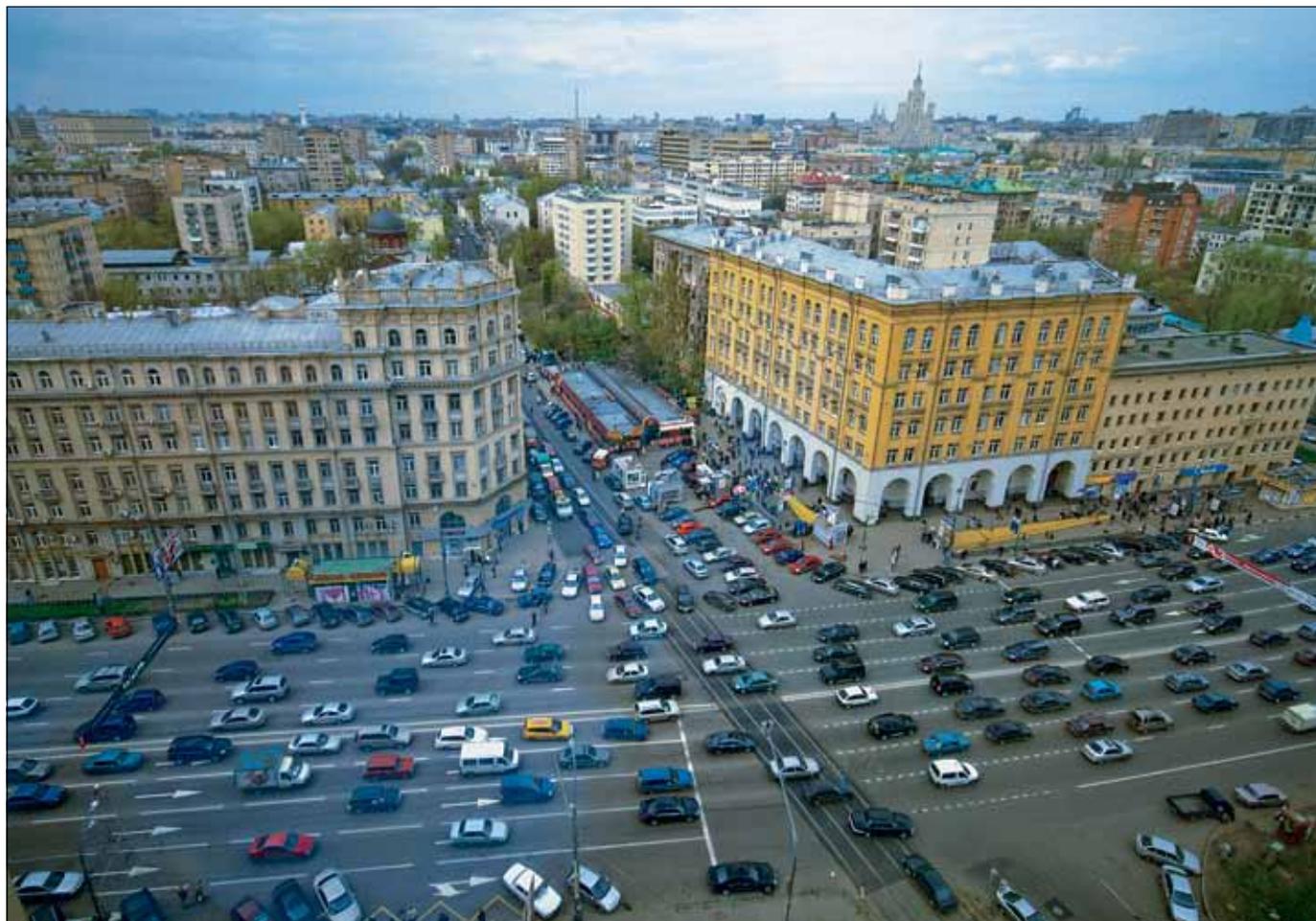
**Павелецкий деловой район находится в границах от Большой Серпуховской и Павловской улиц до набережных Москвы-реки – Павелецкой, Дербеневской, Шлюзовой, Космодамианской. Также к Павелецкому деловому району относятся объекты, расположенные на Павелецкой площади, ближайших набережных и частично – внутри Садового кольца.**

**П**реобразование старой промзоны за Павелецким вокзалом в центр деловой активности началось в начале нулевых. Девелоперы оценили удачное месторасположение района и наличие больших свободных территорий: в прошлом здесь располагалось множество промышленных предприятий. После их вывода за пределы города на освобождающихся площадках стали возводить бизнес-центры и бизнес-парки. Все свидетельствовало о том, что возле Павелецкого сформируется район деловой активности, подобный Сити.

Но этого не произошло: Павелецкий так и не стал новой бизнес-меккой. Причин тому несколько: во-первых, ока-

завшаяся условной транспортной доступность, во-вторых, отсутствие грамотной инфраструктурной политики, логистики транспортных потоков и парковочных мест. Наконец, тут не было единого плана развития территории, в результате чего в районе образовался винегрет из офисов классов А, В и С, а сильно выраженная неоднородность застройки и неравный состав арендаторов всегда создают определенный психологический дискомфорт.

Несмотря на близость к центру города, для бизнес-района Павелецкий расположен не особенно удачно. Как отмечает генеральный директор консалтинговой компании RRG Денис



Колокольников, близость Павелецкого вокзала, конечно, является дополнительным преимуществом для офисных комплексов, особенно после того, как было налажено прямое сообщение с аэропортом Домодедово. Однако район обладает одним серьезным недостатком — не самой лучшей транспортной и пешеходной доступностью.

Ближайшие станции метро — «Павелецкая» и «Пролетарская». «Если добираться пешком, то путь до «Павелецкой» от большинства офисов занимает около 20–30 мин, до «Пролетарской» — еще дольше. В то же время бесплатные автобусы от метро до деловой зоны проблему не решают: узкие дороги и обилие бизнес-центров сделали автомобильную доступность крайне низкой. При этом расширение дорог вряд ли реально: улицы, прилегающие к Павелецкой площади, застроены жильем», — сетует Денис Колокольников.

Проблема поджидает клерков и посетителей офисных зданий и на границе района. «Все дороги ведут либо на стоящие Садовое кольцо и Третье транспортное кольцо, либо на плохо еду-

СТАВКИ АРЕНДЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ*		
Субрайон	класс А, \$/м <sup>2</sup> /год	класс В, \$/м <sup>2</sup> /год
Бульварное кольцо	1100–1400	620–1000
Юг (Павелецкий-Замоскворечье)	720–1100	550–850
Запад	950–1000	620–800
Север	800–1100	620–780
Восток	750–910	680–800
Средняя ставка в Центральном деловом районе в целом	850	650
* без учета операционных расходов и НДС		

По данным Knight Frank Research, 2011

щую Варшавку, — напоминает начальник департамента бизнес-планирования ЗАО «Промсвязьнедвижимость» Сергей Светлов. — Есть еще набережная, но и она упирается в те же самые пробки. Кроме того, бизнес-квартал примыкает к расположенной около «Тульской» деловой зоне со схожими проблемами, что только усугубляет ситуацию в обоих районах. Организация выездов с второстепенных на основные дороги «бутылочным горлышком» с уменьшением количества полос явно не способствует улучшению дорожной обстановки.

Ситуацию усугубляет очевидная нехватка парковочных мест. В резуль-

**«Имеет смысл строить ближе к станции метро. Целесообразно строительство жилья: квартиры рядом с центром, на набережной, будут более востребованными и дорогими, нежели офисы»**

**СТРОЯЩИЕСЯ И ПРОЕКТИРУЕМЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ В ПАВЕЛЕЦКОМ ДЕЛОВОМ РАЙОНЕ**

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Офисная площадь, м <sup>2</sup>	Срок ввода	Уровень вакансий, % (статус)	Девелопер
<b>СТРОЯЩИЕСЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ</b>							
Ina House	Павловский 3-й пер., 2	A	7519	4271	2011	59	Ina Group
«Акварин 3»	Озерковская наб., 22-24	A	78 000	33 000	2011	100	AFI Development
Lighthouse (ранее «Классик»)	Валовая ул., 28	A	41 273	23 500	2011	100	«Открытая стратегия девелопмента»
«Вивальди Плаза»	Летниковская ул., 2, стр. 1, 2, 3, 4	A	109 485	66 634	2011	73	«Открытая стратегия девелопмента» (до 2010 г. – МИАН)
«Легион II», фаза 2	Татарская Б. ул., 9	A	32 084	10 000	2012	100	«Легион девелопмент»
МФК на Шлюзовой наб.	Шлюзовая наб., вл. 4/2	A	29 000	11 700	2012	100	«Парижская коммуна»
«Аврора», третья очередь	Садовническая наб., 82	A	30 000	25 000	2013	100	Forum Properties
«Оазис»	Коровий Вал ул., 5, стр. 11	A	59 000	32 500	2014	заморожен	«Открытая стратегия девелопмента» (до 2010 г. – «Хорус»)
<b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ</b>							
Гостинично-деловой комплекс	Пионерская Б. ул., 1, стр. 1, 2, 3, к. 17	A	44 000	40 000	2014	заморожен	ГК «Бородино»
МФК (на месте Мосхлагокомбината № 3)	Дубининская ул., 41	A	58 470	29 069	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»
БЦ на Пятницкой	Пятницкая ул., 40	A	3620	1751	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»
БЦ в Жуковом пр. (на месте Мосхлагокомбината № 3)	Жуков пр., 8	B+	не определена	не определена	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»

По данным Praedium Oncor International

**Не было единого плана развития территории, в результате в районе образовался винегрет из офисов классов А, В и С, а неравный состав арендаторов всегда создает определенный психологический дискомфорт**

тате стихийно припаркованные вдоль обочин автомобили уменьшают и без того малые возможности в основном двухполосных дорог. В качестве примера Сергей Светлов приводит участок на Летниковской улице: «В течение рабочего дня здесь с трудом разъезжаются легковые автомобили, а виной тому — припаркованный вдоль обочин транспорт. Во многом именно из-за этого пустует офис класса А «Вивальди Плаза», а ведь девелопер знал об этой проблеме еще до сноса Фурнитурного завода, но не сделал никаких выводов».

Руководитель отдела офисной недвижимости компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Рябичев считает, что, решив транспортную проблему, собственники получают существенную выгоду: «Если избавиться от круглосуточных пробок на Кожевнической улице, Дербеневской набережной, в Жуковом проезде, то район станет намного более востребованным и ставки на помещения вырастут на 15–25 %».

Еще одной неразрешимой проблемой бизнес-квартала является упоминавшаяся неоднородность застройки. По подсчетам аналитиков

«Промсвязьнедвижимости», из миллиона квадратных метров офисных площадей района примерно 20 % занимают бизнес-центры класса А, еще 30–35 % — класса В, остальные площади представлены классом С и ниже, вплоть до офисно-складских комплексов.

Понятно, почему заместитель директора департамента консалтинга NAI Besar Анна Данченко считает, что Павелецкий престижным районом не назовешь. «Хотя уже в пределах 5–7-минутной транспортной доступности картина меняется — перед нами престижный деловой район: на Садовнической, Шлюзовой и Дербеневской набережных с обеих сторон Садового кольца расположены такие объекты, как «Риверсайд Тауэрс», Brent City, «Аврора» и другие».

Причиной такого положения руководитель отдела аренды коммерческой недвижимости компании Delta Estate Станислав Титоренко считает то, что каждый бизнес-центр строился или реконструировался отдельно, а единого планировочного решения и общей концепции в этой зоне никогда не существовало.



Ситуацию усугубляет очевидная нехватка парковочных мест. В результате стихийно припаркованные вдоль обочин автомобили уменьшают и без того малые возможности в основном двухполосных дорог

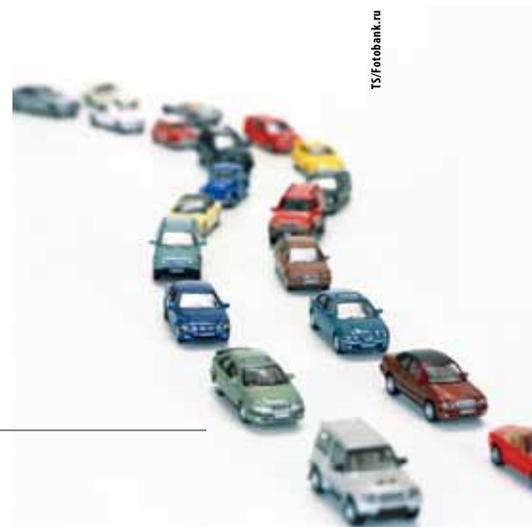
**Диапазон арендных ставок широк: начиная от \$250 за м<sup>2</sup> в год в реконструированном офисном центре и заканчивая ставкой аренды от \$800 за м<sup>2</sup> в год в офисных помещениях класса А**

Такого разнообразия бизнес-центров, как в этом районе, нет нигде. Следовательно, и диапазон арендных ставок широк: начиная от \$250 за м<sup>2</sup> в год в реконструированном офисном центре на бывшей заводской территории и заканчивая ставкой аренды от \$800 за м<sup>2</sup> в год в офисных помещениях класса А. Есть и знаковые бизнес-центры класса А, в которых ставка достигает \$1300–1500 за м<sup>2</sup> в год.

Тем не менее эксперты компании Knight Frank напоминают, что Павелецкий деловой район является одним из наиболее активных в части реализации новых проектов: здесь самая высокая концентрация строящихся бизнес-центров. Когда они выйдут на рынок, доля вакантных площадей станет одной из самых высоких в цен-

тре Москвы. А это повлечет снижение арендных ставок уже в 2012–2013 годах. Хотя и сегодня по стоимости аренды Павелецкий — один из самых недорогих «центровых» районов.

Подобный расклад теоретически должен привлекать арендаторов, особенно если учесть, что самым востребованным в районе Павелецкий сегментом является В+, а арендаторы этого уровня закрывают глаза на минусы, если их устраивает цена. Но, видимо, именно неоднородность района порождает заметные расхождения в оценке уровня вакантных площадей. Одни аналитики, в том числе и Денис Колокольников, утверждают, что «уровень вакансий в офисах этого района выше, чем в среднем по центру». Другие, в частности Анна Данченко, настаивают, что «вакантных



TS/Fotobank.ru



### ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ В ПАВЕЛЕЦКОМ ДЕЛОВОМ РАЙОНЕ

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, м²
A	«Вивальди Плаза»	Кожевническая ул., 8	109 485
B+	«Новоспасский двор»	Дербеневская наб., 7	100 000
A	«Павелецкая Плаза»	Павелецкая пл., 2	82 732
A	«Аврора I, II»	Садовническая ул., 77, стр. 1/82, стр. 2	65 740
B+	«Риверсайд Тауэрс»	Космодамианская наб., 52	53 000
A	«Централ Сити Тауэр»	Овчинниковская наб., 20	38 300
B+	«Святогор 4»	Летниковская ул., 10, стр. 4	34 700
A	«Легион I»	Ордынка Б. ул., 40, стр. 4	30 600
B+	«Брент Сити»	Дубининская ул., 57	29 260
A	«Легион II»	Татарская Б. ул., 9	29 100
A	«Павловский», фаза II	Павловская ул., 7, стр. 2	20 806
B+	«Павловский», фаза I	Павловская ул., 7	9044
A	Nouvelle Building	Новокузнецкая ул., 7	9011
B+	«Сибирский Альянс»	Летниковская ул., 16	7000

По данным Knight Frank Research, 2011

**Павелецкий так и не стал бизнес-меккой. Причин несколько: условная транспортная доступность, отсутствие грамотной инфраструктурной политики, логистики транспортных потоков и парковочных мест**

Павелецкий район является активным в реализации новых проектов. Когда они выйдут на рынок, доля вакантных площадей станет одной из самых высоких, а это повлечет снижение ставок уже в 2012-2013 годах

помещений в лучших проектах практически не осталось, в менее качественных зданиях уровень заполняемости колеблется от 85 до 95 %».

Вероятно, ближе всех к истине Сергей Светлов, утверждающий, что на сегодняшний день «дефицита площадей в данном районе нет, напротив, наблюдается некоторый, пока небольшой рост вакантности».

По оценке аналитиков компании Praedium Oncor International, в классах A и B уровень вакантных площадей на начало III квартала 2011 года составлял 12,3%. Однако ближе к Садовому кольцу вакантных площадей все меньше — всего 2,5–5%. Заместитель руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International Ярослав Дарусенков уверен, что в ближайшей

перспективе на рынок выйдет большой объем площадей, особенно класса A. «Это увеличит уровень конкуренции в районе и в краткосрочной перспективе, вероятно, сохранит объем вакантных площадей на прежнем уровне. Но в 2013–2015 годах уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Павелецкого района станет снижаться. Это будет продиктовано ограниченным объемом нового строительства. Таким образом, несмотря на переизбыток площадей, в Павелецком деловом районе в 2014–2015 годах может сложиться обратная ситуация. Уровень вакантных площадей будет стремиться к нулю, а ставки аренды и цены продажи — расти высокими темпами (до 10–15% в год)».

Завидное единодушие эксперты проявляют в оценке перспектив рай-



она. Возникает ощущение, что коллективное бессознательное картину «Павелецкий. Будущее» уже нарисовало, и теперь аналитики только делают с нее копии — расходящиеся в деталях, но удивительно совпадающие в целом. Судите сами.

«Сегодня девелоперы только начинают осознавать масштаб накопившихся проблем, — отмечает Сергей Светлов, — в результате чего появляются интересные проекты редевелопмента второй волны — строительства жилых домов на месте офисов и складов. В качестве примера можно привести две площадки «Экоофиса» на Дербеневской улице. Остальные девелоперы во многом будут ориентироваться на результат этих пилотных проектов. На мой взгляд, через 10–15 лет офисная составляющая сохранится здесь между железной дорогой и Летниковской улицей, на первой линии по другой стороне Летниковской улицы и отдельными вкраплениями — по Дербеневской набережной. Остальная часть будет застроена жильем, что сделает район более сбалансированным по многим характеристикам».

«Я не ограничилась бы офисной функцией при редевелопменте района. Оправдан синтез различных объектов: гостиниц, жилья, офисов и даже торговых объектов, — говорит Анна Данченко. — Безусловно, не обойтись и без возведения паркингов. Наиболее привлекательны для строительства набережная, а также территория, примыкающая к вокзальной площади».

«Имеет смысл строить ближе к станции метро, — уточняет Денис Колокольников. — В зависимости от местоположения может быть востребован и класс А, и класс В, но объемы должны быть небольшие, поскольку насыщенность субрынком высокая. Целесообразно строительство жилья: квартиры рядом с центром, на набережной, будут более востребованными и дорогими, нежели офисы».

Получается, что главное спасение Павелецкого — переориентация части территории под жилищное строительство, но пока эти намерения скорее виртуальны: по крайней мере, на данный момент никто, кроме компании «Экоофис», о смене «ориентации» официально не заявлял. 

**«Сегодня девелоперы только начинают осознавать масштаб накопившихся проблем, в результате чего появляются интересные проекты редевелопмента второй волны – строительства жилых домов на месте офисов и складов. В качестве примера можно привести две площадки «Экоофиса» на Дербеневской улице. Через 10-15 лет офисная составляющая сохранится здесь между железной дорогой и Летниковской улицей и отдельными вкраплениями – по Дербеневской набережной. Остальная часть будет застроена жильем, что сделает район более сбалансированным по многим характеристикам»**



# УВИДЕТЬ ЖУКОВСКИЙ И ОСТАТЬСЯ В НЕМ ЖИТЬ

**Все чаще доводится слышать высказывания, что Москва и Подмосковье постепенно становятся единым целым, что москвичи перебираются жить в Подмосковье, а большинство жителей области ездят на работу и учебу в столицу. Да, все это так. Но ведь не бывает правил без исключений.**

**Д**ействительно, как определить, чем, к примеру, сегодня являются Люберцы или Долгопрудный: городами-спутниками, по сути большими спальными районами Москвы возле МКАД или самостоятельными городами. Более верным выглядит первое утверждение, поскольку инфраструктура, учебные заведения, развлекательные и торговые центры стали общими для жителей примкадных районов. Вот и получается, что столица незаметно поглотила наиболее близкие к ней города.

Но есть и другие примеры. Скажем, Жуковский: 20 км от Москвы, добираться сюда транспортом 30-40 мин. Но это самостоятельный живой город, а не спателлит столицы. Здесь стоит жить и, что немаловажно, работать и отдыхать. Тут

каждый день, вдыхая аромат лесов, которые окружают город, можно наслаждаться чистым воздухом. И за детей волноваться не придется — они получат качественное образование: в городе 15 общеобразовательных школ, а гимназия № 1 входит в десятку лучших школ России по математической подготовке. Спортивная инфраструктура лучше, чем во многих московских «спальниках»: стадион, легкоатлетический комплекс «Метеор», бассейн. Запланировано возведение Ледового дворца, еще одного стадиона и парка для игры в гольф.

Все бы хорошо, если бы не одно «но». Застройка Жуковского представлена в основном четырехэтажными домами, потребительские характеристики ко-



торых не слишком устраивают современных покупателей. А вот новостроек мало. На сегодняшний день на рынке есть фактически один объект, достойный упоминания, — это жилой комплекс «Авиатор-парк» в микрорайоне 5А, на улице Баженова.

В наличии вся необходимая летняя «инфраструктура»: поблизости протекает река Быковка, приток Москвы-реки, чуть южнее расположен хвойный массив — Цаговский лес. Кстати, в пешеходной доступности раскинулись и известные стародачные районы Кратово, Малаховка, Ильинское — уже одни названия ассоциируются с настоящим отдыхом.

Жилой комплекс «Авиатор-парк» представляет собой два трехсекционных разноуровневых монолитно-кирпичных дома с подземным паркингом на 140 мест. Планировочные решения «Авиатор-парка» выгодно отличаются от остальной застройки Жуковского. Тут грамотно организована придомовая территория: предусмотрены футбольное поле и спортгородок, детские площадки, ландшафтный дизайн, достаточное количество парковочных мест.

Да и сами корпуса «Авиатор-парка» хороши. Свободная планировка квартир предполагает наличие застекленных эркеров и лоджий в каждой квартире и большие кухни (от 10 до 19 м). Это позволяет воплощать в жизнь разнообразные вариации дизайна.

Поневоле обращает на себя внимание и тот факт, что по большинству параметров подмосковные новостройки превосходят столичных собратьев. И главное даже не цена, которая ниже приблизительно на 40%. Дело в качестве строительства, наиболее оптимальных планировках и больших придомовых территориях, которые областные девелоперы научились осваивать чуть ли не идеально.

В связи с этим вспомнилось одно мнение: элитное жилье никогда не дешевет. Не будем пытаться его оспорить. Но в 2008-2009 годах и «элита», и квартиры бизнес-класса в столице «просели» минимум на 30%. А вот цены на квартиры в новостройках того же Жуковского, несмотря на все кризисы, опустились не более чем на 5%. Вот и пойми после этого, что именно считать «элитой»? ■

**По большинству параметров подмосковные новостройки превосходят столичных собратьев. Дело в качестве строительства, наиболее оптимальных планировках и придомовых территориях, которые областные девелоперы осваивают чуть ли не идеально**

**+7(495)231-3737**  
**авиаторпарк.рф**



## «Переезжая, испытываю сладостные муки творчества»

АВТОР: Елена ГРИБКОВА

**Недаром говорят, что Париж у каждого свой. Вот и у светской львицы, автора более двадцати книг и вообще девушки активной и неутомимой – Елены Лениной есть собственное мнение о городе влюбленных. В беседе с ДН Елена рассказала о романе с французской столицей и о том, как она относится к инвестициям в недвижимость.**

» Лена, вы родились в России, но живете на две страны, поскольку давно осели во Франции. Что послужило основным стимулом для приобретения недвижимости в этой стране?

— Жизнь в России в 90-е годы отличалась особенной жестокостью. Вокруг происходили страшные истории, притом не с какими-то безымянными людьми, а со знакомыми. По моде, точнее, по необходимости того времени я наняла охранника. Но подрастал сын — следовало побеспокоиться о его безопасности, да и о маменькиной тоже: она у меня девушка одинокая. К тому же у нашего друга украли детей-близняшек, чтобы получить

за них выкуп. С большим трудом он их вернул, но дети пережили страшный эмоциональный шок. Поэтому в нашем микрокосме возникла проблема охраны детей обеспеченных семей — ведь всем охранников не приставишь. Криминальный беспредел того периода очень удручал, поэтому я приняла непростое решение отправить ребенка учиться за границу, да и маменьку в придачу, чтобы она оставалась с ним на время моих командировок. Вот так Франция стала нашим домом.

» У вас есть квартира в Москве, так что вы можете сравнить российский и французский рынки недвижимости. В чем их кардинальное различие?



В России пока отсутствует налог на богатство, поэтому можно инвестировать в дорогую недвижимость, а во Франции, начиная с суммы €1 млн, приходится платить дополнительный налог

— Мне нравятся инвестиции в недвижимость. Они любую блондинку делают уверенной в завтрашнем дне (улыбается). Я всегда покупаю недвижимость как дом на всю жизнь, а потом через пару лет переезжаю в более престижный дом на всю жизнь, а предыдущий или сдаю в аренду, или оставляю семье для каникулярных и прочих нужд. Таким образом, когда я окажусь на пенсии, эти прекрасные объекты будут греть мое сердце спокойствием и гарантией благополучия.

Московский рынок менее упорядочен и прозрачен, чем французский, но очень интересен. Различий много, одно из них заключается в том, что в России пока отсутствует налог на богатство, поэтому можно

инвестировать в дорогую недвижимость, а во Франции, начиная с суммы €1 млн, приходится платить дополнительный налог. В России легко занижить реальную стоимость недвижимости в документах — во Франции за это налагают огромный штраф. Единственной нелегальной частью сделки остается выплата части гонорара французскому агенту недвижимости наличными под столом.

»» Что вы порекомендуете человеку, который собирается приобрести недвижимость в столице Франции? На какие районы следует обратить внимание, каких стоит избегать?

— Турист, впервые приезжающий из России в Париж, часто попа-

**Мне нравятся инвестиции в недвижимость. Они любую блондинку делают уверенной в завтрашнем дне. Я всегда покупаю недвижимость как дом на всю жизнь, а потом через пару лет переезжаю в более престижный дом на всю жизнь, а предыдущий или сдаю в аренду, или оставляю семье для каникулярных и прочих нужд. Таким образом, когда я окажусь на пенсии, эти прекрасные объекты будут греть мое сердце спокойствием и гарантией благополучия**



**Некоторые умники говорят, что чревоугодие – грех. А я думаю, что грех – потакать всевозможным религиозным деятелям, зарабатывающим на «опиуме для народа», как однажды справедливо высказался мой знаменитый однофамилец. А есть вкусоности – наоборот, очень полезно. Ведь когда мы счастливы, мы здоровы. Физическое здоровье начинается с удовольствий и заканчивается при депрессиях**

дается в ловушку туристических агентств, которые под видом «центра, где расположена Опера», впаривают ему ужаснейший 9-й округ. Некоторым агентствам довольно выгодно рассчитывать с мелкими арабскими предпринимателями, которые являются собственниками маленьких отелей в этом округе.

Любой специалист по недвижимости скажет вам, что самые престижные районы Парижа — 6-й, 7-й, 8-й и 16-й округа. Я живу в одном из них — выбрала его потому, что приятно иметь культурных соседей и чистые лестницы. Предпочитаю тихое, светлое, солнечное жилье, расположенное в зеленом районе с чистым воздухом. Ведь большую часть нашей жизни мы спим, так что сон должен быть здоровым.

