

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978  
9 771814 197774 >

МАЙ 2012 (№ 71)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



# REALTY SHOW,

В КОТОРОМ СНИМАЮТСЯ ЗВЕЗДЫ С. 74

ХОТЯТ ЛИ РУССКИЕ ЖИТЬ  
В ЭЛИТНЫХ ТАУНХАУСАХ? » С. 22

О ЧЕСТНЫХ РИЭЛТОРАХ  
ЗАМОЛВИТЕ СЛОВО » С. 30



Суханово Парк.  
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)*





**Тел.:** +357 25 43 10 18 (КИПР)  
+7 (903) 947-96-20 (РОССИЯ)

**Web:** [www.apl-cyprus.com](http://www.apl-cyprus.com)  
[www.apl-home.ru](http://www.apl-home.ru)

## Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

### Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурального дуба
- Стеклопанельные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат контроль
- Террасы с мраморным покрытием

**ЦЕНА: от €1 375 220**



## жилой комплекс ДУБРОВКА

**Адрес:** 5-й км Калужского шоссе

**Тел.:** +7 (495) 720-93-93

**Web:** [www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)

# Новый квартал в ЖК «Дубровка»

**Новый квартал в ЖК «Дубровка»** — это уникальный проект, совмещающий городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка.

На территории поселка 54 га парковую зону образуют бережно сохраненные березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные, есть зоопарк. Безопасность в поселке обеспечивается круглосуточным патрулированием и видеонаблюдением, действует пропускной режим.

В рамках реализации мультиформатного проекта рядом с таунхаус-сектором развернуто монолитное строительство. Полнофункциональный фитнес-центр с бассейном и 7- и 8-этажные дома с эксплуатируемой кровлей и панорамным остеклением сформируют новый квартал в уже сложившемся поселке.

Квартиры в «Дубровке» строятся по самым современным технологиям. Лифты от всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp, котельные, позволяющие жильцу самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, двухкамерные стеклопакеты, прочные металлические двери с декоративной отделкой — это лишь некоторые инновационные решения проекта.

Площадь квартир от 55 до 180 м<sup>2</sup>, стоимость начинается от 4,9 млн руб.

**ЦЕНА: от 4,9 млн руб.**

# От редакции

Каждый из нас хоть однажды, задержав взгляд на громком заголовке, дочитывал статью о знаменитости до последнего слова. Психологи написали множество исследований о причинах внимания к публичным персонам, почти все сводятся к одной — неудовлетворенность собой. Мы можем соглашаться или отвергать эти выводы, но все равно, наплевав на библейский запрет «не сотвори себе кумира», мы следим за жизнью богатых и знаменитых, пытаемся копировать их стиль в одежде, отдыхать в тех же местах, жить в похожих домах (см. с. 74). Вроде все логично: у звезд все самое лучшее. Внешне так и есть, но за красивым фасадом не всегда скрывается столь же привлекательное наполнение. И, совершенствуя интерьер дома, не стоит забывать о главном — об уюте. Ведь истинная красота — в гармонии. ■  
Элина Плахтина,  
«Дайджест российской и зарубежной недвижимости», d-n.ru



## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

Новости 8

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### ТЕНДЕНЦИИ

Старый дом престижа не испортит 16

#### ТОНКОСТИ

И таунхаусы бывают золотыми 22

### WWW.RUSSIANREALTY.RU

#### ГЛАВНОЕ

О честности и вранье 30

#### ПРОЕКТЫ

Какие новостройки самые востребованные? 36

#### В ФОКУСЕ

Ударим юмором по недвижимости 38

#### ПРОЕКТЫ

«Мортон»: все лучшее — детям 42

#### ИПОТЕКА

Здоровый спрос вылечил ипотеку 44

#### ИСТОРИЯ. КАК ЭТО БЫЛО

Как строился первый деловой центр Москвы 50

### WWW.VSEPOSELKI.RU

#### РЕЙТИНГ

Главные несурaziцы загородного рынка 54

#### ПРОЕКТЫ

Загородный поселок, где все включено 62

#### ЭКСПЕРТИЗА

Знал бы, как построить, соломки бы подстелил 64

### WWW.ZAGRANDOM.RU

#### ИНВЕСТИЦИИ

Знаменитости собирают созвездия домов 74

#### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Сердце Америки требует капремонта 82

#### ГИД ПО СТРАНЕ

Belle оправа для шоколада 90

#### ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Екатерина Архарова: «В Риме хочется просто жить!» 98

#### ПУТЕШЕСТВИЕ

На острове Сицилия всегда царит идиллия 104

#### БЛОГ

Моя Италия 106



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**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, КОММУНАРКА-VI**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VIII (корпус 2)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VIII**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX**

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2015 г.

**Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры**

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м<sup>2</sup>

Рассрочка платежа

**ИПОТЕКА**

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ

Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkomunarka.ru](http://www.domvkomunarka.ru)

# 937-76-55

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



**И  
ТАУНХАУСЫ  
БЫВАЮТ  
ЗОЛОТЫМИ  
СТР. 22**

**ЗНАЛ БЫ, КАК  
ПОСТРОИТЬ,  
СОЛОМКИ БЫ  
ПОДСТЕЛИЛ  
СТР. 64**



**ЗНАМЕНИТОСТИ  
СОБИРАЮТ  
СОЗВЕЗДИЯ  
ДОМОВ  
СТР. 74**



## 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  
Корректор . . . . . Людмила Ласькова . . . . . l.laskova@mail.ru

### ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

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

### ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

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 . . . . . vvguskova@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:** Boris Gjenero (panoramio.com), Алла Аббакумова, Анна Кантемирова, Юлия Мальсагова.



**Из архивов:** Getty Images/TS/Fotobank.ru, Altimus Development, Cottage.ru, Honka, Pragma Development, Spanishhabitat, агентства недвижимости «Константа-Глобал», группы компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Подольская жилищная инициатива», девелоперской группы «ОПИН», Екатерины Архаровой, ЖК «Дубровка», компании «Кондр», компании «РВК «Эксподизайн», компании «Торговый квартал», компании «ЮИТ Московия», Нури Катца, проекта Limassol Marina, проекта «Медвежье озеро».

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** 60 000 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  
Т: +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  
Т: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



**Chr. Athanasiou**  
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975



### НА ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ ЗА ЗДОРОВЬЕМ

**Компания Pragma Development объявила о строительстве в Подмоскowie крупнейшего в России спа-курорта.**

Спа-курорт Atmosphere Health Resort and Spa будет возведен в 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе. ОТЕЛЬ общей площадью около 20 тыс. м<sup>2</sup> будет включать обширную спа-зону, гостиницу на 64 номера, ресторан спа-питания, зал для проведения мероприятий и конференц-зал. Предполагается, что спа-зона способна принять одновременно до 250 посетителей. Она ориентирована как на многодневные комплексные программы оздоровления для гостей отеля, так и на однодневные. Среди услуг спа-зоны предусмотрены уникальные банные и массажные комплексы, залы для релаксации, кабинеты функциональной диагностики, косметологии и ароматерапии, соляная пещера, открытые уличные бассейны и т. д. Завершить строительство намечено в 2015 году. ■

### ДЕРЕВНЯ И ТИТУЛ ЛОРДА В ПРИДАЧУ

**Любой желающий может приобрести в Великобритании настоящую деревню. В придачу покупатель получит не только руины замка с привидением, но и титул лорда.**

Рядом с английским городком Холтвистл в графстве Нортумберленд на продажу выставлена деревня, состоящая из 70 парковых домиков. Поселение занимает площадь 8,9 га и стоит \$2,83 млн. На его территории располагается и практически разрушенный замок, построенный в далеком XIV веке. Родители нынешних владельцев получили в собственность замок и его окрестности в 1955 году всего за £2 тыс.: за год до этого сильный пожар превратил здание в руины. Местные жители верят, что в нем обитает дух жены бывшего владельца замка Брайана де Бленкинсоппа. Привидение якобы не только бродит вокруг руин, но и охраняет сундук с сокровищами, зарытый где-то в подземельях. ■

### ALTIMUS DEVELOPMENT ВЫБИРАЕТ КРАСОТУ

**Компания Altimus Development подписала партнерский договор с «Бюро Натальи Леготиной».**

Согласно заключенному соглашению, покупателям загородных поселков бизнес-класса «Полуостров» и «Булгаков» предоставляются разнообразные специальные условия и максимально качественный сервис по креативным разработкам и воплощению интерьеров в загородных домах. По словам руководителя отдела маркетинга, рекламы и PR компании Altimus Development Ксении Юрьевой, сегодня немногие девелоперы создают удобный комплексный пакет, предназначенный для потребителя. «Мы активно сотрудничаем с ведущими лидерами рынка, которые могут предоставить высококлассный сервис нашим клиентам. Партнерство с «Бюро Леготиной» — это забота о том, чтобы жители наших поселков были довольны интерьерами своих домов, выполненных в лучших традициях», — отметила она. ■

### ЧЕШСКИЙ ЗАМОК С РОССИЙСКИМИ НОТАМИ

**В Чехии выставлен на продажу замок российского музыканта Николая Арутюнова. Здание находится в идеальном состоянии, на прилегающей территории растут вековые деревья.**

В горном районе на севере Чехии, в городе Усти-над-Лабем, продается замок, принадлежащий российскому блюзовому и рок-исполнителю Николаю Арутюнову. Агентство «Century 21 Запад» предлагает приобрести недвижимость, расположенную в 75 км от аэропорта и 90 км от Праги, за 30 млн руб. Общая площадь четырехэтажного здания с мансардой — 1450 м<sup>2</sup>, площадь огороженного участка — 0,93 га. В замке 46 комнат и помещений различного назначения, в том числе каминная, кинозал, зимний сад, музыкальная гостиная, винный погреб, библиотека и даже подземный ход. В 2007-2008 годах в замке была проведена полная реконструкция. Внутренняя часть здания и его фасад отреставрированы с сохранением оригинального стиля. В доме вся мебель старинная, соответствующая атмосфере замка. Из современных удобств — центральная канализация, газоснабжение. На участке растет большое количество вековых деревьев и устроен фонтан. Кроме того, есть отдельный гараж на два машиноместа и открытая парковка на 10 автомобилей. ■



### МУЛЬТИФОРМАТ ДОБРАЛСЯ ДО «ДУБРОВКИ»

**В ЖК «Дубровка» началось строительство жилых домов второй очереди проекта.**

В рамках реализации мультиформатного проекта в поселке «Дубровка» ведется возведение монолитных многоквартирных домов. Уже сегодня можно приобрести квартиры в двух очередях нового квартала. Первая очередь, состоящая из трех домов (355 квартир), находится на финальной стадии строительства. Здесь ведутся работы по благоустройству и облагораживанию территории, завершается отделка фасадов. Дома будут сдаваться уже осенью этого года. Вторая очередь включает три аналогичных дома: сейчас закладывается фундамент. В ближайшее время начнется строительство спортивно-делового центра с бассейном. ■





жилой комплекс  
**САЛТЫКОВКА**  
ПРЕСТИЖ

Тел.: +7 (495) 231-37-37

+7 (495) 956-48-46

Web: [www.saltikovka-prestige.ru](http://www.saltikovka-prestige.ru)

## ЖК «Салтыковка Престиж»

Малоэтажный жилой комплекс «Салтыковка Престиж» – настоящий оазис в современном мире, органично вписанный в природу Подмосквья, сочетающий спокойный загородный стиль с городским комфортом проживания.

«Салтыковка Престиж» расположена всего в 6 км от МКАД, между Горьковским и Носовихинским шоссе, в одном из излюбленных дачных мест московской интеллигенции, которое известно с первой половины XIX века. Комплекс окружен смешанным березово-сосновым лесом, промышленные и сельскохозяйственные предприятия в его окружении отсутствуют. Атмосфера жилого комплекса способствует душевному комфорту, дарит ощущение покоя, которого так недостает городским жителям.

В непосредственной близости от территории комплекса находится вся необходимая инфраструктура:

общеобразовательная школа с музыкальным уклоном, продовольственный магазин, отделения связи и Сбербанка, поликлиника, химчистка, спортивный центр с бассейном, Институт экономики и права, конноспортивный комплекс «Атаман», детские теннисная и футбольная школы, санаторий «Ревиталь Парк», включающий спа-клуб.

Вашему вниманию предлагаются одно-двухкомнатные квартиры общей площадью 56,2–56,7 и 63,6–81,5 м<sup>2</sup> соответственно, площади трех- и четырехкомнатных квартир – 81,6–92,5 и 103,5–113,2 м<sup>2</sup>. Каждый покупатель сможет подобрать себе квартиру с удобным соотношением цены и площади.

**Квартиры разной степени готовности.  
Ипотека. Рассрочка. Собственность.**

**ЦЕНА: от 68 500 руб./м<sup>2</sup>**

## LIMASSOL MARINA СТАЛ БЕСТСЕЛЛЕРОМ

**Проект Limassol Marina будет введен в строй менее чем через восемь месяцев.**

Эксперты признали этот проект одним из самых успешных на европейском рынке за последние годы: общая стоимость контрактов на приобретение жилых объектов превысила €40 млн. Комментируя эти результаты, глава отдела по международному развитию компании Knight Frank Джеймс Прайс отметил, что «проект Limassol Marina стал одним из лидеров продаж по итогам последних 12 месяцев. Превосходное место, наглядный процесс строительства, выгодное соотношение цены и качества, а также заслуживающий доверия опыт работы компаний-застройщиков стали главными причинами этого успеха». ■



## ЛУЧШИЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА

**Клубный поселок «Рождествено» инвестиционно-строительной компании «ЮИТ Московия» стал призером национальной премии «Поселок года 2012» в номинации «Лучший поселок класса «бизнес».**

Клубный поселок «Рождествено» расположен в одном из живописнейших мест Подмосковья — в Истринском районе, на территории 34 га. Он выполнен в едином архитектурном стиле. Покупателям предлагаются на выбор семь вариантов планировочных решений домовладений различных

площадей. Первая очередь поселка сдана в эксплуатацию, в июне 2012 года будут полностью построены два жилых квартала. Ведутся работы по возведению спортивных сооружений. Помимо этого на территории появятся детский сад, общественный центр с магазинами и службами быта. ■

## СТОЛИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ ИДЕТ К ДЕФИЦИТУ

**По итогам первого квартала в Москве открылся только один торговый центр — это один из наиболее низких показателей за аналогичные периоды последних шести лет.**

Согласно исследованию компании Jones Lang LaSalle, в первом квартале в столице был открыт только один торговый комплекс. Из-за низкого объема ввода и ограниченного предложения в действующих торговых центрах, а также стабильно высокого спроса со стороны ритейлеров доля вакантных площадей за квартал сократилась

с 4 до 3%. По предварительным прогнозам, в 2012 году в Москве появится порядка 215 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей, что на 70% превышает показатель 2011 года. Нельзя исключать, что ввод некоторых объектов не состоится в срок. Ближайшие открытия крупных торговых центров в Москве намечены на 2013-2014 годы. ■

## КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ НА ВЕС ЗОЛОТА

**Элитное жилье в Лондоне продолжает расти в цене, несмотря на нестабильность европейской экономики. Неудивительно, что именно здесь предлагается самая дорогая квартира в мире.**

По данным международной компании Evans, самая дорогая квартира в мире находится в Лондоне и стоит €72 062 за 1 м<sup>2</sup>. Это роскошные апартаменты площадью 320 м<sup>2</sup> по цене €23 млн в центре города, в доме с видом на Гайд-парк. На втором месте — трехкомнатные апартаменты в Монте-Карло (€10,5 млн) общей площадью 150 м<sup>2</sup>. Таким образом, 1 м<sup>2</sup> обойдется в €70 тыс. Квартира расположена в квартале Сан Роман с панорамным видом на море. На третьем месте рейтинга оказалось жилье в Гонконге: за €60 084/м<sup>2</sup> там предлагается шесть эксклюзивных апартаментов по 650 м<sup>2</sup> в престижном районе The Peak. Четвертое место рейтинга заняла московская квартира площадью 235 м<sup>2</sup> в клубном доме в Брюсовом переулке. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — €49 760. И замыкает пятерку лидеров квартира в Токио стоимостью €16,35 млн в очень престижном квартале Minami-Azabu. Цена «квадрата» — €39 684. ■

## «ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ» НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

**В рамках деловой программы выставки REX 2012 24 апреля состоялась корпоративная презентация девелоперской компании «Торговый квартал».**

Компания объявила о новой стратегии развития бизнеса, обновлении команды топ-менеджеров и смелых масштабных проектах. Приоритетными направлениями бизнеса стали девелопмент и реновация торгово-развлекательных центров. Перед новой командой поставлена амбициозная задача — в течение пяти лет реализовать проекты общей площадью 500 тыс. м<sup>2</sup>. Помочь в достижении цели призвана строительная компания Costa Construction.



Совместный проект «Торгового квартала» и Costa Construction — ТРЦ «Торговый квартал-Домодедово» — был построен и сдан в эксплуатацию в рекордно короткие сроки, всего за 12 месяцев, и признан лучшим торговым центром среднего формата премии CRE Awards 2012. ■



**Чемпион\_парк**



ипотека  **VTB24** от 8,4%

VTB 24 (ЗАО) / Генеральная лицензия Банка России № 1623

**1-я очередь -  
идет заселение**

**2-я очередь -  
сдача IV кв. 2012г.**



Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Нежилые помещения

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**  
Чемпион\_парк  
м. Проспект Вернадского



**232-08-08**  
[www.champion-park.ru](http://www.champion-park.ru)





**НОНКА CLUB ЖДЕТ НОВЫХ ЧЛЕНОВ**

**Компания Nonka запускает новый проект – загородный комплекс Nonka Club на Дмитровском шоссе.**

Nonka запускает новый проект на 39-м км Дмитровского шоссе. На участке площадью 22 га будет построен загородный комплекс Nonka Club. Специально для этого комплекса эксперты компании Nonka разработали шесть уникальных проектов площадью от 200 до 330 м<sup>2</sup>: Ajatonta, Akvarelli, Horisontti, Serenata, Simfonia, Romantikka. Помимо этих шести вариантов покупатели могут построить дом по индивидуальному

проекту, который будет спроектирован архитекторами компании и изготовлен на заводе Nonka в Финляндии. Минимальная стоимость домовладения на момент старта продаж равняется 20 млн руб. В настоящий момент получена вся разрешительная документация. В течение 2012 года будет построена подъездная дорога, проложены все коммуникации, возведена въездная группа. Проект полностью завершится в 2015 году. ■

**ГАЛАКТИКА РАЗВЛЕЧЕНИЙ НА МКАД**

**Группа БИН планирует заняться застройкой своих столичных площадок. Компания презентовала масштабный проект парка развлечений, который может появиться на Варшавском шоссе.**

Группа компаний БИН семьи Гучериевых и Шишхановых возведет в Москве первый в мире полностью закрытый тематический парк развлечений «Галактика Парк» с аквапарком и торгово-развлекательной зоной. Управлять парком будет компания Universal. «Нам пришлось договориться и сначала сформировать архитектурную концепцию, а потом выходить на Москву, но не в обратном порядке», – заявил представитель группы БИН Саит Гучериев, добавив, что посещаемость парка составит 5-6 млн человек в год. «Мы разместим в нем самые популярные в мире аттракционы, и те, которые создадим специально для Москвы», – рассказал представитель компании Universal Park & Resorts Майкл Сильвер. По словам С. Гучериева, площадь крытого пространства достигнет 150 тыс. м<sup>2</sup>. В общей сложности проект предполагает 700 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости на пересечении Варшавского шоссе и МКАД. Инвестиции в аттракционную часть оцениваются в \$500 млн. ■

27-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ 2012

ОТ ЛИДЕРОВ 27 – 30 СЕНТЯБРЯ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10  
[www.exporealty.ru](http://www.exporealty.ru)

**ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ОТ КРУПНЕЙШИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ,  
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПЕРОВ И БАНКОВ

- ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ОТ ВЕДУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В МОСКВЕ И МО
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОТ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ
- ВЕДУЩИЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ
- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН, РАССЕЛЕНИЕ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

**ПРИХОДИ И ВЫБИРАЙ!**

СПЕЦИАЛЬНОЕ СЧАСТЛИВОЕ ЧАС ПОКУПАТЕЛЯ ОТ КОМПАНИЙ ЗАСТРОЙЩИКОВ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР 	ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР 	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ ПАРТНЕР 	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР 	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ТВ ПАРТНЕР 
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР 	ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС ПРОФЕССИОНАЛОВ 	ПРИ ПОДДЕРЖКЕ 	ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР 	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФ. ПАРТНЕР 	СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР 

**АПАРТАМЕНТЫ  
С ВИДОМ НА ПРЕМЬЕРА**

Международная консалтинговая компания Knight Frank сообщила о выходе на лондонский рынок нового элитного жилого комплекса Walpole Mayfair. Жилой комплекс является первым многоквартирным проектом, который вышел на рынок недвижимости в этой местности за последние шесть лет. Он расположен на улице Артингтон, напротив отеля The Ritz London, и рядом с одним из самых знаменитых кафе-ресторанов Лондона Wolseley. Walpole Mayfair состоит всего лишь из пяти апартаментов суперпремиум-класса. Первая квартира в Walpole Mayfair была продана еще до официального запуска проекта по рекордной цене. Двухуровневый пентхаус (288 м<sup>2</sup>) приобрел британский покупатель, заплатив за каждый м<sup>2</sup> \$79 155. До этого рекорд стоимости 1 м<sup>2</sup> в этом районе был зафиксирован на отметке \$67 555. Дом, относящийся к георгианской эпохе, изначально принадлежал первому премьер-министру Великобритании сэру Роберту Уолполу и его сыну Горацио. Общая площадь комплекса равна 2 323 м<sup>2</sup>. Стоимость оставшихся в продаже апартаментов начинается с \$18,5 млн. Весь комплекс оценивается в сумму \$120 млн. ■



**КВАРТИРЫ В ИСПАНИИ ИЗ ПЕРВЫХ РУК**

**В Lotte Hotel состоялась презентация компании Spanishabitat.**

Собравшиеся обсудили перспективы развития рынка испанской недвижимости и ее инвестиционный потенциал. Информационно-сервисная компания Spanishabitat создана с целью налаживания социальных, культурных и экономических связей между русско- и испаноговорящими странами, а также для оказания профессиональных услуг по приобретению, содержанию и управлению недвижимостью в Испании. Компания работает с крупнейшими владельцами испанской недвижимости:

с банковскими структурами, ставшими влиятельными игроками на рынке в посткризисный период, а также с девелоперскими, риэлторскими компаниями и частными лицами. По оценке главы московского представительства компании Spanishabitat Евгения Редькина, на сегодняшний день наиболее востребованы среди россиян квартиры средней ценовой категории стоимостью €180-200 тыс. Среди территориальных предпочтений лидируют Коста-Бланка и Коста-дель-Соль. ■

Уважаемые дамы и господа!

Мы приглашаем вас посетить наше мероприятие, которое состоится 7 июня в ресторане «Галерея художника». Вы сможете познакомиться с волшебным островом Кипр, с уникальной недвижимостью, созданной для уюта и роскошной жизни, а также насладиться изысканными винами и блюдами средиземноморской кухни.

Торопитесь радоваться жизни!



Предварительная регистрация обязательна по тел.: +7 (495) 638 0501

Мы ждем вас по адресу:  
ул. Пречистенка, 19,  
ресторан «Галерея художника»  
в 19.00.