» Пользовались ли вы услугами профессионального архитектора? В каком стиле оформлена ваша квартира?

— Переезжая, каждый раз испытываю сладостные муки творче-

ства — обожаю создавать дизайн интерьеров. Одна моя французская квартира была выполнена в розовых тонах: я использовала контраст цветов — холодного розово-лилового и теплого лососево-розового. Мне, хотя и с большим трудом, но все-таки удалось найти даже розовую перламутровую кожаную мебель. Повсюду стояли колонны, было много стекла.

Следующая моя квартира была выдержана в одном цвете — мятно-фисташково-зеленом (его называют цветом Людовика XVI). Того же оттенка были мягкая мебель, шторы и даже паркет. В качестве аксессуаров — позолоченные рамы картин и золотые статуэтки.

Последнее время люблю совмещать современные чистые линии с элементами барокко и ампира. Есть черно-белый дом. Сейчас планирую новый, дизайн которого будет строиться на игре белого теплого и белого холодного оттенков. И в нем будут стекла вместо стен — получится очень стильно (улыбается).



»» Какие материалы вы используете, какую мебель выбираете и почему?

— Не люблю активные теплые цвета, поэтому маниакально избегаю их. Мне нравится, когда я поднимаю глаза от компьютера, остановиться взглядом в любой точке пейзажа за окном или интерьера и радоваться безупречности форм и цвета. Из материалов не люблю дерево и металл. Дерево — за традиционную теплоту цвета и затыжки на чулках, металл — за электромагнитную антенность. Зато обожаю атлас и мрамор. Не признаю ковры, шкуры и прочие пылесборники, но высоко ценю мозаику и витражи. В моих домах повсюду картины высокого реализма, очень много пейзажей, написанных маслом. Авторы — такие гении, как Андрей Уделов, Василий Аникин, Наталья Сафронова, Александр Лев, Мария Молодых, Олег Ожогин, Андрей Дареев, Сергей Трошин, Виктор Федотьев, Сергей Трофименко, Анна Веденская, Ольга Григорьева-Климова.

Прямо пропорционально росту благосостояния и заработной платы растет и площадь дома. Следовательно, увеличивается количество пустующих комнат, потому что я все равно живу на кухне: там вкуснее, уютнее и теплее. Даже в гостях у тех моих подруг, площадь домов которых превышает 3 тыс. м<sup>2</sup>, мы все равно общаемся на кухне. И неправы те модные архитекторы, которые утверждают, что богатым людям нет смысла строить дома на несколько тысяч метров, потому что человек способен обжить лишь 500 м<sup>2</sup>. Неправда: человеку нужна лишь одна хорошая кухня!

Мой вес колеблется на 5 кг в обе стороны. Перед важным фотосессом — минус пять, после недельки на островах — плюс пять. Оказалось, мужчины предпочитают девушек с формами худым костлявым вешалкам, а главное, успех девушки у представителей противоположного пола и в карьере зависит не от ее внешности, а только от того, что у нее находится между ушами, и речь идет не о глазах. Поэтому

**Не люблю дерево – за традиционную теплоту цвета и затыжки на чулках, металл – за электромагнитную антенность. Обожаю атлас и мрамор. Не признаю ковры и прочие пылесборники – ценю мозаику и витражи**



**Въезжая в новую квартиру, подлизываюсь к соседям: к начальнику добровольного синдиката соседей нашего дома – полукилограммовой банкой икры, к старушке напротив – тортиком. Теперь они меня любят**

с легким сердцем я балую себя сладостями.

Некоторые умники говорят, что чревоугодие — грех. А я думаю, что грех — потакать всевозможным религиозным деятелям, зарабатывающим на «опиуме для народа», как однажды справедливо высказался мой знаменитый однофамилец. А есть вкусности — наоборот, очень полезно. Ведь когда мы счастливы, мы здоровы. Физическое здоровье начинается с удовольствий и заканчивается при депрессиях.

»» **Какие у вас отношения с соседями?**

— Соседи в Париже — опасные люди: они могут настучать. Журналистам и папарацци — о подробностях личной жизни, налоговой — о новой «Феррари», мэрии — о нелегально установленной в саду беседке. Поэтому, въезжая в новую квартиру, всегда подлизываюсь к соседям подношениями: к начальнику добровольного синдиката соседей нашего дома — полукилограммовой бан-

кой икры, к старушке напротив — тортиком. А однажды помогла одной даме-соседке решить административную проблему. Теперь они все меня любят.

»» **Еще Хемингуэй писал, что счастлив тот, кто провел юность в Париже. Вы как раз из числа этих счастливчиков. Город не разочаровывает? Можете описать чарующий дух Парижа и свое состояние там?**

— Франция не сразу стала домом. Сначала она была детской мечтой. Самая модная и высокомерная девочка в классе, мечтательно закатывая глаза, говорила, что она обязательно эмигрирует в Париж. Модное в советское время слово «эмиграция» она услышала от папы-доцента. Я же на уроках французского, старательно изучая достопримечательности Парижа, мысленно видела зазнайку то на верхушке Эйфелевой башни, с которой она не может спуститься, то потерявшейся в Лувре.

Когда мой папенька, проверяя дневник, видел постоянные пятерки



по французскому и иногда четверки по русскому, он артистично вопрошал: «Не могу понять, у меня ребенок русский или французский?» Успехи во французском, да еще и неожиданное 2-е место, которое я заняла на областном конкурсе, посвященном декламации стихов Мориса Карема на французском языке перед многотысячной аудиторией, твердо закрепили во мне уверенность, что Франция и я — близнецы-братья.

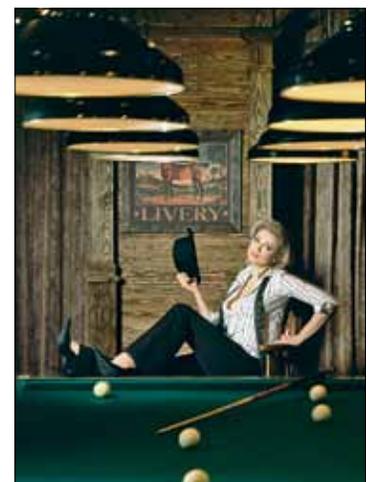
После того как насущные материальные потребности — новая квартира в России и розовая крокодиловая сумочка — были удовлетворены, я смогла спокойно позволить себе выезд за границу. После прогулки по туристическому центру я, наклонившись по провинциальной привычке протереть тряпочкой новые лакированные туфли, так и застыла в этой эротичной позе с неэротично выпученными глазами: пыли на туфлях не было! Тут я поняла ужасную истину: в этой стране нет пыли.

Затем роскошь посыпалась на меня как из рога изобилия.

Ювелирные магазины, в которых не было перстней и цепочек советского образца для буфетчиц, бутики в великолепных зданиях османского стиля на авеню Монтень и улице Фобур-Сент-Оноре с продавщицами, носящими аристократические фамилии и аксессуары. Булочные с красивыми пирожными, белковый крем которых так хорошо действовал на мой язык, что хотелось остаться работать там хоть бухгалтером. Восьмидесятилетние старушки на «ягуарах» с бриллиантами на маникюренных, но слегка тронутых полиартритом пальчиках и безупречными укладками. Фруктовые бутики и манго, папайя и личи, попробованные впервые в жизни. Аристократические кварталы, в которых некуда бросить огрызок от яблока — рука поднимается лишь до уровня кармана, в который стыдливо прячешь огрызок.

Недостатки, если очень хочется, придется поискать. Мне не захотелось: к хорошему привыкаешь быстро.

**Успех девушки и представителей противоположного пола и в карьере зависит не от ее внешности, а только от того, что у нее находится между ушами, и речь идет не о глазах**





# Москвичей испортил сортирный вопрос

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

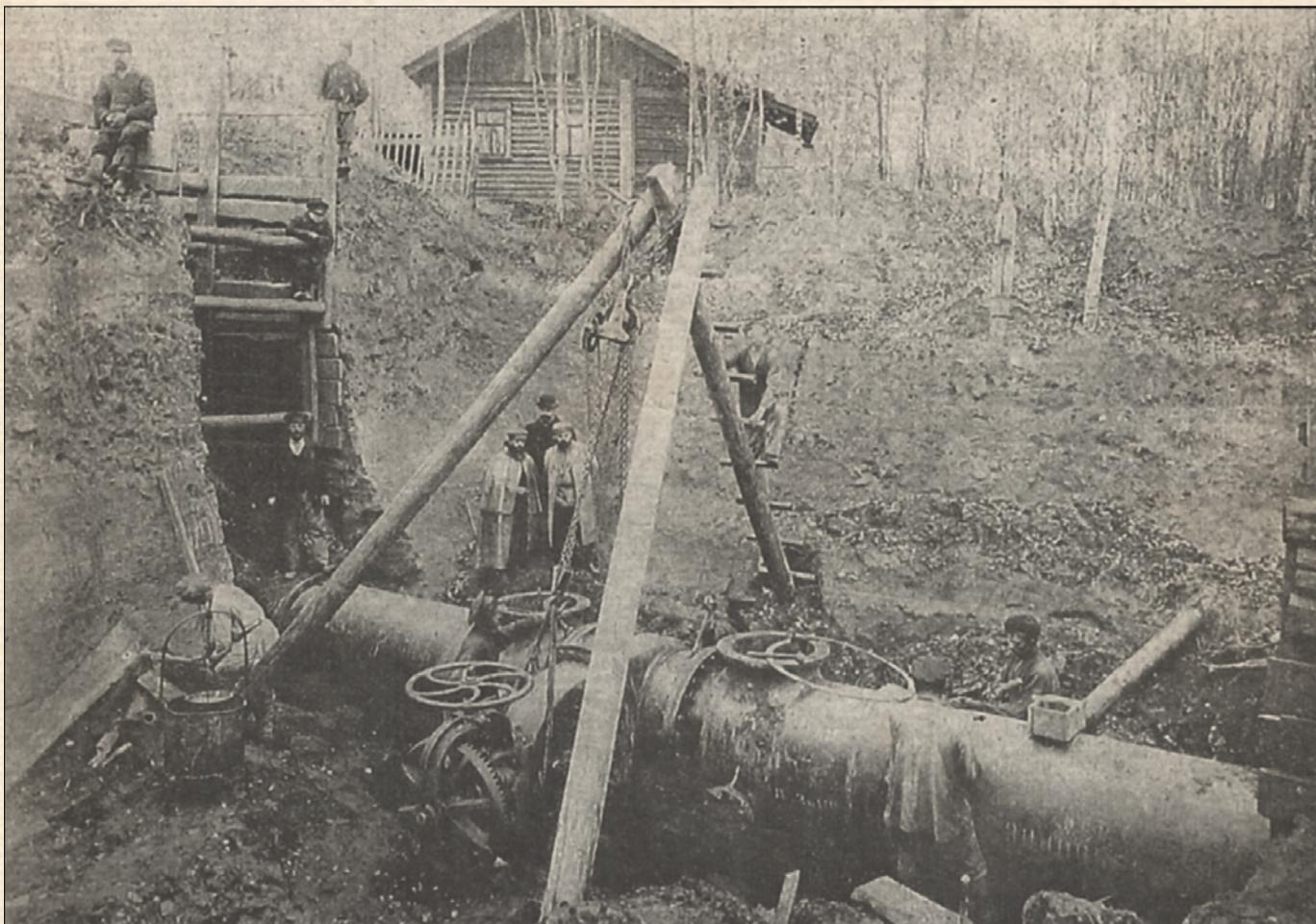
**В 1907 году домовладелец Стахеев дважды судился с квартирантом зубным врачом Барсом. Только по приговору мирового судьи дантист пустил в квартиру рабочих, которые провели в нее водопровод и канализацию. Характерно, что таких конфликтов было множество. Оснащению московских домов «удобствами» противились сами жильцы, опасаясь повышения квартплаты.**

**Ж**ители обходились простыми устройствами — сортирами с выгребными ямами. Люди побогаче пользовались пудр-клозетами: в них продукты диссимилиации смешивали с золой, известью: после высушивания получалось удобрение «пудрет». Централизованная канализация обходилась значительно дороже, но, как оказалось, за экономию приходилось расплачиваться здоровьем.

На это еще в 1875 году обратил внимание доктор П.И. Медведев, обследовавший доходные дома одного из купцов. Этот домовладелец, стремясь получить максимальную прибыль, использовал при строительстве дешевые

низкокачественные материалы и не тратился на сантехническое оборудование. «При квартирах устроены были ватерклозеты; купец гордился умением делать все дешево: ватерклозеты беспрестанно портились и распространяли вонь. Так как накачивание воды для ватерклозетов обходилось в два рубля в сутки, то для экономии она накачивалась через день, а часто и реже, а без воды засорялись трубы и случалось, что пущенная вода, не находя прохода, с нечистотами текла через клозеты в коридоры квартир, производя удушающую вонь».

По всей видимости, это бедствие не было прописано в контракте, поэтому



купец не обращал внимания на жалобы квартирантов и преспокойно продолжал брать с них плату. Обращения в полицию он не опасался, так как его «благодарность» местным блюстителям закона была куда весомее любого вопля обывателя. Купец остался господином положения, даже когда случилась катастрофа: «наконец, произошел разрыв выводных труб, и нечистоты накопились в огромной массе под полами нижнего этажа, а жидкие части их впитались в почву и фундамент, отчего весь корпус совершенно провонял. Кроме того, на дворе, подле квартиры, простая яма в земле, ничем не обделанная, служила помойною клоакою, нечистоты не вывозились, а по ночам, особенно во время дождя, выкачивались насосами и спускались на улицу, отравляя живущих своими гнилыми испарениями».

Но и после этого «спекулятор»-купец продолжил придерживаться принципа «деньги не пахнут». Прибыль от «смердного» дома он вложил в расширение бизнеса. Высокий спрос на квартиры в центральной части города подталкивал его продолжать сверхдоходное дело.

«Теперь он уже воздвиг громадный дом в четыре этажа, довольно красивый по внешности; но всякое старье и дрянь употреблял на постройку: например, земля, вырытая в том месте, где была помойная клоака, вся пропитанная нечистотами, употреблена для насыпи толчков. При этом доме, образующем квадрат, в середине которого еще воздвигается двухэтажное здание, для двора оставлена только полоса в виде узкой улицы. Здесь должны поместиться помойные и выгребные ямы для 70 квартир и будут устроены ватерклозеты, распространяющие вонь и заражающие почву».

«Понятно, — констатировал доктор П.И. Медведев, — что такой дом в середине Москвы будет источником зловония и заразы; но таких домов много: недалеко от указанного воздвигается другой, более громадный, с гигиеническими условиями еще более губительными». Лишь в начале XX века московские власти взялись за интенсивную прокладку канализации, но до 1917 года к ней удалось подсоединить всего половину домовладений и только в центральной части города. ■

**Лишь в начале XX века московские власти взялись за интенсивную прокладку канализации, но до 1917 года к ней удалось подсоединить всего половину городских домовладений**

**АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ  
КОНСТАНТА-ГЛОБАЛ**

**+7 (495) 937-75-74**  
**+7 (495) 937-75-65**  
**+7 (495) 797-57-56**  
[www.cgl.ru](http://www.cgl.ru)



29 МАРТА – 1 АПРЕЛЯ 2012  
Центральный Дом Художника  
Москва, ул. Крымский Вал, дом 10

XVI СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# ВТОРОЙ ДОМ

ГДЕ НАХОДИТСЯ? СКОЛЬКО СТОИТ? КАК КУПИТЬ?  
АКТУАЛЬНЫЕ ОТВЕТЫ НА УНИКАЛЬНОЙ ВЫСТАВКЕ

**ТОЛЬКО ЗДЕСЬ! ТОЛЬКО 4 ДНЯ!**

- АПАРТАМЕНТЫ НА ПОБЕРЕЖЬЕ ОТ 15 ТЫС. ЕВРО. БОЛГАРИЯ, ИСПАНИЯ, ТУРЦИЯ, ЧЕРНОГОРИЯ, ХОРВАТИЯ, УКРАИНА И ДРУГИЕ СТРАНЫ.
- ДОМА, КВАРТИРЫ НА РОССИЙСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ЧЕРНОГО МОРЯ
- ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ
- ДОМА, ДАЧИ, ТАУН-ХАУСЫ ПОДМОСКОВЬЯ И ДРУГИХ РЕГИОНОВ РОССИИ
- ПОКУПКА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ
- НЕДВИЖИМОСТЬ ЭКОНОМ-КЛАССА
- Развлекательная программа для посетителей!
- Специальные скидки!



Официальный интернет партнер



Партнер по аналитике



Генеральный интернет партнер



Ведущий партнер по загородной недвижимости



Официальный аналитический партнер



Генеральный ТВ партнер



Официальный инфоспонсор

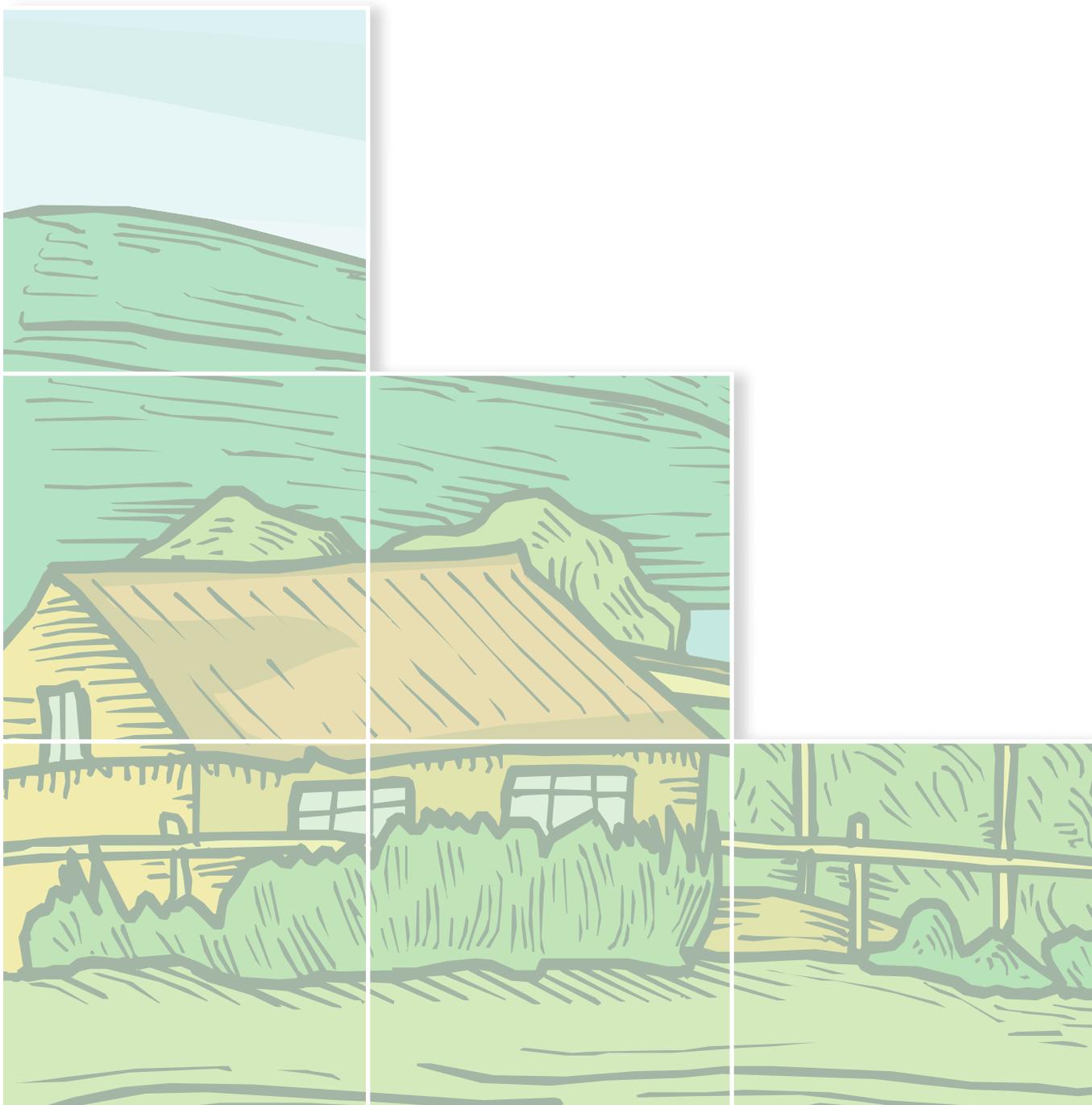


Информационные партнеры:



Организационный комитет: 783-87-73

[www.house-show.ru](http://www.house-show.ru)



# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ БЕЗ ИМЕНИ И СУДЬБЫ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Когда в семье ожидается прибавление, в выборе имени будущего младенца обычно принимает участие вся семья до третьего колена включительно. И в этом деле редко побеждает дружба: «назовем в честь дедушки», «дадим имя по святым», «больше всего на свете я люблю статных мужчин, пирог с яблоками и мужское имя Роланд» – какая-то из нейминговых идей обязательно становится доминирующей.**

**Н**есмотря на то что точного ответа на вопрос «что в имени тебе моем» рынок недвижимости так и не дал, владельцы коттеджных поселков ночей не спят в попытках переиграть конкурентов если не своими проектами, то хотя бы оригинальностью их названий. Зачем девелоперы пыhtят от натуги, выдумывая нечто концептуальное и запоминающееся? Как отмечает директор по развитию компании Good Wood Александр Дубовенко, «нейминг — это элемент брендинга. А брендинг — элемент маркетинга. А маркетинг — необходимая составляющая продажи. Поэтому то, как поселок назовешь, так он и «поедет», в смысле будет продаваться».

Директор по маркетингу корпорации «Инком» Лидия Гречина согласна с коллегой: «Цель выбора названия, или нейминга, заключается в том, чтобы повысить спрос и, соответственно, ликвидность объекта. А по возможности — и цену. Таким образом, нейминг — маркетинговый прием, задачей которого является выделить объект на фоне массы аналогичных конкурентных предложений и подчеркнуть его достоинства. Нейминг — отдельная дисциплина в маркетинге, расположенная на стыке социологии и психологии».

Несколько иные акценты ставит директор по маркетингу компании Urban Group Леонард Блинов: «Название на-



«Мы хотели, чтобы слово «дачи» ассоциировалось с той неторопливой загородной жизнью, о которой писали Толстой и Чехов. Важно было убрать другую ассоциацию – с шестью сотками и окучиванием картошки»

прямо не влияет на стоимость объекта, но влияет на скорость и объемы продаж: позитивное и запоминаемое название делает жилой комплекс более узнаваемым, его легче находят в Интернете и других источниках рекламы. Плюс рекламный креатив может быть интересным, о поселке больше говорят, сарафанное радио работает эффективнее. Все это расширяет «воронку» продаж».

В поисках единственного и неповторимого названия компании идут разными путями. Одни устраивают мозговую штурм, запирая весь коллектив, включая уборщицу, в одном помещении и не выпуская без результата. Другие прибегают к помощи профессионалов, на интеллектуальный уровень которых сами подняться не в состоянии. «Народные

голосования, конкурсы, мозговые штурмы — все это, конечно, весело и интересно, но мы предпочитаем доверять созданию названия и бренда профессионалам. Поэтому обычно для нейминга привлекаются подрядчики — креативные агентства», — делится опытом руководитель маркетингового отдела компании «Вектор Инвестментс» Анна Яковлева.

Однако понятие о профессионализме у каждого свое. Поэтому в качестве профессионалов выступают не только креативные отделы рекламных и маркетинговых агентств, но и астрологи, белые и черные маги всех степеней, а также гадалки, чьи карты с научной достоверностью могут доказать, что название «Ё-ё» не по фэн-шуй. В последнем случае выбор сводится к единовластному

**«Если в советский период было модно подчеркивать неразрывную связь с пролетариатом и крестьянством, то после распада Советского Союза признаком хорошего тона стало стремление к сохранению исторического наследия, которое выразилось, в том числе, и в названиях поселков. Девелоперы стремятся подчеркнуть преемственность традиций, показать причастность к лучшим представителям своей эпохи. Название жилого комплекса в честь «благородной фамилии» как бы символизирует эксклюзивность проекта и принадлежность его жителей к кругу избранных»**

**ЕВГЕНИЯ КОРОСТЕЛОВА, генеральный директор Bonton Realty:**



– Нейминг является основной нитью, связывающей проект с потенциальным покупателем. Он помогает выделить объект из череды других и идентифицировать. Удачно выбранное имя играет большую роль в продвижении, привлекает внимание и вызывает желание клиента ознакомиться с проектом. Практика присваивать имена объектам недвижимости существует достаточно давно.

Еще до революции домам давались имена, которые определяли его владельца, назначение или расположение: усадьба Голицыных, Трубецких, дом Нащокина, дом Пашкова, усадьба Архангельское, Коломенское и т. д.

Сегодня девелоперы используют аналогичные принципы при разработке названий. По данным специалистов компании Bonton Realty, наиболее распространенным и часто используемым является нейминг по расположению жилого комплекса или объекта коммерческой недвижимости. Примерами могут служить ЖК «Виноградный», расположенный недалеко от Измайловского парка, на берегу Серебряно-Виноградного пруда, или ЖК «Дубровская слобода» на юго-востоке Москвы, который построен на ме-

сте деревни Дубровка, известной с XIV века и ставшей впоследствии рабочим поселком. А «Николаевский дом» получил свое название благодаря особенностям московской постройки 40-х годов прошлого века и храму Святителя Николая в Хамовниках, на который выходят окна дома.

Также при разработке названий используются отличительные особенности того или иного объекта: например, ЖК «Четыре солнца» состоит из четырех корпусов, объединяющих престиж с уютом комфортной жизни.

Иногда название того или иного объекта недвижимости связано с его прямым назначением или происхождением. Скажем, комплекс жилых помещений и деловая резиденция The Loft отвечает всем требованиям классического лофта.

Особое распространение нейминг получил при строительстве коттеджных поселков. Помимо широко используемой географической привязки к местности («Горки», «Целеево», «Новые Вешки», «Благовещенка» и др.) поселкам нередко присваиваются концептуальные названия, которые применяются девелоперами для привлечения потенциальных покупателей. Например, в поселке «Вита Верде», расположенном на Дмитровском шоссе, дома построены в итальянском стиле с использованием типично средиземноморских архитектурных особенностей. И даже улицы в поселке названы именами великих итальянцев (via di Rossini, via di Cavalli и т. п.).

**Владельцы коттеджных поселков ночей не спят в попытках перещеголять конкурентов если не своими проектами, то хотя бы оригинальностью их названий**

«Цель выбора названия заключается в том, чтобы повысить спрос и ликвидность объекта. А по возможности – и цену. Нейминг – дисциплина в маркетинге, расположенная на стыке социологии и психологии»

решению владельца проекта увековечить имя жены, дочери, собаки или любимого пионерлагеря, в котором отдыхал в детстве.

Если построить пирамиду из имен коттеджных поселков, то в ее основании будут лежать названия, напрямую связанные с географией проекта. «Топонимы — один из основных источников для названий поселков. Часто название населенного пункта становится частью названия коттеджного комплекса, особенно если это известное место: «Барвиха Village», «Барвиха Club», «Нахабино Парк». Если в округе есть привлекательные объекты, то они тоже вполне могут стать основой для наименования поселка: «Земляничная поляна», «Яхромские холмы», «Дубрава у озера», — отмечает заместитель директора

агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Волохова.