# ВЫГОДНЫЙ ЭКСКЛЮЗИВ ОТ Cottage Showroom

В галереях «Времена года» состоялась официальное открытие Showroom эксклюзивной жилой недвижимости. Мероприятие посетило более 100 гостей. Открыли вечер руководитель портала Cottage.ru Михаил Подрабинек и управляющий галереями «Времена года» Сергей Водяев.

Михаил Подрабинек в своей приветственной речи к гостям Showroom отметил, что выставка проходит уже в третий раз. Отличительной особенностью Showroom сезона весна-лето 2012 стало участие в ней не только коттеджных поселков, но и жилых комплексов Москвы и Подмосковья.

На церемонии открытия коммерческий директор компании Snegiri Майя Даниловская представила новый проект под названием Snegiri Eco, строительство которого начинается в зеленой парковой зоне, прилегающей к парку Победы на Кутузовском проспекте. Snegiri Eco — это малоэтажные (четыре–шесть этажей) клубные дома на закрытой территории, в долине реки Сетунь, которые привлекут ценителей свежего воздуха, загородных видов из окон и комфортной жизни в стиле luxury. Квартиры в проекте можно приобрести на специальных условиях только на Showroom: застройщик предлагает покупателям специальные условия — беспроцентную рассрочку до окончания строительства.

Заместитель генерального директора «ОПИН» Наталья Картавецва отметила, что формат Showroom наиболее удачен для презентации проектов элитной недвижимости: «Именно здесь напрямую встречаются покупатель и продавец». По ее словам, сейчас для рынка недвижимости наступил непростой период — время изменять и пересматривать концепции, время создавать спрос, а не следовать тенденциям рынка. Кроме того,



Наталья Картавецва объявила о старте продаж второй очереди коттеджного поселка «Пестово» — «Пестово life», который также расположен на берегу Пестовского водохранилища на Дмитровском шоссе. Компании «ОПИН» удалось создать новый качественный продукт под тем же брендом, но в более доступной ценовой категории.

Компания Villagio Estate презентовала поселок таунхаусов Park Avenue, расположенный на 23-м км Новорижского шоссе. Этот проект отличается от традиционных элитных коттеджных поселков компании и представляет собой комплекс современных дорогих таунхаусов, выполненных в стиле органической архитектуры Фрэнка Ллойда Райта.

Таким образом, новые проекты на Showroom эксклюзивной недви-

жимости дают понять, что девелоперы взяли курс на рациональность. Сокращение площадей участков и домовладений, а также выход на рынок экспериментальных проектов по более доступной цене — все это говорит о том, что покупатель стал более вдумчиво относиться к покупке элитной недвижимости и желает приобрести качественный продукт по максимально выгодной цене. Следуя этому тренду, девелоперские компании создают новые интересные продукты, но качество от этого ни в коей мере не страдает.

Организатором Showroom выступает портал Cottage.ru. Партнерами стали компания «ОПИН», коттеджный поселок «Успенка, 21», компании Tweed, VoConcept, Quintessentially, сеть салонов красоты Ирины Артемьевой. ■



# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# СТАРЫЙ ДОМ ПРЕСТИЖА НЕ ИСПОРТИТ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Наложив запрет на новое строительство в центре Москвы, власти города предложили девелоперам взяться за реконструкцию исторических зданий с их дальнейшим использованием. Понятно, что в новых условиях инвесторам не остается ничего другого, кроме как принять предложение чиновников. Причем эксперты говорят, что при грамотном подходе обновление старины способно приносить очень неплохой доход.**

Власти пошли дальше разговоров и предоставили реальные преференции девелоперам, решившим взяться за восстановление изношенной старины. Минувшей зимой столичная администрация утвердила новую схему реставрации ветхих зданий, признанных памятниками истории и культуры. Согласно документу, инвестор, выигравший на аукционе право реставрации здания, получает его «в неудовлетворительном состоянии» в аренду на 49 лет и платит рыночную ставку до окончания реставрационных работ. После того как инвестор представит в департамент имущества Москвы акт приема реставрационных работ Мосгорнаследием,

ставка снизится до символической суммы 1 руб. в год за 1 м<sup>2</sup> и останется такой все время договора.

Недобросовестным инвесторам в соответствии с постановлением грозит штраф, который будет составлять сумму рыночной арендной платы за полгода. В договоре помимо назначения зданий и охранных предписаний указываются также сроки реставрации — не более пяти лет. Первый аукцион по новым правилам был проведен в последних числах апреля. На торги были выставлены три особняка: городская усадьба Морозовых XVII–XIX веков на Николоямской улице (площадь 828 м<sup>2</sup>), жилой дом купца Баулина



Любители особняков любят декларировать, что главное для них – престиж и преемственность традиций, а инвестиционный потенциал и комфорт вторичны. Но есть в этом заявлении большая доля лукавства

на той же улице (705 м<sup>2</sup>) и главный дом городской усадьбы XVIII–XIX веков в Подсосенском переулке (993 м<sup>2</sup>).

На право реставрации зданий претендовали почти 20 участников. В результате ставка годовой аренды за дом купца Баулина выросла со стартовых 3,55 до 16 млн руб., аренда усадьбы Морозовых увеличилась с 5,27 до 13,79 млн руб., усадьба в Подсосенском переулке «сдалась» за 20 млн руб. (при начальных 6,5 млн).

Назначение всех трех зданий — социально-культурное и административно-хозяйственное. Как пояснили в департаменте имущества Москвы, после реставрации в этих помещениях могут разместиться музеи, галереи, представительские офисы и т.д. В департаменте отметили, что пока не планируется

выставлять на торги здания жилого назначения, в том числе предназначенные под гостиницы и апартаменты.

Так что девелоперов, которые специализируются на жилье, преференции обходят стороной. Но скорее всего это ненадолго — следующая порция «пряников» для инвесторов-реставраторов не заставит себя ждать. И дело здесь вовсе не в душевной доброте столичных властей, а в трезвом расчете и экономии. Реставрация исторических зданий, находящихся на балансе города, — одна из затратных и постоянно растущих статей расходов. Для сравнения: на эти цели из бюджета Москвы в 2011 году было выделено 800 млн руб., в 2012-м — уже 1,8 млрд руб. А с привлечением инвесторов в эту сферу власти смогут решить сразу две проблемы: сохранности

**Реконструкция старинных зданий под квартиры и апартаменты и без каких-либо чиновничьих льгот привлекает немало инвесторов. Элитное жилье в центре города всегда востребовано, а в условиях ограниченного предложения вкупе с запретом на новое строительство повышенный спрос на особняки гарантирован как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Уже сегодня в центре Москвы реализуется около десяти проектов реконцепции и реконструкции исторических зданий, которые должны превратиться в современные жилые дома и комплексы апартаментов**



**Инвестор, выигравший на аукционе право реставрации здания, получает его «в неудовлетворительном состоянии» в аренду на 49 лет и платит рыночную ставку до окончания реставрационных работ**

В зависимости от размера и расположения исторических зданий в центре Москвы стоимость 1 м<sup>2</sup> колеблется в диапазоне \$7-30 тыс. Сдаются они, как правило, без отделки

архитектурных памятников и обеспечения девелоперов площадками — как говорится, и овцы целы, и волки сыты.

Причем, как утверждают эксперты, реконструкция старинных зданий под квартиры и апартаменты и без каких-либо чиновничьих льгот привлекает немало инвесторов. Элитное жилье в центре города всегда востребовано, а в условиях ограниченного предложения в совокупности с запретом на новое строительство повышенный спрос на особняки гарантирован как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Уже сегодня в центре Москвы реализуется около десяти проектов реконструкции и реставрации исторических зданий, которые должны превратиться в современные жилые дома и комплексы апартаментов. И с каждым годом этих проектов будет все больше. Если место и формат выбра-

ны правильно, это сулит солидные прибыли девелоперам.

По словам управляющего партнера компании IntermarkSavills Дмитрия Халина, разница в исходной стоимости исторического здания и выручки от продажи апартаментов и квартир после его реконструкции может составлять до 250%. Спрос на подобное жилье весьма активен: покупателей находят как компактные студии площадью 30–40 м<sup>2</sup>, так и полнометражные квартиры, в том числе площадью 250–300 м<sup>2</sup>. Весомая доля покупок в подобных проектах приходится на частных инвесторов, что свидетельствует об их инвестиционном потенциале. При этом риски таких вложений зачастую даже ниже, чем при покупке новостроек, так как сам реконструированный объект уже существует, а все правоустанавливаю-





щие документы оформлены на компанию-застройщика.

В зависимости от размера и расположения исторических зданий в центре Москвы стоимость 1 м<sup>2</sup> колеблется в диапазоне \$7–30 тыс. Сдаются они, как правило, без отделки. Это обусловлено высокой степенью индивидуальности исторических особняков — трудно угадать стиль, который понравится будущим владельцам. К тому же, как уже отмечалось, значительная доля покупателей — инвесторы, которые не хотят нести дополнительные расходы, связанные с отделкой, а стремятся получить быструю отдачу от вложенных средств.

Однако при всей своей привлекательности проекты реконструкции и реконцепции имеют ряд специфических особенностей, которые для неподготовленного девелопера могут обернуться значительными убытками.

«Нельзя не учитывать, что даже реконструированный особняк по своим характеристикам сильно уступает новостройкам. Это касается и технического оснащения, и эффективности планировки (выше потеря площадей), — рассказывает директор департамента продаж

элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — К минусам можно отнести и отсутствие подземного паркинга, а он крайне важен для недвижимости в высоком ценовом сегменте. Кроме того, в большинстве случаев реконструкция старого здания обходится дороже, чем строительство нового (минимум на 20%)».

Еще одно существенное ограничение — исходная высота потолков в реконструируемом здании, которую весьма непросто увеличить до необходимых для элитного жилья стандартов (3,2–3,4 м). К тому же у многих зданий нет собственной придомовой территории, а значительная часть потенциальных квартир будет иметь проблемные виды из окон.

В значительной степени уровень доходности проекта зависит от состояния и статуса здания. «Если особняк имеет особую архитектурную ценность, то процесс усложняется, — продолжает Александр Зиминский. — В этом случае допускается только реставрация здания, и владелец обязан восстановить первоначальный вид фасадов вплоть до оттенков дерева и штукатурки, нельзя менять

**«Реконструированный особняк по своим характеристикам сильно уступает новостройкам. Это касается и технического оснащения, и эффективности планировки. Минус и в отсутствии подземного паркинга»**





**После того как инвестор представит в департамент имущества Москвы акт приема реставрационных работ Мосгорнаследием, ставка снизится до символической суммы 1 руб. в год за 1 м<sup>2</sup>**

ни конфигурацию комнат, ни детали интерьера. Недопустимы любые изменения в конструкции здания: не разрешается отказываться от деревянных конструкций в пользу металлических, делать бетонную заливку перекрытий и т. д. Восстановление здания должно вестись с применением технологий и материалов, которые использовались изначально — в XVIII–XIX веках. Кроме того, к реставрации памятника архитекту-

провод, не говоря уже об установке системы «умный дом».

В общем, подбор объектов для реконцепции в жилье — работа ювелирная и требующая учета нескольких десятков технологических и маркетинговых факторов. Однако и результат при грамотном подходе окупит все старания и затраты.

Любители особняков любят декларировать, что главное для них — престиж

С привлечением инвесторов в эту сферу власти смогут решить сразу две проблемы: сохранности архитектурных памятников и обеспечения девелоперов площадками – как говорится, и овцы целы, и волки сыты

ры невозможно привлечь любую строительную компанию — только организацию, специалисты которой имеют лицензию на проведение реставрационных работ. Проживание в таком доме будет весьма проблематичным, поскольку скорее всего в нем не разрешат устанавливать кондиционеры, проводить водо-

и преемственность традиций, а инвестиционный потенциал и комфорт вторичны. Но есть в этом заявлении большая доля кокетства и лукавства: уж кому как не истинным ценителям знать, что исторические особняки никогда не падают в цене, поскольку каждый из них — объект эксклюзивный. **ДН**



(495) 755 9393;  
[www.sohoestate.ru](http://www.sohoestate.ru)



## ИЩЕМ НАСТОЯЩУЮ УСАДЬБУ



**Многие клиенты, решившие приобрести загородный дом, часто задают мне вопрос: удастся ли им найти в Подмосковье вариант, который был бы максимально похож, в том числе и архитектурно, на их столичный дом. Вопрос отнюдь не праздный. По разным причинам сегодня на подмосковном загородном рынке крайне мало предложений поселков, в основу которых заложена усадебная тематика.**

Поэтому в начале года меня очень обрадовало приглашение заняться реализацией хорошего и интересного поселка. Это «Ближнее Покровское» — настоящий клубный коттеджный поселок с единой архитектурной концепцией, которая проявляется как в облике домов, так и в

архитектуре малых форм. В качестве главенствующих выбраны два стиля: классицизм и русское барокко. Проект поселка разработал известный архитектор Азад Хачатуров.

Честно говоря, когда я впервые увидел этот проект, то сразу обозначил его для себя как «уголок старой Москвы в Новой Москве» — он находится в 15 км от МКАД по Киевскому шоссе, которое на сегодняшний день является одним из самых «едущих».

Помимо этих плюсов я выделил для себя и другие преимущества предложения. Например, юридическая составляющая. Покупателю предлагается готовый продукт — размежеванные участки с подведенными центральными коммуникациями и полный пакет согласованной документации.

Еще одно принципиальное отличие «Ближнего Покровского» от множества других в том, что он не является исключительно девелоперским проектом. Для компании-инвестора этот проект — возведение усадеб прежде всего для себя, своих семей, близких и друзей. Поэтому компания очень тщательно подходит к управлению строительством, к выбору подрядчиков и стройматериалов.

И, конечно же, прекрасный выбор

самого места под размещение поселка. Он стоит на двух живописных полянах, окруженных лесом и разделенных рекой Незнайкой. Таких живописных мест в Московской области, особенно на таком небольшом расстоянии от Москвы — считанные единицы.

На мой вкус, ничего лучше в усадебном стиле в данный момент в Подмосковье просто нет. Причем эта уверенность основывается и на моей любви к старой Москве, и на знании сегодняшнего загородного рынка. Так что мой совет прост: посмотрите, не пожалеете.



**Иван  
ГУЧКОВ**

Руководитель  
проекта



# И таунхаусы бывают золотыми

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Спрашивая экспертов о таунхаусах в Москве, мы хотели помягче сформулировать неприятный для риэлторов вопрос. Дескать, есть версия, что в сравнении, например, с лондонскими или нью-йоркскими наши элитные таунхаусы в черте города продаются намного хуже. Так ли это? Если нет, то хотелось бы получить аргументированное возражение. Если да, то почему?**

О тветы были вполне объективными. В целом картина складывается ясная: у формата элитных таунхаусов в городе есть проблемы, как устранимые, так и неустраняемые, системные. Тем не менее удачные проекты существуют, и не исключено их появление в будущем: Москва — город очень большой и притягательный для людей, которым доступно если не все, то очень многое.

Самые дорогие и престижные таунхаусы Нью-Йорка расположены в районе Верхнего Ист-Сайда на Манхэттене и принадлежат миллиардерам и знаменитостям. Мэр Нью-Йорка Майкл Блумберг живет на 79-й улице

между Мэдисон-авеню и Пятой авеню в пятиэтажном таунхаусе через дорогу от Центрального парка. Известный коллекционер и арт-дилер Ларри Гагосян недавно приобрел огромный таунхаус за \$36,5 млн, а другой житель Верхнего Ист-Сайда — Вуди Аллен живет на 70-й улице в таунхаусе, который обошелся ему в \$25,9 млн. В среднем стоимость семейного таунхауса в центре Нью-Йорка составляет \$7–8 млн.

По словам коммерческого директора компании «Реставрация Н» Тимура Сухарева, таунхаусы и дуплексы — чуть ли не самые ликвидные и востребованные элитные форматы Нью-Йорка и Лондона. Но в отличие от мировых

## ВЫСТАВЛЕННЫЕ НА ПРОДАЖУ ТАУНХАУСЫ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ

Название, адрес	Стадия продаж	Площади таунхаусов, м <sup>2</sup>	Цены, тыс. \$/м <sup>2</sup>	Цена владения, млн \$	Особенности
Knightsbridge Private Park, Кооперативная ул., вл. 14/19	первичные продажи, ведутся строительные работы	300,3-636,2	30	–	36 двухуровневых квартир с собственными участками
Silver Place, Таманская ул., 7	вторичные продажи	370-450	15,1	5,6	27 таунхаусов, территория природоохранного комплекса «Серебряный бор»
Вавилова ул., 79	вторичные продажи, аренда	326-400	12,02	3,9	–
«Годуново», Карамышевская наб., 7	вторичные продажи, аренда	250-350	15,5	5	20 таунхаусов находятся в природоохранной зоне, окружены парком, прилегающим к храму Святой Троицы
Нежинская ул, вл. 8-12	первичные продажи	528-532	6,2	3,3	граничит с заказником «Долина реки Сетунь»
Нежинская ул., 14	вторичные продажи	435-520	10-12,2	–	–
«Палаты Муравьевых», 1-й Зачатьевский пер., 10	вторичные продажи	345,5-600	25,3-28,9	–	городская усадьба XXI века: 17 частных домов с единым архитектурным стилем
поселок «Ы», Минская ул., 1Г	вторичные продажи	364	5,5	2	21 таунхаус на территории комплекса «Золотые ключи-2»
Резиденция «Чистые пруды», Барашевский пер., 10/1	первичные продажи	–	–	–	концепция проекта изменилась: таунхаусы переделаны в квартиры с террасами
«Рождествено», Муравская ул., 26	вторичные продажи	200-400	2,5	1	130 таунхаусов возведено, строится еще 50 (поселок начат в конце 1990-х, сдавался очередями)
«Сосновка», Осенняя ул., 25	вторичные продажи, сейчас предложений нет	113-212	–	–	35 таунхаусов в мультiformатном жилом комплексе, который граничит с лесным массивом
«Три тополя», 2-й Вражский пер., 1	вторичные продажи	500	23,5	12	семь таунхаусов: в 2004 году комплекс признан лучшим объектом жилой недвижимости класса А

По данным Soho Estate

столиц у нас этот сегмент пока находится на начальном этапе развития.

«В Москве росту популярности этих форматов жилья мешают стереотипы безопасности, — поясняет эксперт. — В Лондоне совершенно нормально воспринимается участок при таунхаусе, выходящий на открытую улицу. У нас же состоятельные люди долгое время предпочитали жить в каменных джунглях Остоженки». Другими сдерживающими факторами, по мнению Тимура Сухарева, являются большие площади владений и, следовательно, высокая цена подобной недвижимости в центре Москвы.

Строг к данному формату генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов: «Есть городская недвижимость, а есть загородная. Городские таунхаусы являются смешением форматов. А любое комбинирование функций ухудшает исполнение каждой из них — это нерушимое правило. Швейцарский нож — полезная вещь в турпоходе, но в обычной жизни удобнее есть при помощи обычных ложки, вилки и ножа». Эксперт добавляет, что сложность комбинирования городской и загородной недвижимости особенно актуальна для

Москвы с ее сверхплотной застройкой внутри МКАД.

Не менее категоричен и генеральный директор Galaxy Group Евгений Штраух, который считает, что для центра Москвы формат таунхаусов не актуален. «Это механическая попытка слепо перенести иностранный опыт в наши реалии без учета местных особенностей климата, плотности населения». Эксперт убежден, что таунхаус — хороший формат для большой семьи, которая уже выросла из городской квартиры, но финансово или морально не доросла до покупки большого дома за городом. Таунхаусы в Куркине, Митине, Опалихе нашли своего потребителя. Но это таунхаусы экономкласса, построенные из недорогих материалов и не претендующие на архитектурную самобытность. В отличие от таунхаусов Лондона или Сан-Франциско, где каждый обладает уникальным фасадом, ландшафтным дизайном участка и собственной атмосферой.

При этом европейские и американские таунхаусы сохраняют сам смысл формата, предусматривающий пусть и маленькую, но лужайку перед домом, желателен и задний дворик. Таунхаусы

**«Любое комбинирование функций ухудшает каждую из них – это нерушимое правило. Швейцарский нож – полезная вещь в турпоходе, но в обычной жизни удобнее есть при помощи обычных ложки, вилки и ножа»**





**Самые престижные таунхаусы Нью-Йорка расположены в районе Верхнего Ист-Сайда на Манхэттене и принадлежат миллиардерам, знаменитостям. Средняя стоимость таунхауса в центре Нью-Йорка составляет \$7-8 млн**

«Формат городских таунхаусов – это механическая попытка слепо перенести иностранный опыт в наши реалии без учета местных особенностей климата, плотности населения»

в центре Москвы выходят не на лужайку и тихую улочку, а в каменные мешки и на проезжую часть оживленной трассы. Неимоверная дороговизна столичной земли диктует свои правила.

«Самое удачное применение для таунхауса в «Палатах Муравьевых» на Остоженке — открытие в нем галереи современного искусства RuArts: получилось очень стильное двухэтажное помещение. А если человек готов потратить серьезную сумму на покупку жилья в центре, логичнее приобрести не таунхаус, а пентхаус. Это и безопаснее, и на виды можно рассчитывать», — заключает Евгений Штраух.

И это еще не все. «До 2008 года люди достаточно активно покупали большие по площади форматы недвижимости: двухуровневые квартиры, таунхаусы,

просторные резиденции, — напоминает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Однако в кризис первыми «встали» именно они, что вынудило некоторых застройщиков полностью переориентировать свои проекты. Так, всем известная «Резиденция «Чистые пруды» предусматривала только таунхаусы. Но в связи с кризисом и невозможностью реализовать проект по заявленной цене девелопер в срочном порядке его перепрофилировал, разделив на обычные квартиры. Сейчас там осталось всего несколько изначально спроектированных таунхаусов».

И парфянская стрела. «В качестве инвестиции дорогие таунхаусы лучше не рассматривать: такую недвижимость очень сложно реализовать, срок экспозиции долог, нужно ждать «сво-



его» покупателя, — говорит Денис Попов. — К примеру, пятиуровневый таунхаус в жилом комплексе «Палаты Муравьевых» на Остоженке висел в экспозиции около двух лет, быстрой продаже не помог даже звездный статус его владельца. За ту же сумму, которую придется отдать за таунхаус или дуплекс в черте города, реально купить две-три достойные квартиры в новостройке Центрального административного округа, которые потом разумно перепродать и заработать на росте стоимости квадратного метра.

Но, пожалуй, главный аргумент в пользу элитных городских таунхаусов перекрывает весь негатив. Повторимся: Москва слишком велика и притягательна, а Россия, перефразируя известное изречение, — страна с непрогнозируемыми запросами. Что может предложить столица любителям скрестить город с «загородкой»? Увы, почти ничего.

Комментирует директор департамента загородной недвижимости «Калинка-риэлти» Юлия Грошева: «Поселок Silver Place в Серебряном Бору был быстро раскуплен пять лет назад по очень высоким ценам. Вторичных продаж там

нет. В сегменте de luxe сегодня продается только один пентхаус 345 м<sup>2</sup> без отделки по цене \$10 млн в «Палатах Муравьевых». Закрытые продажи таунхаусов в Knightsbridge Private Park начались еще в 2008 году, официальные — с декабря 2011 года. Вторичных сделок пока не было. «Резиденция «Чистые пруды» вышла на рынок в конце 2010 года. Около 30% квартир были сразу же выкуплены инвестором (или переданы ему застройщиком). С января 2011 здесь продана всего одна квартира».

Управляющего директора Soho Estate Ирину Егорову беспокоит то, что даже в рамках такого ограниченного предложения происходит размывание формата: «Сегодня новые элитные проекты, например, «Литератор» и Knightsbridge Private Park, предлагают таунхаусы, которые на самом деле являются вариацией на тему, неким другим форматом. Это двухуровневые квартиры на первом-втором этажах в составе жилого дома с отдельным входом и своим маленьким участком».

Трудно сказать, можно ли называть дуплексом владение, над которым расположены еще несколько этажей квар-

**Таунхаусы в Куркине, Митине, Опалихе нашли своего потребителя. Но это таунхаусы экономкласса, построенные из недорогих материалов и не претендующие на архитектурную самобытность. В отличие от таунхаусов Лондона или Сан-Франциско, где каждый обладает уникальным фасадом, ландшафтным дизайном участка и собственной атмосферой. Европейские и американские таунхаусы сохраняют сам смысл формата, предусматривающий пусть и маленькую, но лужайку перед домом. Таунхаусы в центре Москвы выходят не на лужайку и тихую улочку, а в проезжую часть оживленной трассы**



Таунхаус – хороший формат для большой семьи, которая уже выросла из городской квартиры, но финансово или морально не доросла до покупки большого дома за городом

«Поселок Silver Place в Серебряном Бору был быстро раскуплен пять лет назад по очень высоким ценам. Вторичных продаж там нет. В сегменте de luxe сегодня продается только один пентхаус 345 м<sup>2</sup> без отделки по цене \$10 млн в «Палатах Муравьевых». «Резиденция «Чистые пруды» вышла на рынок в конце 2010 года. Около 30% квартир были сразу же выкуплены инвестором (или переданы ему застройщиком). С января 2011-го здесь продана всего одна квартира»

«На рынке нет устойчивого спроса на этот продукт. Но он достаточен для тех уникальных проектов, которые выходят на рынок. Формат городских таунхаусов имеет право на жизнь»

тир, но таунхаусами первые этажи Knightsbridge Private Park коммерческий директор компании-девелопера Тимур Сухарев точно не называл. По его словам, реализация дуплексов идет хорошими темпами, несмотря на нулевой цикл строительства. Хотя стоимость этих владений на 25–30% выше обычных в комплексе, а срок экспозиции дольше.

Так кто же он, покупатель элитного таунхауса или дуплекса в центре Москвы? А вот здесь нас ждет самый большой сюрприз. И сторонники, и критики столичных таунхаусов рисуют похожий портрет этого человека. И у критиков он получается не менее убедительным, чем у сторонников. «Очевидно, что особые для города форматы недвижимости — таунхаусы или дуплексы — предназначены для особых покупателей, —

отмечает Тимур Сухарев. — Это либо люди, у которых нет загородного дома, поэтому они хотят получить при покупке квартиры в центре Москвы его преимущества, либо люди, которые имеют загородную недвижимость и не хотят расставаться с определенным и привычным образом жизни».

«Судьба таунхаусов в разных проектах неодинакова, — заключает Ирина Егорова. — Есть успешная, как, например, в жилом комплексе «Три тополя». Есть сложная, как в «Резиденции «Чистые пруды». На рынке нет устойчивого спроса на этот продукт. Но он достаточен для тех уникальных (хотя бы в силу малочисленности) проектов, которые выходят на рынок. Формат городских таунхаусов имеет право на жизнь». **ИИ**



28  
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

# ГОТОВЫЙ ДОМЪ

в переулках Арбата

22-888-00  
[www.afanasievsky.ru](http://www.afanasievsky.ru)



**15 ИЮНЯ**  
**2012**



**GOLDEN  
PALACE**

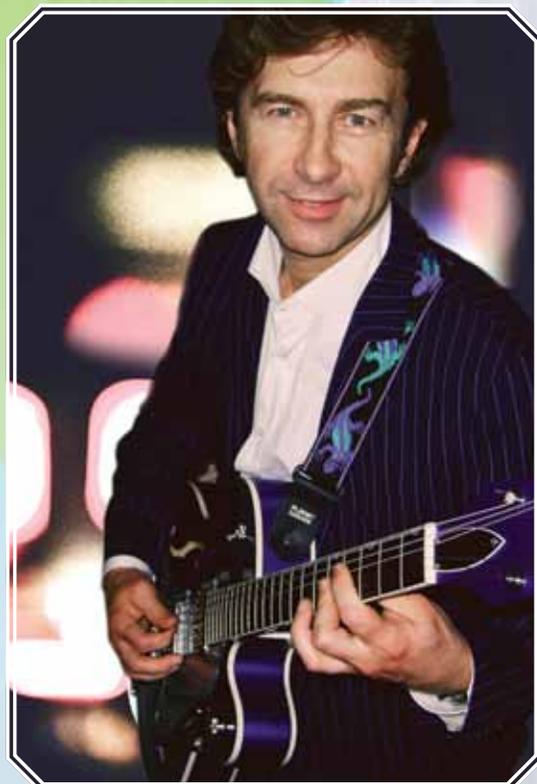
**ГЛАВНАЯ ВСТРЕЧА**  
**350 ТОП-МЕНЕДЖЕРОВ**  
**НА ЦЕРЕМОНИИ**  
**НАГРАЖДЕНИЯ**

ВЕДУЩАЯ — КСЕНИЯ СОБЧАК

ЖИВОЙ КОНЦЕРТ СЮТКИН & BAND



**А ВЫ  
ИДЕТЕ**



[WWW.RECORDI.RU](http://WWW.RECORDI.RU)



# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# О ЧЕСТНОСТИ И ВРАНЬЕ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**На риэлторский бизнес можно смотреть с разных точек зрения: как на социально ответственную работу, позволяющую людям решать едва ли не главный в их жизни вопрос – жилищный; как на клиентоориентированную деятельность, чья задача удовлетворить заказчика, и даже как на медицинскую или психотерапевтическую помощь. Но, прежде всего, он остается бизнесом и подчиняется стандартной бизнес-логике.**

О тветы, которые игроки рынка дали на вопрос, как и в чем измеряется эффективность работы риэлторской компании, лишь в очередной раз этот вывод подтверждают. Подавляющее большинство респондентов во главу угла поставили финансово-экономические показатели. «Мы измеряем эффективность нашей деятельности нормой рентабельности, то есть мы сопоставляем полученный доход с затраченными на это ресурсами», — рассказывает руководитель департамента вторичного жилья компании «Азбука жилья» Андрей Банников. «Эффективность работы риэлторской и любой другой компании — это финансовые показатели ее

деятельности», — поддерживает коллегу управляющий партнер компании Evans Анна Левитова.

Другое дело, какими методами достигаются финансовые высоты. «Как и в других отраслях, которые специализируются на предоставлении услуг, возможность достичь финансовых успехов зависит в основном от репутации компании и качества предоставляемых услуг. Настоящие риэлторы не продают недвижимость — они находят выход из жизненной или инвестиционной проблемы, консультируют по широкому кругу вопросов, решают налоговые, управленческие, организационные задачи», — уверяет Анна Левитова.



TS/Feobank.ru

Эксперты все же занимаются либо сознательным приукрашиванием, либо невольным самообманом. В противном случае заповедь «не соври» давно стала бы нормой жизни, а не оставалась бы книжной истиной

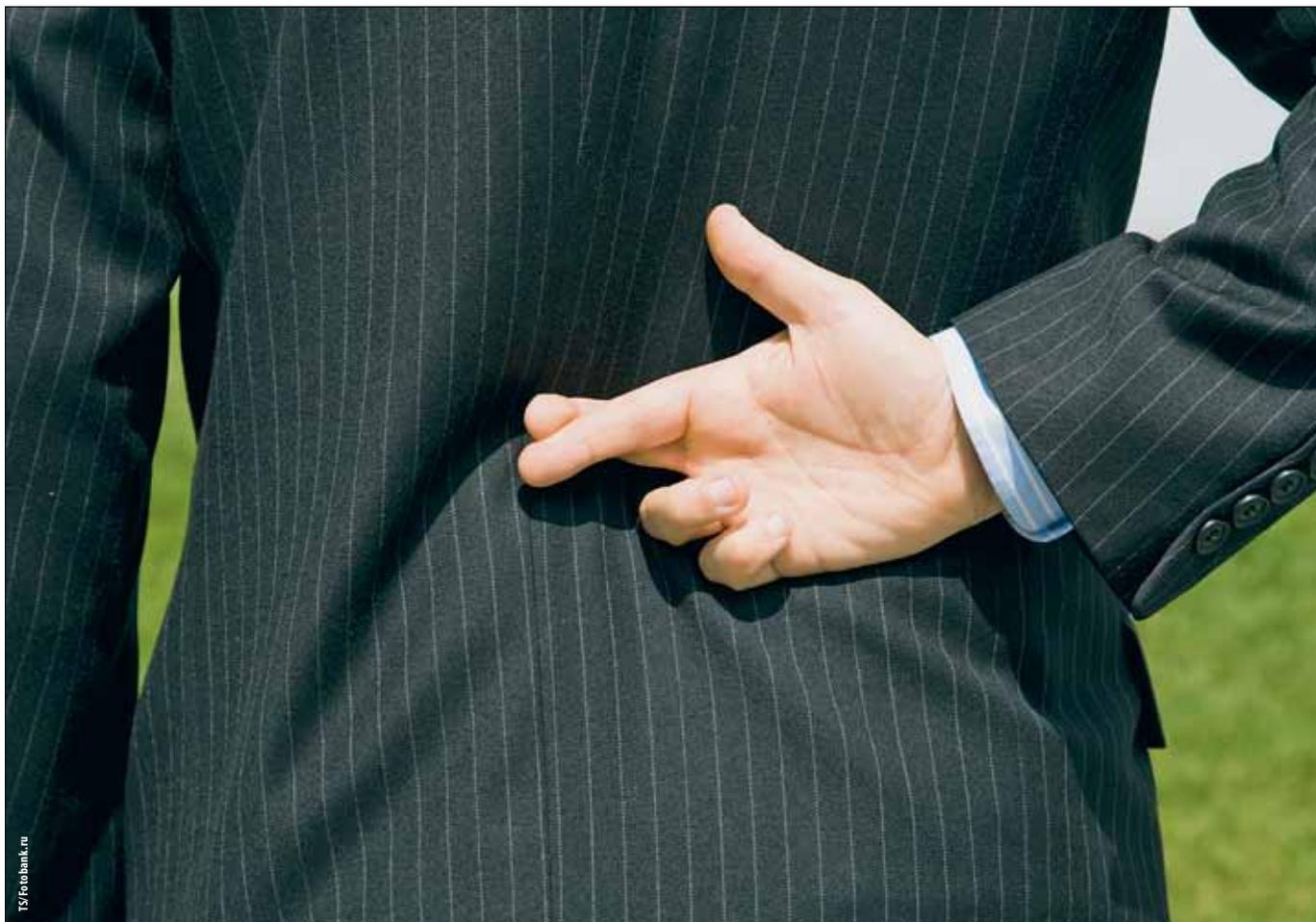
Кстати, тут уместно вспомнить, как на одной из выставок «Домэкспо» был проведен опрос на тему «Как вы представляете идеального риэлтора?». Вот выдержки из ответов: «Хорошего риэлтора уместно сравнить с хорошим врачом: в идеале его находят один раз на всю жизнь и передают друзьям и знакомым. Как и для врача, для риэлтора важен опыт и холодный ум»; «Настоящий мастер зарабатывает, не оказывая безликий «набор услуг», а действительно решая конкретные задачи. И никогда не приносит эти задачи в жертву своему удобству или дополнительному заработку»; «Главное для риэлтора — сэкономить время, нервы и деньги заказчика. Если этого не происходит, вообще непонятно, зачем нужны риэлторские услуги»; «Как только риэлтор начинает с вами во всем соглашаться

и говорить, что вы во всем правы, задумайтесь, кто из вас двоих профессионал».

Агентства, твердо стоящие на ногах, не отказываясь от экономических расчетов, подпускают и немного пафоса. Директор компании EliteCenter Карен Мелконян утверждает: «Единственным критерием, определяющим эффективность работы компании, является удовлетворенность клиента оказанными услугами. Человек не только снова обращается к тем же риэлторам, но и готов их рекомендовать знакомым — возникает эффект сарафанного радио. Чем плодотворнее работа, тем больше клиентов, больше клиентов — выше доход».

Кроме того, Карен Мелконян предлагает учитывать разницу в подходах. В экономклассе существует понятие эксклюзива, когда с одним клиентом работает кон-

**«Агент обязан пояснить клиенту, чьи интересы он представляет в сделке. Например, брокеры, которые специализируются на продаже первичных объектов недвижимости, не являются представителями покупателей. Они действуют на основании договора с застройщиком, получают от него вознаграждение и защищают его интересы. Это необходимо четко понимать. Если клиента вводят в заблуждение и говорят, что представляют его в сделке, это нечестно»**



**«Единственным критерием, определяющим эффективность работы, является удовлетворенность клиента оказанными услугами. Чем плодотворнее работа, тем больше клиентов, больше клиентов – выше доход»**

**«Хорошего риэлтора уместно сравнить с хорошим врачом: в идеале его находят один раз на всю жизнь и передают друзьям и знакомым. Как и для врача, для риэлтора важен опыт и холодный ум»**

кретное агентство. В высокобюджетном сегменте с одним клиентом могут работать несколько агентств, между риэлторами возникает серьезная конкуренция. Поэтому заработать или получить вознаграждение способен профессионал, который лучше всех ориентируется в рынке. От себя добавим: профи, который наиболее ловок или которому просто повезло, поскольку везение в бизнесе никогда не стоит сбрасывать со счетов.

Последний пассаж заставляет задуматься над непростым вопросом: всегда ли между эффективной и качественной работой можно поставить знак равенства? Карен Мелконян считает, что, если работа некачественная, она никогда не станет эффективной. А вот у Андрея Банникова иная точка зрения: «Эти понятия, к сожалению, не тождественны.

Иногда случается так, что высококачественная работа по обслуживанию клиента оказывается не эффективной для нас с точки зрения прибыли по конкретному проекту. Но в таком случае мы выберем качество сейчас с перспективой получить лояльного клиента».

Интересным наблюдением делится Анна Левитова: «Самым ценным нашим активом является репутация. Работать некачественно в элитном сегменте в течение долгого времени невозможно. Если бы, не дай бог, клиент по нашей вине понес убытки или испытал неудобство, наша репутация была бы под угрозой — мы не смогли бы привлекать новых клиентов, значительная часть которых приходит по рекомендации».

Еще одна обязательная характеристика качественной работы — предель-



## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# PRO ESTATE<sup>®</sup> FORUM

## 12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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

+7 (495) 280-01-31

+7 (812) 640-60-70

ная честность в отношениях с клиентами. Правда, для начала нужно понять, что сами риэлторы считают бесчестным, поскольку категории «честность-бесчестность» — сугубо этические, а потому могут трактоваться весьма вольно. Например, Карен Мелконян называет бесчестной работу, когда клиенту не предоставляют полностью информацию о сделке или выдают неполную информацию, либо когда вводят клиентов в заблуждение и взимают денежные средства за не оказанные услуги.

Андрей Банников предлагает измерять честность агентства недвижимости процентом повторных обращений клиентов: «Не секрет, есть компании, у которых главная задача — выжать из своего клиента максимум денег, даже если это ведет к прямому или косвенному обману. Часто это удается, но клиент вряд ли придет к ним еще раз. А другие работают с клиентом честно и открыто, зарабатывая при этом чуть меньше. Но зато велика вероятность, что со следующим жилищным вопросом клиент обратится именно к вам».

Как отмечает Анна Левитова, убедиться в честности агентства несложно: «Есть простые способы проверки: ин-

тересы агента должны полностью совпадать с интересами клиента. Ситуация, когда продавец не знает окончательную сумму сделки и размер вознаграждения агента, чаще характерна для более низких сегментов рынка, в высоком сегменте клиенты просто не позволят так с собой обращаться, но бывают и исключения. Агент обязан пояснить клиенту, чьи интересы он представляет в сделке. Например, брокеры, которые специализируются на продаже первичных объектов недвижимости, не являются представителями покупателей. Они действуют на основании договора с застройщиком, получают от него вознаграждение и защищают его интересы. Это необходимо четко понимать. Если клиента вводят в заблуждение и говорят, что представляют его в сделке, это нечестно».

Как справедливо отмечает Андрей Банников, уже на этапе обучения новых сотрудников закладываются «честные» или «бесчестные» принципы профессионального поведения агентов. «В нашей стране, к сожалению, строгость законов компенсируется необязательностью их исполнения. Поэтому честность должна транслироваться внутренней поли-

**«Настоящие  
риэлторы не продают  
недвижимость –  
они находят выход  
из жизненной или  
инвестиционной  
проблемы, консультируют  
по широкому  
кругу вопросов,  
решают налоговые,  
управленческие задачи»**





**«Главное для риэлтора – сэкономить время, нервы и деньги заказчика. Если этого не происходит, вообще непонятно, зачем нужны риэлторские услуги»**

**«Как только риэлтор начинает с вами во всем соглашаться и говорить, что вы во всем правы, задумайтесь, кто из вас двоих профессионал»**

тикой компании. И, разумеется, следует внимательно относиться к подбору персонала и принимать в штат исключительно порядочных и ответственных сотрудников», — продолжает Карен Мелконян.

Впрочем, те, кто помнит печальную телеисторию Григория Полторака и его агентства «Бэст-Недвижимость», прекрасно понимают, что помимо честности на уровне корпоративного подхода необходимо обеспечить честность каждого отдельного сотрудника этой компании.

Постоянные ссылки экспертов на важность кадровой политики, строгость системы отбора сотрудников, обучающие программы и т. д. — несомненно, важны. И все же сознательность наших граждан еще не на той высоте, чтобы отменять внешний контроль, который существует в любом крупном агентстве недвижимости. «Есть целый ряд механизмов та-

кого контроля, — делится опытом Анна Левитова. — Прежде всего, четко регламентированная процедура, когда каждый важный этап работы проверяется опытным сотрудником. Играет роль взаимодействие различных частей компании — например работа агентов и юридической службы. Не менее значимый инструмент — обучение агентов юридическим, налоговым тонкостям. И самое важное — необходимо общаться с клиентами, знать, как у них обстоят дела и насколько они довольны качеством работы».

Конечно, эксперты все же занимаются либо сознательным приукрашиванием, либо невольным самообманом. Не все так прекрасно, а главное — не так просто, как описано выше. В противном случае заповедь «не соври» давно стала бы нормой жизни, а не оставалась бы для большинства красивой книжной истиной. **ИИ**

# ART



PUBLIC ARTS TOWERS

НОВЫЙ ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС В ПАВШИНО

## ИСКУШЕНИЕ СВОБОДОЙ

Мы решили не раскрывать раньше времени все преимущества нового жилого комплекса. Важно одно - над данным проектом трудились мастера первой величины и

### НАМ ЕСТЬ, ЧЕМ ВАС УДИВИТЬ!

Архитектурная концепция проекта разработана известным итальянским архитектурным бюро с привлечением знаменитого художника-авангардиста. По задумке авторов данный жилой комплекс приобретет мировую известность и станет самым необычным и знаковым проектом не только Московской области, но и Москвы.

### В АРХИТЕКТУРЕ, КАК И В ОДЕЖДЕ, ОБРАЗ СКАДЫВАЕТСЯ ИЗ МОДНЫХ ДЕТАЛЕЙ

#### PUBLIC ARTS TOWERS

– это образ, в котором Вы почувствуете себя уверенно и комфортно. Здесь будет и яркая экспрессия авторских интерьеров, и величественная эстетика фасадов, и уютная функциональность двора. Калейдоскоп парков Land Art, теннисные корты, беговые дорожки и спортивные горки, многоуровневый паркинг, европейский детский сад и множество других деталей создадут образ модного статусного проекта!

795-0-888

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

 **КРОСТ**  
концерн



# Какие новостройки самые востребованные?

**Какие квартиры сегодня наиболее популярны? Как понять, кому можно доверять, приобретая жилье в новостройке? Какую квартиру стоит приобретать – с отделкой или без? В чем разница между панельными и монолитными домами? Вот неполный перечень вопросов, которые ежедневно задают посетители портала [Russianreality.ru](http://Russianreality.ru).**

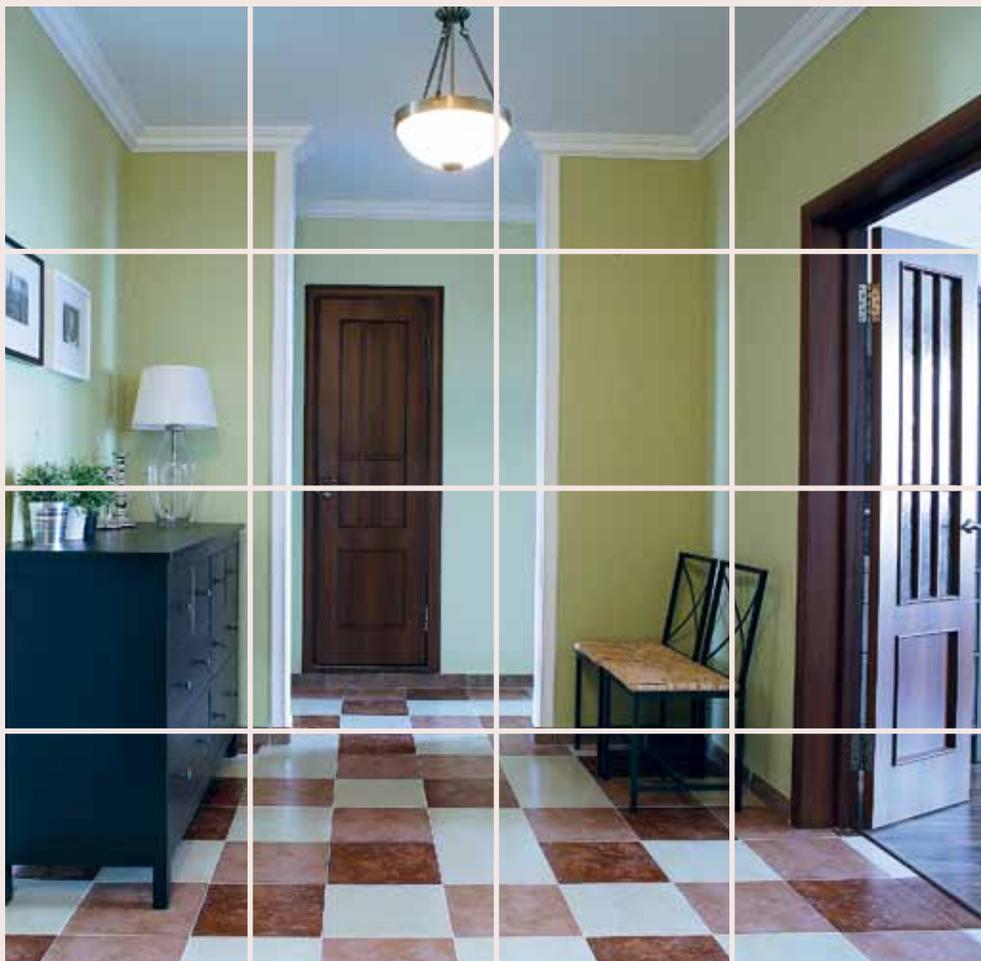
Современного покупателя новостроек волнует любая мелочь. И возникает масса вопросов, связанных с различными аспектами приобретения квартир в строящихся домах, юридическими тонкостями сделок и основными тенденциями рынка недвижимости. Мы выделили самые важные, попросив ответить на них первого вице-президента Группы Компаний ПИК Артема Эйрамджанца.