«Истринская долина», «Павловы озера», «Новорижский оазис», «Руза Фэмили парк», «Усадьба Комлево», «Ивакино-Покровское» — список географически привязанных названий можно продолжать почти до бесконечности. Такой подход, хоть и не слишком креативен, но вполне разумен. Особенно если учесть, что если первое слово в комбинированном названии обычно указывает на географическую принадлежность, а второе призвано подчеркнуть статус проекта, специфику его формата либо какую-то особенность.

Вот что генеральный директор Vesco Group Вячеслав Ширяев рассказывает о поселках компании: «Когда мы начали разработку проекта, в рамках концеп-



ции которого к продаже предлагались большие земельные наделы размером от одного гектара, нам пришло в голову, что их можно назвать «усадьбами». А так как новый проект располагался в излучине реки Малая Истра в Истринском районе Подмосковья, поселок получил название «Истринские усадьбы».

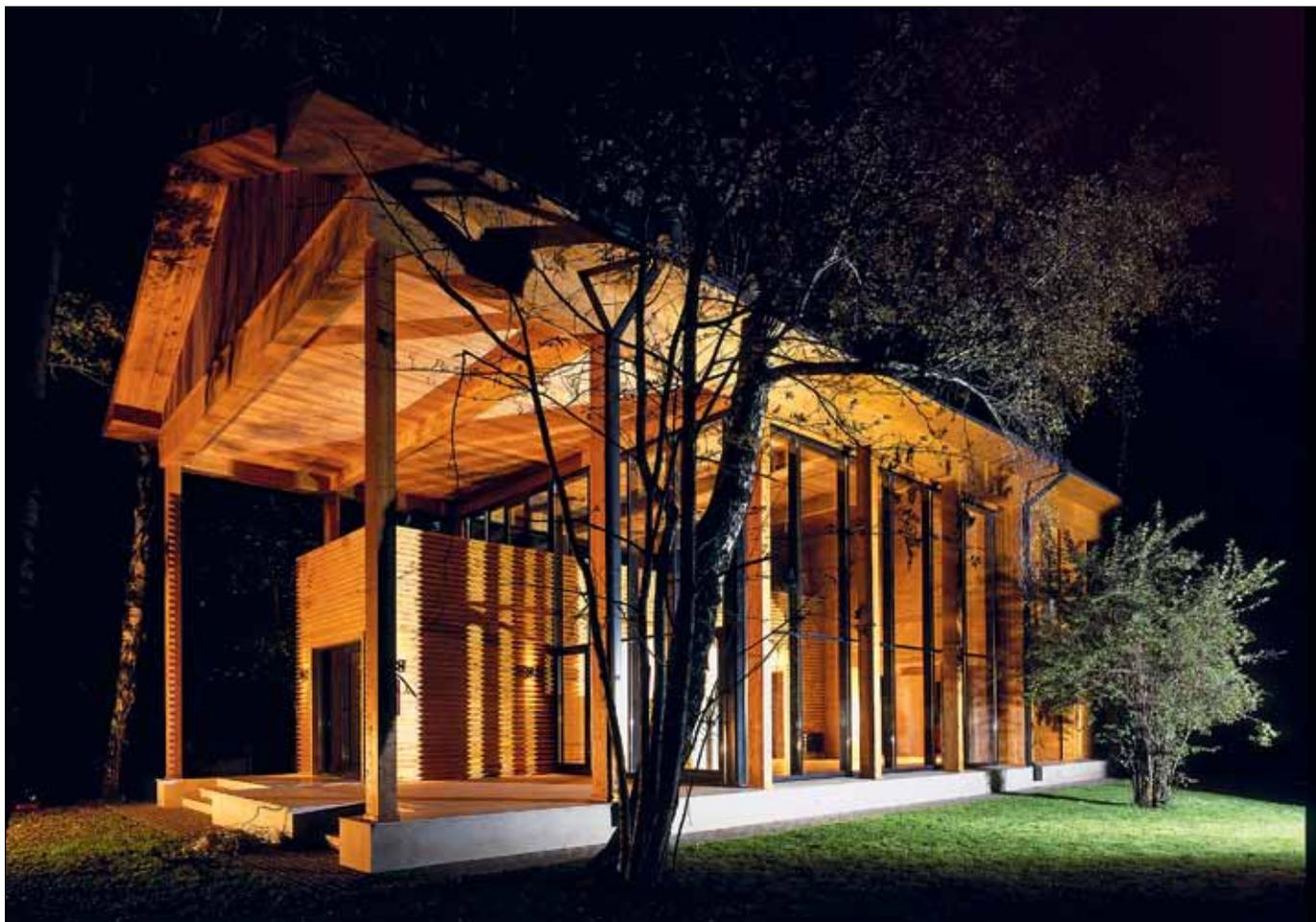
Названия, однозначно вызывающие позитивные эмоции, тоже являются классикой жанра на загородном рынке. Как отмечает заместитель гендиректора агентства отличной недвижимости Great reality Петр Васютик, «когда покупатель впервые сталкивается с информацией о том или ином поселке, название создает соответствующее настроение: «Весна», «Лесная сказка», «Лебединое озеро», «Полянка», «Серебряные ключи», «Соловьиная роща», «Тихая гавань». Широко прослеживается тема зеленого цвета: «Грин Хилл», «Грин Парк», «Грин таун», «Зеленый ветер», «Зеленый мыс», «Зеленая роща», «Изумрудная долина». В названии более чем 15 подмосковных поселков используется слово «усадьба». А есть и такие «имена»: «Солярис», «Огонек», «Спутник» или поселок с интересным для загородной недвижимо-

сти названием «Пригород». Поселки с понравившимися названиями смотрят в первую очередь». Стоит уточнить, что в дальнейшем решение о покупке принимается по более приземленным параметрам: удобство, функциональность, транспортная доступность, инфраструктура, безопасность, ежемесячные платежи и т.д. Когда связанные с названием поселка ожидания оправдываются, покупатель доволен покупкой вдвойне. А вот если отражения своим потребностям покупатель не находит, то не спасает никакое название.

По наблюдениям Лидии Гречиной, многие названия даны в честь известных людей — «Тургеневские дачи» например. «Если в советский период было модно подчеркивать неразрывную связь с пролетариатом и крестьянством, то после распада Советского Союза признаком хорошего тона стало стремление к сохранению исторического наследия, которое выразилось, в том числе, и в названиях поселков. Девелоперы стремятся подчеркнуть преемственность традиций, показать причастность к лучшим представителям своей эпохи. Название жилого комплекса в честь «благородной

**Подмосковные поля все чаще напоминают школьную контрольную по иностранному языку, где задача ученика без ошибок перевести на русский village, park, family или целый Linden Park**





**Решение о покупке принимается по приземленным параметрам: удобство, доступность, инфраструктура, ежемесячные платежи и т. д. Если ожидания покупателя не оправдываются, не спасает никакое название**

«Потенциальные покупатели плохо запоминают слишком банальные названия, состоящие из двух слов: скажем, такие варианты, как «Домик в лесу», «Лесное озеро», «Сосновый бор»

фамилии» как бы символизирует эксклюзивность проекта и принадлежность его жителей к кругу избранных».

Впрочем, как подчеркивает Анна Яковлева, «важно не только название, а совокупность элементов бренда. Так, непростой опыт связан с неймингом поселка «Дачи Нонка». Это поселок премиум-класса, ориентированный на людей с доходом выше среднего, на тех, кому важна экологичность дома и места, кто знает, что такое Нонка. Мы хотели, чтобы слово «дачи» ассоциировалось с дворянскими дачными усадьбами, с той неторопливой загородной жизнью, о которой писали Толстой и Чехов. При этом важно было убрать другую ассоциацию — с советскими шестью сотками и окучиванием картошки. Тут на помощь пришел логотип

и весь визуальный ряд, используемый в продвижении поселка».

Бывают случаи, когда в попытках выделить свой поселок девелопер переходит границы разумного, что способно дать обратный эффект. Леонард Блинов справедливо отмечает, что покупателей недвижимости экономкласса легко отпугнут названия, содержащие, например, слова «де-люкс», «золотой» и пр. Еще более резок в суждениях Александр Дубовенко: «Конечно, хочется назвать оригинально, но любое оригинальное название содержит в себе риск отторжения. Поэтому такие названия, как «СмартВиль», на мой взгляд, рискованны. Но «Мозаик Девелопмент» — молодцы: рискнули — и это сработало. На мой взгляд, потенциальные покупатели плохо запоминают слишком банальные на-



**BUILDEX**  
АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛЬСТВО, ДИЗАЙН, ИНТЕРЬЕР.

**3 – 6 АПРЕЛЯ 2012 года**  
**РОССИЯ. МОСКВА.**  
**МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»**

ОРГАНИЗАТОРЫ:

 **Крокус Экспо**  
Международный выставочный центр

 **MEDIA GLOBE**  
МЕДИА И МАРКЕТИНГ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ПАРТНЕР:

 **IMRB**  
fairs around the world

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР:

 **Красивые дома**  
ВАШЕ ПЕРВОЕ ДОМА

Тел.: (495) 961-22-62  
www.buildex-expo.ru  
E-mail: buildex@mediaglobe.ru



звания, состоящие из двух слов: скажем, такие варианты, как «Домик в лесу», «Лесное озеро», «Сосновый бор».

Подмосковные поля все чаще напоминают краткий курс европейского страноведения или школьную контрольную по иностранному языку, где задача ученика без ошибок перевести на русский village, park, family или целый Linden Park.

Как отмечает Петр Васютки, зарубежная тема при разработке концепций коттеджных поселков наиболее популярна была в докризисные годы. «Концепции и идеи, взятые за рубежом, требуют и соответствующих названий. Отсюда и целый спектр иностранных имен подмосковных коттеджных поселков: «Резиденции Бенилюкс», «Альпийская деревня», «Бельгийская деревня», «Американская деревня», «Мэдисон Парк», «Монтевиль», «Риверсайд», «Лазурный Берег». Подавляющее число таких поселков ориентировано на самый дорогой сегмент рынка».

Директор по продажам Multigroup Development Евгений Шевченко добавляет, что иногда название определяет и выбором архитектора: многие из них

стремятся подражать стилистике определенной страны. При грамотном подходе дело не ограничивается одной только архитектурой: например, как рассказывает директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов, «в поселках «Финская деревня», «Бельгийская деревня» в строительстве коттеджей применяются технологии и материалы, характерные именно для данных стран».

Конечно, и профессионалы и клиенты загородного рынка уже научились выпаливать hills и village без запинки, но иногда случаются промахи. На рынке до сих пор вспоминают историю, как одной женщине-дизайнеру позвонила клиентка с известием о том, что купила дом в Довиле, попросив его обустроить. Дизайнер в восторге: обустройство русских домов за рубежом действительно ее тема, приезжает к клиентке, обсуждает, договаривается, рисует красивые картины. В финале спрашивает, когда они едут во Францию. Клиентка удивленно интересуется, зачем. Разочарованию дизайнера не было предела, когда выяснилось: «Довиль» — всего лишь поселок на западе Подмосковья. 

**«Концепции и идеи, взятые за рубежом, требуют и соответствующих названий. Отсюда и целый спектр иностранных имен подмосковных коттеджных поселков: «Резиденции Бенилюкс», «Альпийская деревня», «Бельгийская деревня», «Американская деревня», «Мэдисон Парк», «Монтевиль», «Риверсайд», «Лазурный Берег». Подавляющее число таких поселков ориентировано на самый дорогой сегмент рынка»**



# Мультиформат хорош, только когда он един

**Мультиформатные поселки — главный тренд прошлого года. Интерес к ним со стороны покупателей растет в геометрической прогрессии. Причина проста: возможность выбора из различных по стоимости объектов. Но в мультиформатных поселках присутствует жилье не только разных форматов, но и классов. Чаще под одной «крышей» селятся представители двух классов — бизнес- и экономкласс, бизнес- и элитный.**

**К**ризисные годы заставили многих застройщиков загородных поселков попытаться «впрячь в одну телегу» все три класса, чтобы максимально расширить круг потенциальных клиентов. В краткосрочной перспективе такие меры способны положительно повлиять на темпы продаж. Однако сегодня ясно, что будущее этих поселков не слишком радужно. В них, как правило, не решена самая важная задача для жизнеспособности хорошего поселка — создание единой социальной среды для его будущих жителей. Это тянет за собой и массу других проблем: инфраструктура будет устраивать лишь определенную категорию его жителей и, соответственно, не сможет быть задействована в полной мере, внутри поселка

возникнут ареалы бедных и богатых, возможны конфликты в плане взаимодействия и т. д.

Избежать негативных последствий реально лишь при организации единой социальной среды и продажи объектов различных форматов (коттеджи, таунхаусы, квартиры в малоэтажной застройке), но в одном ценовом диапазоне. По такому пути пошли сразу несколько девелоперов — среди проектов стоит выделить коттеджные поселки «Павлово» (15 км по Новорижскому шоссе) и «Дубровка» (5 км по Калужскому шоссе).

В этих поселках, несмотря на мультиформатность объектов на их территории, предложение четко сегментировано. Это либо элитный сегмент, либо бизнес-класс. И главное — в этих по-



селках предлагаются не просто дома, а практически идеальное соединение городского комфорта и плюсов проживания за городом.

Наглядный пример — поселок «Дубровка». Все жители (неважно, владельцы таунхаусов, коттеджей или квартир в строящихся малоэтажных домах) могут воспользоваться построенной инфраструктурой, к которой помимо обязательных торговых площадей относятся и спортивные, детские площадки и неповторимый небольшой зоопарк. Особое внимание на эти аспекты обращают покупатели квартир в новостройках на территории нового квартала «Дубровка». И тот факт, что у жителя квартиры появляется та самая уникальная возможность совмещать городскую жизнь (транспортная доступность, развитая инфраструктура) и загородную (сохранены островки смешанного леса, в пруду водятся карпы, рядом живут птицы и животные), является конкурентным преимуществом.

Уважение вызывает и качество застройки квартала, состоящего из монолитных домов в «сталинском» стиле. При стоимости квартиры от 5 млн руб. по-

купатель получает качество городского жилья бизнес-класса верхнего ценового диапазона (панорамное остекление, свободные планировки, прямой московский телефон и подключенный Интернет, потолки от 3 м), а по инфраструктурным условиям — загородный объект фактически элитного сегмента. К слову, всем покупателям квартир предоставляется бесплатный годовой абонемент в фитнес-центр с бассейном, который также будет расположен на территории поселка.

Какие напрашиваются выводы? Мультиформатные поселки в Подмосковье вполне жизнеспособны. Но они должны быть жестко сегментированы по цене, иметь достаточную и уже действующую инфраструктуру. В этом случае будут появляться проекты, подобные «Дубровке», на территории которых вырастут кварталы малоэтажных домов. Ведь бюджет приобретения квартиры значительно меньше стоимости коттеджа или таунхауса (хотя меньше и площадь объекта), но востребованность таких «маломерных» объектов при наличии функционирующей инфраструктуры очень велика. ■

**Мультиформатные поселки в Подмосковье вполне жизнеспособны. Но они должны быть жестко сегментированы по цене, иметь достаточную и уже действующую инфраструктуру**

жилой комплекс  
**ДУБРОВКА**

+7(495)720-9393  
[www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)



# ЗАМОРСКИЙ ПОДХОД К ПОДМОСКОВНОЙ ЖИЗНИ

АВТОР: Маргарита ИВЛИЕВА

**Традиции снимать дачу на лето уже не один десяток лет. А в последнее время все больше тех, кто предпочитает жить за городом круглогодично. Причем далеко не все любители свежего воздуха стремятся обзавестись собственным жильем на природе. Ряды тех, кто выбирает аренду, по заверению экспертов, с каждым годом пополняются новыми сторонниками. И для этого есть немало объективных причин.**

**П**одмосковье занимает огромную территорию, и конкретному человеку гораздо проще выбрать идеальное место для постоянного проживания за городом, если снимать дом на определенное время. Аренда предоставляет в принципе больше возможностей для перемещений, нежели покупка. На лето, к примеру, можно выбраться к «большой воде», а перезимовать недалеко от горнолыжных склонов. К тому же арендовать дом порой оказывается гораздо выгоднее, нежели его покупать.

«Не так давно мы сдали дом за \$20 тыс. в месяц, хотя изначально наш клиент был нацелен на его приобретение, — приводит пример директор де-

партамент загородной недвижимости компании Penny Lane Realty Дмитрий Цветков. — С экономической точки зрения такое решение легко объяснимо. Цена объекта недвижимости — порядка \$5 млн, ежемесячная арендная ставка для него составляет \$20 тыс. в месяц, то есть менее 0,5% общей стоимости дома. Если сумму, необходимую для покупки, положить на банковский депозит, средняя доходность по которому равняется 6% в год, то она с легкостью покроет годовую арендную ставку».

Еще одна причина, которая многих вынуждает сделать выбор в пользу аренды, — общая мировая экономическая нестабильность, которая



TS/PhotoBank.ru

Арендаторы предпочитают новые дома, расположенные на охраняемых территориях, площадью от 200 м<sup>2</sup> минимум с тремя спальнями, большой гостиной-студией на первом этаже, террасой и зоной отдыха во дворе

в России проявляется пока в скачках валют. «Наблюдая за нестабильностью доллара и евро, мало кто рискует вступить в крупные сделки, — объясняет Дмитрий Цветков. — Такое поведение вполне логично: допустим, курс доллара увеличивается на один рубль. При бюджете покупки \$2 млн потеря составит порядка \$60 тыс. Конечно, столь резкие перепады тормозят покупателей. Очень многие наши клиенты, которые уже нашли дом своей мечты и начали обсуждать условия сделки, меняют планы и принимают решение арендовать коттедж».

Эксперты констатируют, что спрос на аренду загородной недвижимости постепенно набирает обороты. Причем кризис, остудивший цены на рынке недвижимости, сделал загородную аренду доступной весьма широко-

му кругу потребителей. Так, к примеру, в базе компании «МИЭЛЬ-Аренда» по состоянию на середину января находятся загородные объекты, стоимость аренды которых составляет от 15 тыс. до 1,5 млн руб. Однако самый востребованный ценовой диапазон — \$1–3 тыс. в месяц. В этом сегменте спрос, по оценкам риэлторов, в несколько раз превышает предложение.

И если сегодня коттеджей средней ценовой категории на рынке не хватает, то более дорогих и совсем дешевых предложений предостаточно. По данным компании «МИЭЛЬ-Аренда», в декабре 2011 года больше всего загородных домов в аренду предлагалось в диапазонах \$1–3 тыс. (40%) и \$3–5 тыс. (29%). Коттеджи стоимостью \$5–10 тыс. заняли в структуре спроса 16%, а мень-

**Арендовать дом порой оказывается гораздо выгоднее, нежели его покупать. «С экономической точки зрения такое решение легко объяснимо. Цена объекта недвижимости – порядка \$5 млн, ежемесячная арендная ставка для него составляет \$20 тыс. в месяц, то есть менее 0,5% общей стоимости дома. Если сумму, необходимую для покупки, положить на банковский депозит, средняя доходность по которому равняется 6% в год, то она с легкостью покрывает годовую арендную ставку»**



**Спрос на аренду загородной недвижимости постепенно набирает обороты. Самый востребованный ценовой диапазон – \$1-3 тыс. в месяц. В этом сегменте спрос в несколько раз превышает предложение**

Большинство потенциальных дачников не желают уезжать дальше 30 км от черты города. Клиенты с более высокой платежеспособностью считают комфортным расстояние до 10 км от МКАД

ше всего — самых дешевых объектов стоимостью до \$1 тыс. в месяц — около 15%.

Что касается спроса, то самыми востребованными в декабре были коттеджи стоимостью \$1–3 тыс. — на их долю пришлось 68%. Доля самых дешевых домов (до \$1 тыс.) составила 8%. На ценовые сегменты \$3–5 тыс. и \$5–10 тыс. пришлось соответственно 19 и 5%.

Тем не менее, несмотря на разнообразие предложения, игроки рынка сетуют, что спрос до сих пор нельзя назвать устойчивым. На загородном рынке наблюдается ярко выраженная сезонность: наибольший всплеск активности происходит весной, в преддверии летнего сезона, и осенью, перед новогодними праздниками. Как правило, в такие периоды уровень спроса возрастает

в два-три раза. Естественно, это сказывается и на цене: стоимость аренды коттеджа на летний период выше арендной ставки на длительный период на 20–30%, а «праздничная» аренда дороже «будничной» в несколько раз. При этом чем выше изначальная стоимость аренды, тем больше разница. Например, коттедж, который в будние дни можно арендовать за 25 тыс. руб. в сутки, в выходные будет стоить 40 тыс. руб. в сутки, а в новогодние праздники — до 180 тыс. руб. в сутки.

Однако число приверженцев круглогодичного проживания за городом, по оценкам экспертов, неуклонно растет. По данным Дмитрия Цветкова, на сегодняшний день 60% клиентов хотят снять дом только на теплые месяцы, а 40% заинтересованы в круглогодичной аренде. Соглашается с коллегой и руководи-



УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

**ДОМ+УЧАСТОК  
= 999 000 руб.**

**48 км от МКАД**

 **Дмитров-ка<sup>ру</sup>**

**(495) 228-50-00**

тель офиса «Проспект Мира» управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Татьяна Варварина: «Раньше дома снимались преимущественно только на лето, сейчас люди готовы жить за городом постоянно круглый год, притом не один год. Некоторые объекты арендуются на два, а то и три-четыре года. Следует отметить, что появилось понимание формата таунхаусов. Арендаторы, которым необходимо жилье за городом на охраняемой территории с общественной зоной и детской площадкой, выбирают именно такой формат загородной недвижимости».

И это не единственное изменение в предпочтениях арендаторов. Как отмечает Татьяна Варварина, еще два-три года назад запросы нанимателей были скромнее: наибольшим спросом пользовались предложения площадью 100–200 м<sup>2</sup> с небольшими участками стоимостью 60–110 тыс. руб. в месяц. Также рассматривались варианты проживания на одном участке с хозяевами. Менее жесткие требования предъявлялись и к отделке и мебелировке помещений.

Сегодня арендаторы ищут новые дома, расположенные на охраняемых

территориях, площадью от 200 м<sup>2</sup> минимум с тремя спальнями, большой гостиной-студией на первом этаже, террасой и зоной отдыха во дворе. Средний бюджет сделки на данный момент составляет 80–150 тыс. руб. в месяц.

Большинство потенциальных дачников не желают уезжать дальше 30 км от черты города. Клиенты с более высокой платежеспособностью считают комфортным расстояние до 10 км от МКАД. И дома они предпочитают более просторные. «Наиболее востребованными домами в сегменте элитной загородной аренды являются коттеджи в готовых обжитых поселках, общей площадью 400 м<sup>2</sup>, не менее чем с четырьмя спальнями и участком от 20 соток. Желателен также бассейн, сауна, домик для персонала и т.д. Большим спросом пользуются участки в лесной зоне», — комментирует руководитель отдела аренды жилых помещений компании Blackwood Виктория Опольская.

Эксперт обозначает еще одну характерную деталь на рынке загородной аренды, правда, актуальную лишь для высокой ценовой категории: до кризиса очень крупную долю в структуре спро-

**«Спрос будет сохраняться на том же уровне до тех пор, пока не улучшится транспортное сообщение с Москвой и не будет развита инфраструктура социальных объектов за городом. Арендаторы загородных объектов по-прежнему возят своих детей в столичные детские сады, школы и поликлиники. Количество поселков с инфраструктурой ничтожно мало, к тому же они занимают сегмент от \$12 тыс. в месяц за дом и выше, в то время как основная масса запросов сконцентрирована в диапазоне до \$6 тыс.»**



TS/FotoBank.ru

**ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ЭЛИТНЫЕ КОТТЕДЖИ, \$ в месяц**



са занимали иностранные, в том числе корпоративные арендаторы, и именно в этой группе было отмечено максимальное снижение спроса в условиях кризиса. Сейчас иностранцев на подмосковном рынке аренды крайне мало, основную долю нанимателей составляют соотечественники, чаще всего это пары с маленькими детьми.

А вот что осталось неизменным, так это предпочтения по направле-

ниям. Фаворитами у любителей загородной жизни по-прежнему являются Калужское, Киевское, Минское, Можайское, Рублевское и Новорижское шоссе. Это и понятно: здесь хорошо развита инфраструктура, а экология наиболее благоприятна. В целом эксперты дают положительные прогнозы относительно арендного рынка загородной недвижимости. Во-первых, как уже отмечалось, растет число потенциальных нанимателей. Во-вторых, постепенное размывание границ Москвы и Подмосковья и отток инвестиций из столицы в сторону области тоже могут положительно сказаться на динамике загородного рынка аренды. Ведь, как заверяют специалисты, именно отсутствие инфраструктуры и хорошего транспортного сообщения и является главным сдерживающим фактором для развития этого сегмента.

«Спрос будет сохраняться на том же уровне до тех пор, пока не улучшится транспортное сообщение с Москвой и не будет развита инфраструктура социальных объектов за городом, — считает директор департамента аренды компании IntermarkSavills Галина Сенько (Ткач). — Арендаторы загорюд-

- Располагается в 110 км от МКАД, в непосредственной близости от г. Дубна.
- На участках от 10 до 18 соток построены 50 кирпичных домов со всеми коммуникациями. Категория земель ПМЖ.
- Выход к р. Волга, пляж, собственный пирс для парковки яхт и катеров. Готовы дороги с освещением.
- Для жителей поселка построена «Русская баня» на берегу озера.



**+7(906)555-34-34**  
**WWW.VOL-BEREG.RU**



Арендаторы предпочитают новые дома, расположенные на охраняемых территориях, площадью от 200 м<sup>2</sup> минимум с тремя спальнями, большой гостиной-студией на первом этаже, террасой и зоной отдыха во дворе

На загородном рынке наблюдается ярко выраженная сезонность. Всплеск активности происходит перед летним сезоном и осенью, в преддверии новогодних праздников: уровень спроса возрастает в два-три раза

ных объектов по-прежнему возят своих детей в столичные детские сады, школы и поликлиники. Количество поселков с инфраструктурой ничтожно мало, к тому же они занимают сегмент от \$12 тыс. в месяц за дом и выше, в то время как основная масса запросов сконцентрирована в диапазоне до \$6 тыс.»

Эксперты предрекают, что в скором времени получит второе рождение сегмент арендных поселков, который на сегодняшний день практически не представлен на рынке, за исключением нескольких весьма дорогих проектов.

«На арендные поселки есть значительный спрос, — уверена директор департамента загородной недвижимости компании «Калинка-риэлти» Юлия Грошева, — к тому же экономическая

конъюнктура благоприятствует этому формату. В период подъема интереснее продавать, чтобы окупить вложения за два-три года. Но российский рынок недвижимости постепенно приходит к снижению уровня возможной рентабельности. В подобной ситуации арендные поселки становятся более интересными для девелоперов.»

И все же позитивные сценарии становления цивилизованного рынка арендной загородки остаются лишь прогнозами. Пока слишком много «но», которые препятствуют их воплощению в реальность. Хотя последние данные чиновников о всплеске рождаемости в Москве и портрет сегодняшнего среднестатистического арендатора загородного жилья вселяют надежду на то, что свежий загородный воздух будет востребован. 