**— Какие квартиры более востребованы: маленькие или с большими площадями, в панельных или монолитных домах?**

— Снижение площадей квартир рассчитано, прежде всего, на потребителя с низким уровнем дохода, которому каждый дополнительный метр критичен с точки зрения возможности покупки.

В большинстве проектов размер квартир уменьшается за счет сокращения жилой площади — гостиной и спален, площадь которых может не превышать 7–8 м. Когда растет количество малогабаритных квартир в жилых домах, увеличивается и себестоимость строительства. Ведь каждая квартира должна быть обеспечена необходимыми инженерно-техническими устройствами (водоснабжение, канализация, вентиляция и т. д.).

Впрочем, опросы потребителей свидетельствуют, что далеко не все хотят сэкономить на метрах. Покупка собственного жилья — шаг, определяющий жизнь на долгие годы вперед. Опыт Группы Компаний ПИК показывает, что покупатели готовы привлечь ипотечный кредит на недостающую сумму ради приобретения понравившейся кварти-



## СПРАВКА

**АРТЕМ ЭЙРАМДЖАНЦ** — первый вице-президент Группы Компаний ПИК, одного из ведущих российских девелоперов масштабных жилых проектов в Москве, Московской области и регионах России. Артем занимает руководящие должности в Группе с марта 2002 года. До ГК ПИК Артем работал в ряде коммерческих банков. Артем окончил Финансовую академию при Правительстве РФ по специальности «Международные экономические отношения».

ры: около 30 % всех сделок в компании совершаются с участием ипотеки. При этом Группа компаний предлагает широкий выбор квартир с различными площадями на любой вкус.

**— Какие квартиры пользуются популярностью: с готовой отделкой или с голыми стенами?**

— Продажа квартир с отделкой — один из самых важных трендов последнего времени. Это нововведение в большей степени затронуло столицу: доля новостроек экономкласса с отделкой в Москве составляет около 50 % общего предложения, тогда как в Московской области — около 5 %. Надо заметить, что в отделке квартир применяются разные по стоимости материалы, она может быть стандартной, стандарт + и дизайнерской. На рынок выходят предложения квартир «под ключ» с мебелью и бытовой техникой. Клиентов Группы Компаний ПИК сегодня больше привлекают квартиры с дизайнерской отделкой: это экономит время и средства, появляется возможность въехать в квартиру сразу после получения ключей. К тому же жильцы корпусов с отделкой не будут слышать шум строительных

работ за стеной: ведь у соседей тоже уже сделан ремонт.

**— Какие основные тенденции наблюдаются на рынке жилой недвижимости? Что в данный момент важно потребителю?**

— Основная тенденция развития рынка жилой недвижимости в Москве и Подмосковье — комплексное освоение территорий. Комплексная застройка окончательно приходит на смену точечной, обустройство жилых микрорайонов стремится соответствовать мировым требованиям урбанистического развития.

Современным покупателям очень важно, что находится вокруг дома. Группа Компаний ПИК разрабатывает микрорайоны с оптимально продуманной и разработанной торговой и коммерческой инфраструктурой. Мы создаем дворы с современной и комфортной рекреационной зоной, прогулочными дорожками, детскими площадками и спортивными городками, зонами для выгула собак, вместительной парковкой. Вообще, не так давно мы пришли к простому выводу: при покупке жилья потребителю важно всё! 



**ВАЖНО ВСЁ!**



# УДАРИМ ЮМОРОМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Недавно пришлось перелопатить сотни объявлений на сайтах RussianRealty.ru и «Яндекс-Недвижимость». Занятие оказалось духоподъемным. Сначала появилась мысль высмеять неведомого Алексея, продающего дом в поселке Красноармеец, в 130 км от Екатеринбурга, с наивным: «Посажен чеснок, виктория и плодовые деревья, все посажено осенью». Но потом понял: именно такими объявления и должны быть.**

**П**онимание пришло после того, как, листая объявления в четвертый раз, я вернулся к объявлению о чесноке. Засело, то есть главная цель объявления была достигнута. В голове прокручивались ситуации, при которых пришлось бы, скажем, прятаться от кредиторов: «Дом большой, на пять окон, в хорошем состоянии, двор крытый, есть скважина, баня, два гаража деревянных». Деревянный гараж — это круче чеснока. «12 км до Михайловска с железной дорогой, километров 60 — до границы Европы и Азии, правда, через тайгу». И надо же: «До самого дома асфальт».

Хотя есть и альтернатива в Находке, в Приморском крае. Участок неболь-

шой — всего 8 соток, зато колодец глубиной 38 м! Признайтесь: захотелось туда камешек бросить? А можно сдавать в аренду спелеологам и альпинистам. Изюминка предложения: «На участке имеются фруктовые деревья — кишмиш, виноград. Рассажено все аккуратно и растет на своих местах» (мы не граммарины: в данном случае авторскую орфографию решили сохранить). Дерево «кишмиш»! Может быть, оно действительно уходит в небо, как на китайских средневековых гравюрах? Обязательно надо посмотреть. Да и сам дом замечателен уже тем, что жилая площадь равна общей: и та и другая — 200 м<sup>2</sup>.



TS Foto bank.ru

Неведомый Алексей продает дом в поселке Красноармеец, в 130 км от Екатеринбурга, с наивным объявлением: «Посажен чеснок, виктория и плодовые деревья, все посажено осенью»

**Легко вычисляется риэлтор, который во всех объявлениях пишет: «квартира теплая» или «летом не душно». Человек подсознательно переносит проблемы с эндокринной системой на образ идеального жилища**

Вообще, находка на находки гораздо. Вот чудесное объявление: «Продажа квартиры: 1-комн., 32 м<sup>2</sup>. Двухкомнатная квартира была переделана в однокомнатную вследствие того, что часть квартиры была продана магазину. В результате получилось две просторные комнаты, в одной из которых была кухня. Имеется просторный коридор и предбанник, с/у раздельный». Сколько теперь комнат в квартире, куда делась кухня и куда ведет предбанник, спрашивайте продавца Александра Александровича. Но, согласитесь, завораживает.

Смелость, фантазия, юмор, не чуждый самоиронии, — вот что привлечет внимание к объявлению. У него появляется «лицо», аура, если угодно. Не помещает и загадочность. Кому не захочется посмотреть дом, в котором «имеется под-

земный уровень, имеющий окна»? Не цокольный, а именно подземный — и окна! За такой дом и 42 млн руб. не жалко. Или: «Стены толстые, слышимость нулевая». Понимаете, нулевая! Как не прийти с отбойным молотком, чтобы посрамить продавца? И вам приятно, и он своего добился: вы пришли.

В жизни всегда есть место прекрасному, ваша задача как творца — раскрыть эту красоту. Даже если вы продаете комнату в общежитии (так в объявлении): «12 м<sup>2</sup>, вахтер на первом этаже». Но главное, главное: «придомовая территория: вид на Енисей». За спиной 12 м<sup>2</sup>, а перед тобой — Енисей-батюшка. Вся жизнь впереди, и она удивительна.

Кстати, объявления о продаже комнат в коммуналках самые оптимистичные. Допустим: «13 м<sup>2</sup>. Соседи спокойные, по-





**Смелость и юмор – вот что привлечет внимание к объявлению. У него появляется «лицо». Не помешает и загадочность. Кому не захочется посмотреть дом, в котором «имеется подземный уровень, имеющий окна»?**



рядочные, взрослые (не студенты, не бабушки-дедушки). Детей нет. Кухня, коридор, кладовка — везде причитается место». Наверняка у входной двери табличка, кому сколько раз звонить, а в туалете у каждой семьи свой стульчак висит на гвоздике. Романтика!

Есть место для творчества, даже если вы сдаете внаем квартиры на сутки. Можно нудно перечислять очевидное для недешевого предложения: «Все для готовки пиццы, все для приема пиццы, телевизор, мыло, шампунь, полотенце». А лучше упомянуть то, чего человек, снимающий в Липецке квартиру для деловой беседы со своей сотрудницей, за всю жизнь ни разу не видел: «Выставочный зал, картинная галерея, музей, кинотеатр «Солярис», зоопарк, спортивный комплекс «Спартак», драмтеатр». «Спартак» и «Солярис» вычеркиваем: точно посещал. А ради остального обязательно снимет еще раз.

Главное — без серости. Скулы сводит от «состояние обычное», «двор зеленый». А вот это интригует: «Соседи по лестничной клетке нормальные». Сразу возникают сомнения: а соседи сверху?

Будьте внимательны, если не сказать — осторожны. Нет, мы-то не до-

несем, но как-то неуютно читать такое объявление о продаже квартиры в Воронеже: «Вода и электричество всегда (от коммуникаций дома питается дом ФСБ, расположенный через дорогу)». В общем, как в старом анекдоте про Эдиту Пьеху и Ваську-шпиона этажом выше. И если уж коснулись темы экстремизма, давно собираюсь проверить, как мне откажет в найме продавец, указывающий в объявлении «только славянам».

Честно сказать, так и не понял объявления о продаже дома в поселке Жебреи Пермского края. На 14 сотках — новый, пусть небольшой коттедж, фундамент под баню, парковка на четыре авто. Никак не меньше четырех соток под все это да плюс дорожки, беседки. Самое интересное — то, что расположено на остальных сотках: «На территории находится щебень — 37 т, песок — 10 т, чернозем — 56 т для благоустройства». Килограммов по 80 чернозема на 1 м<sup>2</sup> сада и огорода? Будем считать это бонусом на подарки соседям — для самовывоза.

Как бы это поделikatнее сказать, абстрагируйтесь от личных проблем. Например, легко вычисляется риэлтор, который во всех своих объявлениях

REAL ESTATE MARKETING COMMUNITY

# Repa

...скоро премия

# WOW

awards'12

wowawards.ru

Первая национальная премия по рекламе в сфере недвижимости

партнер премии



Объявления о продаже комнат в коммуналках самые оптимистичные: «13 м<sup>2</sup>. Соседи спокойные, взрослые (не студенты, не бабушки-дедушки). Детей нет. Кухня, коридор, кладовка – везде причитается место»

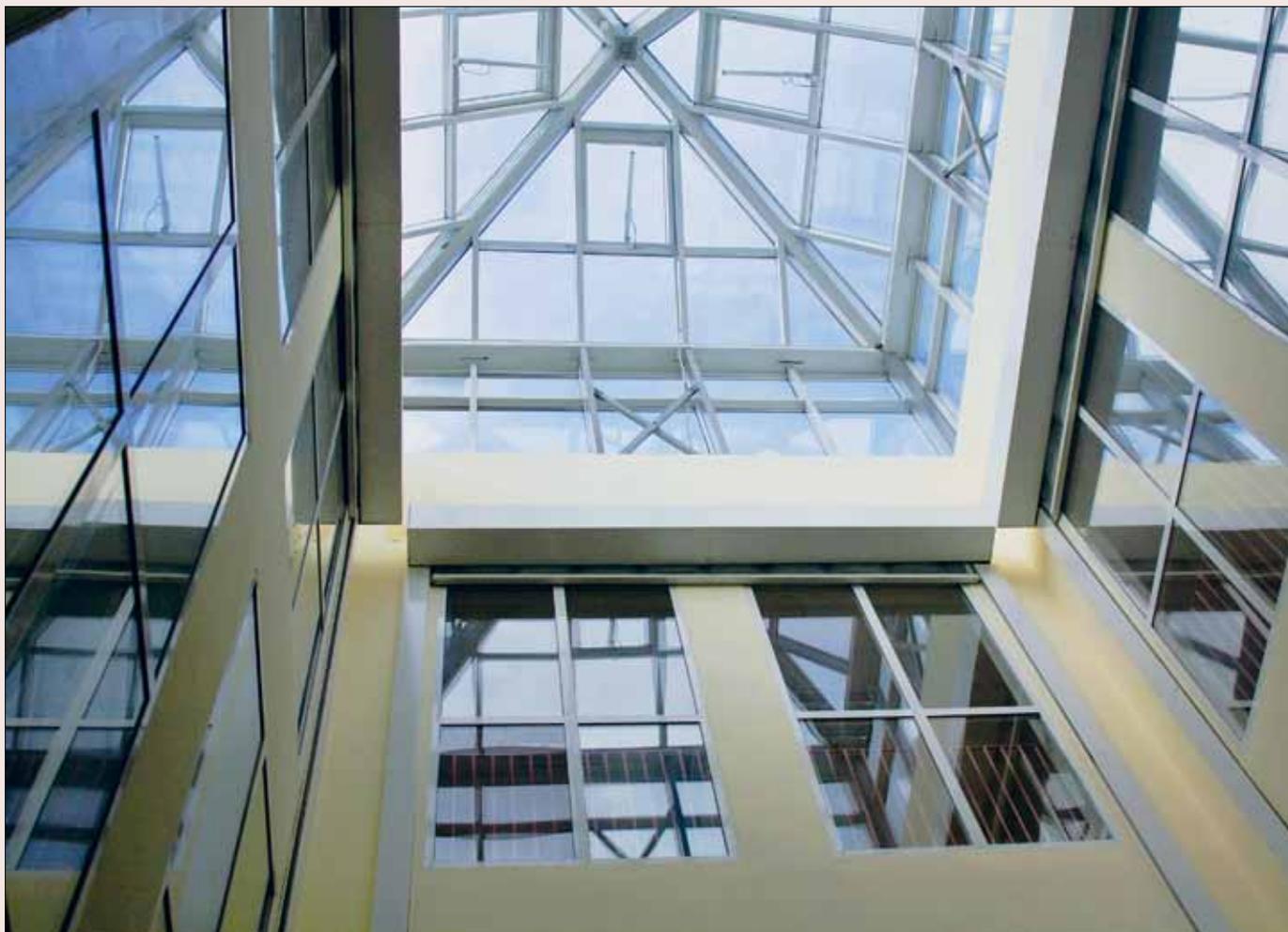
ях пишет: «квартира теплая» или «летом не душно». Похоже, человек по жизни страдает зимой и летом и подсознательно переносит свои проблемы с эндокринной системой на образ некоего идеального жилища. Поверьте, когда встречаешь эту фразу двадцатый раз (а покупатель или наниматель просматривает десятки, а то и сотни объявлений), от нее начинает бросать то в жар, то в холод.

Не игнорируйте нейролингвистическое программирование. Что возникает в мозгу человека, увидевшего среди объявлений что-то стоящее? «Спешите купить!» (да еще прописными буквами)? Нет. «Устал от городской суеты, хочешь ни от кого не зависеть? Тогда это предложение для тебя! Воплоти свою мечту в жизнь»? Тем более нет. Он говорит про себя именно «что-то стоящее» или вроде

того. Наталья Кужман из Ростова-на-Дону просто умница: «объект, достойный внимания», а далее из достойного внимания, может быть, только «чистый подъезд».

Дописывая объявление, стоит помнить, что вы написали в начале! А то: «Уютный зеленый уголок» (приемлемо). «Утром поют соловьи» (шедевр), а в конце: «В минуте ходьбы (50 м!) оживленная улица, масса остановок общественного транспорта во все концы города». Из той же серии: «Тихий зеленый микрорайон Королева. До автоб. остан. на Ярославском ш. 5 мин пешком, до ж/д платф. Строитель 10 мин пешк., до ж/д платф. Подлипки 15 мин пешк.». Да, лиричный прошел — спите, дети. Или, например: «Свежий воздух, рядом молочная ферма». Вы, собственно, что имели в виду под свежим воздухом?

**Вот чудесное объявление:**  
«Продажа квартиры: 1-комн., 32 м<sup>2</sup>. Двухкомнатная квартира была переделана в однокомнатную вследствие того, что часть квартиры была продана магазину. В результате получилось две просторные комнаты, в одной из которых была кухня. Имеется просторный коридор и предбанник, с/у раздельный». Сколько теперь комнат в квартире, куда делась кухня и куда ведет предбанник, спрашивайте продавца Александра Александровича. Но, согласитесь, завораживает



# «МОРТОН»: ВСЕ ЛУЧШЕЕ — ДЕТЯМ!

**Каждый, кто въезжает в квартиру в новостройке, мечтает о том, чтобы окружающая среда максимально располагала к комфортной жизни. Особенно важно это для молодых семей, которым нередко требуется найти все необходимое, не выходя за пределы микрорайона. Поэтому компания «Мортон» делает ставку на формирование благоустроенных территорий, насыщая свои микрорайоны объектами инфраструктуры.**

**Г**руппа Компаний «Мортон», лидирующая по объемам строительства жилья в ближайшем Подмосковье, в апреле приступила к возведению сразу двух школ и трех детских садов в своих крупнейших микрорайонах на территории Новой Москвы и у ее границ. В строительстве этих объектов в микрорайонах «Солнцево-Парк» на юго-западе и «Бутovo Парк» на юге Подмосковья застройщик вложит около 1,5 млрд руб. Всего же только в этих двух микрорайонах ГК «Мортон» появится шесть детских садов и две школы, причем к моменту сдачи микрорайонов они уже будут введены в эксплуатацию.

В микрорайоне «Солнцево-Парк», расположенном в 9 км от МКАД по Бо-

ровскому шоссе, ГК «Мортон» начала строить общеобразовательную школу на 1 тыс. учеников и детский сад на 140 мест. Это уже второй детский садик, который компания возводит в «Солнцево-Парке». В настоящий момент завершается строительство сада на 230 мест, который будет сдан в этом году. ГК «Мортон» намерена возвести в микрорайоне три дошкольных учреждения на 600 мест и школу на 1 тыс. мест.

«Солнцево-Парк» — первый крупный проект комплексного освоения, заявленный и строящийся после кризиса и имеющий столь мощное инфраструктурное ядро. Район возводится на 56 га по соседству с Ульяновским лесопарком и санаторной зоной



«Переделкино». Тут будет построено более 470 тыс. м<sup>2</sup> жилья с развитой инфраструктурой.

В апреле ГК «Мортон» приступила к активному строительству инфраструктуры в микрорайоне «Бутово Парк», расположенном всего в 300 м от границы Москвы и в 3,5 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Компания возводит воспитательно-образовательный комплекс (13,8 тыс. м<sup>2</sup>), в который войдут школа на 275 учащихся и детский сад на 95 детишек, а также отдельно стоящий детсад для 130 малышей.

Воспитательно-образовательный комплекс в «Бутово Парке» расположится на участке 1,7 га — это индивидуальный проект, разработанный в проектной мастерской ГК «Мортон». Комплекс уникален не только для Подмосковья, но и для России: сочетая все ступени школьного и дошкольного образования, в том числе и ясельную группу, он обеспечит органичное воспитание детей. На его территории запланированы школа и детский сад; игровая зона с детскими площадками; физкультурно-спортивная зона (своя для са-

дика и отдельная для школы); учебно-опытная и хозяйственная зоны. Строящийся в «Бутово Парке» детский сад на 130 мест площадью 3600 м<sup>2</sup> рассчитан на семь групп детей, включая ясельную. В садике предусмотрены оборудованные залы для занятий музыкой и физкультурой, кабинеты для учебных занятий, игровые, медицинские кабинеты. На огороженной и охраняемой территории вокруг садика запроектированы игровые и спортивные площадки, участок для выращивания овощных и ягодных культур.

Такое пристальное внимание к качеству жизни — отличительная черта ГК «Мортон». Микрорайоны компании максимально насыщены объектами социальной инфраструктуры. В 2011 году «Мортон» возвела 800 тыс. м<sup>2</sup> жилья, профинансировала и построила пять детских садов на 700 мест, школу на 1,1 тыс. учащихся, несколько детских центров развития творчества. По итогам 2010–2013 годов ГК «Мортон» планирует открыть 20 дошкольных и школьных образовательных учреждений (более 6,5 тыс. мест). ■

**Пристальное внимание к качеству жизни — отличительная черта ГК «Мортон». Микрорайоны компании максимально насыщены объектами социальной инфраструктуры**



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

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



# ЗДОРОВЫЙ СПРОС ВЫЛЕЧИЛ ИПОТЕКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Эксперты констатируют взрывной рост ипотечного кредитования. В прошлом году объем выданных ипотечных кредитов вырос в два раза, в первом квартале этого – на 40% по сравнению с тремя месяцами прошлого года. Но это не вызвало никакого повышения цен на жилье в России, что свидетельствует о том, что мы сегодня имеем здоровый рынок ипотеки и стабильный рынок недвижимости.**

**П**одтверждает этот тезис и статистика: с января прошлого года ипотечные кредиты взяли 700 тыс. россиян. И, что немаловажно, банки захотели их выдать. Ипотечный спрос на этот раз — здоровый: на рынке нет инвесторов, которые рассчитывают на повышение цен. Люди покупают жилье для себя. Об этом свидетельствуют данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), недавно озвученные руководителем аналитического центра Анной Любимцевой. По словам эксперта, в прошлом году четко обозначилась тенденция к уменьшению среднего размера ипотечного кредита: по итогам 2011 года

он составил 1,37 млн руб. Это на 2% ниже показателя предыдущего года. Практически такую же среднюю сумму кредита — 1,5 млн — называет и первый заместитель председателя правления Росбанка Игорь Антонов.

Среди прочего это означает, что многие берут кредит для улучшения жилищных условий, например, при обмене двухкомнатной квартиры на трехкомнатную. Даже в Москве для этого достаточно 1,5–2 млн руб. И такой клиент для банка — идеальный заемщик: он вносит 70–80% стоимости залога. По словам руководителя ипотечной службы компании «Инком-Недвижимость» Льва Плещельмана, сегодня в Московском



регионе около 70% ипотечных сделок проводится именно с целью улучшить жилищные условия.

В 2011 году показатель инфляции опустился до рекордных 6,1% по пресловутой росстатовской корзине. К тому же в прошлом году были зафиксированы признаки роста жилищного строительства — правда, с учетом индивидуального жилья: оно строится без всяких программ и нацпроектов и обеспечивает основное увеличение объемов. Тенденции свидетельствуют, что экономика в целом и рынок недвижимости в частности могут надеяться на определенный период стабильности.

Ставки по кредитам в долларах и сегодня все еще ниже докризисных. Но их не берут: курс рубля к доллару «36 с полтиной» здорово ударил по почти миллиону «молодых и успешных». О прочих экзотических валютах вроде иены и швейцарского франка заемщики-экспериментаторы вспоминают как о кошмарном сне.

Апокалипсических картин домов с табличками for sale в России не наблюдалось, миллионов ипотечников, выброшенных на улицу, — тоже. Во всяком

случае, их слезы остались невидимыми миру. Но именно «валютчики» пострадали больше всех. И это парадоксальным образом сегодня тоже работает на рост кредитования — разумеется, в рублях.

Банки пересмотрели отношение к кредитованию без первоначального взноса. По программам АИЖК он должен составлять не менее 10%, на практике банки редко опускают планку ниже 15–20%. Сегодня ни у одного из 50 крупнейших российских банков нет в ипотечной линейке кредита без первоначального взноса. Несколько банков предлагают опции, снижающие денежную часть первоначального взноса: допустим, в специализированном ипотечном банке ДельтаКредит — до 5%, правда, только с учетом материнского капитала и участия в программах страхования ответственности.

Процентная ставка по рублевым кредитам растет, и это вынужденная политика банков, но в остальном кредитные организации готовы работать на собственную привлекательность. Банкиры не критикуют предвыбор-

**Банки предпринимают вполне осязаемые для заемщика решения: отменяют комиссии за рассмотрение заявки, за выдачу и обслуживание кредита, осторожно облегчают условия кредитования**





**Неизменной остается возможность досрочного погашения кредита. Половина покупателей, которые берут новые квартиры в кредит, стараются погасить его в течение первого года, а к концу трехлетнего срока ипотечников остается лишь 30%. Основная масса клиентов рассчитывается по кредиту за семь лет. Согласитесь, для тех, кто затянул пояса, взяв 1,5 млн, право вырваться из долговой петли – одно из самых важных**

ные пожелания первых лиц государства о скором снижении ипотечных ставок «до 6% годовых», в интервью и пресс-релизах они деликатно относят это «скоро» за пределы среднесрочно-го планирования.

А пока банки азартно развивают линейки ипотечных продуктов и принимают вполне осознанные для заемщика решения: отменяют комиссии за рассмотрение заявки, за выдачу и об-

раются погасить его в течение первого года, а к концу трехлетнего срока ипотечников остается лишь 30%. Основная масса клиентов рассчитывается по кредиту за семь лет. Согласитесь, для тех, кто затянул пояса, взяв 1,5 млн, право вырваться из долговой петли — одно из самых важных.

Однако картина не так уж безоблачна. По сообщению департамента информационной политики АИЖК, доля про-

Процентная ставка по рублевым кредитам растет, и это вынужденная политика банков, но в остальном кредитные организации готовы работать на собственную привлекательность

служивание кредита, осторожно облегчают условия кредитования и смягчают требования к заемщикам.

Неизменной остается возможность досрочного погашения кредита. По расчетам аналитика «Инвесткафе» Юрия Кочеткова, половина покупателей, которые берут новые квартиры в кредит, ста-

сроченных платежей в общем объеме ипотечной задолженности по-прежнему составляет около 3%. Анализ сроков просроченной задолженности вызывает настороженность АИЖК: «из-за чрезмерной либерализации стандартов кредитования некоторыми участниками рынка в середине 2011 года существуют ри-



# Первый ипотечный город в Подмоскowie



## Алексей РУДАКОВ

Директор ООО «Подольская жилищная инициатива». С отличием окончил МИФИ. Работал в Российском ядерном центре (ВНИИЭФ), преподавал в институте. В 1999 году, заинтересовавшись проблемами ипотеки, участвовал в развитии новой системы ипотечного кредитования в разных регионах страны: в Ханты-Мансийске, Нижневартовске, Сургуте, Нижнем Новгороде, Подольске. Знаковым стал подольский проект, в ходе реализации которого была сформирована не только муниципальная схема ипотечного кредитования, но и успешно реализована инновационная схема, интегрированная в систему областного и федерального уровней. Подольский опыт приобрел масштаб и значение, выходящие за региональные рамки.

**За 11 лет своей деятельности Группа компаний «ПЖИ» реализовала более 2 тыс. квартир. Сегодня в работе — несколько строительных объектов, заложена основа на ближайшую перспективу. Помимо строительства объектов речь идет и о развитии важнейших для клиентов компании сопутствующих сервисов, без которых сегодня уже немислим рынок недвижимости.**

Помощь в получении ипотечных кредитов, максимальная скорость и качество обслуживания — вот три основных направления, по которым компания хочет добиться наивысших показателей. Подробнее о планах компании рассказывает директор ООО «Подольская жилищная инициатива» Алексей Рудаков.

**— Алексей Сергеевич, поделитесь, пожалуйста, опытом и секретом: как удалось организовать свою работу так, чтобы в максимально короткие сроки компания сумела занять лидирующую позицию среди застройщиков Подольского региона?**

— Думаю, главный секрет успеха нашей компании в том, что мы изначально сделали ставку на ипотеку в тот период времени, когда о ней никто еще и не слышал, а если и слышал, то не применял на практике. Новое понятие «ипотека» появилось в Подмоскowie 15 лет назад, но практические шаги по кредитованию жилищного строительства последовали не вдруг и не сразу, для этого нужно было продумать целостную систему, создать действующий финансовый механизм.

В начале 2000-го банки с недоверием присматривались к этой системе, не торопились войти в программы кредитования, прорчитывая возможные риски. Поэтому в 2000 году в Подольске был создан сначала муниципальный фонд ипотечного жилищного кредитования, а затем еще и ипотечный кредитный потребительский кооператив граждан «Подольский», что позволило рефинансировать первую закладную по стандартам федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на терри-

тории Московской области. Это был настоящий прорыв: Подольск стал первым городом в Подмоскowie, где появился дом при помощи механизма ипотечного кредитования.

**— Как выглядит современный алгоритм действий Группы компаний «ПЖИ» на примере строящихся объектов?**

— Специалисты нашей компании, выиграв на аукционе право на развитие застроенной территории или комплексное освоение территории, занимаются подготовкой и согласованием исходно-разрешительной документации, привлечением финансирования от кредитных организаций, организуют систему рефинансирования девелоперского проекта и само жилищное строительство. Так мы работаем над каждым проектом, возводя жилые комплексы «Южный», «Рязановский», «Львовский». В перспективе у ГК «ПЖИ» — «Бородино», «Восточный» и «Кутузово».

**— Ипотечный опыт в Подмоскowie, не без участия ГК «ПЖИ», успешно используется. Как удается удерживать высоко взятую планку в условиях жесткой конкуренции?**

— Опасностей для бизнеса и без конкуренции на сегодняшний день достаточно. Финансовый кризис, испугавший многих, несколько задержал, но не остановил поступательное развитие Группы компаний «ПЖИ». В самый разгар кризиса нам удалось успешно реализовать девелоперские проекты, один из которых был признан лучшим антикризисным проектом на конкурсе «Московские звезды». Нам удалось получить финансовую поддержку Сбербанка, что и позволило эффективно реализовать проекты жилищного строи-



**Стремление к решению жилищного вопроса не иссякает: сначала хочется переехать из ветхого фонда в благоустроенную квартиру, потом приобрести жилье взрослым детям, затем подумать о внуках**

тельства. Строго соблюдая действующее законодательство, прежде всего, закон № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» и Градостроительный кодекс, мы позаботились о подготовке полного пакета разрешительной документации, что и открыло двери в кредитные институты, и позволило привлечь в наши проекты соинвесторов и дольщиков.

**— Вы уверены, что сумеете сохранить интерес к Группе компаний «ПЖИ» и объектам, которые строите?**

— Квартирный вопрос, вернее, стремление к его решению у людей не иссякнет никогда: сначала хочется переехать из ветхого фонда в благоустроенную квартиру, потом приобрести жилье взрослым детям, затем уже и о внуках подумать. И так в каждой семье. Потребность в жилье вечна, интерес к этой теме постоянный.

Объем строительства в Подольске за последние годы существенно увеличился, стремительно растет и спрос на недвижимость, чему способствуют и планы расширения границ Москвы. Остается только выбирать: где, у кого и за сколько купить квартиру в определенный момент времени.

В данный момент у нас в работе на разной стадии находятся сразу несколько развиваемых территорий с ориентировочной площадью строящегося жилья около 1 млн м<sup>2</sup>, что соизмеримо по масштабам с небольшим городом. Каждый проект имеет свои особенности, приходится работать в различных направлениях: это и ветхое, и аварийное жилье, социальные объекты, памятники архитектуры. В офисе нашей компании решаются все вопросы, связанные с приобретением квартиры, начиная с ее бронирования и заканчивая выдачей ключей.

Группа компаний «ПЖИ» намерена расширить сферу своего влияния за пределы Подольска и Подольского района, и потенциальные инвесторы не скрывают заинтересованности в сотрудничестве с нашей компанией.

Подольск на глазах хорошеет, прирастает новыми микрорайонами и кварталами, становится привлекательным и удобным городом для комфортной жизни. Уверен, что все наши планы сбудутся, а тысячи новоселов останутся довольны квартирами, которые приобретут у нас, в Группе компаний «Подольская жилищная инициатива». ◻



**Московская область,  
г. Подольск,  
ул. Б. Зеленовская, 62/2,  
+7 (4967) 555-601,  
+7 (495) 926-21-12  
[www.pgji.su](http://www.pgji.su)**



# Как строился первый деловой центр Москвы

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

**Местом средоточия деловой жизни в дореволюционной Москве был Китай-город. Издревле в этой части Первопрестольной купцы открывали лавки, прибывая у дверей лоскуты яркой материи для привлечения покупателей. В конце XVI века для розничной торговли были выстроены специальные ряды возле Красной площади. А вот оптовая торговля обосновалась на Ильинке и в прилегавших к ней переулках.**

Постепенно с развитием капитализма Москва превратилась во всероссийский центр торговли. В начале XX века стало очевидным, что «город» (так упрощенно именовали Китай-город в обыденной речи) уже не в состоянии вместить всех желающих. Взлетевшая до небес стоимость земли привела к тому, что владеть недвижимостью на Ильинке могли себе позволить лишь крупнейшие банки и фирмы. Символизируя новую эпоху, на улице доминировали каменные «колоссы» высотой 6-7 этажей. Они не только зрительно давили, но и создавали невиданные прежде трудности в работе.

Современник писал о сложившейся ситуации: «Ненормальный рост Ильинки создал, конечно, целый ряд значительных неудобств. Вследствие узости улицы и переулков в помещениях не хватает воздуха и света, дороговизна места заставляет конторы крупнейших фирм ютиться в полуподвальных помещениях и весь день работать при электричестве. Та же дороговизна не позволяет держать в магазинах значительное количество товаров, а амбары и склады фирм заставляет забираться в какие-то неведомые уголки подворий, где эти амбары приезжающим из провинции приходится разыскивать по полчаса и более».



В таких условиях, казалось бы, самым логичным было скорейшее перемещение торговых контор и складов за пределы Китайгородской стены. Однако надо учитывать, что для купцов того времени покинуть «город» означало отступить от вековых традиций и фактически выйти из делового сообщества.

Первым, кто ради рационального и разумного ведения коммерции решил на освоение новых территорий, стал предприниматель Николай Александрович Второв. По его заказу в 1911–1913 годах на пустыре возле Варварских ворот архитектор И. С. Кузнецов воздвиг грандиозный, говоря современным языком, офисно-гостиничный комплекс «Деловой двор». Этот новый центр оптовой торговли был крупнейшим не только в России, но и в Европе. Площадь сдававшихся в нем в аренду торговых помещений, складов, контор составляла около 15 тыс. кв. саженей (69 тыс. м<sup>2</sup>).

«Все помещения располагаются в трех корпусах, шириною по 12 сажен каждый, и изобилуют массой света и воздуха, — сообщал альманах «Московский архитектурный мир». —

Решительно все приспособления новейшей строительной техники, необходимые для обширной оптовой торговли, для удобного передвижения грузов, для склада их и правильного распределения и размещения, нашли себе место в торговых зданиях «Делового двора». Широкие асфальтированные дворы и проезды, огромное количество грузовых подъемников, специально построенные холодные склады-палатки с подъемными кранами, подземные разгрузочные дворы с приспособлениями для нагрузки, выгрузки, паковки и подачи в верхние этажи товаров и т. п. — все это представляет собою те преимущества, которых нет в старом торговом городе».

В одном из корпусов «Делового двора» находилась первоклассная гостиница на 350 номеров. Останавливаться в ней могли лишь достаточно обеспеченные люди. По иронии судьбы в стенах «Делового двора» трагически оборвалась жизнь Н.А. Второва. В мае 1918 года он был убит в своем кабинете неизвестным молодым человеком, который после содеянного застрелился. Причины трагедии остались неизвестны. ■

**Кроме главной конторы  
Товарищества Второва  
в «Деловом дворе»  
разместились другие ведущие  
русские компании того  
времени – Коншиных,  
Рябушинских, А. И. Коновалова  
(будущего министра  
Временного правительства)**



+7 (495) 937–75–74

+7 (495) 937–75–65

+7 (495) 797–57–56

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

# НОВЫЙ ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ - «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»



ВСЕ КВАТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ • РАССРОЧКА • ИПОТЕКА • 214-ФЗ



## ИНФРАСТРУКТУРА

Для Вашего удобства в микрорайоне предусмотрены социальная и коммерческая инфраструктура:

- 3 детских сада на 620 мест
- 2 школы на 1 825 мест
- поликлиника
- физкультурно-оздоровительный комплекс
- торговый центр
- многофункциональный комплекс
- подземный паркинг
- многоуровневые наземные гаражи

## БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

В микрорайоне «Новые Ватутинки» создаются все необходимые условия

для удобного и полезного использования придомовых территорий:

- детские игровые площадки
- прогулочная зона с выходом к пруду
- площадки для спорта и отдыха
- площадки для выгула собак, хозяйственные площадки
- гостевой паркинг
- зеленые насаждения — газоны, деревья, кустарники, цветники
- внутриквартальные проезды, тротуары
- малые архитектурные формы (скамьи, цветочницы, ограждения, урны и прочее)

## ОПИСАНИЕ

«Новые Ватутинки» — это современный жилой комплекс, расположенный в экологически чистом районе Подмосквья. Ватутинки — особенное место со своей историей, традициями и неповторимой атмосферой. На протяжении многих десятилетий Ватутинки считались излюбленным поселением московской творческой интеллигенции.

Микрорайон «Новые Ватутинки» обещает стать центром Новой Москвы, поэтому здесь повышенное внимание уделяется формированию социальной и коммерческой инфраструктуры. Чтобы Ваша жизнь была полноценной и комфортной в микрорайоне создаются дошкольные учреждения, поликлиники, социально-оздоровительные комплексы, магазины, объекты бытового обслуживания.

## КАК ДОБРАТЬСЯ

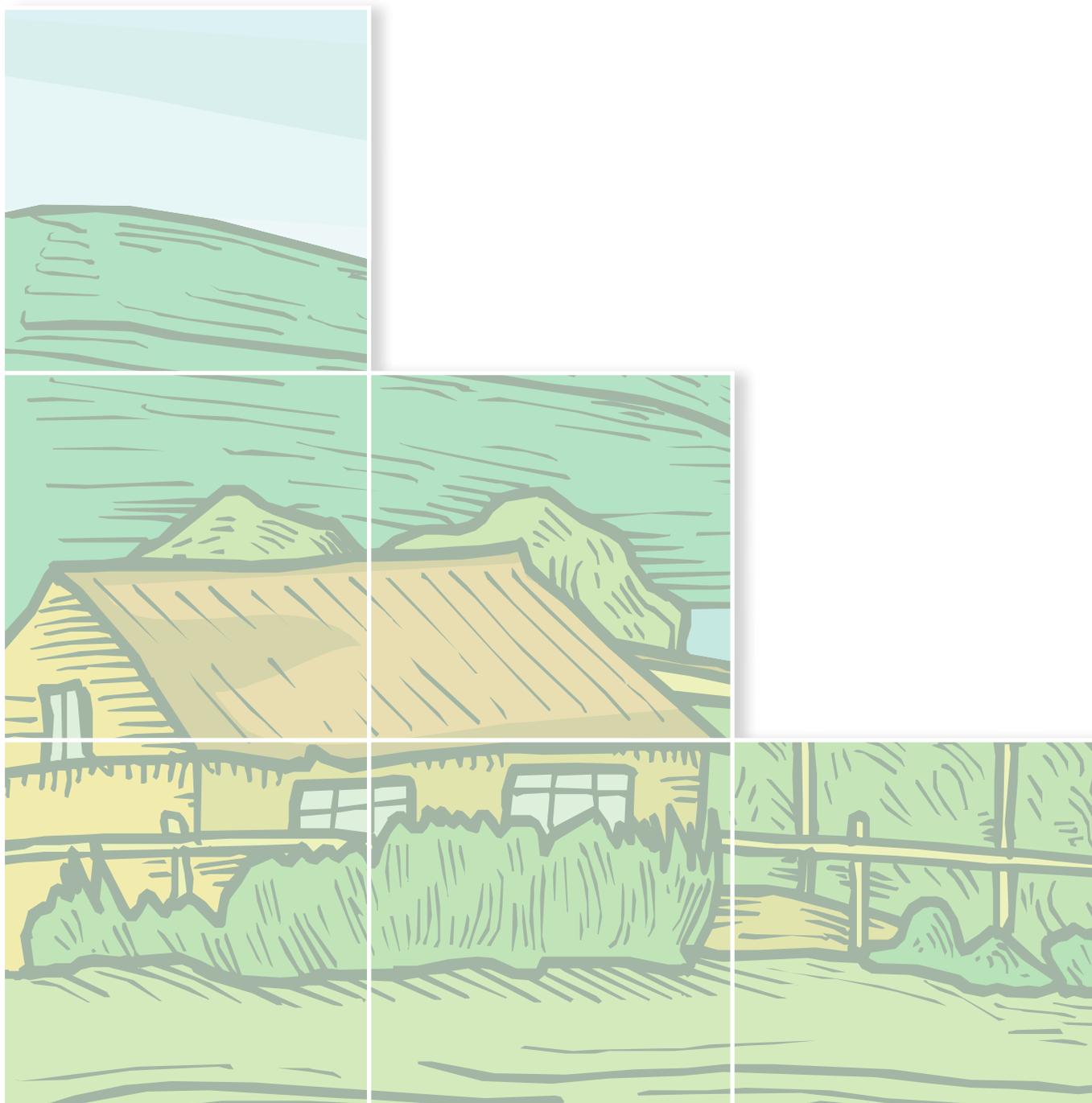
На общественном транспорте от метро «Теплый стан» автобусы №: 398, 508, 512, 531 до остановки «34й км». На собственном транспорте: 14 км от МКАД по Калужскому шоссе, указатель ЖК «Новые Ватутинки»



**БЕСТ**<sup>®</sup>  
**НОВОСТРОЙ**  
**995-15-25**

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU  
INFO@BEST-NOVOSTROY.RU  
м.Новослободская  
ул. Краснопролетарская, д. 16,  
стр. 3, 8 подъезд, офис 10





# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Остается надеяться, что вскоре рынок повзрослеет и будет соответствовать высоким мировым требованиям, а главное — станет более удобным и понятным для покупателей



# ГЛАВНЫЕ НЕСУРАЗИЦЫ ЗАГОРОДНОГО РЫНКА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Понятно, что в реальной жизни идеал практически недостижим, но стремиться к нему никто не мешает. Хотя, конечно, о создании какой бы идеальной модели мы ни говорили — красивой фигуре, транспортной системе или модели загородного рынка, очевидных трудностей и глубоко спрятанных подводных на этом пути полным-полно.**

Эксперты, к которым ДН обратился с просьбой отметить основные нестыковки, несуразицы и очевидные глупости, мешающие формированию идеальной загородной системы, нашли их великое множество, причем во всех сферах — от законодательной до креативной.

Главные проблемы, которые тормозят развитие нашего рынка, лежат в области законодательства. Скажем, в Израиле бесконечные несоответствия в законах абсолютно понятны: законодательную базу там изначально составляли выходцы из разных стран, имеющие за плечами юридический опыт своего государства. Например, законодательство, ре-

гулирующее выборы в государственные органы власти и систему управления, составлено по польскому образцу, уголовное право — по британскому, земельное — по турецкому. Но у нас-то все училось по одним программам, а результат все равно удручающий. Единственное, что нас некоторым образом извиняет, — законодательная система новой России до сих пор формируется и совершенствуется, так что противоречия между актами и «дырки» в законах неизбежны.

В частности, отмечает генеральный директор Kaskad Family Борис Цыркин, сегодня отсутствует легальное определение понятия «организованная малоэтажная застройка», что не позволяет



«После покупки участка без подряда при согласовании проекта могут возникнуть такие ограничения, о которых не знает даже застройщик: скрытые обременения, ограничения по площади, высотности и т.д.»

строго отличать организованные поселки от стихийно-индивидуальной застройки. «Вытекающая из этого вторая проблема — нет юридического понятия инфраструктуры, необходимой и достаточной для обеспечения жизнедеятельности организованной малоэтажной застройки».

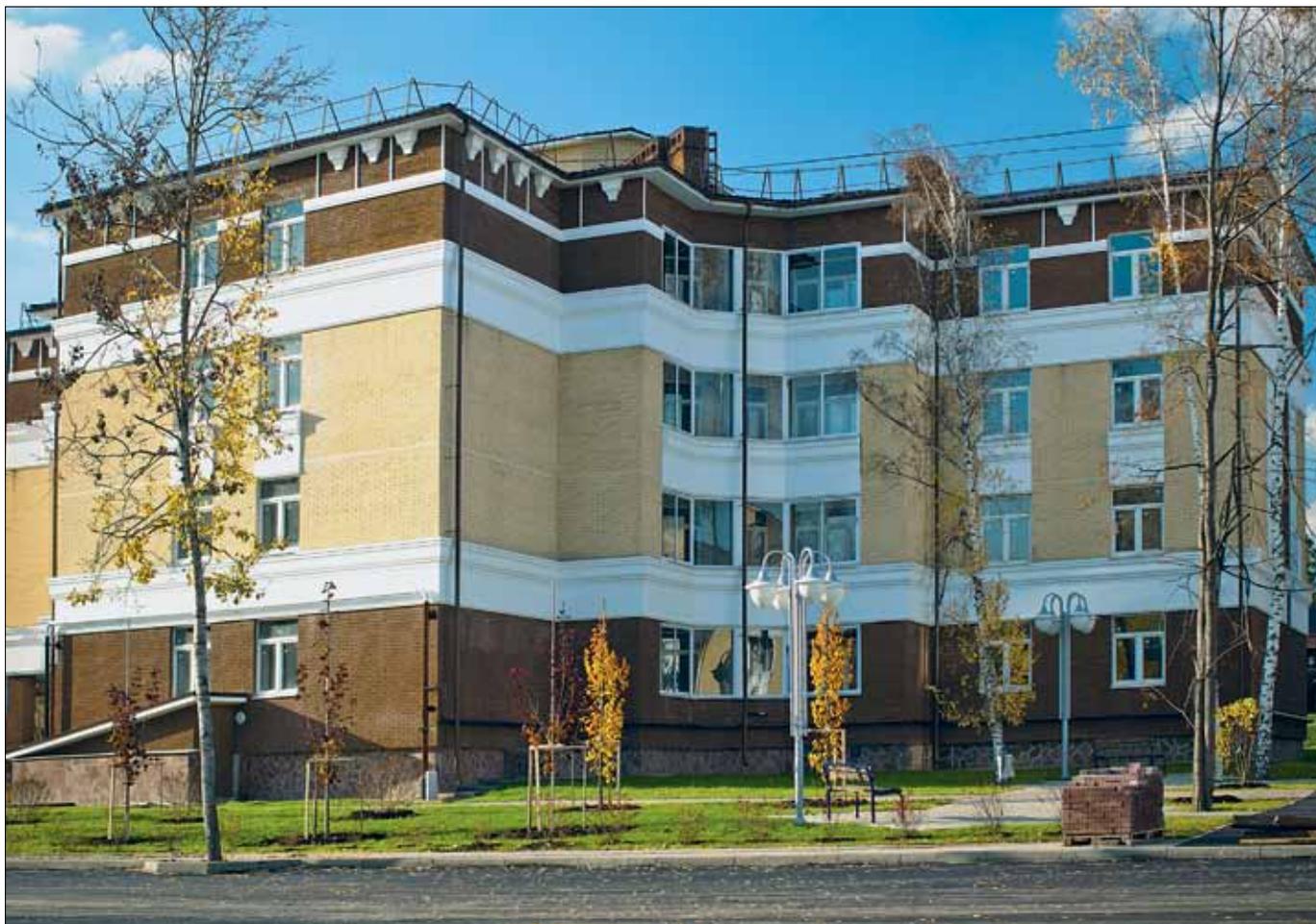
«У нас не существует законодательно закреплённого механизма, позволяющего застройщику (управляющей компании) контролировать, как собственники жилых домов соблюдают правила, по которым застраивается поселок, — продолжает тему главный юрисконсульт компании «Алтек Девелопмент» Светлана Воронина. — Таким правом обладают собственники смежных участков и органы государственной власти в случае, если существенно нарушаются градостроительные и строительные нормы.