# ЧЕМ ДАЛЬШЕ В ЛЕС, ТЕМ МЕНЬШЕ ВЫБОР

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Казалось бы, хорошо жить среди хвойных деревьев. В сосновом бору воздух насыщен отрицательными ионами, что благотворно влияет на здоровье человека. Но сосны и ели в отличие от лиственных пород деревьев дают тень и зимой, когда инсоляция особенно ценна. Сосны на вашем участке при низком зимнем солнце вам не помешают, зато часть света «съедают» соседские деревья.**

**И** зображение леса в рекламе коттеджного поселка — общее место, оно куда важнее обязательной улыбки после первой ложечки в рекламе йогурта. Без леса — никак. Впрочем, есть категория покупателей, которым лесные сотки и даром не нужны. Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов указывает на тот факт, что уже упоминавшийся недостаток инсоляции зимой — это не только подавленное настроение жильцов. Ваш дом в окружении сосен оказывается домом для множества других существ, среди которых такие неприятные, как комары, муравьи, пауки и прочие насекомые, в том числе

и весьма опасные. Летом в лесу душно. И как бы грамотно ни был построен и оснащен дом, опасность заражения его плесенью выше, чем вне леса.

А иногда возникают и вовсе обидные ситуации. «В процессе строительства на лесном участке до 90% деревьев погибает от нарушения дренажа почв и повреждения корневой системы. Таким образом, участок, который при продаже позиционировался как лесной, после завершения строительства теряет почти все деревья. Стройка, к сожалению, уничтожает лес, — продолжает Владимир Яхонтов. — Конечно, лесные деревья реально «вернуть», это распространенная практика. Но малень-



кий саженец превратится в полноценное дерево только через 10 лет. Более крупный — не ранее чем через пять».

Коммерческий директор компании Villagio Estate Павел Трейвас описывает создание «оазиса» на пустыре, приводя в пример поселок «Миллениум Парк» (19-й км Новорижского шоссе). В этом поселке как в общественных зонах, так и на придомовых участках высадили несколько сотен деревьев-крупномеров, входящих в стоимость участка. Многие покупатели к моменту сделки получили сформировавшуюся живую изгородь со стороны улицы, а также деревья высотой... свыше 13 м.

Член правления Rodex Group Игорь Заугольников раскрывает секрет, какова цена такого чуда: «Если говорить о рынке подобных услуг, то стоимость одного длинномеров варьируется от 15 до 70 тыс. руб. в зависимости от размера и породы дерева».

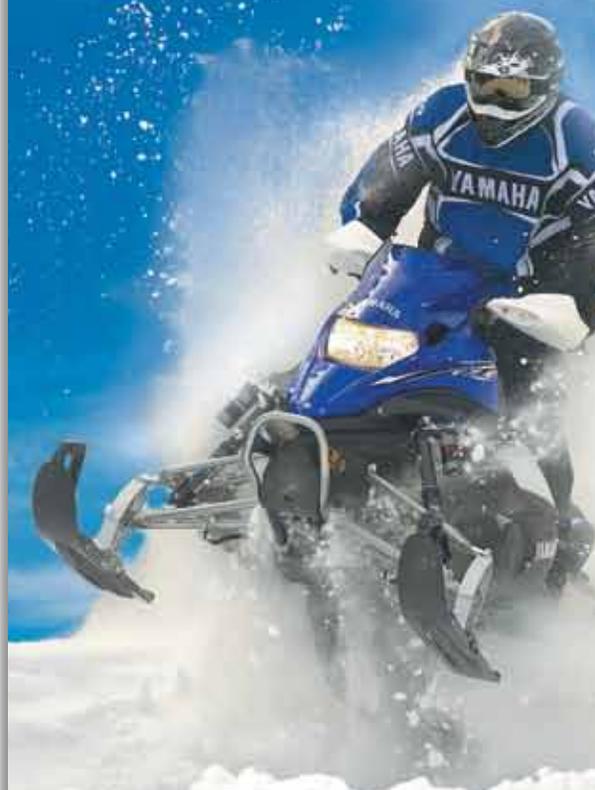
Эксперт рассказал об опыте поселков «Золотые пески» и «Сосновые берега» на Можайском водохрани-

лище. В декабре 2010 года клиенты компании при покупке домовладения получали возможность выбрать для посадки 10 крупномеров. Посадка производилась бесплатно. Интересно, что наибольшей популярностью среди покупателей пользовались как привычные в нашей полосе разновидности деревьев, например дуб, так и породы, не совсем характерные для лесов Подмоскovie, но почти «родные»: сибирский кедр, пихта, можжевельник.

Но вы любите настоящий дремучий русский лес, бессмысленный и беспощадный? И ваша мечта — коттедж на лесном участке? Хорошо. Эксперты знают все. «Лесной участок — это часть лесного массива, — поясняет руководитель проекта коттеджного поселка «АкваВилла» Алексей Колядин. — Но лес охраняется законодательством: его нельзя оформить в собственность — только взять в аренду. Строительство на этих территориях возможно, но с огромными ограничениями по целевому назначению (в основном под рекреационные цели) и ка-

## Покупателям ГОТОВЫХ домовладений

СНЕГОХОД  
YAMAHA  
В ПОДАРОК



АКВАВИЛЛА

Коттеджный поселок

(495) 50-545-50

[www.avilla.ru](http://www.avilla.ru)



**Ваш дом в окружении сосен оказывается домом для множества других существ, среди которых такие неприятные, как комары, муравьи, пауки и прочие насекомые, в том числе и весьма опасные**

«В Подмосковье масса садовых товариществ, окруженных разными лесами, в том числе и сосновыми. Так что жить под хвойными деревьями может покупатель с любым бюджетом»

питательности строений (только временные). Так что в общепринятой практике загородного рынка под «лесными участками» подразумевается не часть лесного фонда, а участки, на которых есть деревья». Комментарии тут излишни.

Отлично, вас не волнуют формальности и статус сосен, главное — были бы сосны. Куда важнее другие определения. «Как правило, под формулировкой «поселок граничит с лесом» застройщик имеет в виду лесной массив по одной из границ поселка, — говорит Игорь Заугольников. — Конечно, случается, что расстояние между границей поселка и лесом оказывается чуть больше, чем обозначается словом «граничит». Лесной массив иногда находится на удалении 100–200 м. Но это легко проверить — надо просмотреть генеральный

план застройки, а лучше — лично приехать в поселок».

Оценить на месте истинное положение вещей эксперт предлагает и во всех остальных случаях: и когда вы видите формулировку «поселок находится в лесу», и когда вам обещают «лес на территории поселка». Разумеется, увиденное имеет смысл сравнить с генпланом. «Понимаете, — объясняет эксперт, — не так много поселков, где застройщики идут на то, чтобы сохранить лес. Ведь это пространство с успехом заполняется дополнительными домовладениями либо объектами поселковой инфраструктуры. Поэтому важно, о чем идет речь: о незначительных лесопосадках или о лесном массиве, который находится в аренде. Второе, конечно, более предпочтительно».





Максимальный срок аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, — 49 лет. Сложностей с продлением аренды, как правило, не возникает. Приобрести лесной массив в собственность по карману лишь застройщикам элитных поселков.

И все бы хорошо, если бы не ложка дегтя от Алексея Колядина: «Аренда прилегающего лесного массива — понятное желание, но в данный момент оно неосуществимо: аукционы не проводятся уже более года. Говорят, что в скором времени процедуры возобновят, но пока ничего не происходит».

Нет-нет, никто вас не торопит. Но если решили не дожидаться, когда власти проведут новые аукционы по аренде лесных участков, то руль вам в руки. Владимир Яхонтов дает наводку: сосновые боры в Подмосковье есть по Ярославскому, Казанскому направлению и на западе области, например на Истре: «Если сравнивать лесные сотки по цене, то на первом месте окажут-

ся, конечно, сосновые леса. Но дом в окружении елей или сосен доступен не только в премиум-сегменте. В Подмосковье масса садовых товариществ, окруженных разными лесами, в том числе и сосновыми, также много поселков на некотором удалении от МКАД. Так что жить под хвойными деревьями может покупатель с любым бюджетом».

Сегодня продаются лесные и прилесные участки с разрешением под дачное строительство в таких поселках, как «Лесная слобода» (12 км по Киевскому шоссе) или «Лосиный парк» (16 км по Ярославскому). Здесь цены начинаются от 1,5 млн руб. А вот в поселках «Пушкинский лес» (32 км по Ярославскому) или «Домик в лесу» (53 км по Дмитровскому) лесные участки имеют категорию «земли поселений» и предназначены для индивидуального жилищного строительства. Зачастую подобные проекты девелоперы позиционируют как экопоселки. В большинстве из них строятся классические проекты из сруба или бруса.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



TS/fofobank.ru

**«Лесной участок – это часть лесного массива. Но лес охраняется законодательством: его нельзя оформить в собственность – только взять в аренду. Строительство на этих территориях возможно лишь с огромными ограничениями по целевому назначению и капитальности строений. Так что в общепринятой практике под «лесными участками» подразумевается не часть лесного фонда, а участки, на которых есть деревья»**



Вам, вероятно, будет небезынтересно, как девелопер решит вопрос приватности. Чтобы дети могли играть в лесу, как у себя во дворе, а появление посторонних было бы максимально ограничено. Все решается просто: на помощь приходит расположение поселка «максимально вокруг» арендуемого лесного участка.

Кроме того, хотя ограждать участок, взятый в аренду, запрещается, арендатор имеет право использовать лесную зону в «культурно-оздоровительных целях». Это допускает обустройство беседок, лестниц, скамеек, пешеходных троп, а также «декоративных» искусственных ограждений и живых изгородей. Если подойти с умом, то этого оказывается вполне достаточно.

Специалисты единодушно оценивают «лесную» надбавку к цене участка. Все отмечают, что поселок с лесом как таковой стоит не намного дороже поселка без леса. «О конкретных цифрах говорить сложно, — рассуждает Игорь Заугольников. — Все зависит от расположения поселка, ландшафта, характеристик естественных объектов. В целом земельные наделы в поселке, который находится вблизи леса, оценивают-

ся на 4–6% выше, чем аналогичные, но в поселке, не граничащем с лесным массивом».

Стоимость участков внутри поселка колеблется значительно. Цена участка с лесными деревьями, как правило, на 5–10% выше, чем стоимость иных домовладений в том же поселке. Впрочем, следует уточнить, что цена существенно зависит от породы и возраста деревьев и от того, насколько гармонично они вписаны в ландшафт земельного надела.

Но еще важнее близость лесного массива к конкретному участку. Комментирует Игорь Заугольников: «Первая линия повышает стоимость домовладения на 25–30%. Домовладения на второй линии от леса тоже оцениваются с учетом этого фактора: они дороже других вариантов на 15–20%. А вот на ликвидность участков на третьей и четвертой линии наличие леса уже никак не влияет. Оптимальный вариант соседства земельного надела с лесом, когда граница участка вдается на 10–15 м вглубь лесного массива, особенно хвойного».

По мнению специалистов, влияние «лесного» фактора заканчивается на расстоянии 300–500 м от поселка. 

Cottage.ru

Представляет

# ПОСЕЛОК ГОДА 2012 ОПРЕДЕЛИТ ЛУЧШИХ

**26** АПРЕЛЯ  
МОСКВА

## Номинации

Москва и Санкт-Петербург:

- Лучший коттеджный поселок класса «Эконом»
- Лучший коттеджный поселок класса «Бизнес»
- Лучший коттеджный поселок класса «Элит»

## Общие номинации:

- Поселок с лучшей архитектурой
- Лучший поселок с деревянными домами
- Лучшая концессия инфраструктуры и благоустройства
- Девелопер года
- Персона года
- Гран-при года

## ЗАЯВИТЕ О СЕБЕ!

[www.pg2012.ru](http://www.pg2012.ru)

МИР&ДОМ

Салонъ  
Недвижимости

ЛАЙДЖЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ИНДИКАТОРЫ  
РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

РБК  
Недвижимость

BSN.ru  
Бизнес-Сервис Недвижимости

РБК daily  
Самое авторитетное издание о недвижимости

Красивые  
дома



**НИХМАТУЛИНА**  
**Алсу Хисатулловна**

+7(499) 408-47-75;  
+7(926) 77-002-77

стаж более пяти лет

**покупка, продажа жилой недви-  
мости (Москва и Московская обл.)**

- МПСИ, психолог.
- Диплом «Серебряный» риэлтор АН «Триумфальная арка»; диплом и почетный знак «Пять лет вместе»; сертификат «ДельтаКредит»; сертификат «Серебряный» Raiffeisen Bank; аттестат РГР № РОСС RU ОС 77АН 0128.
- Родилась и выросла в Сибири. Там же изучала фармацевтическую науку, но слишком экстравертный характер не позволил усидеть в аптечных стенах над ступкой с целебными порошками. Цели покорить столицу не было, но, однажды проездом оказавшись в Москве, осталась здесь навсегда. Сейчас Москва – мой любимый город! В силу профессии я изучила все ее старые улочки и новые микрорайоны с их «высотками».



**ПЕРЬЯН**  
**Сергей Витальевич**

+7(495) 780-2653, +7(916) 780-6000  
7802653@mail.ru, 7802653@gmail.com

стаж 16 лет

**обмены  
продажа квартир**

- Высшее экономическое: Московский государственный университет культуры и искусств, факультет ИЭУиП – экономический, 1993–1998. Тверское музыкальное училище, 1986–1990.
- Жив, не в тюрьме, не нуждаюсь в рекламе.
- Руководитель небольшого полусемейного агентства недвижимости с хорошей репутацией. В работе с недвижимостью нет ничего сложного... для того, кто понимает.



**ПЯТЕЦКИЙ**  
**Даниил Владимирович**

+7(926) 628-42-13;  
pdaniilv@gmail.com

стаж шесть лет

**купля-продажа квартир  
купля-продажа «загородки»  
аренда квартир**

- Высшее: Московская финансово-юридическая академия, факультет экономики и управления, специальность «Менеджмент организации», специализация «Маркетинг», 2001–2006.
- Победитель номинаций «Специалист года», «Консультант года», «Лучшее агентство недвижимости» ежегодной награды журнала «Недвижимость и цены» ProRealty'10. Победитель номинации «Самый активный консультант» портала RussianRealty.ru.
- Отлично знаю рынок жилой недвижимости и прекрасно в нем ориентируюсь. Целеустремлен, объективен и независим. Ответственный, коммуникабельный и уверенный в себе человек с высоким уровнем адаптивности. Придерживаюсь системного подхода к решению задач.



**КУЗНЕЦОВ**  
**Василий Николаевич**

+7(495) 780-97-00, +7(495) 795-02-40  
vassily@list.ru

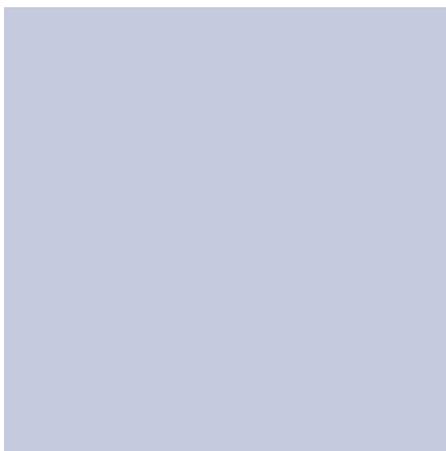
стаж 15 лет

**покупка-продажа-обмены квартир  
согласование перепланировок  
консалтинг в сфере недвижимости**

- Высшее: МВТУ им. Баумана.
- Официальных регалий в сфере недвижимости не имею. Достижения: провел много уникальных сделок.
- Заниматься недвижимостью начал в 1996 году. Устроился работать в агентство недвижимости, в котором проработал 10 лет. Там я получил начальные практические навыки и юридические знания. Теперь юриспруденция – одно из моих хобби. Кроме того, на практике почувствовал, насколько важна качественная работа и построение отношений с клиентами. Уже после первой проведенной сделки клиенты рекомендовали меня своим знакомым. К самообразованию и самосовершенствованию стремился всегда. Свою профессию люблю и уходить из нее не планирую. В настоящее время – директор агентства недвижимости. Иногда пишу статьи о недвижимости.



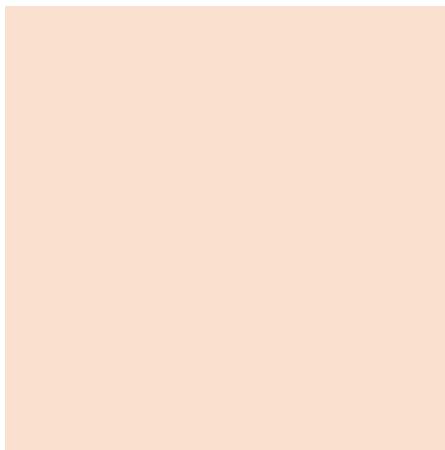
Городская  
недвижимость **70**



Загородная  
недвижимость **80**



Коммерческая  
недвижимость **78**



Зарубежная  
недвижимость **90**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ



**м. «Смоленская», Ростовская наб., 5**

2-комнатная квартира-студия площадью 52 м<sup>2</sup>. Эксклюзивный ремонт. Окна выходят во двор. В подъезде охрана. 6-й этаж 12-этажного кирпичного дома. Во дворе детская площадка.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-60



**м. «Университет», Строителей, 4**

6-комнатная квартира площадью 175 м<sup>2</sup>. Качественный ремонт. Гардеробная. Окна выходят на три стороны. Два балкона. 7-й этаж 7-этажного кирпичного дома. Закрытый двор.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-60



**м. «Фрунзенская», Фрунзенская наб., 38**

4-комнатная квартира площадью 138 м<sup>2</sup>. Высококачественный ремонт. Большой холл. Окна выходят на две стороны. 6-й этаж 10-этажного кирпичного дома. Во дворе детская площадка.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-60



**м. «Университет», Мичуринский просп., 7**

4-комнатная квартира площадью 135 м<sup>2</sup> в ЖК бизнес-класса «Шуваловский». Качественный ремонт. Меблирована. Окна во двор. Две лоджии. 8-й этаж 16-этажного монолитно-кирпичного дома. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-60



**м. «Киевская», Кутузовский просп., 10**

3-комнатная квартира площадью 77 м<sup>2</sup>. Окна выходят на две стороны. 4-й этаж 9-этажного кирпичного дома. Благоустроенный двор. Детская площадка. Парковка.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-57



**м. «Тверская», Тверская, 12**

4-комнатная квартира площадью 170 м<sup>2</sup>. Высококачественный ремонт. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. Окна выходят во двор. 3-й этаж 6-этажного кирпичного дома. Детская площадка. Парковка.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-57



**м. «Охотный ряд», Тверская, 15**

3-комнатная квартира площадью 93 м<sup>2</sup>. Окна выходят на две стороны. Два балкона. 8-й этаж 9-этажного кирпичного дома. Закрытый двор. Детская площадка. Охраняемая парковка.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-57



**м. «Кропоткинская», Чистый пер., 1**

4-комнатная двухуровневая квартира площадью 150 м<sup>2</sup>. Высококачественный ремонт. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. Окна выходят на две стороны. 5 и 6-й этажи 6-этажного кирпичного дома. Машинместо в закрытом дворе.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)



**м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 92**

2-комнатная квартира площадью 70 м<sup>2</sup> в ЖК «Корона Эйр». Высококачественный ремонт. Меблирована. Панорамный вид из окон. 20-й этаж 21-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Кунцевская», Можайское ш., 36**

3-комнатная квартира площадью 94 м<sup>2</sup> в ЖК «Редан». Высококачественный ремонт. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. 15-й этаж 25-этажного монолитного дома. Подземный и наземный паркинг. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Университет», Мосфильмовская, 70**

2-комнатная квартира площадью 110 м<sup>2</sup> в ЖК «Воробьевы горы». Высококачественный ремонт. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. 5-й этаж 43-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Вооруженная охрана.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Университет», Мичуринский пр-т, 34**

3-комнатная квартира площадью 130 м<sup>2</sup> в ЖК бизнес-класса. Авторский дизайн интерьера. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. 9-й этаж 22-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Строгино», Исаковского, 39**

3-комнатная квартира площадью 175 м<sup>2</sup> в ЖК «Олимпия». Высококачественный ремонт. Меблирована. Кухня оборудована бытовой техникой. 8-й этаж 34-этажного монолитного дома. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Новые Черемушки», Академика Пилюгина, 22, к. 1**

4-комнатная квартира площадью 140 м<sup>2</sup> в ЖК «Виктория». Высококачественный ремонт. Окна выходят на Воронцовский парк. 4-й этаж 17-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Юго-Западная», Покрышкина, 1, к.1**

2-комнатная квартира площадью 90 м<sup>2</sup> в ЖК бизнес-класса. Высококачественный ремонт. Авторский дизайн интерьера. Эсклюзивная мебель. 17-й этаж 27-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Охраняемая придомовая территория.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**м. «Новые Черемушки», Севастопольский просп., 28**

2-комнатная квартира площадью 80 м<sup>2</sup> в ЖК «Три капитана». Высококачественный ремонт. Меблирована. Окна во двор. 4-й этаж 22-этажного монолитного дома. Подземный паркинг. Вооруженная охрана. Детские площадки.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-52



**Люберцы, Авиаторов, к. 45**

Монолитно-кирпичный 4-х секционный жилой дом, в 10 мин. пешком от строящейся станции м. «Котельники». Обжитой район. 1,2,3-х комн. кв. без отделки, повышенной комфортности, квартиры-студии. Готовность 3 кв. 2012 года. Цена: от 69 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Немчиновка, Советский просп., к. 1, 3а, 3б, 4**

Квартиры в готовых домах нового микрорайона в 1 км от МКАД. Шаговая доступность от станций ж/д «Ромашково» и «Немчиновка». 1-3 комн. квартиры с отделкой в домах современных серий П-44К, П-44Т от 39 до 96 м<sup>2</sup>. Идёт заселение! Цена: от 96 335 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Балашиха, кварт. Лукино вл. 51 к. 7, 8**

В рамках комплексной застройки микрорайона Лукино, возводятся два 17 этажных 3-х секционных монолитно-кирпичных дома по индивидуальному проекту. Рядом парк. 15 мин. на автомобиле от МКАД. Инвестиционные цены! Цена: от 43 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Котельники, мкр. «Парковый», к. 2, 4, 8**

Жилой комплекс в 2 км от МКАД, рядом с парком, состоит из 3-х панельных 17 этажных корпусов на 4, 6 и 7 секций (серия П-111М). Развитая инфраструктура, рядом станция м. «Жулебино», магазины Мега, Ашан, ИКЕА. Дома построены! Цена: от 72 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Мытищи, Силикатная, стр. 1, 2, вл. 51, ЖК «Отрадное»**

Монолитно-кирпичный 15-этажный, 4-секционный дом по индивидуальному проекту, в обжитом районе. 1 и 2-х комнатные квартиры под чистовую отделку площадью от 37,7 до 64,9 м<sup>2</sup>. Потолки 3,6 м. Готовность 3 квартал 2013 года. Цена: от 65 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Железнодорожный, Леоновское ш. к. 7 вл. 2, «Северное Кучино»**

Монолитно-кирпичный 6 секционный дом переменной этажности (7-20 этажей) Расположен в 15 км от МКАД, в микрорайоне «Северное Кучино», шаговая доступность ж/д станции Кучино. 1-4 комнатные квартиры. Монтаж завершен. Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Звенигород, Садовая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, квартал «Заречье»**

ЖК «Заречье» — это современный комплекс бизнес-класса с набором объектов инфраструктуры. Дома с мансардными этажами. Потолки 3 м. 1 и 2-х комнатные квартиры от 36,1 до 99,5 м<sup>2</sup>. Рассрочка на 3 месяца. Цена: от 49 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Красногорск, Почтовая, Центральная, ЖК Молодёжный I, II.**

Квартиры в двух 20 и 25 этажных монолитно-кирпичных домах в 10 мин. транспортом от станции метро Волоколамская. 1-3 х комнатные квартиры от 28 до 90 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура, рядом река Москва. Инвестиционные цены. Цена: от 69 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03

**НОВЫЕ КОРПУСА**  
ИПОТЕКИ  
от 4 924 400 руб.!

В КОРПУСАХ 1, 2, 4, 5  
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ!

**Москва, Бирюлево Вост., мкр. «Загорье», к. 1–3**  
Квартиры в 5-ти корпусах нового жилого комплекса в 15 мин. транспортом от м. «Царицыно». Обжитой район, развитая инфраструктура, живописные пруды и парк. Монолитно кирпичные дома переменной этажности с двухуровневыми подземными паркингами. В каждой секции 3 лифта. 1-3 комнатные квартиры от 37 до 92 м<sup>2</sup> с отделкой. Панорамные виды. Удобный заезд с Липецкой улицы и выезд на МКАД. Монтаж завершен, идёт заселение. РАССРОЧКА НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ.  
Цена: от 119 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

от 7 951 500 руб.!

**Москва, Ватутина, к. 2, вл. 11, к. 1, вл. 9**  
Кв-ры 1-, 2-, 3-комн. пл. от 51 до 111 м<sup>2</sup> в двух мон.-панель. 22-эт. домах бизнес-класса. Расположены в р-не Фили-Давыдково, в 10 мин от м. «Кунцевская» и «Славянский бульвар». Подзем. паркинг на 137 м/м. Дома сданы, идёт заселение.  
Цена: от 150 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

ИПОТЕКИ  
Готовность - 2 кв. 2012г.

**Москва, Филевская 2-я, к. 2, вл. 6, ЖК «ФилиЧета»**  
ЖК бизнес-класса рядом с м. «Филёвский парк», состоит из 2-х монолитных башен (23 и 16 этажей). Вентилируемый фасад. Дизайнерская отделка. В каждой башне по 4 лифта, один из которых опускается в гараж. 3-ур. подзем. паркинг. Свободные м/м! Цена: от 198 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

ИПОТЕКИ

**Москва, Часовая, 19, к. 3, ЖК «Весна на Балтийском»**  
Новый 23-х эт. ЖК Бизнес-класса в 10 мин. пеш. от м. «Сокол». Потолки 3 м. 1–4 комнатные квартиры под отделку площадью от 59 до 173 м<sup>2</sup>. Дом сдан, идёт заселение. Возможна рассрочка. Скидка при 100% оплате.  
Цена: от 186 139 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

ИПОТЕКИ

**Москва, Полины Осипенко, 10, к. 1**  
Монолитно-Кирпичный семисекционный дом Бизнес-класса на Ходынке в 15 мин. пеш. от м. «Полежаевская». 1-4 комнатные квартиры свободной планировки от 45 до 119 м<sup>2</sup>. Благоустроенная территория, рядом парк. Идёт заселение.  
Цена: от 170 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

ИПОТЕКИ  
С ОТДЕЛКОЙ

**Москва, Дыбенко, к. 1, вл. 38**  
Монолитно-кирпич. 40-эт. жилой дом в 10 мин. транспортом от м. «Речной вокзал». 2-ур. подзем. паркинг. 1–4 кв-ры пл. от 50,8 до 165 м<sup>2</sup>. Пот. 3,3 м. Скидка при 100% оплате. В ПРОДАЖЕ ЕСТЬ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ».  
Цена: от 142 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03

ИПОТЕКИ

**Москва, 3-я Гражданская, 3, ЖК «Дом в Богородском»**  
Монолитно-кирпичный, 3-х секционный ЖК Бизнес класса переменной этажности (9-16-22 этажа). Квартиры свободной планировки. Потолков 3,3 м. Подземный паркинг. Собственная территория. Рядом парк. 10 мин. транспортом от метро. Собственность. Идёт заселение.  
Цена: от 140 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



**Минская, 15, ЖК «Золотые ключи-1»**

Светлая, просторная квартира 281,6 м<sup>2</sup>. Свободная планировка. Отличные видовые характеристики. Окна на 3 стороны. Благоустроенная территория. Развитая инфраструктура. 2 м/м+ нежилое помещение в подземном паркинге. Собственность.