Обычно девелоперы (управляющие компании) пытаются регулировать застройку, подписывая с собственниками жилых домов правила проживания, договоры совести и другие документы, которые не имеют судебной защиты».

Эксперт отмечает, что проект Гражданского кодекса РФ предусматривает регулирование соседских прав. «В частности, собственники в соглашении вправе договориться не возводить на своем земельном участке здания, сооружения и не осуществлять посадки, ухудшающие состояние соседнего участка».

Отдельная тема — регулирование дачной (садоводческой) застройки. Светлана Воронина подчеркивает, что «Земельный кодекс и закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих организациях граждан» не регулируют

**Договор купли-продажи земельного участка считается заключенным с момента подписания, договор купли-продажи жилых домов (иных строений) – с момента государственной регистрации договора. То есть когда заключается договор купли-продажи жилого дома и земельного участка (так происходит в 99 % случаев), момент права возникает в разное время, хотя объекты следуют одной судьбе**



**«Отсутствует легальное определение понятия «организованная малоэтажная застройка», что не позволяет строго отличать организованные поселки от стихийно-индивидуальной застройки»**

вопрос этой застройки коммерческими организациями. Судебная практика противоречива. Это вынуждает девелоперов создавать коммуникации и инфраструктуру с помощью некоммерческих организаций. К тому же нет четкого разграничения, что является дачным строительством, а что — жилищным».

По мнению директора компании «Century 21 Римарком» Владимира Черенкова, на загородном рынке множество проблем, порожденных серьезной дистанцией между законодательной теорией и практикой правоприменения. Так, например, «Земельный и Градостроительный кодексы предоставляют возможность собственнику самостоятельно выбирать вид разрешенного использования земельного участка, но на практике в кадастровой службе по таким заявлениям пока отказывают. Есть отсылка к Градостроительному кодексу, где написано, что вид использования можно выбрать из тех, что прописаны в градостроительных регламентах. В Чехове, где мы работаем, генплана города нет, соответственно, нет и регламентов. Непонятен и такой момент: регламенты не пишутся для земель вне

границ населенных пунктов, то есть для сельскохозяйственных земель».

Еще на одно несогласование обращает внимание Борис Цыркин — на нестыковку категории «земли сельхозназначения» и видов разрешенного использования, допустимых на данной категории. Имеются в виду земли «для дачного строительства», на которых летом 2011 года Конституционный суд РФ разрешил прописывать граждан. Налицо юридическая бессмыслица и фактическое отмирание регулятора «категория земли», регламентирующего ее использование.

Руководитель юридической службы «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Екатерина Гилярова акцентирует внимание на законодательных «затыках» второго порядка. Во-первых, договор купли-продажи земельного участка считается заключенным с момента его подписания, договор купли-продажи жилых домов (иных строений) — с момента государственной регистрации договора. То есть когда заключается договор купли-продажи жилого дома и земельного участка (так происходит в 99% случаев), момент права возникает в совершенно



разное время, хотя объекты в обоих случаях следуют одной судьбе.

Во-вторых, в случае регистрации права на не завершенный строительством дом, обязательным документом является разрешение на строительство, но если право на этот же дом регистрируется после достройки, разрешения не потребуется. Наконец, как подчеркивает Екатерина Гилярова, «законодательством не предусмотрены некоторые типы строений, которые существуют на рынке недвижимости в реальности. В связи с этим, например, таунхаус (секция в блокированном жилом доме) в разных районах Московской области будет иметь разный статус (часть жилого дома, индивидуальный дом, квартира, секция, блок-секция и т.п.), следовательно, и неодинаковые правовые последствия приобретения».

Драматичным финальным аккордом звучат слова Светланы Ворониной: «Жилищный кодекс РФ подробно регламентирует только управление многоквартирными жилыми домами. Не урегулировано право собственности на общее имуще-

ство собственников жилых домов (общую территорию, коммуникации и иные объекты инфраструктуры) в организованной жилой застройке. В результате девелоперы (управляющие компании) могут оставить за собой право собственности на общую территорию и выставить собственникам плату за ее использование либо реализовать иным лицам объекты инфраструктуры (в том числе для частного использования). Но у девелопера (управляющей компании) нет законного основания требовать плату за обслуживание общей территории, что отражается на качестве обслуживания и проживания в поселке».

Конечно, не стоит думать, что рынок находится на краю пропасти, но поработать над законодательными решениями специалистам еще предстоит.

С момента массового появления на рынке участков без подряда — примерно с конца 2008 года — стало понятно, что этот формат таит в себе множество дополнительных опасностей для покупателя. Конечно, Владимир Черенков прав: если поня-

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



*f*ashiontv «FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



**Сегодня настойчиво звучат уверения о безудержном ценовом росте на территории Новой Москвы (реалисты утверждают, что стоимость квадратного метра будет расти в проектах только возле МКАД, а в целом ситуация останется без существенных изменений) и о развивающейся поляризации загородной недвижимости**

«На последнем месте оказались названия, обыгрывающие аббревиатуру VIP, сокращение ВВП и т.д. А наибольшее количество голосов набрали «вкусные» названия: «Черничные поля», «Земляничная поляна»

тие «участок без подряда» рассматривать в общепринятом смысле, то с ним связаны сплошные преимущества. Им можно распоряжаться по своему усмотрению, строить что-то или просто оставить до лучших времен. «Другое дело, что такие участки часто предлагаются без подряда лишь на словах — этим грешат недобросовестные продавцы. Покупатель часто сталкивается с препятствиями, чинимыми руководством этого поселка, навязанными постфактум услугами, приостановкой развития поселка на годы», — сетует Владимир Черенков.

С коллегой соглашается и руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов: одна из самых серьезных проблем беспорядочных участков — ограничение на строительство. «После покупки

участка при согласовании проекта могут возникнуть такие ограничения, о которых не знает даже сам застройщик: скрытые обременения, ограничения по площади, высотности и т.д.»

К списку ловушек, подстерегающих покупателей участков без подряда, эксперты добавляют неправильно оформленную документацию, отсутствие коммуникаций, даже если таковые были обещаны изначально, и вообще невыполнение девелопером проекта своих обязательств. «Очень опасно приобретать земельный участок с деревьями, потому что в некоторых случаях вырубка леса карается по всей строгости закона, а административные штрафы достигают до шестизначных чисел, — обращает внимание потенциальных покупателей Борис Цыркин. — Кроме того, в пробле-



му способны превратиться обременения, о которых клиенты не имеют ни малейшего понятия. Например, когда на земельных участках обнаруживаются системы мелиорации, пути прохождения животных, занесенных в Красную книгу, а также древние захоронения и т.п.».

Еще один дельный совет дает Екатерина Гилярова — не обращать внимания на слишком дешевые предложения: «К сожалению, страсть к дешевизне часто не позволяет покупателям понять, что за подозрительно низкую цену получить выгодное предложение просто невозможно. В итоге продавец берет деньги и исчезает. А покупатель остается с куском земли без коммуникаций и с сомнительными документами на руках».

Что же касается креативных подходов, то основная странность связана, по мнению экспертов, с довольно непонятными прогнозами, которые иногда озвучивают игроки рынка, претендующие на звание профессионалов. Скажем, по воспоминаниям Екатерины Гиляровой, в самый разгар кризиса (в конце 2008 года) некоторые утверждали, что в 2009 году нас ждут безумный рост цен и бурное развитие рынка.

Сегодня с той же настойчивостью звучат уверения о безудержном росте цен на территории Новой Москвы (реалисты утверждают, что стоимость «квадрата» будет расти в проектах только возле МКАД, а в целом ситуация останется без существенных изменений) и о развивающейся поляризации загородной недвижимости. «В последнее время мы часто слышим, что загородный рынок уходит исключительно в сегмент экономкласса и элитный, — отмечает Борис Цыркин. — Согласиться с этим нельзя: на практике наша компания на-

## Совершенство В ДЕТАЛЯХ



## РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Коттеджный поселок РОЖДЕСТВЕНО – воплощение стиля и природной красоты. Классические архитектурные формы, использование высококачественных материалов природной цветовой гаммы в оформлении домов - не оставят никого равнодушным, а детальная проработка планировочных решений коттеджей призвана удовлетворить самому изысканному вкусу будущих владельцев.

Свежий воздух, лесные массивы, красота окружающей природы гарантируют круглогодичное комфортное проживание в поселке. Еще одна немаловажная деталь - наличие продуманной и необременительной инфраструктуры - завершает облик поселка.

Все эти составляющие органично переплелись, дополнили друг друга и слились в единое понятие ДОМА, в котором хочется жить.

- коттеджи площадью от 220 м<sup>2</sup>  
- цена от 15,5 млн. рублей



229 68 29  
www.rozhd.ru



**«Таунхаус в разных районах Московской области будет иметь разный статус (часть жилого дома, индивидуальный дом, квартира, секция, блок-секция) и неодинаковые правовые последствия приобретения»**

«Обычно девелоперы (управляющие компании) пытаются регулировать застройку, подписывая с собственниками домов правила проживания, договоры совести и другие документы, которые не имеют судебной защиты»

блюдает большой спрос на проекты бизнес-класса, а на один из наших проектов, который только выходит на рынок, на сегодняшний день есть очередь».

Проект, который имеет в виду Борис Цыркин, называется «За! Митино». Странное и довольно непривычное название. Названия, в том числе и несуразные, — тема для отдельного разговора: чего стоит упомянутый Владимиром Черенковым поселок «Сосновый аромат» — название, больше подходящее для освежителя воздуха. Какие названия поселков нравятся больше, какие — меньше, компания Kaskad Family решила выяснить у посетителей соцсети «ВКонтакте», которых компания считает потенциальными покупателями объектов недвижимости (пусть не сегодня, но в ближайшие пять-семь лет — наверняка). «Мы попросили про-

голосовать за наиболее понравившиеся названия поселков. На последнем месте оказались названия «с тонким намеком на толстые обстоятельства», обыгрывающие аббревиатуру VIP, сокращение ВВП и т.д. А наибольшее количество голосов набрали «вкусные» названия, такие как «Черничные поля», «Земляничная поляна», «Пряники», — резюмирует полученные результаты Борис Цыркин.

Рассуждать о несоответствиях загородного подмосковного рынка недвижимости можно еще долго. Но сделаем скидку на его молодость — он несовершеннолетний: ему всего-то 15 с небольшим лет. Остается надеяться, что вскоре рынок повзрослеет и будет соответствовать высоким мировым требованиям, а главное — станет более удобным и приятным для покупателей. **ИИ**



# ПОЛУОСТРОВ

Экопоселок бизнес-класса

## 47 км. Пятницкое шоссе

### С трех сторон вода...

- Собственный пляж, причал для лодок и яхт, место для рыбалки
- Густой смешанный лесной массив паркового типа
- Различные зоны отдыха: детские и спортивные площадки, прогулочные территории, беседки для барбекю
- Административный комплекс с летним кафе, рестораном, магазином, аптекой и сервисным пунктом
- Комфортабельная гостиница и удобная гостевая парковка
- Собственная эксплуатирующая компания
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- Удобная транспортная доступность по Ленинградскому, Пятницкому и Новорижскому шоссе

+7 (495) 232-2-000

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

Дома по индивидуальным архитектурным проектам



\* По данным Аналитического центра компании ООО «Техноформбизнес»  
\*\* ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010 г.

**ALTIMUS**  
DEVELOPMENT

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом



# Загородный поселок, где все включено

**На стыке веков на столичном рынке начала набирать обороты тенденция, которую эксперты окрестили «выезд на ПМЖ» – только не в дальнее зарубежье, а в Подмоскowie, причем не всегда ближнее. Измученные бесконечными пробками, недовольные городской средой, все более враждебной человеку, москвичи потянулись за город, охотно меняя столичные квартиры на загородные дома.**

**И**менно тогда в массовом порядке начали появляться проекты, которые позиционировались как «коттеджные поселки для круглогодичного проживания». Располагаться они могли где угодно и на любом расстоянии от МКАД: ведь для покупателей образца начала нулевых главной была природная составляющая. Правда, новые загородные обитатели быстро прозрели: природа без развитой инфраструктуры оказалась не столь привлекательной для постоянной жизни. В то же время создавать полный городской комфорт в рамках одного поселка для девелопера совершенно невыгодно, да и жители хотели большего разнообразия, чем просто супермаркет, ресторан и фитнес-клуб.

Неудивительно, что на рынке начался обратный процесс — движение из удаленного Подмоскowie обратно к МКАД. Но большинство уже было не готово отказаться от преимуществ загородной жизни и в результате «осело» на полпути — в пригородной зоне, где и природа в наличии, и мегаполис с его возможностями недалеко, и местная инфраструктура достаточно развита.

Сегодня подмосковная «зона ПМЖ» ограничивается 30 км от МКАД, а по некоторым «скоростным» направлениям — 35–40 км. На некоторых трассах активно идет формирование масштабных пригородов: лидерами этого процесса являются Рублево-Успенское и Новорижское шоссе. Но девелоперы не оставляют



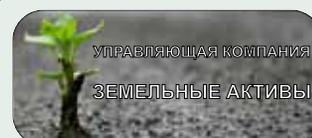
попыток найти золотую середину, которая позволит жить в загородном окружении с городским комфортом.

Одну из таких попыток предприняли авторы коттеджного поселка «Медвежье озеро», расположенного на 29-м км Ярославского шоссе. Девелопер проекта — УК «Земельные активы» — гордится тем, что поселок строится в месте с историей, в окружении заповедных лесов. Природная красота окружающих пейзажей дополнена уникальным рукотворным объектом: в центре поселка расположено озеро, которое потребовало серьезных очистных и ландшафтных работ, зато теперь притягивает к себе и рыболовов, и поклонников пляжного отдыха, и любителей уединенных прогулок. Что же касается городского комфорта, то в непосредственной близости от поселка находятся город Красноармейск, а главное — город Пушкино с его сложившейся инфраструктурой: от «Медвежьего озера» до города ходит маршрутка, а от Пушкино на электричке до Москвы рукой подать. Поселок может похвастаться соседством с известными пансионатами «Пушкино» и «Софрино», а так-

же курортом «Тишково». Рядом расположен оздоровительный комплекс «Родник»: здесь каждый желающий может покататься на снегоходах, поиграть в футбол или настольный теннис, поплавать в бассейне, посетить сауну, бильярдный или тренажерный зал.

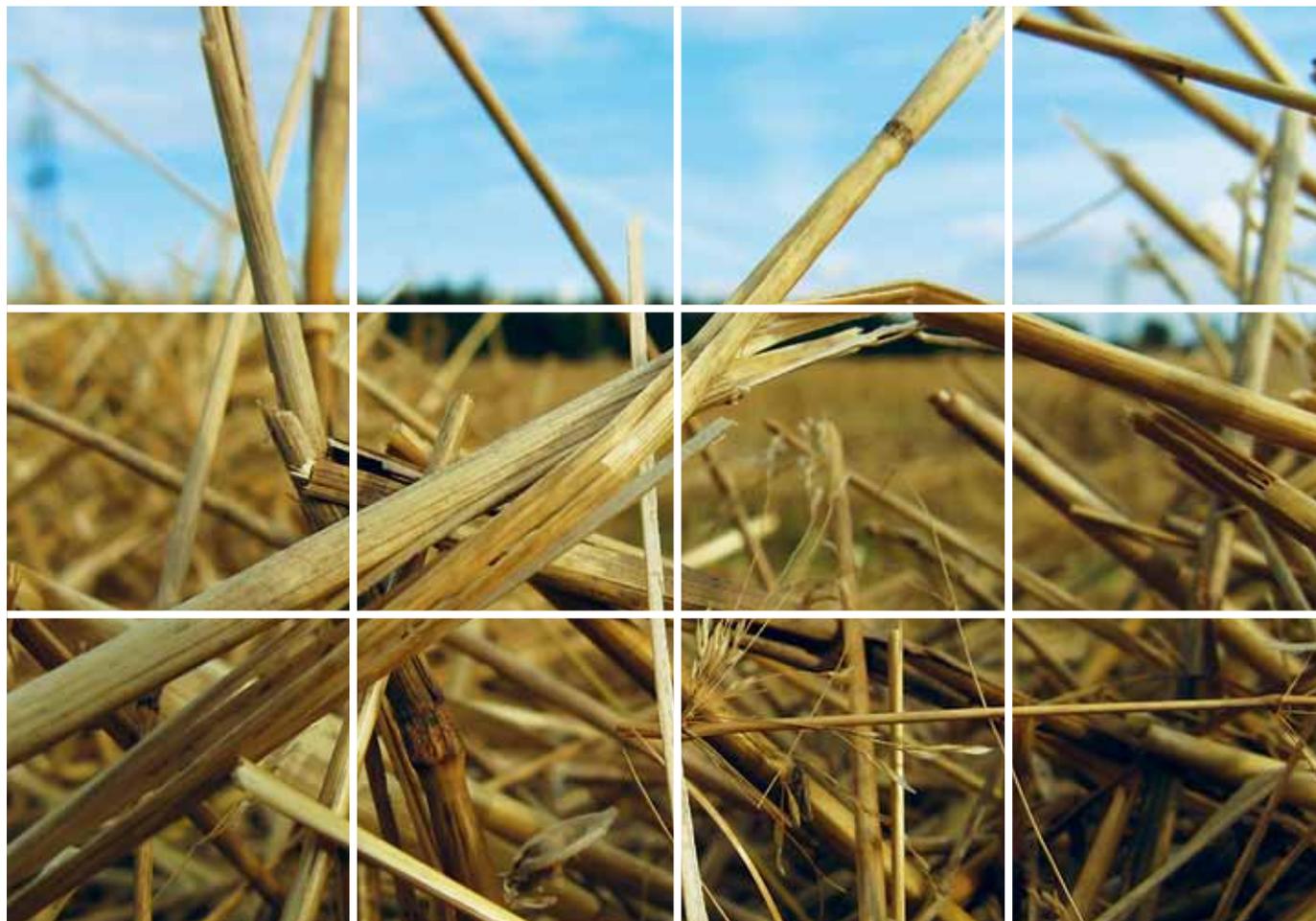
Сегодня вниманию покупателей предлагаются участки без подряда площадью от 10 соток. Уже сейчас, как отмечает генеральный директор УК «Земельные активы» Юрий Бурлаков, все участки электрифицированы, к поселку подведен газ, построена собственная подъездная асфальтированная дорога. Цены стартуют с отметки 150 тыс. руб. за сотку. (При этом свободных участков осталось немного — около 60, а ведь изначально было 350.) Отдельного упоминания заслуживают имеющиеся в продаже прилесные участки, которые можно увеличить, взяв примыкающий лес в аренду на 49 лет. Кстати говоря, все руководство управляющей компании уже ведет строительство своих домов на территории «Медвежьего озера», в которых будет жить круглогодично. А не это ли лучшее свидетельство того, что все будет сделано в срок и по плану? 

**Большинство потребителей не готово отказаться от преимуществ загородной жизни и «оседает» в пригородной зоне, где и природа в наличии, и мегаполис с его возможностями недалеко, и местная инфраструктура достаточно развита**



**+7 (495) 796-99-93**

**[www.uk-za.ru](http://www.uk-za.ru)**



# ЗНАЛ БЫ, КАК ПОСТРОИТЬ, СОЛОМКИ БЫ ПОДСТЕЛИЛ

АВТОР: Ольга ПЛАТИЦИНА

**Производителям необычных стройматериалов стоило бы заказать писателям новую версию сказки о поросятах. В 1936 году газета «Пионерская правда» впервые опубликовала сказку «Три поросенка» – английский народный сюжет в изложении Сергея Михалкова. С тех пор историю о фатальных ошибках при выборе стройматериалов зачитывали многим поколениям советских детей.**

**И**звестно, что не критично усвоенные в детстве стратегии внедряются в подсознание намертво. Уже и строительные технологии ушли вперед, и домовладельца подстерегают иные риски, по большей части финансовые, и даже шуточный термин «наносолома» изобрели. Но повзрослевший российский «поросенок» все так же боится, что его коттедж рухнет под натиском стихии или агрессора. И потому остается крайне консервативным потребителем, когда дело касается ИЖС.

Впрочем, в некоторых современных сказках сюжет разворачивается в обратном направлении. Герой начинает стро-

ить жилище из камня, но в финале делает выбор в пользу более легких, зато обладающих иными достоинствами материалов.

## » ЭКОНОМНАЯ ЭКОЛОГИЯ

Участок в поселке Павловское близ Истры, где стоит соломенный дом Алексея Мороховца, заметен издали. Нет, не по снопам и скирдам (долой стереотипы), а по зеленой растяжке на заборе — EcoHouse FREEDOM. Тут же рекламные флаги многочисленных партнеров проекта: производителей инструментов, отопительных систем, стеклопакетов. Архитектура дома вполне современная. Деревянная обшивка,



кровля из «Ондулина», в ванной — джакузи. Где же солома?

Тридцать тонн соломы утрамбовано в толщу стен 320-метрового дома и глазу не видно — я даже немного разочарована. Впрочем, отсутствие визуальных впечатлений компенсируется характерным приятным запахом. Из прочей экзотики присутствует автономный пеллетный котел (отопление древесными гранулами), солнечные коллекторы на крыше (предоставлены партнером для проведения эксперимента) и отделка одной из стен глиной — с целью естественного регулирования влажности в доме. Глина обычная, бурая подмосковная, добыта здесь же, на участке. Но в целом хозяин не заикливается на «экологическом патриотизме» и уже нашел поставщика отделочных цветных глин из Германии.

От философии «путь к себе» собственнику экокхауса приходится регулярно отрешиваться. Будучи математиком по образованию и управленцем с американским дипломом MBA, солому он выбрал

не ради единения с природой, а исключительно по рациональным соображениям. КПД соломы оказался максимален: она недорога и экологична, является стройматериалом и одновременно — прекрасным утеплителем. Энергопотери такого коттеджа в 8–10 раз меньше, чем у кирпичного аналога. Стоимость 1 м<sup>2</sup> с чистовой отделкой составляет порядка \$550.

«Я уже начал строить каменный дом. Было готово объемно-планировочное решение. А потом случайно узнал о соломостроении, просчитал, насколько неэффективно подводить газ и обогревать им кирпич, и в итоге пересмотрел всю концепцию. Жаль, успел заложить избыточно мощный фундамент под часть дома: для конструкции из соломы достаточно легкого и недорогого столбчатого».