[www.garantia-an.ru](http://www.garantia-an.ru) +7 (495) 220-26-60



**Москва, м. «Кропоткинская», ЖК «Остоженка Парк Палас»**

Квартира 263,3 м<sup>2</sup> в элитном охраняемом жилом комплексе. Самый престижный район Москвы, фитнес-центр, зона СПА, подземный паркинг, ландшафтный дворик. Предложение от собственника.

+7 (967) 157-11-11



**м. «Воробьевы горы», Косыгина, 13, к.1**

Фамильный дом «Воробьево». Многокомнатная квартира. Общ. площадь 297.4 м<sup>2</sup>. Высота потолков 3,3 м. Виды на живописный парк и пруд. Охр. территория. Высококачественная отделка дома. Фитнес. Подзем. паркинг. Собственность.



[www.garantia-an.ru](http://www.garantia-an.ru) +7 (495) 220-26-60



**Лобня, Свободный проезд, 1, 5, 9 ЖК «Восточный»**

Квартиры в трёх 19-этажных корпусах нового жилого комплекса в 5 мин. пешком от станции «Депо». Планировка квартир выполнена с повышенным уровнем комфортности, учитывая принцип функционального зонирования. 1-3 комнатные квартиры от 49 до 96,7 м<sup>2</sup>. Панорамные виды. Рядом Озеро, церковь. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского Шоссе. Монтаж завершён, подключение коммуникаций. РАССРОЧКА ДО КОНЦА ГОДА. ИПОТЕКА.

Цена: от 48 500 руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 988-50-88



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru)

+7(495) 363-10-03



**Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»**

«Новое Селятино» – это современный ЖК, состоящий из трех 14-ти этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры – 43,5–51,4 м<sup>2</sup>, двухкомнатные 60–70 м<sup>2</sup>, трехкомнатные 84–104 м<sup>2</sup> Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.novo-sel.ru](http://www.novo-sel.ru) +7 (495) 669-30-20



**Сочи, Центральный р-н, ул. Прозрачная, КП «Лазурный берег»**

Резиденции Premium-класса площадью 650 и 836 м<sup>2</sup>. Прекрасные панорамные виды на море и горы. Дома полностью готовы к проживанию. Охраняемая территория. ИЖС. Продает собственник.

+7 (967) 157-11-11



**Химки, ул. Юннатов, 10 км от МКАД, ЖК «Правый Берег 2»**

ЖК «Правый Берег 2», 2 км от МКАД. Монолит, квартиры от однокомнатных площадью 29 м<sup>2</sup> до пентхаусов площадью до 160 м<sup>2</sup>. Рассрочка. Ипотека.

Цена: от 3.4 млн. руб.



[info@gkter.ru](mailto:info@gkter.ru)  
<http://www.p-bereg.ru>

+7 (495) 221-21-64



**Ленинский просп., 104, ЖК «Квартал на Ленинском»**

5-комн. квартира пл. 180 м<sup>2</sup>. Прекрас. рем. по инд. проекту. Огороженная территория, благоустроенный внутренний двор, оборудованная детская площадка. Окна выходят на 2 стороны, во двор. собств. м/м в подзем. паркинге закреплено. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 126**

3-комн. кв. пл. 146 м<sup>2</sup> в ЖК «Квартал на Ленинском». Качеств. рем. в совр. стиле., 2 спальни. 3 с/у. Окна во двор. Огор. территория, круглосут., многоуровневая охрана. Подзем. Паркинг - 2 м/м. Другие предложения: кв-ры от 90 до 280 м<sup>2</sup> вкл. пентхаусы.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Ломоносовский просп., 25, к. 1, 2, ЖК «Доминион»**

Предлагаются квартиры с отделкой и без, площадью от 54 – 251 м<sup>2</sup>. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 92**

2-комн. кв. студийного типа, пл. 56 м<sup>2</sup> в ЖК «Корона». Современный ремонт. Полн. меблир. Прекрас. вид на храм. Охр. территория, видеонаблюдение. Рядом Тропаревский парк. Вся инфра-ра на территории, подзем. паркинг. Собственность. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Береговая, 4, к.4, ЖК «Покровский берег»**

3-комн. кв. 106 м<sup>2</sup>. Ремонт в совр. стиле. Мебель, быт.тех. Из спальни выход на откр. балкон. Панорамный вид из окон. На терр. : пляж, поля для гольфа, ресторан, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Юго-Западная», Никулинская, 5, к. 2**

3-х комн. квартира с рем. в классич. стиле. Используются дорогостоящие материалы. Роскошный интерьер, эксклюзивная мебель из Италии («Tiffani»), кухня «Verona», люстры «Swarovski». Огороженная охр. территория, подзем. паркинг. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Мичуринский просп., дом 3, ЖК «Шуваловский»**

ЖК «Шуваловский». Квартиры с ремонтом и без. Общей площадью от 74 – 125 м<sup>2</sup>. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Чапаевский переулок, д.3, ЖК «Триумф-Палас»**

3-комн. кв. площ. 122м<sup>2</sup>. Дизайнерский рем. в классич. стиле. Кухня с быт.техн., гостиная с камином, роскошная мебель. Огорож. охр. тер-рия с подз/наз. паркингом, внутр. двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Шукинская», Рогова, 5**

Сдается двухкомнатная квартира, площадью 47, м<sup>2</sup>. 9-й эт. 9-эт. дома. Комнаты изолированные, с/у раздельный. Стеклопакет, качественный ремонт, меблирована, бытовая техника. 15 мин пешком от м. Шукинская». Рядом парк, развитая инфраструктура. Прекрасный панорамный вид. Сдам на длительный срок ,славянской семье с ребенком. Без животных и не курящим. Сдает собственник, агентства прошу не беспокоить.

Цена: 45 000 руб./мес.

+7(916) 285-55-93



**м. «Добрынинская», Валовая, 33**

Сдается 3-комнатная квартира, площадью 96 м<sup>2</sup>. 3 минуты пешком от м. «Добрынинская» в генеральском доме. Окна выходят на три стороны. Прекрасные панорамные виды из окон. Кухня – 15 м<sup>2</sup>. Квартира на 7 этаже, с балконом. Высококачественная отделка дома. Ремонт выполнен по эскизам Строгановских художников. Джакузи с аквамассажем и подсветкой 18 цветов, биде. В квартире новая изысканная итальянская мебель, бытовая техника, wi-fi. Двор дома смежный с двором Плехановской академией. Развитая инфраструктура. Прекрасно благоустроенный двор. Охраняемая территория. Удобная транспортная доступность!

Цена: 150000 руб/мес + депозит.



+7(495) 739-63-30



**м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов**

Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании, 7 мин пешком. Площадь до 6,000 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей.



+7 (925) 507-67-45  
+7 (985) 773-19-51



**Егорьевское ш., 17 км от МКАД, Раменский р-н, ЖК «Родники»**

Двухуровневая квартира 166 м<sup>2</sup>. Свободная планировка. Собственная охр. территория с ландшафтным дизайном, детскими площадками, бассейном, декоративными прудами, барбекю, теннисным кортом, паркингом. Развитая инфраструктура.

Цена: 6,4 млн. руб.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



**г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, 17**

Квартира в элитном доме, год постройки – до 1917 г., капитальный ремонт – в 1969 г., были поставлены бетонные перекрытия. В 2010-м – реконструкция квартиры (на завершающей стадии). Общ. пл. 200 м<sup>2</sup>. Пот. 3,35 м, после ремонта – 3 м. Три спальни, гостиная, кухня, подсобная комната, душ, ванная, 2 санузла, есть проект кухни.

Цена: 36 млн руб.

Сергей Николаевич

+7 (812) 448-98-46



**Нахабино, Новая Лесная, 7**

2-комн. квартира пл. 65,7 м<sup>2</sup>. Прекрасный ремонт по инд. проекту. Полностью меблир. Оснащена техникой класса люкс. 9-й эт. 14-эт. дома. Окна выходят на две стороны. Рядом пруд. Благоустроенный двор. Дом находится в 14 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 5,2 млн руб.

+7 (926) 165-10-60

*Не ищи %  
меньше, а ищи  
ипотеку  
дешевле!*

**8 (800) 200-07-07**

Телефон горячей линии. Звонок по России и с мобильного бесплатный

**УЗНАЙ ИПОТЕКУ  
БЛИЖЕ**

 **DeltaCredit**  
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. № 1.  
[www.deltacredit.ru](http://www.deltacredit.ru)



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать объекты недвижимого имущества, расположенные в Раменском районе МО, принадлежащие ООО «Георесурс»

**Продавец:** ООО «Георесурс»

**Место нахождения Имущества:** МО, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Поповка, ул. Центральная, д.15.

**Выставляемое на торги имущество (далее - Имущество):**

1. Офисное здание, общая площадь 452,70 м<sup>2</sup>, инв. № 27113. (Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 50 АА № 251338 выдано 30 июня 2010 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, кадастровый (или условный) номер: 50:23:27:07644:001)
2. Земельный участок площадью 1503 кв. м. под офис, земли поселений (Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 50 АА № 251329 выдано 30 июня 2010 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020219:0010).

Имущество не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Ограничения (обременения) прав на имущество: не зарегистрировано. Имущество продается единым лотом. Вышеперечисленные объекты принадлежат ООО «Георесурс» на праве собственности.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать принадлежащий ООО «Газпром торгсервис» объект недвижимости «Склад моторного топлива» в г. Малоярославце Калужской обл. и приглашает заинтересованных лиц к переговорам.

**Продавец:** ООО «Газпром торгсервис».

**Место нахождения Имущества:** Калужская область, г. Малоярославец, ул. Энтузиастов, д. 8.

**Выставляемое на торги Имущество, в составе объекта недвижимости «Склад моторного топлива»:**

Очистные сооружения замазученных дождевых стоков, пл. 95,9 м<sup>2</sup>; железнодорожные пути, протяженность 1024 м; четыре металлических резервуара, объемом по 300 м<sup>3</sup> каждый, включая устройства для налива топлива, устройства для нижнего слива топлива, подпорные стенки, молниеотводы; здание КТП-250, пл. 2,4 м<sup>2</sup>; два сооружения резервуара противопожарного запаса, пл. по 144,0 м<sup>2</sup>; резервуар счищенных дождевых стоков, объем 250 м<sup>3</sup>; здание насосной, пл. 36,0 м<sup>2</sup>; здание производственного корпуса, пл. 94,3 м<sup>2</sup>; эстакада для осмотра цистерн; ограждение территории. Все объекты принадлежат ООО «Газпром торгсервис» на правах собственности как объекты незавершенные строительством. Сведения о участке: здания и сооружения располагаются на 2-х участках, пл. 17 120 м<sup>2</sup>, предоставленных под промышленные предприятия и принадлежащих на праве собственности ООО «Газпром торгсервис».



+7 (495) 739-63-30

+7 (926) 854-52-40



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать нежилые строения, принадлежащие ООО «Газпром трансгаз Сургут» и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах

**Продавец:** ООО «Газпром трансгаз Сургут»

**Место нахождения Имущества:** Тюменская область, Ишимский район, 253 км автодороги Тюмень-Омск, Промбаза ООО «Сургутгазпром», строение 1, строение 2.

**Выставляемое на торги имущество:**

1. Нежилое строение – ангар (арочник), одноэтажное, общая площадь 900 м<sup>2</sup> Фундамент – ж/б ленточный, наружные и внутренние капитальные стены – листовое железо, перегородки – кирпичные, пол – ж/б плиты, перекрытия – фермы металлические, крыша – металлическая. Год постройки – 1999.
2. Нежилое строение (проходная), общая площадь 32,5 м<sup>2</sup> Фундамент – бетонный, наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, пол – деревянный, перекрытия – ж/б плита, крыша – шифер. Год постройки – 1999.

Земельный участок под объектами недвижимого имущества, площадью 3 524 кв. м имеет целевое назначение – «под производственную базу» и находится в долгосрочной аренде. Договор аренды от 12 июля 2006 г. № 76. Срок аренды 49 лет.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать объекты недвижимого имущества в г. Геленджик Краснодарского края, принадлежащих ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород».

**Продавец:** ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород», тел.: (831) 433-16-95.

**Место нахождения Имущества:** Краснодарский край, город Геленджик, улица Тельмана, дом 133.

**Выставляемое на торги имущество:** Объекты производственно-складского назначения (далее – «Имущество») общей площадью 2 448,9 м<sup>2</sup>, а именно: здание производственно-административного корпуса, площадью 1 792,2 м<sup>2</sup>, здание проходной, площадью 54,5 м<sup>2</sup>; здание склада, площадью 342,5 м<sup>2</sup>, здание склада, площадью 259,7 м<sup>2</sup> Земельный участок под объектами недвижимого имущества находится в аренде на 49 лет и имеет общую площадь – 9 275 м<sup>2</sup>

На реализуемое Имущество все права зарегистрированы надлежащим образом, обременения отсутствуют. Имущество выставляется на торги единым лотом.

За дополнительной информацией можно обращаться к агенту Продавца ЗАО «АФИНА» тел: (495) 739-63-30



+7 (495) 739-63-30



## НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup>, все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

## СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОТ 4,1 МЛН РУБ.

- 🏠 Газ
- 🏠 Электричество
- 🏠 Канализация
- 🏠 Водопровод
- 🏠 Охрана
- 🏠 Коттеджи от 180 до 230 м<sup>2</sup>
- 🏠 Участки 12 соток
- 🏠 Назначение земли: под ИЖС
- 🏠 Материал стен:  
оцилиндрованное бревно

**+7 (910) 490-06-25**  
**+7 (926) 105-82-02**



**Калужское ш., 17 км от МКАД, Ватутинки**

Дом 230 м² в стародачном поселке. Меблирован. Гостиная с камином. Лесной участок 17 соток. Ландшафтный дизайн. Рядом детский оздоровительный центр.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

(495) 640-05-28



**Рублево-Успенское ш., 23 км от МКАД, «Успенские усадьбы»**

Дом 588 м² в охраняемом коттеджном поселке. Участок 16 соток. Гараж на три автомобиля. Дом для персонала. Центральные коммуникации. Рядом гимназия, ледовый комплекс.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58



**Дмитровское ш., 20 км от МКАД, «Трудовая-Северная»**

Участок 75 соток в стародачном поселке. На участке растут лесные и фруктовые деревья. Кирпичный дом. Домик для охраны. Рядом Икшинское водохранилище.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 640-05-28



**Новорижское ш., 27 км от МКАД, «Николин ручей»**

Дом 360 м² в охраняемом коттеджном поселке. Меблирован. Гостиная со вторым светом. Участок 20 соток. Ландшафтный дизайн. Гараж на три автомобиля. Центральные коммуникации. Рядом НОУ «Первая московская гимназия»



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+ 7 (495) 983-02-58



**Волоколамское ш., 20 км от МКАД, «Снегири»**

Дом 415 м² в коттеджной застройке. Усадьба. Участок 1,5 гектара. Ландшафтный дизайн. Гостевой дом 250 м². Дом для охраны 200 м². Гараж на три автомобиля. Рядом лес. Истринское водохранилище.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 640-05-28



**Каширское ш., 16 км от МКАД, «Григорчиково»**

Дом 295 м² в охраняемом коттеджном поселке. Участок 22 сотки. Гараж на два автомобиля. Центральные коммуникации. Рядом пляж и причал для яхт. В нескольких минутах езды – конноспортивный клуб.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58



**Новорижское ш., 27 км от МКАД, «Белая гора-1»**

Дом 530 м² в охраняемом коттеджном поселке. Сауна. Зимний сад. Участок 23 сотки. Собственный выход в лес. Баня. Центральные коммуникации. Рядом река Истра.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58



**Киевское ш., 25 км от МКАД, «Фрунзевец»**

Участок 25 соток правильной формы в стародачном поселке.



[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 640-05-28

**Рублево-Успенское ш., 18 км от МКАД, «Солослово»**

Дом 400 м<sup>2</sup> в коттеджной застройке. Каминный зал. Восемь спален. Лесной участок 17 соток. Гараж.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 640-05-28

**Новорижское ш., 17 км от МКАД, «Козенки»**

Дом 700 м<sup>2</sup> в охраняемом коттеджном поселке категории Premium. Меблирован. Гостиная с камином. SPA-зона с бассейном. Пять спален. Участок 1 гектар. Ландшафтный дизайн. Гостевой дом. Центральные коммуникации. Рядом река.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58

**Новорижское ш., 38 км от МКАД, «Опушкино»**

Дом 400 м<sup>2</sup> в охраняемом коттеджном поселке. Гостиная с камином. Участок 15 соток. Центральные коммуникации. Рядом пруд. На берегу пруда – домик для чайной церемонии.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58

**Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД, «Жуковка»**

Дом 775 м<sup>2</sup> в охраняемом коттеджном поселке. Гостиная с камином. Сауна. Лесной участок 37 соток. Гараж. Центральные коммуникации. Рядом лес и река.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58

**Новорижское ш., 10 км от МКАД, «Никола-Урюпино»**

Дом 675 м<sup>2</sup> в охраняемом коттеджном поселке. Авторский проект. Каминный зал. Участок 18 соток. Ландшафтный дизайн. Центральные коммуникации. Рядом Усадьба Голицыных.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 983-02-58

**Рублево-Успенское ш., 21 км от МКАД, «Успенка-21»**

Дом 436 м<sup>2</sup> в охраняемом коттеджном поселке. Участок 17 соток. Гараж на два автомобиля. Центральные коммуникации. Удобное транспортное сообщение по трем шоссе - Рублево-Успенскому, Ильинскому, Новорижскому.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7(495) 983-02-58

**Дмитровское ш., 15 км от МКАД, «Большое Свинорье»**

Участок 48 соток в коттеджной застройке. Ландшафтный дизайн. Пруд с мостиком. Вечернее освещение. Лесные и фруктовые деревья. Кирпичный дом для персонала. Рядом река.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 640-05-28

**Ярославское ш., 25 км от МКАД, «Зеленоградский»**

Дом 313 м<sup>2</sup> в коттеджной застройке. Гостиная с камином. Сауна. Русская баня. Зимний сад. Лесной участок 55 соток. Ландшафтный дизайн. Беседка. Рядом пруд.


[www.greatr.ru](http://www.greatr.ru)

+7 (495) 640-05-28



**Симферопольское ш., 90 км от МКАД**

Коттеджный поселок «Березкино», живописный лес, доступные цены. Дома с участками от 3,6 млн. руб. Инфраструктура, коммуникации, ипотека, ПМЖ.

Цена: 79 000 руб./сотка



info@gkter.ru  
http://www.berezkiino.ru +7 (495) 221-21-64



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Современные двухуровневые таунхаусы 163 м<sup>2</sup> в поселке с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес-клуб) в окружении роскошного леса на живописном холме. Территория Новой Москвы, прописка.

Цена: от 12 900 000 руб.

www.poselok-blagodat.ru +7 (495) 514-66-44



**Киевское ш., 10 км от МКАД, «Валуевская слобода»**

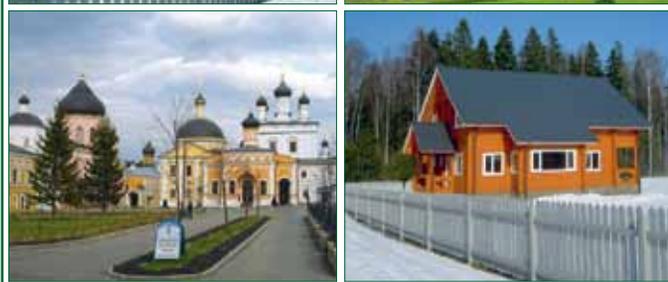
Поселок расположен рядом с санаторием-усадьбой «Валуево», на границе с лесным массивом, вблизи водоема. Дома построены на 80% из импортных материалов. Немецкий стандарт качества. Ипотека под 6% год. ЗАО АКБ «ЦентроКредит».

Новый формат жизни

Цена: от 2 500 \$/м<sup>2</sup>

Отдел продаж: +7 (495) 760-58-68

www.v-sloboda.ru



**Симферопольское ш., 50 км от МКАД**

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup>, все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Цена: от 5,9 млн руб.

Собственник

Тел.: +7 (910) 490-06-25, +7 (926) 105-82-02



**Красногорск, 7 км от МКАД, ОКП «Новоникольское»**

Таунхаус 200 м<sup>2</sup>, 4 сотки. Ландшафт, беседка, бассейн, гостевой домик. Ремонт, мебель и техника. 3 спальни, кабинет, 3 санузла, парилка, гараж, гостиная с камином. Рольставни, пол с подогревом, спутник, сплитсистема, лоджия. Живописное место.

Цена: 17 млн руб.



www.cgl.ru +7 (495) 937-75-74



**Новорязанское/Каширское ш., 25 км от МКАД, «Чулково CLUB»**

Коттеджи и таунхаусы из кирпича от 200 до 400 м<sup>2</sup>, 25 км от МКАД на берегу Москвы-реки, горнолыжный склон, бассейн, школа. Центральные коммуникации. Всё в собственности. Ипотека.



www.ch-club.ru +7(495) 972-84-84



**Минское ш., 34 км от МКАД**

Клубный коттеджный поселок «Астра – Лесные усадьбы», живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

Цена: от 15 млн руб.

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271



**Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Руза Family Park»**

«Инвестиционно-строительный холдинг «ГУД ВУД» представляет флагманский проект: охраняемый коттеджный поселок бизнес-класса «Руза Family Park».

Экопоселок на 65-м километре Новой Риги с уникальной концепцией: все дома, здания и сооружения строятся из клееного бруса высшего качества, бульвары шириной 17 метров



с кольцевыми развязками, не имеющий аналогов сказочный детский парк развлечений на территории более 29 000 м², а также – высокоскоростной интернет, спортивная зона, кинотеатр, магазин, кафе, собственный шаттл до станции метро «Строгино». Великолепное освещение, полный пакет коммуникаций, высокие темпы строительства поселка – открыты продажи второй очереди в лесной части поселка. Ипотека, зачет жилья, рассрочка.

**Запись на экскурсию и консультации по поселку – +7(495) 545-45-77**

**Горячая линия по строительству коттеджей – 8-800-333-1111, звонок по России бесплатный**

**Коттеджные поселки – [www.kmd77.ru](http://www.kmd77.ru)**

**Заказ домов из клееного бруса – [www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)**



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Элитный поселок с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес) в окружении роскошного леса на живописном холме. Коттеджи от 270 м² в единой стилистике. Дома построены. Строгая охрана.

Цена: от 31 900 000 руб.

**[www.poselok-blagodat.ru](http://www.poselok-blagodat.ru) +7 (495) 514-66-44**



**Новорижское ш., 19 км от МКАД**

Особняк в английском стиле, 550 м² в поселке с развитой инфраструктурой. В доме 5 спален с ванными комнатами, кабинет, зал для отдыха с бильярдом, гостиные с великолепными каминами, зимний сад, столовая с выходом в зону отдыха, прилегающую к дому. В оформлении интерьера использованы дорогие предметы декора, элитная мебель. На участке подогреваемый бассейн, баня, выполнен ландшафтный дизайн. Имеется гараж на 2 автомобиля.

Цена: 118 млн руб.

**+7(921) 962-08-62**



**Рублево-Успенское ш., 5 км от МКАД, д. Раздоры.**

Участок 51 сотка, ИЖС. Выполнен ландшафтный дизайн, высажены крупномеры, все центральные коммуникации, электричество 60 кВт. Продает собственник.

**+7 (967) 157-11-11**



**Новорижское ш., 1 км от МКАД, «Резиденция Рублево»**

Поселок «Резиденция Рублево» – уникальный для сегодняшнего рынка проект, сочетающий все преимущества жизни в столице и за городом. Резиденции расположены на престижном Новорижском направлении, в 1 км от МКАД. Всего 30 минут займет дорога на машине от поселка до центра Москвы. Общая площадь дуплекса: 364 м<sup>2</sup>. Этажность: 2 этажа. Отделка фасада: натуральный материал (дерево и камень). Площадь террасы: 73 м<sup>2</sup>. Площадь патио-площадки: 51,9 м<sup>2</sup>. Предусмотрено 4 спальни со своими санузлами, просторная гостиная с двусторонним камином и с отдельным выходом на патио-площадку в парковую зону, две террасы с возможностью присоединения к общей площадке, гараж на две машины и 2 уличные парковки. Резиденции предлагаются без внутренней отделки, что предоставляет безграничные возможности для создания жизненного пространства по собственному вкусу.

Цена: 6 000 у.е. м<sup>2</sup> (\$ США по курсу ЦБ)



goriachevanv@mgscn-invest.ru +7-903-745-73-43



**Ярославское ш., 49 км от МКАД, «Спасс-Торбеево»**

Коттеджный поселок «Спасс-Торбеево» в окружении лесов и озер состоит из 107 участков. На территории поселка есть свой пляж, детские и спортивные площадки, магазин. В 50 метрах от поселка расположена действующая церковь. Капитальные дома из камня, площадью от 130 м<sup>2</sup> выполнены в едином архитектурном стиле. Только сейчас Вы можете приобрести коттедж бизнес класса по привлекательной цене.

Цена: 3 480 000 руб.



www.valleygreen.ru  
www.5008789.ru

+7 (495) 500 87 89



**Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 220 000 руб./сот.



жилье-земли.рф

+7 (495) 773-72-76



**Рублево-Успенское ш., 19 км от МКАД**

Роскошный особняк 740 м<sup>2</sup> под отделку на лесном участке 18 соток в элитном охраняемом коттеджном поселке. Центральные коммуникации, ИЖС. Поселок полностью застроен. Развитая инфраструктура. Собственник.

+7 (967) 157-11-11



**Рублево-успенское ш., д. Жуковка**

Дом 500 м<sup>2</sup> - 4 уровня, 2 жилых этажа, каминная, зимний сад, бильярд, бассейн, сауна, джакузи. Гараж на 3 м/м, домик для персонала, 20 соток земли. Ландшафтный дизайн.

Цена \$3 700 000

+7(926) 529-54-77



**Калужское ш., 21 км от МКАД, жилой комплекс «Панорама»**

Кирпичные двухуровневые таунхаусы 140 м<sup>2</sup> в охраняемом поселке с подземными коммуникациями. Каждый таунхаус имеет свой участок и навес для автомобиля. Территория Москвы с лета 2012г.

Цена: от 8 400 000 руб.

www.poselok-panorama.ru +7 (495) 510-76-90



**Дмитровское ш., 25 км от МКАД, «Адмиралъ»**

Поселок бизнес-класса на берегу Икшинского водохранилища со своим пляжем, спуском для легкомоторной техники, площадками для волейбола. Участки от 15 соток без подряда. Центральные коммуникации. Цена: от 4,9 млн руб.



[www.admiralposelok.ru](http://www.admiralposelok.ru) + 7(495) 363-55-03



**Пятницкое ш., 38 км от МКАД, «Соколово-парк»**

Коттеджный поселок «Соколово-парк» раскинулся на высокой поляне, с трех сторон примыкающей к смешанному лесу, в пешей доступности от Истринского водохранилища, в экологически чистом районе Подмосковья. О благоприятной экологической обстановке этих мест говорит и обилие представителей животного и растительного мира. Территория поселка площадью 11,6 га разделена на 65 участков от 8,7 до 25 соток. В поселке готовы все центральные коммуникации, внутрипоселковые дороги асфальтированы. «Соколово-парк» огорожен забором. Строгая охрана. Планируется строительство детской и спортивной площадок, магазина, благоустроенной зоны отдыха. Доехать до поселка из Моск<sup>ы</sup> можно за 40-50 минут еще по трем шоссе: Новорижскому, Волоколамскому или Ленинградскому. Цена: от 2,2 млн руб.



[www.sokolovo-park.ru](http://www.sokolovo-park.ru) + 7(495) 363-55-03



**Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Ново Тишково»**

Поселок расположен на высоком берегу реки Ольшанка. Участки от 10 соток возле леса и с выходом к реке. Центральные коммуникации. Поселок огорожен забором, организована круглосуточная охрана. Цена: от 1,4 млн руб.



[www.newtishkovo.ru](http://www.newtishkovo.ru) + 7(495) 363-55-03



**Горьковское ш., 5 км от МКАД, Балашиха**

Дом 206 м<sup>2</sup> (с мансардой 306 м<sup>2</sup>) на участке 11 соток с соснами в охраняемом поселке. Гараж на 2 автомобиля. Участок крайний к лесу. Центральные коммуникации, охранная сигнализация. Цена: 12,5 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Новорижское ш., 35 км от МКАД**

Уютный каменный дом 204 м<sup>2</sup> на шикарном лесном участке 50 соток. В 5 минутах ходьбы находится чистое озеро с пляжем. ИЖС. Срочная продажа! Цена: 21 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Новорижское ш., 22 км от МКАД, «Обушково»**

Участок 12 соток с лесными деревьями в обжитом районе. Возможно увеличение участка. Инженерные сети - газ, свет, вода - в 100 м от участка. Рядом река Беляна. Цена: 3,3 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Рублево-Успенское ш., 28 км от МКАД**

Готовый коттедж из кирпича 1000 м<sup>2</sup> на участке 40 соток с корабельными соснами. Роскошный интерьер и элитная мебель. На участке также гостевой дом 228 м<sup>2</sup> и беседка 100 м<sup>2</sup>. Цена: 139,5 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Киевское ш., 27 км от МКАД, «Апрелевка-Парк»**

Всего в 20 минутах езды по Киевскому шоссе, в 2 км от трассы, между лесом и рекой расположен коттеджный поселок «Апрелевка-Парк». Здесь созданы все условия для комфортного проживания. Вы можете приобрести участок и построить дом по собственному проекту или купить таунхаус. В таунхаусах предусмотрены широкие лестницы, места для установки каминов, крытые веранды и открытые террасы. Кроме того, имеется возможность по специальной цене дополнительно заказать проект и построить цокольный этаж. В 2 км от «Апрелевки-парка» расположен г. Апрелевка с богатой инфраструктурой.

Цена: от 3,5 млн руб.



[www.aprelevka-park.ru](http://www.aprelevka-park.ru) +7(495)363-55-01



**Киевское ш., 7 км от МКАД, «Бристоль»**

«Бристоль» — это современный охраняемый поселок таунхаусов и коттеджей в английском стиле. Территория, на которой расположен поселок, подбиралась с учетом самых высоких требований к размещению загородного жилья. В «Бристоль» имеются все центральные инженерные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация. Поселок граничит с живописным Ульяновским лесопарком, в непосредственной близости находится водоем с родниковыми ключами. Лесной массив и озеро способствуют созданию в поселке уникального для ближнего Подмосковья микроклимата.

Цена: от 6,5 млн руб.



[www.bristol-poselok.ru](http://www.bristol-poselok.ru) +7(495)363-55-01



**Пятницкое ш., 25 км от МКАД, «Новое Бакеево»**

«Новое Бакеево» — современный ЖК бизнес-класса, ориентированный на уважаемого покупателя, планирующий приобрести загородное жилье за пределами мегаполиса и ценящего возможность проживать с комфортом в окружении подмосковных пейзажей. Здесь можно купить коттедж, участок с подрядом на строительство дома, а также комфортабельный таунхаус. «Новое Бакеево» — это близость к столице с возможностью добираться общественным транспортом; все городские коммуникации; продуманная внутренняя инфра-ра; превосходная экология; эстетическая привлекательность.

Коттеджи от 12,13 млн руб.

Таунхаусы от 4,2 млн руб.



[www.novobakeevo.ru](http://www.novobakeevo.ru) +7(495) 363-28-63



**Каширское ш., 28 км от МКАД, «Красные пруды»**

Поселок «Красные пруды» расположен на живописной лесной поляне, граничит с большим озером. К продаже предлагаются таунхаусы, участки с подрядом на строительство и без, а также готовые дома. Ко всем объектам в поселке подводятся центральные инженерные коммуникации: канализация, газо-, водо-, электроснабжение выделенной мощностью 8 кВт. В 10 минутах езды от поселка находится г. Домодедово с развитой инфраструктурой. Если вы мечтаете приобрести недвижимость недалеко от Москвы, но в экологически чистом месте, коттеджный поселок «Красные пруды» — ваш выбор!

Цена: от 3,5 млн руб.



[www.krasnye-prudy.ru](http://www.krasnye-prudy.ru) +7(495) 363-28-63



**Киевское/Калужское ш., 17 км от МКАД, «Большое Покровское»**

Жизнь создана для удовольствия – как этот дом для жизни!  
Роскошный коттедж 350 м<sup>2</sup> под ключ на участке 13,3 сотки в окружении вековых сосен. Безупречное качество отделки, большая застекленная веранда с выходом на участок, сауна с большой душевой, комната отдыха. На участке выполнен ландшафтный дизайн.  
Стиль, качество, достойное окружение – основы комфортной жизни. Цена: 52,7 млн руб.



[www.3631625.ru](http://www.3631625.ru)

+7 (495) 363-16-25



**Горьковское/Щелковское ш., 29 км от МКАД, «Воскресенское»**

Готовые дома в готовом поселке «Воскресенское», рассчитанном на 241 домовладение. Поселок в окружении соснового бора, в 300 метрах Пашуковское озеро. В 10 минутах езды - колледж, детский сад и школа.  
Цена: от 6 млн руб.



[www.voskresenskoe-poselok.ru](http://www.voskresenskoe-poselok.ru) +7 (495) 363-16-25



**Новорижское ш., 38 км от МКАД, «Светлогорье»**

Пригород Лондона» - жилой поселок бизнес-класса «Светлогорье», рассчитанный на 350 домовладений. Богатая инфраструктура: школа, сра -комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарк.  
Ипотека: Росбанк, Сбербанк.  
Цена: от 9 млн руб.



[www.svetlogorie-poselok.ru](http://www.svetlogorie-poselok.ru)

+7 (495) 363-16-25



**Ярославское ш., 16 км от МКАД, Комплекс поселков**

На сегодняшний день поселок экономкласса «Лосиный парк», расположенный в 16 км от МКАД по Ярославскому шоссе, распродан более чем на 90%. Из 643 земельладений в продаже осталось всего 50 участков от 7 до 28 соток без подряда на строительство домов. Минимальная стоимость предложения, в которую включено подведение инженерных коммуникаций - газа, воды, электричества и канализации, составляет 1,5 млн рублей. На участки в поселке «Лосиный парк» получены кадастровые паспорта. Собственники смогут получить документ в местном земельном комитете или его копию в отделе продаж поселка. Первые 335 участков имеют свидетельства на землю. В скором времени документы будут выданы на оставшуюся часть земель.

Большой популярностью пользуется и поселок «Заповедный парк», рассчитанный на 102 земельладения. Здесь за несколько месяцев продано 30 участков по цене от 1,7 млн рублей, в которую также входит стоимость центральных коммуникаций. Высокие продажи объясняются демократичной ценовой политикой, а также благоприятной экологической обстановкой направления: поселок граничит с лесным массивом национального парка «Лосиный остров». Важную роль сыграли также возможность приобрести участок на условиях беспроцентной рассрочки и доступность инфраструктуры: в непосредственной близости от поселка находятся детский сад, фитнес-центр, кинотеатр, аптека, торговые и развлекательные центры.



[www.losiniy-park.ru](http://www.losiniy-park.ru)  
[www.zap-park.ru](http://www.zap-park.ru)  
[www.poselok-losiniy-ostrov.ru](http://www.poselok-losiniy-ostrov.ru)

+7 (495) 363-16-25



**Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Пестово-Семеновское»**

На севере Подмосковья, вблизи двух водохранилищ раскинулся поселок «Пестово-Семеновское». На выбор предлагаются небольшие по площади участки. Удобное расположение и лучшее ценовое предложение.

Цена: 1,5 млн.руб.



[www.pestovo-semenovskoe.ru](http://www.pestovo-semenovskoe.ru)

+7(495) 363-06-06



**Минское ш., 33 км от МКАД, «Янтарный лес»**

Жилой поселок в окружении леса со всеми коммуникациями и развитой инфраструктурой. ИЖС.

Цена: от 4,6 млн руб. за участок с коттеджем.



[www.yan-les.ru](http://www.yan-les.ru)

+7(495) 363-06-06



**Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»**

Коттеджный поселок бизнес-класса в окружении леса. Центральные коммуникации, развитая инфраструктура, водоем с пляжной зоной.

Цена: от 2,2 млн руб.



[www.siesta-poselok.ru](http://www.siesta-poselok.ru)

+7(495) 363-06-06



**Новорязанское ш., 27 км от МКАД, «Березовый парк»**

«Березовый парк» - новый современный коттеджный поселок, отвечающий всем требованиям, предъявляемым к комфортабельному загородному жилью.

Цена: от 1,6 млн руб. за участок



[www.berez-park.ru](http://www.berez-park.ru)

+7(495) 363-06-06



**Ярославское шоссе ш., 29 км от МКАД, «Пестовские дачи»**

Одним из преимуществ поселка является расположение - недалеко от Москвы, на опушке леса, возле Пестовского и Учинского водохранилищ. Действуют центральные коммуникации. Возведено более 60 домов, часть заселена. Возможна регистрация. Великолепное место для отдыха и постоянного проживания. К услугам жителей инфраструктура курорта «Ишково». До поселка также можно доехать по Дмитровскому, Осташковскому шоссе и общественным транспортом.

Цена: 3,8 млн.руб. за участок с таунхаусом.



[www.pestovo-dachi.ru](http://www.pestovo-dachi.ru)

+7(495) 363-06-06



**Киевское ш., 15 км от МКАД, «Есенино»**

В коттеджном поселке «Есенино» предлагаются земельные участки с панорамными видами от 9,5 соток без строительного подряда со всеми центральными коммуникациями. Доехать до поселка можно по Киевскому или Калужскому шоссе.

Особое внимание уделяется безопасности жителей и созданию инфраструктуры. Дом в «Есенино» станет прекрасной альтернативой московской квартире. Покупателям гарантирован индивидуальный подход, гибкая система оплаты, возможны рассрочка и ипотека от Сбербанка. Срок сдачи - сентябрь 2012 года.

Цена: 3,5 млн.руб.



[www.poselokesenino.ru](http://www.poselokesenino.ru)

+7(495) 363-06-06



### Новорижское шоссе., 20 км от МКАД, «Millennium Park»

Живописный участок площадью 17,25 сотки расположен в построенной очереди уникального элитного коттеджного поселка Millennium Park. В поселке действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Millennium Park представляет собой законченное произведение дизайнерского искусства, в котором нашли отражение все передовые тенденции, принятые в мировой практике при строительстве элитных жилых комплексов. Особое внимание уделялось формированию неповторимого облика поселка, в котором единое целое составляют роскошные природные ландшафты, экологичные комфортабельные особняки и лучшие произведения садово-паркового искусства. Рукотворные реки общей протяженностью более пяти километров, пронизывающие всю территорию поселка, связывают между собой многочисленные озера, на их живописных берегах, украшенных статуями, павильонами, ротондами и цветниками, раскинулись великолепнейшие парки, занимающие тридцать гектаров. Здесь расположились детские игровые комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, уютные кафе, благоустроенные пляжи. На территории одного из парков, занимающего восемь гектаров, на берегу озера, площадь зеркала которого составляет три гектара, планируется построить роскошный ресторан с непревзойденным дизайном. Проектом предусматривается создание бассейна, огромной летней веранды и детского клуба. Кроме того, в Millennium Park будут работать аптечный пункт и минимаркет. В настоящее время поселок активно застраивается, ведутся ландшафтные работы с высадкой деревьев. Вблизи поселка находятся многочисленные инфраструктурные объекты, в том числе престижные учебные заведения.



+7 (495) 363-55-08



### Новорижское ш., 23 км от МКАД, «Monteville»

Роскошный кирпичный дом площадью 457 м<sup>2</sup> с гаражом на два автомобиля, выполненный в современном архитектурном стиле, под отделку на участке 19 соток в элитном коттеджном поселке Monteville. Ритмичность линий, подчеркнутая строгость геометрии, простота внешнего вида в сочетании с использованием современных материалов в природном цвете придадут дому неповторимый облик, естественность и выразительность. Территория домовладения обнесена кованой оградой. На участке выполнен ландшафтный дизайн, высажены деревья. В поселке действуют все центральные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Здесь формируется идеальная для загородного проживания среда. Особенно поселка Monteville является гармоничное сочетание живописного ландшафта и современных архитектурных форм. Под общественно-рекреационные зоны отдано 30 га территории поселка. Центральная парковая зона протянется вдоль реки Беляны. Ее живописные берега украсят скульптуры, тематические сады, цветники и большой каменный мост с иллюминацией, а в месте слияния Беляны с Грачихой раскинется амфитеатр. Возле большого озера расположен пляж. Предусмотрены детские и спортивные площадки. Большой участок граничащего с поселком леса превращен в прогулочную зону с велосипедными и пешеходными дорожками. Особое внимание уделяется вопросам безопасности проживающих и их гостей. Уютный быт в Monteville обеспечат специалисты службы эксплуатации и интеллектуальные инженерные системы. В непосредственной близости к Monteville находятся множество инфраструктурных объектов, в том числе лицеев и школ. Сдача поселка в эксплуатацию – 2012 г.



+7 (495) 363-55-08



### Новорижское шоссе., 25 км от МКАД, «Гринфилд»

Роскошный двухэтажный кирпичный дом площадью 423 м<sup>2</sup> под отделку с мансардным этажом и гаражом на два автомобиля на участке 20 соток. Этот величественный особняк, отличающийся целостностью и компактностью архитектурного образа, идеально вписывается в окружающий ландшафт и полностью отвечает представлениям самых взыскательных покупателей о комфортабельном загородном жилье. Строгие линии фасада оживляет современная изысканная отделка, выдержанная в природной цветовой гамме. На участке имеется готовый к проживанию двухэтажный гостевой дом 125 м<sup>2</sup>. Он оснащен системой кондиционирования и мебелирован. Имеются все действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. На территории жилого поселка «Гринфилд» разместились многофункциональный общественный центр, ресторан, детский клуб, теннисный корт. Многочисленные прогулочные



и рекреационные зоны оформлены лучшими ландшафтными дизайнерами. Изюминкой поселка стал роскошный парк с павильонами, беседками, гротами и фонтанами, разбитый на живописных берегах озера с островами, соединенными с набережной изящными мостиками. Примыкающий к поселку участок леса превращен в прогулочную зону. Здесь прокладываются пешеходные и велосипедные дорожки, оборудуются спортивные площадки. Так что жители и гости поселка смогут насладиться прогулками по парку, игрой в теннис на корте или отдыхом в лесной прогулочной зоне, а также незабываемыми вечерами в отличном ресторане у озера. Всего в десяти минутах езды от поселка находятся пять общеобразовательных школ и три детских сада, и каждый сможет выбрать детское учебное учреждение максимально подходящее для своего ребенка.

Цена: 70,1 млн руб.



+7 (495) 363-55-08



**Кипр, Лимассол, Villa S2 - Santana**

Вилла является частью престижного проекта на расположенном на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (397м<sup>2</sup>), выполнена в венецианском архитектурном стиле и построена на участке 500м<sup>2</sup> с садом. Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море. Цена: € 5 500 000 + 15% НДС

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villa E2 - Cecilia**

Вилла является частью престижного проекта который расположен на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (285м<sup>2</sup>), выполнена в венецианском архитектурном стиле и готова к сдаче. Построена на участке 317м<sup>2</sup>. Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море. Цена: € 3 400 000 + 15% НДС

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Flat W1 - Barbara 1**

Апартаменты (118м<sup>2</sup>) с собственным садом (269.8м<sup>2</sup>) являются частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол. Цена: € 1 100 000 + 15% НДС

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Duplex W1 - Barbara 2**

Этот роскошный дуплекс (227м<sup>2</sup>) является частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол. Дуплекс является частью трехэтажного здания и занимает часть второго и третьего этажей. Цена: € 1 700 000 + 15% НДС

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villa Heaven 11**

Villa Heaven 11 Шикарная вилла, расположена в одном из самых востребованных районов Лимассола, всего в 80м от моря. Близость к пляжу, средиземноморский стиль, выдержанный в современном исполнении, атмосфера роскоши и эксклюзивности все, это является отличительной чертой этой виллы. Вилла имеет 5 спален, просторные веранды, сад на крыше, ухоженный сад и собственный бассейн. В отделке используются в основном итальянские материалы самого высокого качества, дома построены с использованием последних технологий. Цена: € 2 250 000

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villas Project 2**

Комплекс вилл, расположен в одном из самых востребованных районов Лимассола, всего в 100м от моря. Средиземноморский стиль, выдержанный в современном исполнении, атмосфера роскоши и эксклюзивности все, это является отличительной чертой этого проекта. В отделке используются материалы самого высокого качества. Цена: € 3 400 000

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villa Heaven 10**

Шикарная вилла расположена в одном из самых востребованных районов Лимассола, всего в 50м от моря. Средиземноморский стиль, исполнена в современном дизайне, атмосфера роскоши и эксклюзивности, все это является ее отличительной чертой. Цена: € 1 700 000

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Duplex W1 - Barbara 4**

Этот роскошный дуплекс (227м<sup>2</sup>) является частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол. Дуплекс является частью трехэтажного здания и занимает часть второго и третьего этажей.  
Цены: € 1 700 000 + 15% НДС

[buyincyprus@gmail.com](mailto:buyincyprus@gmail.com)

**8 10 357 96 570609**



**Испания. Апартаменты, бунгало, шале, дуплекс.**

Компания «МГСН-служба недвижимости» предлагает Вашему вниманию несколько новых и наиболее популярных объектов от крупнейшего застройщика побережья Испании – Компании Larrosa International.

**Цена: от €127 000**



[mitrohina@mgsn-invest.ru](mailto:mitrohina@mgsn-invest.ru)

**+7(903) 792-64-07**



**Латвия, г. Рига, таунхаус «Усадьба Берги»**

Двухуровневая квартира 96,5 м<sup>2</sup>, дизайнерский проект. Газовое отопление. Терраса 21 м<sup>2</sup>. Гараж на 2 машины. Территория 2500 м<sup>2</sup>. Личный земельный участок 300 м<sup>2</sup>. Юридическое оформление вида на жительство для всей семьи.  
Цена: €143 000

[af@mbsegrou.com](mailto:af@mbsegrou.com)

**Александр Федоринов**

**+7 (926) 526-11-79**



**Болгария. Апартаменты в Созополе**

ЖК Lucky Star находится в 200 м от пляжа. Идеальный вариант для круглогодичного и сезонного проживания. Состоит из двух зданий класса «люкс», включает 46 апартаментов и студии. Открытый бассейн, парковка. Квартиры готовы «под ключ». Все с видом на море.

**Цены: от €20 000**

**E-mail: [lucky288@abv.bg](mailto:lucky288@abv.bg), Skype: lucky288288**

**+359886025361**



**Греция, п-ов Халкидики – Афон «Усадьбы Хантзи»**

Элитные виллы «Усадьбы Хантзи» ждут своих хозяев. Каждая вилла – это апартаменты «де люкс» с видом на море от 60 до 120 м<sup>2</sup>. Халкидики, несомненно, покорит Вас своим неповторимым очарованием. Иметь виллу в таком прекрасном месте – значит выиграть лотерейный билет. «Усадьба Хантзи» достойная элитная недвижимость в Халкидиках. Входная дверь и оконные рамы из красного дерева меранти. Итальянская система барбекю. Автоматический полив и выключатель света. Резервуар воды 1000 м<sup>3</sup>. Автономное и муниципальное водоснабжение. Дренажная система. Фундамент «рантье». Дубовые лестницы, двери, итальянская мебель из дуба. Два дубовых гардероба. Облицовка камнем – византийский кирпич ручной работы. Камин облицованный гранитом и туфом. Система отопления и кондиционирования воздуха, спутниковая антенна и система сигнализации. Крытая парковка. Благоустроенная территория.

**АН Триумфальная арка**

[www.arka.ru](http://www.arka.ru)

**Тел.: +7(495)627-77-77**



**Черногория. Апартаменты, виллы, таунхаусы**

Жилой комплекс клубного типа VINO-Grad расположен в местечке Зеленика в 1,5 км от г. Герцег-Нови и в 400 м от морского побережья. Фантастическое сочетание близости живописнейших гор и морского побережья создает здесь уникальную климатическую зону, благоприятную для здоровья человека. Апартаменты площ. 36-90 м<sup>2</sup> с отделкой «под ключ», duplex, виллы, таунхаусы. Управляющая компания. Охраняемая территория, бассейны, фруктовый сад, кафе, спортивные и детские площадки, SPA-центр, паркинг. Два года гарантии на всю недвижимость. Возможна покупка в рассрочку.

[www.mne-vinograd.ru](http://www.mne-vinograd.ru), [info@mne-vinograd.ru](mailto:info@mne-vinograd.ru)

**Тел.: +7 (495) 767-81-25**



**ВЫСТАВКА** **DOMSHOW.RU**  
**ЗАГОРОДНАЯ**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**



**DOMSHOW.RU**

**16-17 марта 2012**

г. Москва, Тишинская пл., 1, стр. 1, ТВК «Тишинка»



На выставке «Загородная Недвижимость» Вас ждут агентства недвижимости, строительные компании, производители строительных материалов, поставщики строительного оборудования и новейших технологий загородного малоэтажного строительства.

Основные разделы выставки: коттеджные поселки «премиум» и «эконом» класса, земельные участки в Московском регионе, все для строительства и обустройства загородного дома.

www.aigroup.ru  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95  
[www.DomShow.ru](http://www.DomShow.ru)



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# Острова везения в нашем мире есть

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Жители мегаполисов, наверное, чаще остальных мечтают оказаться однажды на необитаемом острове. Возможно, именно поэтому год от года растет популярность туров в места, максимально удаленные от цивилизации. Некоторые, вернувшись из подобного путешествия, навсегда «заболевают» дивной экзотикой и мечтой о постоянном пристанище на островах.**

**Б**лаго у современных робинзонов есть выбор и возможности воплотить свои фантазии в явь. Недвижимость на островах, да что там — целые острова сегодня доступны довольно широкому кругу покупателей. Покупка острова в сознании обывателей до сих пор ассоциируется с именами олигархов и голливудских звезд. Но полноправным хозяином маленького кусочка суши, окруженного водой, способен стать и рядовой москвич, продавший, к примеру, добротную «двушку» — бабушкино наследство.

Скажем, в Новой Шотландии, морской провинции Канады, ценники на частные острова начинаются от \$35 тыс. Правда,

назвать их раем на земле в привычном понимании нельзя: никаких тебе пальм и белоснежных пляжей. За «баунти» придется ехать на острова Карибского бассейна, Сейшелы или Мальдивы. Вечное лето и «райское наслаждение» поднимают цены в этих местах до миллионов долларов. Так, в островном государстве с экзотическим для русского уха названием Сент-Винсент и Гренадины (Карибский бассейн) приобретение острова обойдется в сумму от \$1,8 до 55 млн.

Или еще одно реальное предложение — небольшой остров в Индийском океане, расположенный в часе пути на корабле от аэропорта Нози Бэ (меж-



дународный аэропорт Мадагаскара). Площадь острова 460 га, тут столетние тропические деревья, водопады, источники чистой воды, пляж из белого песка. Цена острова — €8 млн.

Те, кто не хочет тратить время на длительные перелеты, найдут вариант по вкусу и в старушке Европе: большое количество островов на продажу выставляют Хорватия, Греция, Испания, Италия. Цены на них сравнимы со стоимостью тропических островов. К примеру, в Хорватии за €5 млн предлагается остров Хвар, входящий в архипелаг Корнаты, а €6,5 млн запросто позволят стать вам властелином греческого острова Оксия, расположенного в Ионическом море. На острове площадью 500 га есть только питьевые источники, пышная растительность да заброшенный маяк.

Правда, далеко не все острова найдут своих покупателей. По словам экспертов, островов, выставленных на продажу, в разы больше, чем желающих их приобрести. В принципе это не удивительно: во-первых, немаленькие цены, во-вторых, жизнь

на острове, несмотря на всю свою заманчивость, сопряжена с трудностями. К тому же зачастую при покупке целого острова приходится вкладывать значительные средства в развитие инфраструктуры. Не следует забывать и о незащищенности перед природными катаклизмами (цунами и другими).

«Будьте готовы к дополнительным расходам. В зависимости от состояния острова и того, что вы от него ожидаете в итоге, затраты на дополнительное благоустройство и дальнейшую эксплуатацию могут сильно варьироваться, — предупреждает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. — Стоимость строительных работ, как правило, будет выше на 30–35%, чем для строительства на материке, поскольку добавляются дополнительные расходы на транспортировку».

Уединенность на острове, по мнению Анны Левитовой, одновременно и достоинство и недостаток. Отсутствие нежелательных гостей прекрасно, зато нельзя быстро сменить обстановку, отсутствует вы-



**Solvex**  
группа компаний

*Купи недвижимость  
в Болгарии  
до 31 октября 2012  
и получи 3 дня  
отдыха за наш счет!*

Огромный выбор  
предложений  
от застройщиков  
без комиссии

Эксклюзивные  
предложения  
на вторичном рынке

Дома в элитных и  
бюджетных комплексах

Квартиры для отдыха или  
постоянного проживания  
по доступным ценам.

Возможность получения  
ипотечных кредитов на  
выгодных условиях до 70%  
от рыночной стоимости  
сроком до 20 лет.

Sproperties  
**Solvex**

Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

**(495) 956-2427**

[www.solvexproperties.com](http://www.solvexproperties.com)  
[www.solvexa.ru](http://www.solvexa.ru)

### ЗНАМЕНОСТИ, ВЛАДЕЮЩИЕ ОСТРОВАМИ

- Ричард Брэнсон, владелец Virgin Group, один из богатейших людей мира, является собственником острова Неккер, который входит в архипелаг Британских Виргинских островов. Этот остров можно арендовать за \$53 тыс. в сутки.
- Известный фокусник Дэвид Копперфильд купил сразу четыре соседних острова на Багамах.
- Звезда «Пиратов Карибского моря», популярнейший актер Джонни Депп владеет одним из островов Багамского архипелага. В ближайшее время актер планирует построить там систему солнечных батарей, которая почти полностью обеспечит потребность всех объектов острова в электричестве.
- Островами на Багамах также обзавелись Шакира, Роджер Уотерс и Алехандро Санс. Звездные девелоперы превратили группу островов в фешенебельный курорт.
- Один из самых дорогих частных островов Карибского бассейна принадлежит Роману Абрамовичу. Олигарх приобрел остров St. Barts за \$90 млн.
- Билл Гейтс – хозяин самого большого острова Белиза. На его острове Grand Vague Caye отличные возможности для дайвинга.
- Среди звездных владельцев островов замечены актеры Николас Кейдж, Мэл Гибсон и Леонардо ДиКаприо.

По данным bornrich.com



**В Новой Шотландии, морской провинции Канады, ценники на частные острова начинаются от \$35 тыс. Правда, назвать их раем на земле в привычном понимании нельзя: никаких тебе пальм и белоснежных пляжей**

бор развлечений, ресторанов и магазинов. Цены на услуги и товары на острове тоже скорее всего будут выше материковых.