Смотрю стену в разрезе: изнутри облицованная OSB-плита, затем толщина соломы, наружная обшивка МДФ, облицовка сосновой термодоской. Слои подобраны с целью наилучшей паропроницаемости (дом «ды-



## Гавань Вашей мечты

Коттеджный поселок  
на берегу Икшинского  
водохранилища

50-545-50  
www.avilla.ru



**Кирпич долгие годы остается в глазах большинства самым желанным строительным материалом. Да, энергозатраты на отопление будут высоки (около 250-350 кВт/м<sup>2</sup> в год против 40 кВт/м<sup>2</sup> для соломенного дома), котел нужен мощный и дорогой, требуется больше радиаторов, эксплуатационные расходы в три-пять раз выше. Но зато тяжелый кирпич (для экономных – газобетонные блоки) удовлетворяет глубинную потребность россиян в надежности, узко понятой фундаментальности. А высокая стоимость делает кирпич еще и престижным**

«Я уже начал строить каменный дом. А потом случайно узнал о соломостроении, просчитал, насколько неэффективно подводить газ и обогревать им кирпич, и в итоге пересмотрел всю концепцию»

шит»). Основу конструкции составляет сборный деревянный каркас, в который укладываются ограждающие конструкции из прессованных соломенных блоков 100x50x38 см. Позаимствованный у американцев метод — так называемый straw-bale construction — совершенствовался здесь же, на Новой Риге, с привлечением специалистов из разных стран.

Сначала блоки по совету белорусских ученых укладывали плашмя: получалась полуметровая стена, теплая, надежная, — вроде бы логично. Но приглашенный из Австрии специалист эту логику раскритиковал. Оказалось, значение имеет не толщина, а направление стеблей — класть надо на торец. Получилось тоньше (38 см), теплее, в интерьере осталось больше пространства, материала ушло меньше. Он же посоветовал выдергивать из блоков скрепляющие шнуры — солома распределилась в стене более равномерно за счет эффекта пружины.

Идея энергоэффективности оказалась весьма заманчива для россиян, и на дом постоянно кто-то приезжает смотреть. «У обывателя много стереотипов, — говорит Алексей. — Как сказочно-позитивных: про биоэнергетику и ауру, так и негативных: якобы солома гниет, горит, мыши ею питаются. Но ничего этого нет, если жестко соблюдать технологию».

Сухая, хорошо изолированная в облицованной стене солома является пожаробезопасной (класс огнестойкости F90–1,5 часа воздействия открытого огня без потери несущей способности), вполне защищена от плесени и грызунов. Тем более мышам в качественно об-

# Таунхаус от 4,8 млн руб

Посёлок таунхаусов

## Festival

8 км. от МКАД по Калужскому шоссе



SABIDOM®.ru

8(495) 645-11-11  
8(800)777-1-777

молоченном пшеничном сырье питаться нечем — у стеблей крайне низкая перевариваемость.

За время строительства и жизни в доме при рекордных морозах минувшей зимы Алексей Мороховец сам открыл и внедрил множество ноу-хау, особенно в том, что касается утепления и удешевления. Причем настолько далеко зашел в этом деле, что финалом его личной сказки стал соответствующий бизнес — производство модульных домокомплектов для самостоятельной сборки с услугами опционного подряда.

» **ПОЗАДИ ПЛАНЕТЫ ВСЕЙ**  
В США соломостроение считается массовой технологией, по ней возведено более 100 тыс. частных домов и общественных зданий — школ, офисов, отелей. Некоторые стоят уже более ста лет. Много разнообразных произведений соломенной архитектуры в странах Западной Европы: например, только во Франции насчитывается около 1,5 тыс. таких домов. Даже в Белоруссии имеется 200 подобных новостроек. А вокруг Москвы — всего лишь с десяток домов.

Стремление во что бы то ни стало иметь фундаментальный коттедж из камня («домик-крепость», как завещал братьям-неудачникам хозяйственный Наф-Наф) определяет структуру спроса на нашем рынке ИЖС. Кирпич долгие годы остается в глазах большинства самым желанным стройматериалом. Да, энергозатраты на отопление будут высоки (около 250–350 кВт/м<sup>2</sup> в год против 40 кВт/м<sup>2</sup> для соломенного дома), котел нужен мощный и дорогой, требуется больше радиаторов, эксплуатационные расходы в три-пять раз выше. Но зато тяжелый кирпич (для экономных — газобетонные блоки) удовлетворяет глубинную потребность россиян в надежности, узко понятой фундаментальности. А высокая стоимость делает кирпич еще и престижным.

Дерево («домик из прутьев и веток» в терминологии сказки) не столь любимо, но отчасти конкурирует с кирпичом и газобетонными блоками благодаря историческому доверию к срубу, особой дачной эстетике и моде на все натуральное в определенных слоях общества. Дерево лучше хранит тепло, нежели расточительный в этом от-

**30 т соломы утрамбовано в толщу стен 320-метрового дома и глазу не видно.**

**Впрочем, отсутствие визуальных впечатлений компенсируется характерным приятным запахом. Из прочей экзотики присутствует автономный pelletный котел (отопление древесными гранулами), солнечные коллекторы на крыше (предоставлены партнером для проведения эксперимента) и отделка одной из стен глиной – с целью естественного регулирования влажности в доме. Глина обычная, бурая подмосковная, добыта здесь же, на участке**



«У обывателя много стереотипов – как сказочно-позитивных: про биоэнергетику, ауру, так и негативных: якобы солома гниет, горит, мыши ею питаются. Но ничего этого нет, если жестко соблюдать технологию»



И технологии ушли вперед, и домовладельца подстерегают чаще финансовые риски. Но повзрослевший российский «поросенок» все так же боится, что его коттедж рухнет под натиском стихии или агрессора

ношении кирпич, но все-таки в четыре раза хуже, чем соломенная «кладка». Хорошо исполненный архитектурный проект из бруса — респектабельно, но недешево.

В условиях сложившихся стереотипов продвигать на рынок альтернативные варианты — настоящая просветительская миссия. И берут ее на себя не столько производители и поставщики, сколько работающие с конечным потребителем архитекторы.

Консервативное отношение заказчиков распространяется не только на несущие конструкции. Когда речь идет о любой поверхности дома, которая соприкасается с внешним миром (то есть потенциально может быть прогнившая или разрушена под влиянием внешнего воздействия), люди пред-

почитают делать «как все» и не экспериментировать. Отвергается и отделка необычными органическими материалами, и сам стиль биоморфизм (разновидность модерна, тяготеющая к природной эстетике), и даже высокотехнологичные имитации природных форм.

#### » ШИМЕЛ КАМЫШ

Возьмем, к примеру, кровлю. На гибкую черепицу или металлочерепицу заказчики обычно соглашаются без проблем. «Теголу» и «Ондулин» они видят повсеместно у своих соседей, да и производители в рекламе бьют по большому месту («элитная черепица, крепкая, как броня»). По словам руководителя архитектурного бюро «Линия 8» Светланы Гулиной, даже предлагаемая архитектором под давлением инженер-



# «Империалъ»

коттеджный поселок

Киевское ш. 23 км



ГОТОВЫЕ ДОМА  
ШКОЛА  
ДЕТСКИЙ САД



# 646-10-46

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



ных обстоятельств медь не вызывает протеста — пусть дорого, зато «навечно». А вот уговорить клиентов на что-то необычное: камыш, тростник, дранку (черепица из сибирской лиственницы, осины), даже на тяжелый натуральный сланец — бывает очень непросто. Хотя речь идет о специально подготовленных к климатическим нагрузкам материалах, срок службы которых достигает 50 лет и более.

«Девять лет назад мы спроектировали одному нашему клиенту домик для барбекю с крышей из натурального речного камыша. Человек согласился только потому, что речь шла не об основном доме. Но сейчас он гордится своей «барбекюшницей»: получилась изюминка всего комплекса. Камыш со временем приобретает очень красивый серый оттенок. Гости в восторге, соседи до сих пор заглядывают через забор». Впрочем, пока окружающие не начнут такую крышу копировать и в Подмосковье не накопится критическая масса положительных примеров, рассчитывать на высо-

кий спрос со стороны конформного большинства не приходится.

По сравнению со строительной соломой, которая доступна по договорной цене у фермера, натуральные кровельные материалы относительно дороги (€75–90 за 1 м<sup>2</sup>). Но, по мнению Светланы Гулиной, в эстетическом смысле эти затраты себя оправдывают, так как фактурный материал способен спасти самую плохую архитектуру. «Сейчас к нам стали часто обращаться с просьбами о реновации. Когда кругом стоят одинаковые громадины с башенками и эркерами, их убожество не режет глаз. А вот когда у соседа появляется что-то красивое, «с налетом Гауди», восприятие собственного дома тоже меняется. Недавно мы изменили коттедж в Усово: добавили ковку, перекрасили фасад, изменили кровлю — дом полностью преобразился».

Тем, кого смущает органика, поставщики кровли предлагают искусственную солому для кровли, которая даже несколько дороже натуральной. Есть прецеденты, когда клиент



«Уговорить клиентов на что-то необычное (камыш, тростник, дранку, сланец) бывает непросто. Хотя это подготовленные к климатическим нагрузкам материалы, срок службы которых достигает 50 лет и более»

Поставщики кровли предлагают искусственную солому для кровли, которая даже дороже натуральной. Есть прецеденты, когда клиент соглашался крыть полимерной соломой все постройки – от бани до дома

соглашался крыть полимерной соломой все постройки на участке — от бани до основного дома. «Мы выбрали желтый цвет. Такая кровля всегда остается золотой. Прекрасно смотрится на конусной крыше и очень выигрышно выглядит на солнце, как шкура дорогого зверя».

Эффективными пропагандистами свежих идей среди целевой аудитории могут выступать здания коммерческого назначения. Они изначально не строятся

на века и чаще меняют облик — их владельцам проще решиться на новое. Например, крытый натуральной дранкой ресторан «Подмосковные вечера» и некоторые другие

заведения высокого класса на Рублево-Успенском шоссе невольно рекламируют деревянную черепицу среди местных жителей. Люди не помнят, какая именно там крыша, но выносят общее эстетическое впечатление и потом просят скопировать.

Для архитекторов каждый заказ с использованием неформата — настоящий творческий пир. Однако они признаются, что главный враг подобных материалов отнюдь не мыши и насекомые, а подрядчики. «Это наша профессиональная боль: в России часто нарушают технологию». Чтобы соломенный домик крепко стоял и вороны не растащили камышовую крышу на гнезда, нужна не бригада строителей-универсалов, а узкоспециализированный мастер. И никаких поросят-дилетантов. **PH**





## 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 (926) 811-20-67**  
**+7 (926) 105-82-02**

**В Москве, в новой гостинице Inter Continental Tverskaya, 26 апреля состоялось вручение 9-й Национальной премии в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года 2012». Были названы 17 лучших проектов на рынке загородной недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и других регионов России.**

Премия прошла при поддержке компаний ЮИТ, «Суханово Эстейт», «Загородный проект». С 2012 года полноценным организатором премии стал портал Cottage.ru. В связи с этим произошли изменения в правилах участия номинантов и критериях оценки, а также были введены новые номинации. В этом году были достигнуты договоренности о сотрудничестве с компанией EcoStandard. Теперь в рамках премии «Поселок года» будет вручаться сертификация Ecovillage.

Руководитель премии «Поселок года» Михаил Подрабинек на церемонии награждения отметил, что количество номинантов премии выросло в два раза по сравнению с 2011 годом. Подали заявки на участие более 100 коттеджных поселков. «Премия «Поселок года» стала завершающим аккордом и кульминацией символического месяца загородной недвижимости Cottage.ru. Портал Cottage.ru провел такие мероприятия, как Cottage форум 2012, Showroom жилой недвижимости, а также серию круглых столов. Но это лишь начало: «Поселок года» — знак качества не только для профессионалов загородного рынка и СМИ, но и для покупателей, которые весь следующий год будут делать свой выбор, ориентируясь на лейбл «Поселок года 2012», — подвел итог Михаил Подрабинек.

Ведущими вечера стали зажигательный Дмитрий Дибров и Константин Бышевой, а само мероприятие посетили звезды российского шоу-бизнеса: Мария Голубкина, Владимир Вишневский, Никас Сафронов, Александр Панкратов-Черный, Светлана Хоркина, Игорь Угольников, Марина Анисина и другие. Они не только приняли участие во вручении почетных наград, но и нарисовали загородный дом мечты под бурные аплодисменты присутствующих. Картина была торжественно вручена компании ЮИТ. ■

# Поселки получили знак качества



## НА ПРЕМИИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2012» ЛУЧШИМИ СТАЛИ:

Поселок экономкласса Москвы	<b>«Капитан Клуб»</b>
Поселок бизнес-класса Москвы	<b>«Рождествено»</b>
Элитный поселок Москвы	<b>Madison Park</b>
Поселок с таунхаусами Москвы	<b>«Суханово Парк»</b>
Проект поселка	<b>Light House</b>
Поселок экономкласса Санкт-Петербурга	<b>«Малый Петербург»</b>
Поселок бизнес-класса Санкт-Петербурга	<b>Ollila</b>
Региональный коттеджный поселок	<b>«Немецкая деревня»</b>
Региональный коттеджный поселок с дуплексами и таунхаусами	<b>«Усадьба Каменки»</b>
Поселок с участками без подряда	<b>«Пестово life»</b>
Мультиформатный поселок и инновация года	<b>«Западная долина»</b>
Поселок с деревянными домами, премия за архитектурную концепцию, лучший поселок элитного класса в Санкт-Петербурге	<b>Honka Family Club</b>
Концепция инфраструктуры и благоустройства	<b>«Новое Ступино»</b>
Девелопер года	<b>Villagio Estate</b>
Гран-при	<b>«Суханово Парк»</b>
Сертификатом Ecovillage	<b>«Новорижские озера»</b>
Компания «Суханово Эстейт» наградила поселок «Павлово» компании «ОПИН» как самый лучший поселок для жизни с детьми.	



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# Знаменитости собирают созвездия домов

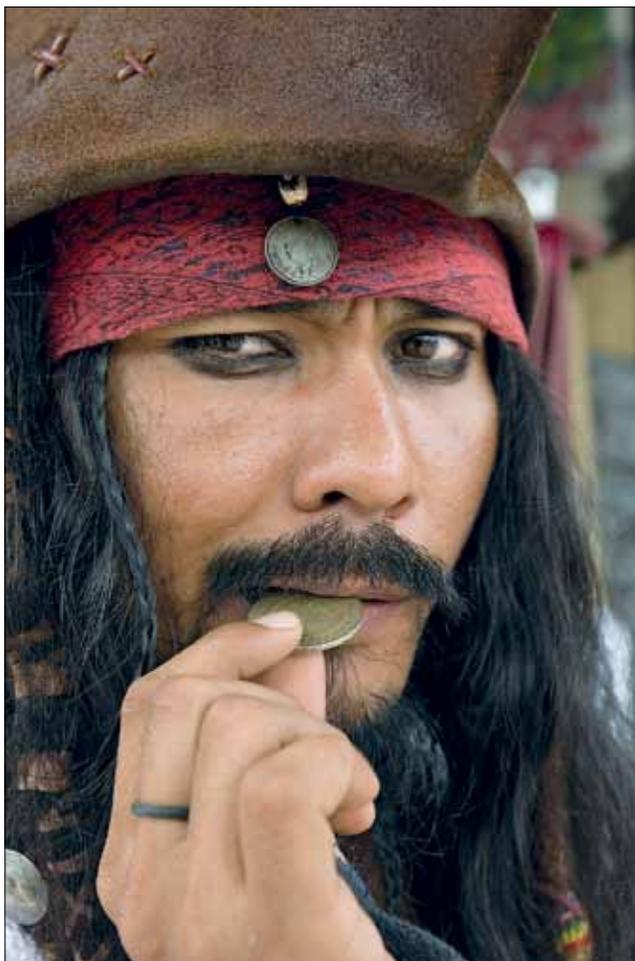
АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Зарубежные и отечественные звезды кино и музыки вызывают зависть обывателей не только ролями, хитами и талантом, но и своими домами, стоимость которых исчисляется миллионами долларов. К тому же селебрити, как правило, редко ограничиваются покупкой одного объекта. Помимо особняка и квартиры для личного пользования они имеют весомый портфель инвестиционной недвижимости.**

Самыми большими, красивыми и дорогими домами могут похвастаться голливудские актеры. Многомиллионные гонорары позволяют им выбирать самые лучшие объекты недвижимости. Пожалуй, ни одна уважающая себя звезда не обходится без шикарного особняка, который денно и ночью «охраняют» папарацци. В основном известные жители Голливуда предпочитают селиться недалеко от работы, потому и покупают себе дома в Лос-Анджелесе.

Среди именитых владельцев недвижимости в Городе Ангелов — оscarоносная актриса Натали Портман, знаковая зрителям по фильмам «Звездные

войны», «Близость», «Черный лебедь» и др. По сообщениям западных таблоидов, Портман приобрела особняк на Линвуд-роуд в апреле 2009 года за \$3,25 млн. Здание, построенное в 30-е годы прошлого столетия, расположено на участке 0,17 га. В нем четыре спальни, две ванные комнаты, бассейн, есть два отдельных домика для гостей. Площадь дома составляет 452 м<sup>2</sup> — по голливудским меркам его можно назвать крохотным. Предыдущим собственником дома был ЛиРой Мур, американский саксофонист и основатель группы Dave Matthews Band. Помимо этого мини-особняка, по информации Newsday.com, актрисе принадлежит кондомини-



В прошлом году после съемок в фильме «Турист» Депп приобрел в Венеции роскошный дворец XVII века. Палаццо Санджиантофетти площадью 680 м<sup>2</sup> стоит на Большом канале в районе Санта-Кроче. Рядом с ним есть стоянка для лодок. По данным таблоидов, сделка обошлась актеру в €10 млн. Однако это далеко не все расходы, которые потребует эта покупка. По словам экспертов, большую сумму необходимо вложить и в реставрацию старинного здания: ремонта требуют расписные потолки с фресками, терраса и декоративные колонны



Любят наши звезды и солнечную Испанию. Михаил Кокшенов приобрел в Испании несколько квартир. В Аликанте расположена недвижимость Никиты Михалкова, Лады Дэнс, Юрия Стоянова

**Поместье, принадлежащее чете Джולי-Питт, состоит из пяти участков земли. Первый участок Брэд Питт приобрел в 1994 году. Остальные четыре участка актеры методично скупали в течение десяти лет**

ум на Манхэттене, который она приобрела в 2005 году за \$5,7 млн.

Особой любовью пользуется у актеров один из самых престижных районов Лос-Анджелеса — Беверли-Хиллз, с которым российские зрители познакомились благодаря популярному молодежному сериалу «Беверли-Хиллз 90210».

Так, дом в этом районе принадлежит Марку Уолбергу, сыгравшему в фильме «Боец» боксера Микки Уорда, который, кстати, и в жизни является близким другом актера. На участке, которым владеет знаменитость, помимо особняка жилой площадью 830 м<sup>2</sup> находится двухэтажный дом для гостей, баскетбольная площадка, бассейн с водопадом и гротом. Уолберг купил этот дом в 2001 году почти за \$5 млн, а затем, вложив в обустройство еще несколько миллионов, в 2008 году

вновь выставил его на продажу, но уже за \$16 млн. Правда, покупатель на шикарный особняк до сих пор не нашлся.

Есть свой дом в Беверли-Хиллз и у дальней родственницы Марка Уолберга — актрисы Холли Берри. Особняк жилой площадью 211 м<sup>2</sup> имеет две спальни, две ванные комнаты, бассейн со спа. В конце 2009 года Берри выставила дом на продажу за \$5 млн, однако спустя некоторое время передумала его продавать. В портфеле звезды «Бала монстров» есть еще один более крупный особняк в Лос-Анджелесе, а также пляжный домик в курортном Малибу.

«Соседями» по Беверли-Хиллз являются Николь Кидман с Китом Урбаном, Джессика Симпсон, Кэмерон Диас, Пенелопа Крус, Леди Гага, Рианна и другие звезды различной величины.



**Съев собаку на многочисленных сделках с недвижимостью, Брэд Питт, по-видимому, решил строить сам. Согласно недавнему сообщению портала IBTimes, ссылающегося на хорватские издания, актер собирается построить курорт в Хорватии. В качестве предполагаемых партнеров Питта по этому проекту хорватские журналисты называют актера Раде Шербеджия и бизнесмена Данко Кончара. Респектабельный курортный комплекс с виллами, отелями, мариной для яхт должен появиться на берегу Адриатического моря, на малоизвестных островах Бриюни**

Однако не все знаменитости стремятся жить в Лос-Анджелесе, немало и тех, кто предпочитает респектабельным Голливудским холмам и роскошным особнякам размер с маленькое государство урбанистический пейзаж и ритм большого города. В Нью-Йорке, в Бруклине, живет голливудская актриса Мишель Уильямс вместе с дочерью. Актриса в 2005 году купила там четырехэтажный таунхаус за \$3,6 млн. В этом же городе, в районе Трайбека, в 2010 году приобрел себе лофт последний Джеймс Бонд — Дэниел Крейг. Кроме нью-йоркской студии актеру принадлежат апартаменты в центре Лондона.

Певец, а с недавних пор и актер Джастин Тимберлейк владеет роскошным пентхаусом в нью-йоркском районе Сохо, на который артист потратил \$6,5 млн. Пентхаус в Нью-Йорке, правда, в другом районе — Трайбека, есть и у певицы Кэти Перри. Квартира площадью 140 м<sup>2</sup> с двумя спальнями и двумя ванными комнатами обошлась звезде в \$2,9 млн.

Как уже упоминалось, селебрити редко останавливаются на одном объекте недвижимости. Среди звезд есть насто-

ящие коллекционеры жилья. Так, звездной актерской паре Анджелине Джоли и Брэду Питту принадлежат несколько дорогостоящих объектов: огромное поместье на Голливудских холмах, поместье на юге Франции, вилла в Италии, апартаменты с шестью спальнями в Новом Орлеане и особняк в Малибу.

Поместье на Голливудских холмах, принадлежащее звездной семье, представляет собой пять объединенных участков земли. Первый участок с особняком Брэд Питт приобрел еще до брака с Анджелиной, в 1994 году, за \$1,7 млн. Остальные четыре участка актеры методично скупали в течение десяти лет.

Во французском поместье известнейшей четы на участке более 400 га расположен дом с 35 спальнями, двумя тренажерными залами и двумя бассейнами. Последнее серьезное приобретение Джолипиттов, как их называют в западных таблоидах, — вилла общей площадью 1670 м<sup>2</sup>, расположенная в Вероне, включает 15 комнат, кинотеатр, тренажерный зал и два бассейна.

Количество и масштабы объектов недвижимости в актерской семье можно объяснить размерами семейства: акте-



ры воспитывают шестерых детей — троих приемных и троих родных.

Съев собаку на многочисленных сделках с недвижимостью, Брэд Питт, по-видимому, решил, что знаний и опыта достаточно для того, чтобы начать возводить ее самостоятельно. Согласно недавнему сообщению портала *IBTimes*, ссылающегося на хорватские издания, актер собирается построить курорт в Хорватии. В качестве предполагаемых партнеров Питта по этому проекту хорватские журналисты называют актера Раде Шербеджия и бизнесмена Данко Кончара. Респектабельный курортный комплекс с виллами, отелями, мариной для яхт должен появиться на берегу Адриатического моря, на малоизвестных островах Бриуни (Бриуни).

Еще один звездный собиратель недвижимости — Леонардо Ди Каприо. Актер владеет особняком на Голливудских холмах, территорию которого, как и Джолипитты, собрал из двух участков земли, один из которых он приобрел за \$2 млн у Мадонны. Кроме дома

в Лос-Анджелесе артисту принадлежат апартаменты на Манхэттене, два особняка в Малибу и небольшой остров в Белизе в Центральной Америке.

Внушительная коллекция и у коллеги Ди Каприо — Джонни Деппа. По данным западных СМИ, в собственности актера находятся дом на Гавайях, вилла на Голливудских холмах, особняк в британском графстве Соммерсет, поместье в графстве Норфолк, поместье на юге Франции, а также целый остров на Багамах.