Основная проблема, возникающая у покупателей островов и островной недвижимости, по мнению директора департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Елены Юргеновой, — обеспечение пресной водой, электричеством, медицинской помощью и т. п. Кроме того, необходимо содержать собственный штат прислуги, иметь катер, вертолет и прочее.

Владельцы островов нередко сталкиваются и с юридическими ограничениями: государства, которым принадлежат острова, оставляют за собой право на береговую линию — это возможность не потерять территорию своей страны. И хотя в рекламных целях агентства недвижимости утверждают, что острова оформляются в частную собственность, при оформлении документов обнаруживается некоторая ограниченность прав владения.

В ряде стран есть запреты на определенные виды строительства (допустим, вредных производств или взлетно-по-

садочных полос). Если речь идет о европейских островах, то на них существует строгий экологический контроль.

Безусловно, покупка острова, как и любой другой недвижимости, имеет свои особенности в зависимости от региона покупки, типа собственности и местного законодательства.

«В большинстве стран мира покупка островов возможна как на физическое, так и на юридическое лицо, однако бывают и исключения. В некоторых странах оформление в частную собственность невозможно вовсе, есть лишь шанс оформить остров в долгосрочную аренду. К таковым относятся Мальдивские острова, Коста-Рика, Сейшельские острова, Китай (аренда максимум на 50 лет), Фиджи, Панама, Гватемала, Маршалловы острова и Великобритания (за исключением отдельных островов, которые ежегодно утверждаются для продажи в частную собственность). В Азии нигде, кроме Малайзии, купить остров нельзя. Приобрести остров с песчаными пляжами в Карибском бассейне также не удастся: тут есть ограничения по ландшафту — острова с пес-





TS/PhotoBank.ru

чаными пляжами запрещено продавать. Любимая многими Куба не продает землю в частную собственность, на Бермудах существуют рамки для площади приобретаемого острова и стоимости построенной на нем недвижимости, а в Хорватии нужно зарегистрировать юридическое лицо для осуществления покупки», — комментирует Анна Левитова.

В любом случае, прежде чем принимать какое-либо решение и тем более подписывать документы, эксперты рекомендуют с помощью местных юристов детально ознакомиться с законодательной базой выбранной страны.

Наконец, необходимо соотнести уровень затрат, связанных с различными ограничениями, и цель покупки, желаемый результат. Специалисты выделяют наиболее часто встречающиеся цели приобретения острова: в качестве второго дома, для сдачи в аренду, последующей перепродажи или девелопмента.

«Острова площадью более 1 га используются под строительство отелей высокой звездности или бунгало/коттеджей для перепродажи, то есть в конечном счете для последующей сдачи

в аренду новыми собственниками домов. На острове создается вся инфраструктура с нуля, так как чаще всего остров продается без элементов инфраструктуры», — рассказывает директор отделения «МИЦ-Недвижимость» «На Цветном» Ольга Антонычева. При выборе острова она советует обратить внимание на близость аэропортов, так как разрешение на взлетно-посадочную полосу для самолетов государства дают очень редко.

Хорошую прибыль владельцу, по мнению главы по продажам на зарубежных рынках Moscow Sotheby's International Realty Татьяны Никишиной, принесет сдача острова в аренду. «Полученные от нее средства наверняка покроют затраты на содержание острова, — полагает она. — Максимальную выгоду сулят южные и тропические острова, где туристический сезон длится практически круглый год. Гораздо реже предприниматели покупают совершенно пустой остров в океане, обустривают на нем инфраструктуру, а затем продают по цене, в несколько раз превышающей начальную».

Тем, для кого остров не является самоцелью, компромиссом между желани-

**Самыми известными островами, где приобретают недвижимость россияне, являются Кипр и Великобритания. Далее идут греческие острова (Крит, Санторини, Родос, Парос), острова Испании (Майорка, Балеарские острова, Ибица), Мальта, острова Таиланда (Пхукет и Самуи), Италия (Сардиния и реге Сицилия). Менее популярны искусственные острова в Персидском заливе в ОАЭ, португальский остров Мадейра, острова Карибского моря (Доминикана, Гаити, реге Антигуа, Барбадос, Ямайка, Сент-Киттс и Невис)**



«В некоторых странах оформление в частную собственность невозможно вовсе, есть лишь шанс оформить остров в долгосрочную аренду. К таковым относятся Мальдивские острова, Коста-Рика, Сейшельские острова, Китай (аренда максимум на 50 лет), Фиджи, Панама, Гватемала, Маршалловы острова и Великобритания. В Азии нигде, кроме Малайзии, купить остров нельзя. Приобрести остров с песчаными пляжами в Карибском бассейне также не удастся: тут есть ограничения по ландшафту – острова с песчаными пляжами запрещено продавать. Любимая многими Куба не продает землю в частную собственность, а в Хорватии нужно зарегистрировать юридическое лицо для осуществления покупки»

Небольшой остров в Индийском океане. Площадь острова 460 га, тут столетние тропические деревья, водопады, источники чистой воды, пляж из белого песка. Цена острова – €8 млн

ем жить на острове и не тратить на это целое состояние способна стать покупка островного объекта недвижимости. И выбор будет значительно шире, и цены не так кусаются. Цена островной недвижимости варьируется от €20 тыс. (квартиры на турецком Северном Кипре) или от €58 тыс. (греческая часть Кипра) до нескольких десятков миллионов евро за виллы на некоторых островах Карибского моря.

Самыми известными островами, где приобретают недвижимость россияне, по мнению генерального директора компании «Калинка-риэлти» Екатерины Румянцевой, являются Кипр и Великобритания. Далее идут греческие острова (Крит, Санторини, Родос, Парос), острова Испании (Майорка, Балеарские острова, Ибица), Мальта,

острова Таиланда (Пхукет и Самуи), Италия (Сардиния и реже Сицилия). Менее популярны искусственные острова в Персидском заливе в ОАЭ, португальский остров Мадейра, острова Карибского моря (Доминикана, Гаити, реже Антигуа, Барбадос, Ямайка, Сент-Киттс и Невис).

Возможности и ограничения владельцев островной недвижимости схожи с теми, с которыми имеют дело собственники островов. За одним исключением: владеть виллой, как правило, гораздо менее затратно, чем самим островом. И, естественно, о полной изоляции речи уже не идет.

В целом инвестиционную привлекательность островной недвижимости и островов эксперты оценивают достаточно высоко, с оговорками на особен-



ности типа недвижимости и региона. «Все зависит от конкретного государства и туристического потока, — объясняет Екатерина Румянцева. — Например, в Венесуэле покупка недвижимости на острове Маргарита гораздо привлекательнее, чем на континенте, так как это очень известное место отдыха, куда съезжаются отдохнуть туристы из всех стран Латинской Америки и США. Если взять, к примеру, Кубу, где ранее иностранцам нельзя было приобретать недвижимость, то после принятия законов, снимающих запрет, ожидается повышение цен на недвижимость в этой стране, что будет выгодным вложением средств».

Любая островная недвижимость, по мнению Екатерины Румянцевой, является выгодным вложением денежных средств: площадь застройки на островах ограничена, следовательно, там нельзя построить бесконечное множество объектов.

«Как показывает многолетняя статистика, цена на такую недвижимость всегда растет, повышаясь в несколько раз за десять лет. Как

правило, это долгосрочное вложение денежных средств на срок 10–15 лет и более, — продолжает тему Ольга Антонычева. — Ликвидность островов высока из-за ограниченности предложения на рынке, но и количество покупателей на нее значительно меньше, чем на континентальную эксклюзивную недвижимость. На континенте издержки на поддержание основных сетей жилых зданий ложатся на государственные структуры, поэтому расходы на содержание получаются меньше».

Вне зависимости от количества средств на вашем банковском счете или в нагрудном кармане, прежде чем купить остров или недвижимость на нем, стоит взвесить все «за» и «против» такого приобретения. Будет разумно с холодной головой подсчитать все затраты на содержание недвижимости и транспортные расходы, тщательно изучить особенности острова, нравы и законы страны, в ведении которой находится ваша мечта. И тогда вам не будут грозить неудачи Робинзона и участь Кука.



**ANEVIX UNION  
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные  
многоквартирные дома**

**новостройка**

**вторичное жилье**

**земельные участки**

**открытие фирм  
GmbH счетов в  
немецких банках**

**ипотека  
и кредитование**

**аукционная  
и залоговая  
недвижимость**



**Контакты в Москве:**

**Тел: (495) 643-07-12**

**Моб: (926) 228-50-66**

**www.ge-rus.ru**

**skype: anevixunion**

**@: anevix@mail.ru**

**Контакты в  
Германии:**

**Тел: +49 176 62588212**

**+49 3334 389677**

**www.anevix.de**

**ПРИМЕРЫ ОСТРОВОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ**

ОСТРОВ	РЕГИОН	ПЛОЩАДЬ ОСТРОВА	ЦЕНА	ОПИСАНИЕ
<b>ЕВРОПА, СРЕДИЗЕМНОЕ МОРЕ</b>				
О-ва Echinadon, Ионическое море	Греция	около 440 га	€45 млн	Расположены между островами Итака и Лафкада. В рельефе преобладают скалы и пещеры с естественными гаванями. Самая высокая точка – 334 м. Построены дом и церковь
Oxía, Ионическое море	Греция	500 га	€6,9 млн	Возможно, последний неосвоенный остров среди Ионических островов. Простирается на 5,9 км в длину, а его ширина – от 1,5 км на севере до 0,7 км на юге. Остров необитаем, здесь есть заброшенный, но живописный маяк
St. Athanasios Island	Греция	около 1,04 га	€1,2 млн	St. Athanasios Island — небольшой частный остров, подходит для строительства частной виллы или резиденции. Лежит в Коринфском заливе, в 1,5 км от города Itea и на небольшом расстоянии от Delphi, недалеко от горнолыжного курорта Парнас и исторического порта Галаксида
Trinity близ древнего города Eretria	Греция	около 4,8 га	€18 млн	Trinity находится в южной части залива Эвбея (Эвия) в 1200 м от берега. От Афин до Trinity около 1,5 ч пути. Остров имеет форму гитары, его максимальная длина составляет 650 м, а ширина – 150 м. На острове расположены главный дом, дом для прислуги, пляжный домик, частная церковь, три песчаных пляжа
<b>ЕВРОПА, АТЛАНТИКА</b>				
River Ouse близ Howden, East Yorkshire	Великобритания	7,76 га	GBP 100 тыс.	Hook Island находится посередине реки Уз и постоянно ею преобразуется. В настоящее время остров расположен ближе к северному берегу реки. Недвижимость продается в собственность, предоставляют права на охоту и минеральные ресурсы
Остров Kalskär к югу от Turku	Финляндия	около 3,6 га	€650 тыс.	Остров находится в 2-3 мин на лодке от острова Kirjais, на котором есть супермаркет и ресторан. Небольшая избушка с террасой, внутри есть гостиная с открытой печью, маленькая спальня и сауна
Krokholmen, юго-запад Bodø, Nordland	Норвегия	около 29,6 га	€1 млн	Krokholmen – группа из трех небольших островов. Всего на островах построено девять зданий, самое старое из которых датируется 1850-м годом. Есть ресторан, бары, конференц-центр, концертный зал
Tralee, County Kerry Lock Gates	Ирландия	2,4 га	€900 тыс.	Собственность включает землю и пять бунгало. Открывается панорамный вид на залив Трали
Solskinet рядом с Sandhamn, Stockholm archipelago	Швеция	около 2,9 га	€180 тыс.	Solskinet располагается в 55 км от Стокгольма. В настоящее время на острове запрещено строительство любых сооружений
Middelgrunds Fort Øresund, off Copenhagen	Дания	7 га	€6,8 млн	Остров создан в 1890 году королем Кристианом IX
<b>КАНАДА/США</b>				
Baptiste Island, Halifax County, Nova Scotia	Канада	39,2 га	C\$890 тыс.	Baptiste Island предлагает бухты, полуострова, пляжи и смешанные леса. На этих землях с комфортом жили несколько поколений поселенцев
Cranberry Island, недалеко от Lockeport, Shelburne County, Nova Scotia	Канада	13,08 га	C\$1,7 млн	Песчаные пляжи, два чистых источника воды, а также прогулочные дорожки. Дом недавно отремонтирован и проведено электричество с материка
Kings Island, Shubenacadie Grand Lake, Halifax County	Канада	около 2,6 га	C\$365 тыс.	Расположен в 20 мин езды от Галифакса. Дом (55 м²) в стиле кантри: гостиная, кухня, спальня и ванная комната. Эл-во с материка доставляется по подводному кабелю. Горячая и холодная вода
Islands of Happy Days, Red Cedar Lake, Barron County, Wisconsin	США	Запад. остров 4,8 га, Вост. – 2,28 га	\$17 млн	Острова соединены мостом, большинство построек расположено на большем из островов (на Западном). Дом, девять бунгало различных размеров, эллинг, хозяйственные постройки и теннисный корт, утверждены три дополнительные стройплощадки
Jefferson Island Chesapeake Bay, к югу от Baltimore, Maryland	США	около 8,2 га	\$3,95 млн	Главный дом располагает пятью спальнями, а в доме для гостей еще три спальни
Watch около Clayton, Thousand Islands, New York	США	около 0,5 га	\$1,95 млн	На острове Watch есть дом в викторианском стиле с десятью спальнями, четырьмя ванными комнатами. Все необходимое для комфортной жизни, включая лодочную станцию



## ПРИМЕРЫ ОСТРОВОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ

ОСТРОВ	РЕГИОН	ПЛОЩАДЬ ОСТРОВА	ЦЕНА	ОПИСАНИЕ
<b>КАРИБСКИЙ БАССЕЙН</b>				
Bonfish Cay Abacos	Багамы	5,4 га	\$14,5 млн	Семь лет назад этот остров был превращен в первоклассный курорт – построено пять зданий. Система кондиционирования, генератор электричества, телефон, факс, Интернет
Остров Finley Cay, на восток от залива Governor's, Eleuthera	Багамы	около 5,2 га	\$2,2 млн	Этот регион предоставляет разнообразные возможности для активного и культурного отдыха. Остров не освоен, находится в 7 км от ближайшего острова, что гарантирует единение с природой
Isle de Caille	Гренада	около 160 га	\$20 млн	Isle de Caille – это остров с развитой инфраструктурой, постройками, здесь есть водоснабжение и электричество. Расположен в 15 км от международного аэропорта
Остров Great Hans Lollik, Северный Берег, St. Thomas	Виргинские о-ва	около 200 га	\$45 млн	Great Hans Lollik принадлежит США. Экологически чистый пляж, пальмовые леса и чистейшая вода делают этот остров лучшим местом для строительства частной резиденции или экокурорта
Остров Goat Cay, архипелаг Berry	Багамы	около 8,78 га	\$1,2 млн	Goat Cay – один из последних островов в этом регионе, который можно купить в частную собственность
<b>ЦЕНТРАЛЬНАЯ АМЕРИКА</b>				
Остров Naranjo Arriba Island, Maria Chiquita, провинция Colón	Панама	около 17,78 га	\$1,9 млн	Длина острова составляет около 650 м, ширина – 350 м, он расположен в 1 км от Costa Arriba, посередине между Colón и Portobelo
Остров Turneffe Point Caye, атолл Turneffe	Белиз	0,4 га	\$350 тыс.	Небольшой островок на северной окраине атолла Turneffe защищен от ветров окружающим рифом – даже в штормовые дни вода остается спокойной и чистой
Остров Altamura в море Cortez, штат Sinaloa	Мексика	около 10 тыс. га	\$35 млн	Altamura сейчас используется в качестве скотоводческого ранчо – это отличное место для охоты и рыбалки
<b>ЮЖНАЯ АМЕРИКА</b>				
Aguara Sur около Helvecia, Santa Fe	Аргентина	около 2,4 га	€1,65 млн	Aguara Sur расположен в 90 км от международного аэропорта Santa Fe, в рукаве реки Парана. Его можно использовать для выращивания крупного рогатого скота, пчеловодства, сдачи в аренду фермерам или в качестве охотничьего угодья
Остров Huapi, регион Los Rios, возле Valdivia, Corral Bay	Чили	около 3,9 га	\$2,2 млн	Подходит для развития туристического проекта. На острове есть два дома, беседка для мероприятий, ресторан, три зоны барбекю, хозяйстройки
Остров Ilha Sapoeira, 50 миль к югу от Рио в направлении Angra dos Reis	Бразилия	около 26,8 соток	\$399 тыс.	Три частных пляжа, чистая питьевая вода из скважины, бар, кладовые комнаты, фруктовые деревья, включая бананы, папайю и авокадо. 10 мин на лодке до материка, заправочной станции, яхт-клуба и остальной инфраструктуры
<b>АВСТРАЛИЯ/НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ</b>				
Остров Pakatoa около Auckland	Новая Зеландия	2,4 га	NZ\$ 30 млн	Один из немногих островов в заливе, находящийся в частной собственности. В 1950-х годах здесь был построен курорт, есть шанс вдохнуть в него новую жизнь
<b>ТИХИЙ ОКЕАН/ИНДИЙСКИЙ ОКЕАН</b>				
Остров Komariyama к югу от Osaka, в бухте Shirahama	Япония	около 0,33 га	\$876 тыс.	Островок с белоснежными пляжами, окруженный кристально прозрачной водой, находится в 5 мин езды на лодке до материка, а оттуда – 15 мин на поезде до Shirahama
Острова Leeward Society, Tiraemaua Raiatea	Французская Полинезия	около 11,9 га	€5 млн	Белоснежные пляжи, кокосовые пальмы, отличное месторасположение и идеальное спокойствие
Остров Yadua	Фиджи	10,9 га	NZ\$ 3 млн	Лучшее место для дайвинга и серфинга в регионе. Отличная возможность для организации туристической инфраструктуры. В аренду на 99 лет
Kudadhoo, атолл Lhaviyani	Мальдивы	2,8 га	GBP 3 млн	40 мин на самолете до аэропорта (130 км)
Veliga, южный атолл Ari	Мальдивы	около 3 га	\$3,15 млн	Получено официальное разрешение на строительство частной резиденции. Аренда на 25 лет с возможностью пролонгации

По данным Evans





# ДОМ С ПРИКЛЮЧЕНИЯМИ

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

**Есть на свете места, где стены домов дышат историей, яркой, захватывающей, словно талантливо написанный детектив. Недавно агентство недвижимости Шамони Antoine Immobilier ([www.chamonix.com.fr](http://www.chamonix.com.fr)), принадлежащее Антуану Террье, сыну знаменитого альпиниста Лионеля Террье, выставило на продажу шале, построенное в 1930-х годах в центре Шамони Генри Мюкенбрунн.**

Генри Мюкенбрунн, спортсмен, лыжник, прыгун с трамплина, приехал сюда из польского города Закопане в 1924 году для участия в зимней Олимпиаде, влюбился в эти горы и поселился тут навсегда, оставив после себя дом и историю, достойную приключенческого романа. На Олимпиаде он выступил неудачно — сломал ноги — и ушел из большого спорта, став гидом и горнолыжным инструктором. Стоит заметить, он был мастером на все руки: в Польше Генри изучал прикладное искусство, фольклор, занимался резьбой по дереву. Вместе со своим другом, еще более искусным художником, он превратил новый дом в сказочный терем. Двери, наличники, потолочные балки, перила лестниц — все, к чему художники прикоснулись резцами, стало настоящим произведением искусства.

Как любой творческий человек, Генри Мюкенбрунн был личностью противоречивой. Азартный игрок, он с упоением резался в карты в кабаках Шамони, то обыгрывая туристов и обирая их до нитки, то проигрывая свою недвижимость. Особенную страсть он питал к вещам незаурядным. Интерьер шале по сей день украшает чучело аллигатора. Откуда оно взялось? Не с ледника ли Мер ди Глас притащил его Генри Мюкенбрунн? Никто не знает ответа.

Везло ему в карты, повезло и в любви. Он женился на красавице Мадлен, одной из первых топ-моделей Европы, которая была лицом компании Nivea.

При сверхчеловеческом здоровье и физической силе жил бы Мюкенбрунн до сих пор, если бы не сгубила его жажда денег и приключений. Осенью 1956 года в Шамони приехал странный



господин, представившийся мистером Эбелем. Его сопровождали спутница и шофер, судя по всему, телохранитель. Цель Эбеля была нетривиальной — избежав пограничных кордонов, пройти в обход дороги и перевалы в Италию, где он намеревался скрыться от преследований Интерпола.

Мюкенбрунн, почуявший большие деньги, вызвался сопровождать его через опасную Белую долину, которая известна движущимися льдами и гигантскими разломами. Непроходимые для неподготовленного человека, ледники таили опасность и для опытных гидов, поэтому Мюк благоразумно пригласил в поход альпиниста Поля Демарши. Неизвестно, что именно произошло, но все трое погибли при загадочных обстоятельствах.

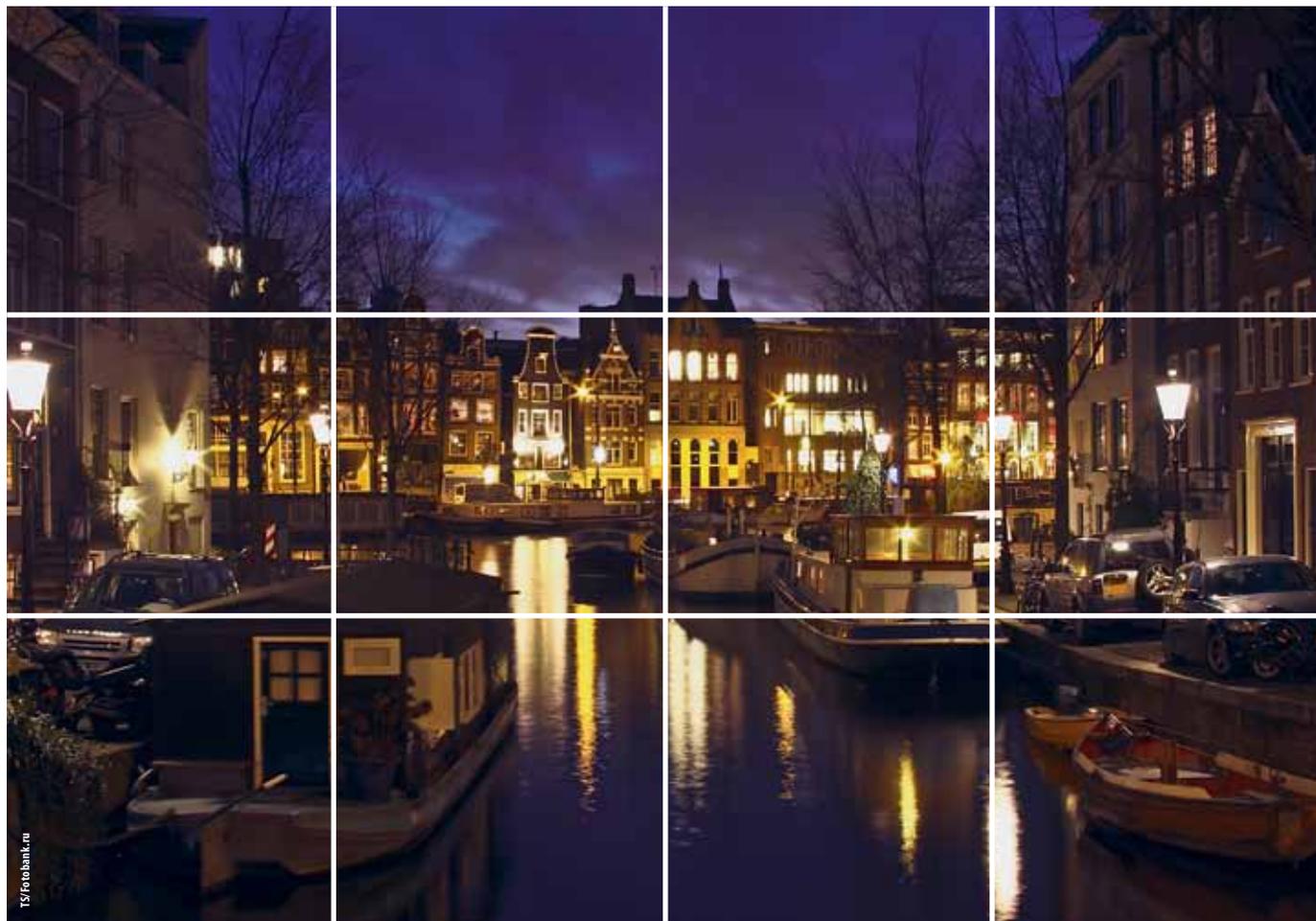
Версия следствия, которое постаралось быстро закрыть это дело, — «гибель из-за плохой погоды». Но Демарши найден мертвым в не свойственном для замерзающих виде: он шел, будто срывая одежду. У Мюка и Эбеля был изрядный запас провизии и качественное снаряжение. Зато не было найдено ничего ценного, что странно. Мало кто в долине

верит в официальную версию. Все считают, что их отравили, чтобы похитить бриллианты, которые Эбель нес с собой, скрываясь от Интерпола.

Недвижимость Генри Мюкенбрунна досталась его супруге, которая умерла через несколько лет, завещав имущество некоей супружеской чете Канелла. В свою очередь супруги Канелла столкнулись с неожиданными сюрпризами при юридическом оформлении имущества. Объявились другие претенденты на право собственности: они демонстрировали обрывки салфеток, на которых Генри Мюкенбрунн, проигрывавший в карты свои дома и земли, писал «дарственные» новым владельцам. Разобравшись с документами, Канелла выставили бывший дом и земли Мюкенбрунна на продажу. Их купили родители Флоранс. Она теперь и продает это шале с бассейном, постройками и тремя гектарами земли через агентство недвижимости Antoine Immobilier. Так как уже с 1930-х годов свободных земель в Шамони, этой столице мирового туризма, почти не осталось, то скоро кто-то начнет новую страницу истории этого удивительного дома с приключениями. 

**Генри Мюкенбрунн изучал прикладное искусство, фольклор, занимался резьбой по дереву. Двери, наличники, потолочные балки, перила лестниц – все, к чему художники прикоснулись резцами, стало настоящим произведением искусства**





# ЛУЧШИЕ ДОМА УХОДЯТ ПОД ВОДУ

АВТОР: Анна СЕМИНА

**Люди всегда стремились жить ближе к воде, и с годами любовь к этой стихии не ослабела. Изначально дома у водоемов строились исключительно из практических соображений, позже это стало престижным и приобрело налет романтики. С развитием ремесел дома переместились с берегов на воду, получив широкое распространение. Но и это не остановило человечество, которое задумало покорить водные глубины.**

**В**одное жилищное строительство ведется уже на протяжении многих столетий. В буквальном смысле на воде стоит Венеция, в Таиланде создано множество построек на сваях, в Китае из-за дефицита земли люди не только обитают в домах-лодках, но и выращивают там растения и содержат животных. Старинные поселки из домов-лодок (хаусботов) сохранились и в странах Европы.

## » НЕТ МЕСТА НА ЗЕМЛЕ

Первые британские хаусботы появились в XVIII веке, в начале Промышленной революции, и применялись для перевозки сырья и топлива. Сейчас

в Великобритании на воде живут более 15 тыс. человек. В Германии, в Гамбургском порту, существует целая коммуна плавучих домов с собственной церковью, район хаусботов есть и в Берлине.

В США первые дома-лодки были построены в 1905 году, а к 1930-м годам их количество достигло 2 тыс. В конце 1940-х годов на озере Камберленд в Кентукки стали предлагать развлекательные прогулки на плавучих домах. Постепенно хаусботы начали сдаваться в аренду и использоваться в коммерческой сфере. Одно время в Вирджинии функционировал плавучий филиал Чесапикского национального банка.



TS/PhotoBank.ru

Ипотечный кредит на покупку хаусбота можно взять только в одном голландском банке. На швартовку выдается именная лицензия, и при продаже дома власти имеют право не переписывать ее на нового владельца

А на Аляске работает единственное в США плавучее почтовое отделение.

Наибольшей же популярностью дома-корабли пользуются в Нидерландах, где они возведены в ранг национальной достопримечательности. Сейчас у берегов бесчисленных каналов Амстердама располагаются одни из самых красивых и дорогих хаусботов в Европе, хотя начиналось все не так радужно. После Второй мировой войны в стране катастрофически не хватало жилья. Отчаявшиеся люди стали обживать старые списанные корабли, оказавшиеся на приколе. Первые хаусботы были неудобным жильем: максимум три маленькие комнаты, крошечная кухня, миниатюрные душ и туалет и, разумеется, плохая вентиляция и повышенная влажность. Но шло время, и плавучие дома

вошли в моду. Владение хаусботом стало весьма престижным и дорогостоящим удовольствием. Дома-баржи в центре Амстердама в среднем стоят около €500 тыс., еще порядка €1 тыс. в год уходит на ремонтные работы. К затратам нужно прибавить водный налог, плату за швартовку и удаление ржавчины с корпуса, которое производится каждые пять лет.

Владельцев плавучих домов ждут и другие сложности. Так, ипотечный кредит на покупку хаусбота можно взять только в одном голландском банке. На швартовку выдается именная лицензия, и при продаже дома власти имеют право не переписывать ее на нового владельца. Расстояние между домами-лодками не может быть менее 2 м, а расстояние до моста — менее 7 м.

**Сейчас у берегов бесчисленных каналов Амстердама располагаются одни из самых красивых и дорогих хаусботов в Европе. Владение хаусботом стало весьма престижным и дорогостоящим удовольствием. Дома-баржи в центре Амстердама в среднем стоят около €500 тыс., еще порядка €1 тыс. в год уходит на ремонтные работы. К затратам нужно прибавить водный налог, плату за швартовку и удаление ржавчины с корпуса, которое производится каждые пять лет**



**В Германии, в Гамбургском порту, существует целая коммуна плавучих домов с собственной церковью, район хаусботов есть и в Берлине. Но наибольшей популярностью дома-корабли пользуются в Нидерландах**

На воде стоит Венеция, в Таиланде создано множество построек на сваях, в Китае из-за дефицита земли люди не только обитают в домах-лодках, но и выращивают там растения и содержат животных

Еще одно условие: хаусботы ни в коем случае не должны портить исторический облик города. Без разрешения местных властей нельзя менять внешний облик жилища, который дополнительно ограничен довольно жесткими рамками. Например, дом не должен погружаться в воду более чем на 1,5 м и возвышаться над ее поверхностью более чем на 7,5 м.

Сейчас в стране испытываются хаусботы нового поколения, изготовленные из алюминия и легких, но прочных пород дерева. Постройки располагаются на специальной платформе, которая перемещается с места на место при помощи лодки. Предполагается, что современные мобильные дома решат острую проблему нехватки земли для жилищного строительства. Эксперимент поддерживается на государственном уровне.

И если все пройдет удачно, в будущем планируется возводить целые плавучие районы и небольшие города.

Конечно, строительство плавучих домов в мире ведется не только из практических соображений. Наглядное тому доказательство — жилой суперкорабль The World, спущенный на воду в 2002 году и ставший символом роскоши.

» И ЦЕЛОГО «МИРА» МАЛО  
Уникальное судно The World, представляющее собой самый большой в мире плавучий жилой комплекс, было построено в Норвегии. Его создание обошлось владельцу, компании ResidenSea, в \$262 млн. Обликом 11-палубного гиганта длиной порядка 150 м и весом 43,5 тыс. т занимались дизайнеры Петтер Айран и Бьерн Сторбраатен.



На корабле расположено 110 роскошных квартир для постоянного проживания площадью от 103 до 390 м<sup>2</sup> стоимостью \$1,45–5 млн и еще 88 гостевых кают, которые сдаются в аренду на срок от трех суток. Владельцы квартир ежегодно платят по \$100–340 тыс. за услуги команды и различные дополнительные удобства, среди которых центр спа-терапии, сауна, обширная библиотека, казино и теннисный корт с натуральным газоном. В распоряжении жителей корабля находятся четыре ресторана с морской, средиземноморской, восточной и французской кухней. Есть на борту зимний сад, интернет-кафе и кинозал. Свои услуги предлагают учителя танцев, музыки, фотографии и йоги. Отдельно стоит упомянуть о местном гольф-клубе, членство в котором дает определенные привилегии при вступлении в другие известные клубы. Маршрут лайнера спланирован так, что обитатели The World могут принять участие в самых известных мировых соревнованиях по гольфу на суше.

Владелец квартиры обустраивает ее по своему вкусу. На выбор предлагается несколько вариантов дизайна: итальянский или классический британский стиль,

финский минимализм или неоклассические интерьеры. Ванные комнаты с джакузи отделаны мрамором, в стандартный набор посуды входит дорогой фарфор и серебро. Кухни декорированы мрамором, вишневым деревом или дубом. Если постояльцы решат пригласить к себе гостей, то на кухню всегда можно вызвать профессионального повара. Среди немногочисленных запретов — установка каминов, использование свечей и содержание любых домашних животных.

При столь высокой стоимости проживания население суперкорабля образуют преимущественно миллионеры в первом поколении. Но информация о владельцах строго засекречена. Говорят, среди владельцев квартир числится Арнольд Шварценеггер. Хотели обосноваться на борту роскошного судна Мадонна и Роджер Мур. Вроде пытался купить себе апартаменты и Майк Тайсон, но из-за его скандальной репутации ему было отказано. Известно только, что средний возраст жителей The World составляет 50 лет, примерно 40% — американцы, 40% — европейцы, а еще 20% — выходцы из Австралии, Южной Африки и других стран.

**На судне The World расположено 110 роскошных квартир для постоянного проживания площадью от 103 до 390 м<sup>2</sup> стоимостью \$1,45–5 млн и еще 88 гостевых кают, которые сдаются в аренду на срок от трех суток. Говорят, среди владельцев квартир числится Арнольд Шварценеггер. Хотели обосноваться на борту роскошного судна Мадонна и Роджер Мур. Пытался купить апартаменты и Майк Тайсон, но ему отказали**





**Сеть отелей Conrad Hotels на Мальдивах превратила подводный ресторан в люкс для молодоженов. Сквозь прозрачные потолок и стены можно наблюдать за тем, что происходит в водах Индийского океана**

В течение года судно совершает непрерывное кругосветное путешествие, заходя в различные порты и посещая важные спортивные и культурные мероприятия. Каннский кинофестиваль, гонки Формулы-1, карнавал в Венеции или Рио-де-Жанейро не остаются без внимания именитых жителей роскошного дома-лайнера.

И пока одни плавучие дома стараются держаться поближе к берегу, а другие бороздят речные и морские просторы, третьи неудержимо стремятся под воду.

### » ОТДЫХ НА ДНЕ МОРСКОМ

Строительство подводных домов — заветная мечта многих архитекторов. Одно из таких сооружений появилось в СССР. В 1966 году члены клуба подводного плавания «Скорпена» достроили дом «Ихтиандр» — три металлических куба, соединенных шлюзами, в которых располагались спальня, кухня, медблок, санузел и лаборатория. В августе состоялось первое погружение на глубину 11 м на полуострове Тарханкут на западном берегу Крыма. Эксперимент удался, и в следующем

году обживать «Ихтиандр» отправились 12 человек.

По результатам экспедиции было опубликовано несколько статей в научных журналах, но эти материалы вызвали интерес донецкой прокуратуры. В итоге клуб замучили проверками и вскоре закрыли. До сих пор останки уникального аппарата ржавеют где-то на дне Черного моря.

Судьба подводной лаборатории по изучению и прогнозу землетрясений, созданной в 1970 году на побережье Коста-Рики, сложилась более удачно. Через 16 лет ее перенесли во Флориду и переделали в небольшой подводный отель Jules' Undersea Lodge, названный так в честь Жюль Верна. В гостинице на глубине 6,5 м ночевали многие знаменитости, в том числе Стив Тайлер из Aerosmith и премьер-министр Канады.

Еще один подводный отель Utter Inn появился в 2000 году в Швеции. Небольшой домик расположен на платформе, плавающей по озеру в 1 км от берега. Внутри есть люк, который ведет в маленькую комнату на глубине 3 м с двумя кроватями и тумбочкой.

Сейчас в Голландии испытываются хаусботы нового поколения, изготовленные из алюминия и легких, но прочных пород дерева. Постройки располагаются на специальной платформе, которая перемещается с места на место при помощи лодки. Эксперимент поддерживается на государственном уровне. И если все пройдет удачно, в будущем планируется возводить целые плавучие районы и небольшие города



В сентябре 2008 года открылся один из самых больших отелей мира на Пальмовом острове у берегов Дубая. Добраться до шикарной гостиницы можно через подводный тоннель, выходящий на поверхность рядом с курортом. Изюминка отеля — трехэтажные апартаменты, расположенные ниже уровня моря. В главной спальне с ванной через огромные, от пола до потолка, окна открывается панорама подводного мира.

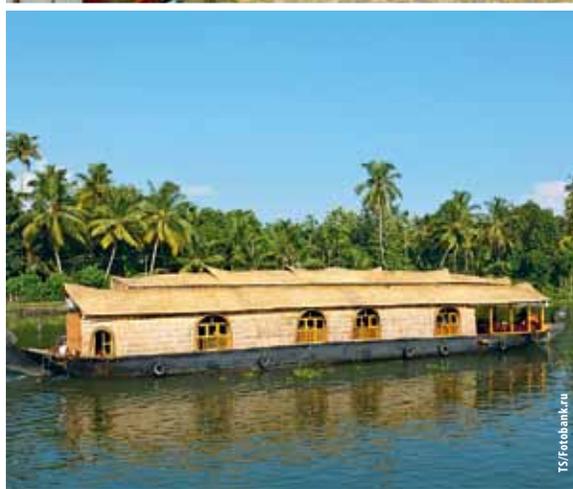
В 2010 году сеть отелей Conrad Hotels на Мальдивах превратила свой подводный ресторан в люкс для молодоженов. В комнате прозрачные потолок и стены, сквозь которые можно наблюдать за тем, что происходит в водах Индийского океана.

Один из самых грандиозных подводных курортов Hydropolis строится в Дубае. На поверхности расположен только ресепшен, а под во-

дой — 220 номеров, два ресторана, несколько баров, салон красоты. В комнатах не предполагается наличие окон, но зато в каждой будет прозрачная крыша. Строительство отеля замедлил кризис, так что когда он примет первых постояльцев — неизвестно.

Еще один такой отель уже несколько лет обещают открыть у одного из частных островов Фиджи. Подводная часть комплекса будет состоять из 24 номеров, ресторана, спа-салона и комнаты для венчаний на глубине 12 м. В комнатах до 70% пола, потолка и стен будет сделано из толстого прозрачного стекла с видом на удивительные картины жизни лагуны.

Сооружение подводных отелей анонсировано также в Турции и Китае, поэтому есть надежда, что в обозримом будущем мы все-таки увидим обещанное подводное чудо света. 



# МАЛЬТА: В ПОИСКАХ АТЛАНТИДЫ



Республика Мальта – островное государство в сердце Средиземного моря. По преданию, ее название образовано от древнефиникийского malat – «убежище», «гавань». Если спросить, с чем ассоциируется эта страна, то большинство вспомнит рыцарей, мальтийский крест и мальтийскую болонку. Но Мальта, снискавшая заслуженную популярность у туристов своими пляжами и чистейшим морем, хранит множество загадок.

# СПРАВКА

Республика Мальта – островное государство  
в Средиземном море



Форма правления: парламентская республика,  
демократия  
Президент: Джордж Абеда



Государственный язык: мальтийский, английский



Столица: Валлетта  
Крупный город: Биркиркара



Мальта разделена на 68 местных советов  
(муниципалитетов)



Население: 402 тыс. чел.



Государственная религия: католицизм

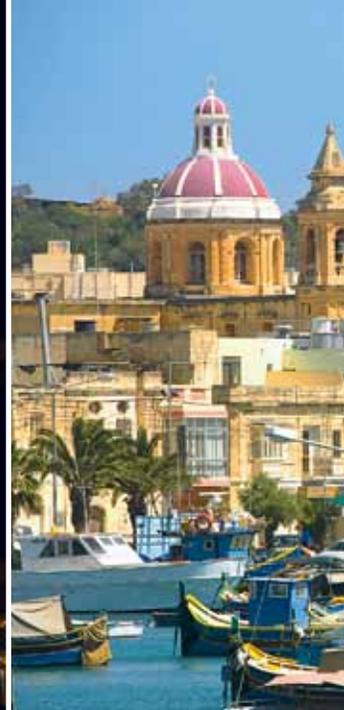


Валюта: евро



Климат: средиземноморский. Летняя температура – 23°C. Зимняя температура – 15°C.  
Продолжительность светового дня – 10-16 ч.





▲  
Финикийские мореплаватели не могли пропустить настолько удобное место для поселения: естественная гавань Большой Бухты (Grand Harbour) в Валлетте как бы открывает ворота в город, поднимающийся ярусами над заливом.

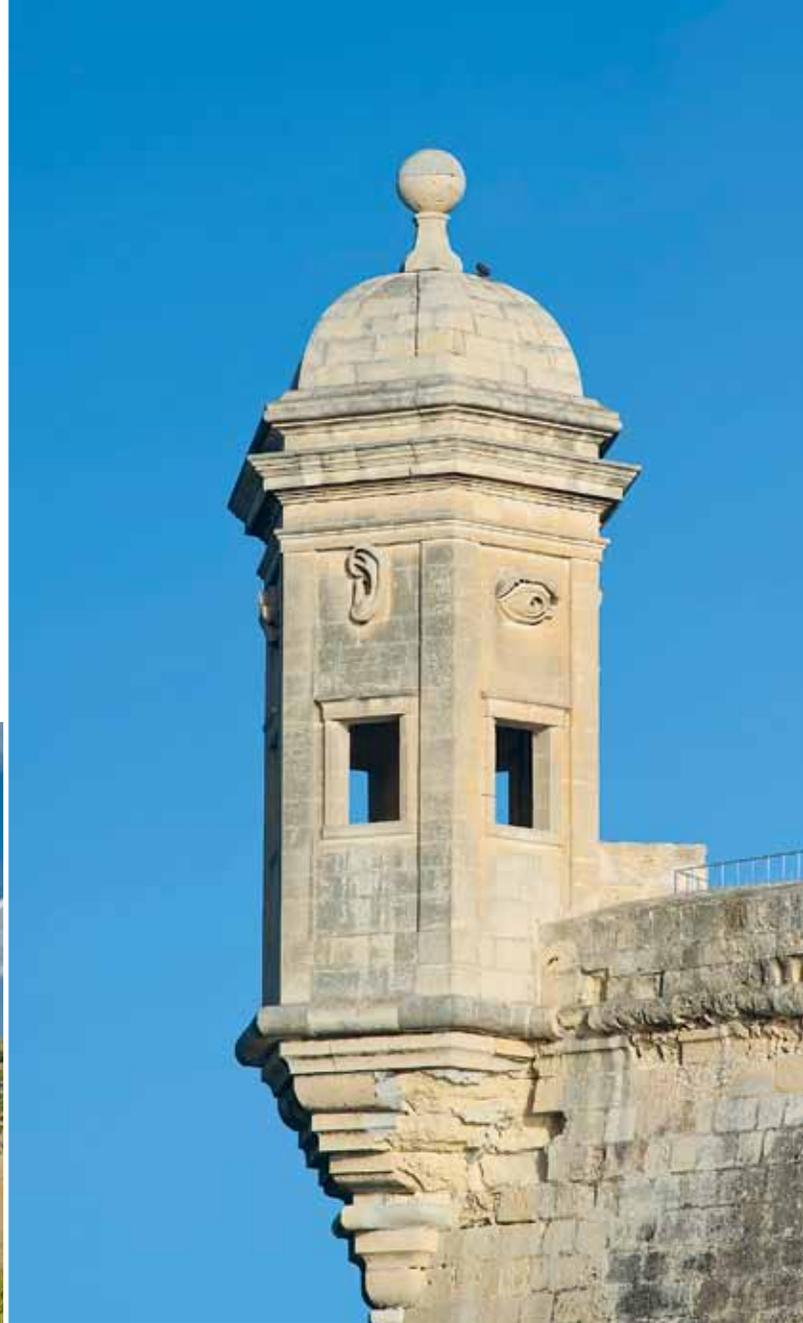


▶  
На Мальте очень развита любовь к музыке. Каждый второй мальтиец имеет отношение к музыке: играет в группе, поет в церковном хоре, посещал музыкальную школу в детстве. Подобная традиция обеспечивает любой деревне собственный сборный оркестр на празднованиях дня святого покровителя.



Одной из достопримечательностей Марсалока, чья численность не превышает 3500 чел., являются ярко раскрашенные рыболовецкие суда горожан (луззу). На носу лодок рисуют глаза, которые предположительно символизируют глаза Осириса, египетского бога смерти, призванные оградить рыбаков от опасностей. Сами лодки обычно носят христианские имена.

Знаменитая Ведетта в городе Сенглеа – небольшая шестиугольная башня, над окнами которой можно увидеть глаза, уши и птицу, которые символизируют неустанное наблюдение за морем. Эта башня, как и ярко раскрашенные борта мальтийских лодок, стала своеобразным символом страны.



Присутствие на острове английских колонизаторов полтора века вызвало протест населения, пока 21 сентября 1964 г. в полночь в залитой огнями иллюминации и прожекторов Ла-Валлетте на флагштоке взвился красно-белый флаг нового независимого государства. Кончились полтора века английского господства над Мальтой...

■ Мальта – самая густонаселенная европейская страна. Население Мальты составляет всего 414 тыс. человек, что приблизительно в 22 раза меньше численности Москвы. Однако Мальта является страной с самой высокой плотностью населения в Европе, ведь ее территория занимает всего 320 км<sup>2</sup>.

■ Все мальтийские дома именные. На табличке возле входных дверей написано либо женское имя, либо фамилия хозяев во множественном числе. Каждый дом охраняет изображение Богоматери с младенцем Иисусом, которое, как правило, крепят слева от входной двери. 97% жителей Мальты являются верующими и исправно посещают церковь.

■ Мальта – единственная страна в Европе, в которой собственные источники пресной воды. Воду из-под крана на Мальте не пьют, так как на вкус эта вода, мягко говоря, неприятна. Водопровод служит для мытья посуды, тела и автотранспорта (из крана льется опресненная морская вода), а для приготовления пищи и прочего употребления внутрь в каждом магазине продается питьевая вода в пластиковых бутылках.

■ Центрального горячего водоснабжения на Мальте нет. В отелях есть бойлерные, в домах и апартаментах в каждой ванной комнате висит отдельный нагреватель.

■ Мальтийцы обожают соревноваться с соседями – будь то лошадиные бега, регата в Великой гавани или количество и качество фейерверков на деревенском празднике.

■ Инквизицию на острове в 1798 году упразднил Наполеон.

■ Бомжи, нищие, попрошайки, бандитские группировки на Мальте отсутствуют полностью. Уровень преступности близок к нулю.

■ Для Мальты нередки случаи, когда вино стоит дешевле, чем обычная пресная вода. Вода в стране – дефицит, поэтому ее привозят с континентов, чем и объясняется ее высокая стоимость.

■ На Мальте нет рек, озер и гор.

■ Самая широкая часть островов составляет всего 23 км суши.

■ На Мальте отсутствует возможность расторжения брака, поэтому местные жители относятся к свадьбе взвешенно и ответственно.

■ Сборная Мальты по футболу – одна из слабейших сборных Европы.



■ Мальта известна своими мегалитами – древнейшими строениями неизвестного происхождения, возраст которых достигает 8 тыс. лет! Возможно, это были таинственные атланты, ибо, как говорится в некоторых местных преданиях, территория сегодняшней Мальты – это место, где некогда располагалась легендарная Атлантида.

■ В 60-м году н.э. у берегов Мальты потерпел крушение корабль, на борту которого, по преданиям, находился апостол Павел, который и обратил большую часть местного населения в христианство.

■ Мальтийский восьмиконечный крест, использовавшийся некогда могущественным рыцарским орденом, – символ целомудрия и восьми рыцарских добродетелей. Четыре направления креста говорили о главных христианских добродетелях – благоразумии, справедливости, силе духа и воздержании. Иногда называется крестом Святого Иоанна Иерусалимского, или Георгиевским крестом. В 1807 году российским императором Александром I в качестве награды был учрежден Георгиевский крест по образцу мальтийского креста. Он был предназначен для награждения нижних чинов армии и флота за подвиги и храбрость в военное время.



**Solvex**  
группа компаний

Компания «Солвекс» 18 лет является надежным туроператором более чем в 20 стран мира!

**Мальта, Болгария, Кипр, Греция, Израиль, Таиланд, Индонезия, Малайзия, Шри Ланка, Индия, Россия, Словакия, Венгрия, Беларусь, Абхазия, Крым, Литва, Финляндия, Швеция, Андорра, Австрия, Испания...**

Мы предлагаем нашим клиентам большой выбор групповых и индивидуальных туров, экскурсий, круизов, организацию детского отдыха и корпоративных поездок. Вы можете приобрести у нас авиа и ж/д билеты или забронировать только отели по специальным ценам!

Мы гарантируем профессиональное обслуживание, компетентность при подборе тура, индивидуальный подход к каждому клиенту и незабываемый отдых именно для Вас, Вашей семьи и друзей!

Убедитесь в преимуществах бронирования туристических услуг через одного из ведущих туристических операторов – «Солвекс» и приезжайте к нам в офисы продаж в Москве:

Ул. Кузнецкий Мост, д.3	тел.: (495) 781-8228
Ул. Земляной Вал, д.50А, стр.3	тел.: (495) 223-4818
Ул. Садовая Самотечная, д.52	тел.: (495) 780-7113
Ул. Мосфильмовская, д.52	тел.: (495) 956-2427
Ул. Пречистенка, д.17/9/8, стр.1	тел.: (495) 956-1418

[www.solvexa.ru](http://www.solvexa.ru)

**ТУРЫ НА МАЛЬТУ НА МАЙСКИЕ ПРАЗДНИКИ ОТ 649 €/ч**

**Cavalieri Hotel 4\* - Сент Джулианс**

Отель находится в тихом районе города, около пристани и в нескольких минутах ходьбы от таких достопримечательностей курорта, как Казино и залив Спинола – сердце Сент Джулианса. Этот современный, стильный отель состоит из хорошо оборудованных номеров с видом на море.

**от 1198 €** – за тур на двоих полный пакет (7д., DBL+ завтрак)

**Seashells Resort at Suncrest 4\* – Аяра**

Отель расположен через дорогу от моря, в курортном городке Аяра. Великолепный вид на Мальтийские острова, чистейшие бухты и синее море. Отель подходит для семейного отдыха и является идеальным местом для любителей водного спорта.

**от 1250 €** – за тур на двоих полный пакет (7д., DBL+ завтрак)

Санкт-Петербург  
30 марта - 1 апреля 2012  
**ЛЕНЭКСПО**

XIII выставка

**САЛОН**   
**ЗАРУБЕЖНОЙ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**

Организатор - ООО "Выставка"  
+7 (812) 320-24-57, 320-24-53  
WWW.Y-EXPO.RU

Официальное  
издание  
выставки

**ПУТЕВОДИТЕЛЬ**  
ПО РЫНКУ ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

# 9-я Международная выставка-форум «**ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА**»

- Зарубежная недвижимость
- Российская недвижимость
- Инвестиционные проекты
- Архитектура и дизайн

**Москва**  
**Крокус Экспо**

**13–15**  
**апреля**  
**2012 года**



Генеральный  
информационный  
партнер:



Интернет партнер:



При поддержке:



Организатор Выставки: **MAKINGBRAND®**



## Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



### Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

# 6-7 АПРЕЛЯ 2012

Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

# МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА



**ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**invest show**

Moscow International Investment Show

Приглашаем Вас 9-10 марта 2012 года на  
X Московскую Международную Инвестиционную  
Выставку, которая пройдет в выставочном комплексе  
«Т-Модуль» по адресу: Москва, Тишинская площадь, д. 1,  
ТВК «Тишинка», (м. Маяковская, м. Белорусская),  
9 марта – 12:00 – 19:00 и 10 марта – 11:00 – 19:00

Телефон организатора выставки: +7 495 926 9695

**9-10**

**МАРТА 2012**

Выставочный комплекс «Т-Модуль»  
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

**WWW.INVESTSHOW.RU**



## Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге St.Petersburg International Property Show

### Выставка Зарубежной Недвижимости в Санкт-Петербурге.

Организаторы Международной Выставки Недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

# 30-31 МАРТА 2012

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
выставочный комплекс «Ленэкспо», пав. 4

[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 495 926 9695

[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

### МОСКВА

**М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,**  
 жилой комплекс «Английский Квартал»,  
 ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



**М «АННИНО»,**  
 жилой комплекс «Аннинский»,  
 к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,**  
 жилой комплекс «Чертановский»,  
 к. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)



**М «ПРАЖСКАЯ»,**  
 жилой комплекс «Битцевский»,  
 ул. Красного Маяка, корп. 7



**М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,**  
 жилой район «Ново-Переделкино»,  
 мкр. 14, ул. Лукинская



**М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,**  
 ул. Академика Виноградова,  
 мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



**М «СВИБЛОВО»,**  
 жилой комплекс «Заповедный Уголок»,  
 ул. Заповедная, корп. 7, 8



**М «ВДНХ»,**  
 пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



**М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,**  
 Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)



### ПОДМОСКОВЬЕ

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,**  
 мкр. «Солнцево-Парк»,  
 к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
 к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)



**г. ЛЮБЕРЦЫ,**  
 жилой район «Красная Горка»,  
 мкр. 7-8, к. 43, 44 (П-44Т)



**г. МЫТИЩИ,**  
 ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)  
 жилой район «Ярославский»,  
 к. 13, 14 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
 к. 8 (индив. проект)



**г. ХИМКИ,**  
 жилой район «Левобережный»,  
 ул. Совхозная, к. 2, 3 (П-3М),  
 к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
 к. 17 (111-М), к. 4, 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,  
 мкр. 6,  
 к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 11, 11А (П-3М),  
 к. 8 (индив. проект)



жилой район «Юбилейный»,  
 к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**г. ДМИТРОВ,**  
 ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)



**г. ЩЕРБИНКА,**  
 ул. Чехова, вл. 10 (П-3МК «ФЛАГМАН»)



 Квартирьы  Нежилые  Паркинг  Отделка  Построено  Новый адрес

 Ипотека (содействие в получении)  Рассрочка



БУТОВО ПАРК

ЖИЛОЙ РАЙОН

# КВАРТИРЫ

ПЛОЩАДИ ДЛЯ  
МАЛОГО БИЗНЕСА

223-89-00

WWW.2238900.RU

ДОМА  
ПОСТРОЕНЫ  
КВАРТИРЫ ОТ  
**65 000**  
РУБ./М<sup>2</sup>

Ипотечные программы



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*



**GALAXY**  
GROUP

ОАО «Сбербанк России».  
Генеральная лицензия Банка России  
на осуществление банковских операций  
№1481 от 30.08.2010г. 8(495)500-55-50  
www.sberbank.ru. Реклама.

Проектную декларацию и ответы  
на вопросы покупателей смотрите  
на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)  
Застройщик «ООО СТРАЙП+»