Артист славится тем, что он не просто скупает дорогую недвижимость, а подбирает все объекты под себя очень тщательно и скрупулезно. Так, свое последнее приобретение — особняк в английской деревне Барнэм Маркет, графство Норфолк, — Депп искал несколько лет. Дом, которым он теперь владеет, насчитывает 13 спален и 12 ванных комнат. На территории, прилегающей к особняку, расположились конюшня и большой каретный сарай. Говорят, что больше всего актеру понравилось то, что дом находит-



## Мечты не летают в облаках...

3 ДНЯ ОТДЫХА  
ЗА НАШ СЧЕТ

при покупке  
недвижимости  
в Болгарии

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

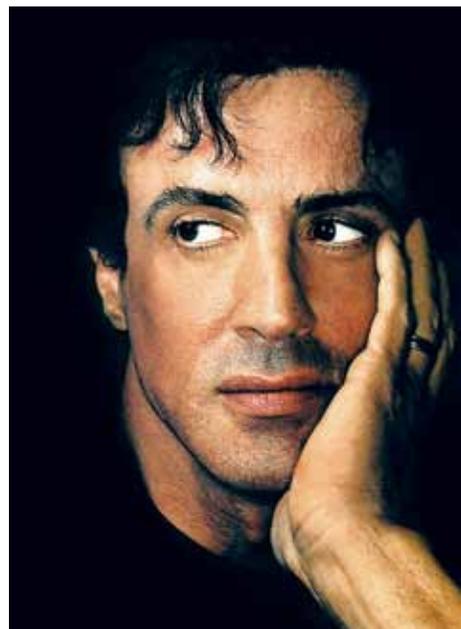
proPerties  
**SolveX**

Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

(499) 147-14-15

[www.solvexproperties.com](http://www.solvexproperties.com)

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



Особым шиком у отечественных представителей шоу-бизнеса считается иметь недвижимость в Майами. Первой русской ласточкой, свившей там гнездо, стал певец Валерий Леонтьев. Он живет по соседству с Мадонной и Сильвестром Сталлоне. Недвижимость в Майами также есть у Игоря Николаева, Леонида Агутина и Анжелики Варум, Ирины Аллегровой, Игоря Крутого, Наташи Королевой и Жанны Фриске.

**Знаменитые деятели музыки и кино не только приобретают недвижимость, но и активно ее продают. Стоит иметь в виду, что такие объекты будут дороже аналогичных предложений, но без «звездной пыли»**

ся в некотором уединении на большом участке земли, что затруднит охоту для папарацци.

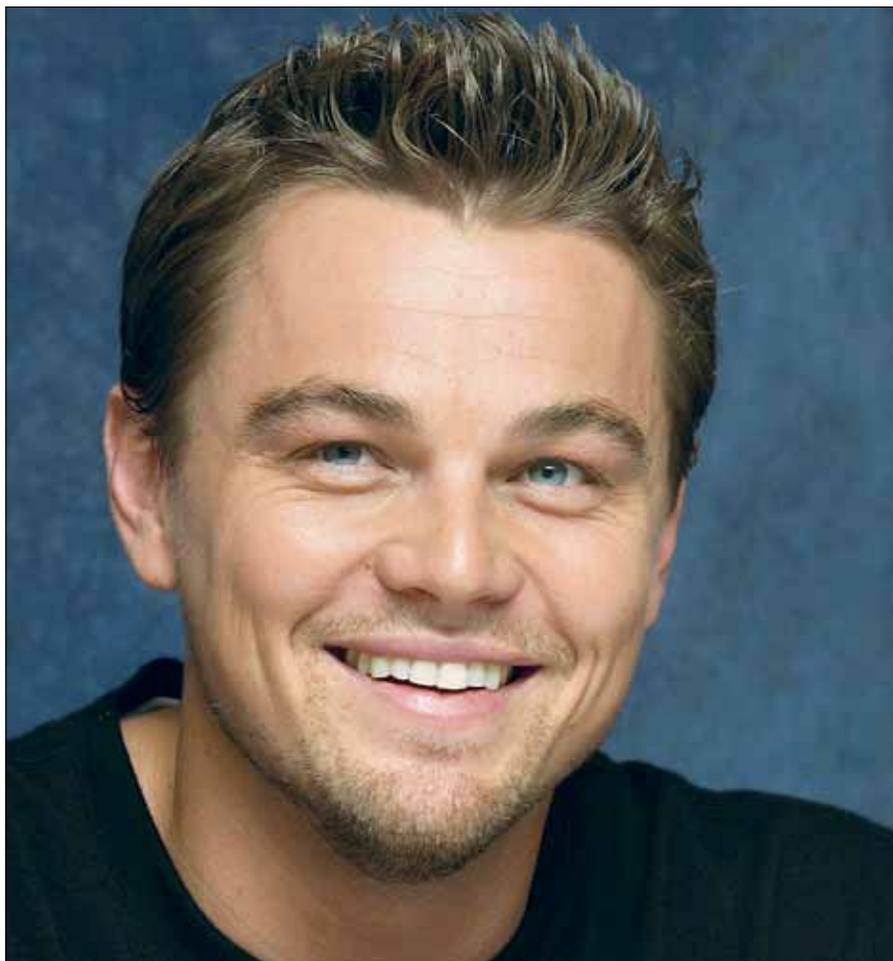
В прошлом году после съемок в фильме «Турист» Депп приобрел в Венеции роскошный дворец XVII века. Палаццо Санджиантофетти площадью 680 м<sup>2</sup> стоит на Большом канале в районе Санта-Кроче. Рядом с ним есть стоянка для лодок. По данным таблоидов, сделка обошлась актеру в €10 млн. Однако это далеко не все расходы, которые потребует эта покупка. По словам экспертов, большую сумму необходимо вложить и в реставрацию старинного здания: ремонта требуют расписные потолки с фресками, терраса и декоративные колонны.

Сейчас основным местом проживания актера считается юг Франции, где у них с актрисой и певицей Ванессой Паради большое поместье с часовней.

Наши российские звезды кино и эстрады, хотя и получают гораздо более скромные гонорары по сравнению с доходами западных коллег, тоже стараются не отставать — если не по стоимости приобретенной недвижимости, то по ее количеству. Отечественные представители шоу-бизнеса тоже любят США, особым шиком у них считается иметь недвижимость в Майами. Первой русской ласточкой, свившей там гнездо, стал певец Валерий Леонтьев. В конце 1980-х годов он приобрел в Майами особняк, где уже более 15 лет живет его жена. Сегодня эксперты оценивают жилье певца в \$1,5 млн. По соседству с Леонтьевыми расположены дома Мадонны и Сильвестра Сталлоне.

Счастливыми обладателями недвижимости в Майами являются родственники и друзья Примадонны российской эстрады. Дочь Аллы Пугачевой Кристина Орбакайте вместе со своим нынешним супругом американским бизнесменом Михаилом Земцовым купила двухэтажный дом на берегу океана. Видимо, квартира в Майами, которой раньше владела певица, стала слишком маленькой для большого семейства.





В США учится старший сын Кристины Орбакайте и Владимира Преснякова Никита, а в марте Кристина родила там дочь.

Для своей новорожденной дочери Аллы-Виктории купил большой дом в Майами и Филипп Киркоров. Недвижимость в Майами также есть у Игоря Николаева, Леонида Агутина и Анжелики Варум, Ирины Аллегровой, Игоря Крутого, Наташи Королевой и Жанны Фриске.

Любят наши звезды и солнечную Испанию, в недвижимость которой, к слову, эксперты не советуют сейчас инвестировать. Актер Михаил Кокшенов приобрел в Испании несколько квартир, актриса Марина Голуб владеет апартаментами в Валенсии. В Аликанте расположена недвижимость Никиты Михалкова, Лэды Дэнс, Юрия Стоянова.

Еще одно «гибкое место» для инвесторов, где накупили себе квадратных метров российские знаменитости, — курорты Болгарии. Олег Газманов, Надежда Бабкина, Михаил Боярский, Лолита, Борис Моисеев, София Ротару, Лариса Удовиченко

предпочли для вложений черноморское побережье Страны роз.

Еще одно излюбленное зарубежное пристанище наших звезд — курорты Латвии. В Юрмале обзавелись собственным жильем Антон Табаков, Михаил Задорнов, Геннадий Хазанов, Борис Моисеев, Владимир Винокур, Игорь Крутой, Лайма Вайкуле, Ксения Собчак. Практически все они живут неподалеку друг от друга, образуя звездную русскую диаспору.

В заключение отметим, что знаменитые деятели музыки и кино не только приобретают недвижимость, но и активно ее продают. Так что у поклонников есть шансы поселиться в доме, в котором жила звезда. Впрочем, следует быть готовым к тому, что такая недвижимость будет наверняка дороже аналогичных предложений, но без «звездной пыли». Правда, последний кризис показал, что и звезды иногда спускаются с небес и снижают цены на свое жилье до почти приемлемого уровня. Так что дотянуться до звезд вполне реально.



**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**



Нури Катц – президент финансово-консалтинговой компании Apex Capital Partners Corp. – является одним из основателей консалтингового бизнеса по иммиграции в странах СНГ. Родился в 1967 году в Вашингтоне, США, окончил McGill University. Вскоре после своего первого приезда в Москву в 1990 году начал свою консалтинговую деятельность. С тех пор Нури Катц представлял перед иммиграционными службами Канады и других стран тысячи клиентов не только из стран СНГ, но и из других стран.

Его экспертное мнение и профессиональные комментарии не раз цитировали российские и международные средства массовой информации, такие как CNN International, NBC News, Bloomberg, New York Times, РБК, ТВЦ, «Ведомости», «Коммерсант» и многие другие. В 2001 году Нури Катц был приглашен министерством иммиграции Канады в консультационную группу по разработке нового иммиграционного законодательства Канады (Immigration and Refugee Protection Act), которое вступило в силу в 2002 году. Нури Катц является лицензированным членом ICCRC (The Immigration Consultants of Canada Regulatory Council) – Канадского регламентирующего совета иммиграционных консультантов, идентификационный номер консультанта R506612, что позволяет ему быть официальным представителем клиентов перед канадскими иммиграционными органами.

# ДЛЯ ТЕХ, КТО ЛЮБИТ АМЕРИКУ

**Иммигрировать в США по бизнес-программе EB-5 ежегодно изъявляют желание более 4,5 тыс. граждан Китая, не считая инвесторов из других стран. А вот россияне пока не столь активны: в 2010 году документы по этой схеме подали лишь 60 человек. Между тем это реальный способ получить green card не только для предпринимателей, но и для тех, кто готов рискнуть деньгами, вложив средства в чужой бизнес на территории США.**

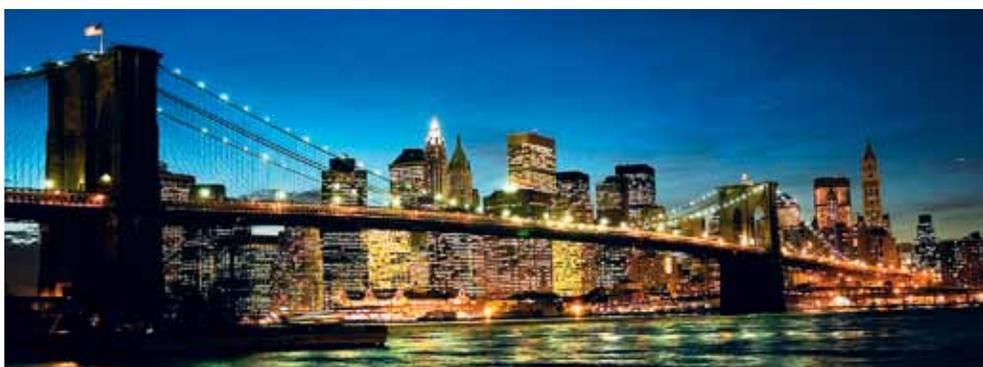
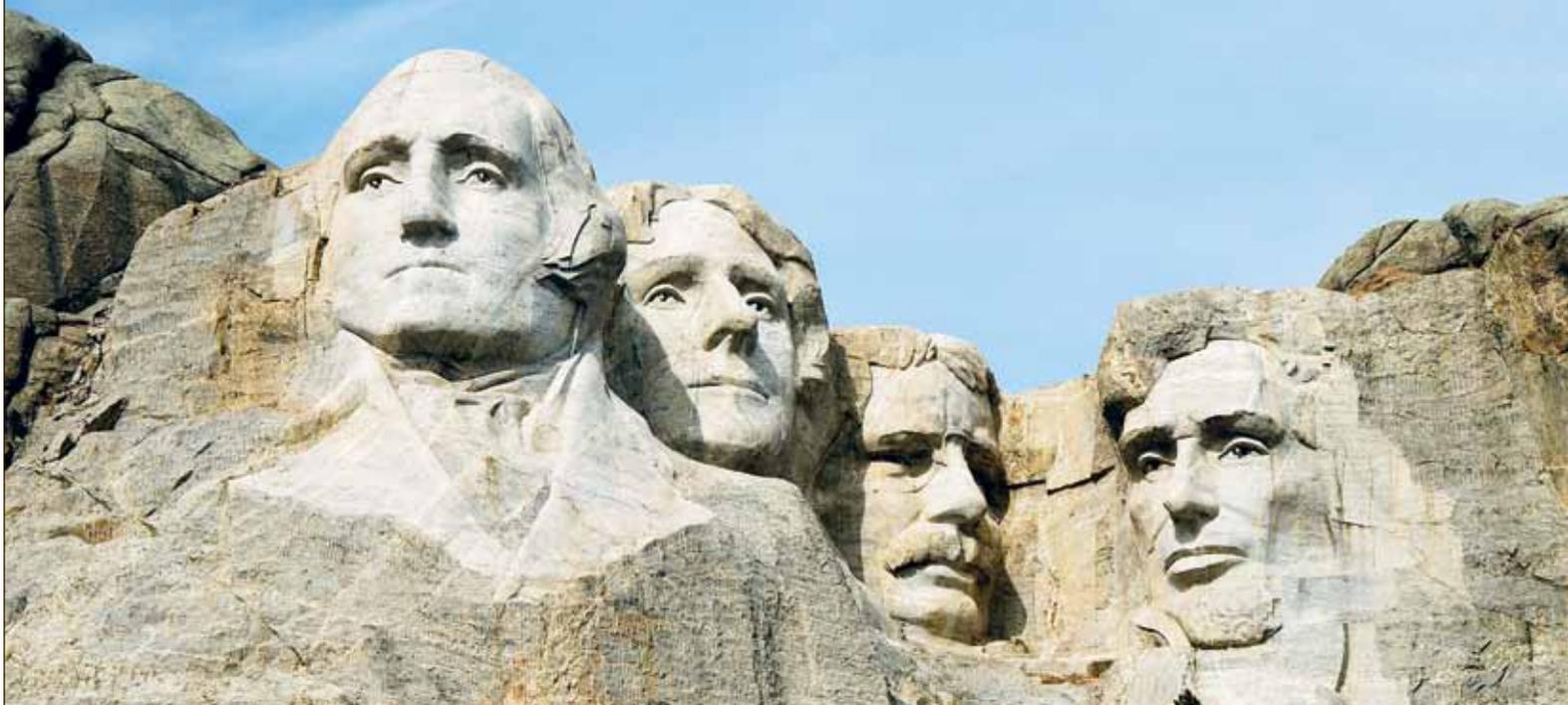
Суть программы Employment Based-5 понятна уже из ее названия. Это иммиграция для работодателей — тех иностранцев, кто не просто импортирует капитал, а создает рабочие места для граждан США, желательно в депрессивных регионах. В законодательстве четко оговорены количество трудоустроенных (10 человек), а также объем необходимых инвестиций. Если бизнес создается в регионе с высокими показателями безработицы (в 1,5 раза выше общенационального уровня), то можно ограничиться \$500 тыс. инвестиций. В более социально благополучной местности речь идет о сумме от \$1 млн.

Программа EB-5 действует с 1990 года и ранее подразумевала частное предпринимательство с личной вовлеченностью претендентов. Некоторые желающие иммигрировать в США до сих пор идут этим путем. Процедура такова: претендент формулирует коммерческую идею, описывает в бизнес-плане, на что именно предполагается потратить средства и чем занять 10 сотрудников в течение первых двух лет существования фирмы. Чиновники иммиграционной службы оценивают план и принимают решение, выдавать ли главе бизнеса условный статус постоянного жителя — conditional green card. После двух лет существования компании проверяется, выполнены ли обещания. Если отчетность по отчислениям в социальные фонды в порядке, собственнику компании выдается полноценный ПВЖ — non-conditional green card с перспективой получить гражданство США через пять лет.

Однако в конце 1990-х и начале «нулевых» был период, когда иммиграционные чиновники целенаправленно затормозили натурализацию по данному типу визы, поэтому популярность программы снизилась. Потребовалось лоббирование на самом высоком уровне, в итоге шесть лет назад Конгресс США утвердил для EB-5 расширенную схему. Согласно обновленным условиям, заявитель не обязан учреждать и вести бизнес лично. Теперь он имеет право передать управление своими средствами местному партнеру.

Местным партнером является так называемый региональный центр (EB-5 Regional Center). Эта структура, которая учреждается, как правило, гражданином США, чтобы аккумулировать средства нескольких потенциальных иммигрантов для развития бизнес-проектов на определенной территории. Нововведение позволяет привлекать деньги из-за рубежа на выгодных для всех условиях. Бизнесмен получает практически бесплатное финансирование, регион — рост экономической активности, а желающий иммигрировать инвестор не должен вникать в текущие коммерческие дела. Некоторые центры собирают по 100–200 заинтересованных в green card людей, получая возможность реализовывать очень крупные проекты стоимостью в десятки миллионов долларов.

Иммигранты, которые передают средства региональному центру, собственно бизнесом уже не занимаются. Центр сам составляет бизнес-планы, утверждает их в USCIS и отчитывается по результатам.



При ведении иммиграционного процесса у региональных центров есть ряд преимуществ по сравнению с «индивидуалами». Во-первых, подсчитывая трудоустроенных жителей, чиновники оценивают не только напрямую созданные рабочие места, но и косвенную занятость. Во-вторых, имея целый пакет инвестиционных проектов, региональным центрам легче оперировать отчетностью. В одном проекте работают пять человек, зато в другом — 15, и всем партнерам центра проще «на круг» соблюсти требования получения green card.

В условиях жесткого отношения американских банков к заемщикам после финансового кризиса 2008 года региональные центры оказались популярной альтернативной формой привлечения средств. Если в 2005–2007 годах было пять–семь региональных центров на всю страну, то сейчас их около 200. Иммиграционная квота по EB-5 составляет 10 тыс. человек в год и пока используется лишь наполовину, хотя ожидается, что в 2012 году она будет исчерпана полностью. Фондов становится все больше, но и сделать правильный выбор бизнес-иммигранту становится сложнее. Инвестировать ему предлагается в самые разные об-

ласти, среди которых кинопроизводство, гостиничный бизнес, фермерство, коммерческая недвижимость и т.д.

Не нужно забывать, что любая инвестиция — это риск, а в случае с EB-5 он даже юридически прописан как необходимое условие для претендующих на green card. И стоит отдавать себе отчет, что факт одобрения деятельности регионального центра иммиграционными службами не дает никаких гарантий возврата средств (и уж тем более получения прибыли). Выбирая партнера в США, надо быть готовым к тому, что вложенные полмиллиона-миллион долларов окажутся всего лишь безвозмездной платой за иммиграционный статус. Но предприятие вполне может иметь успех, тогда вы вернете деньги в полном объеме, получите свою долю прибыли и в перспективе — американский паспорт. Так что следует очень тщательно подходить к выбору регионального центра. Имеет смысл помнить о том, что использовать статус гражданина США только в качестве «вездехода» нерационально: для этого существуют другие юрисдикции с более необременительным налогообложением. Америка — выбор тех, кто эту страну действительно любит и мечтает жить в Соединенных Штатах. ■

## Apex Capital Partners Corp.

### Варианты инвестиций по программам бизнес-иммиграции:



Сент-Китс и Невис

Приобретение недвижимости на сумму от \$400 тыс.

Пожертвование в Сахарный фонд от \$250 тыс.



Канада

Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму C\$800 тыс.



Болгария

Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму €511 292



США

Инвестиции в региональные центры на сумму от \$500 тыс.

Инвестиционный анализ и индивидуальный подбор регионального центра

+7(495) 641-37-22  
[www.apexcap.org](http://www.apexcap.org)



# Сердце Америки требует капремонта

АВТОР: Анастасия МОРОЗОВА

**В мире существует огромное количество заброшенных поселений – от небольших деревень до целых городов, когда-то процветавших, но теперь покинутых и доживающих свои дни в одиночестве. Причинами, по которым люди уходят с когда-то обитаемых мест, могут быть войны, стихийные бедствия и катастрофы, а иногда – экономические и социальные катаклизмы.**

Одним из крупнейших городов, расположенных в северной части Америки, является Детройт. Сейчас он практически заброшен: в нем насчитывается около 70 тыс. полуразрушенных или покинутых зданий. В центре города стоят пустые небоскребы с выбитыми стеклами. Детройт — идеальное место для съемок антиутопий, мрачных боевиков и постапокалиптических фильмов. И сложно поверить, что когда-то этот город сиял и купался в роскоши, гордясь статусом автомобильной столицы мира.

## » ВИДВОРД И ФОРД

Его история началась в 1701 году, когда группа франкоканадцев основала

форт на проливе, соединяющем два озера — Гурон и Эри. Новое поселение получило название Детройт, что в переводе с французского означает «пролив». Во второй половине XVIII века Детройт был одним из крупнейших французских поселений в Америке, к тому времени в нем проживало около 800 человек. Затем форт перешел в ведение англичан, став частью британской колониальной империи. После американской революции Детройт еще какое-то время принадлежал Канаде, пока, наконец, в 1796 году не перешел к США.

Весьма насыщенным для города оказался 1805 год: он стал столицей штата Мичиган и одновременно сильно по-



страдал от пожара. Новый глава штата Август Вудворд, приехав в Детройт в конце июня, увидел среди дымящихся развалин лишь несколько уцелевших зданий. Предприимчивый и полный сил Вудворд задумал построить на руинах принципиально новый город в стиле французского классицизма. По его замыслу, в центре Детройта должна была появиться круглая площадь, из которой, словно спицы велосипедного колеса, расходились бы в разные стороны широкие проспекты. По мере разрастания города количество дорог увеличивалось бы. Этот план забросили уже через 11 лет после начала реализации, проложив к тому времени шесть таких «спиц». Но город начал расцветать: на освещенных фонарями улицах выросли классические здания с белыми стенами, появились ровные газоны и благоустроенные парки с аккуратно подстриженными деревьями.

За роскошную архитектуру и ярко освещенный бульвар Вашингтона город стали называть Парижем Запада. А выгодное расположение Детройта на водном пути системы Великих озер превратило его в крупный транспортный узел. С 1830-х годов началось активное разви-

тие промышленности и рост численности населения.

Основную прибыль приносило кораблестроение, но все поменялось к концу XIX века, когда в город приехал Генри Форд. В 1899 году он построил автомобильный завод в пригороде Детройта и наладил массовый выпуск легендарной Model T, воспетой в литературе и кино. Благодаря доступной цене удалось реализовать около 15 млн автомобилей, что со временем сделало компанию Ford Motor крупнейшим автомобильным центром в Соединенных Штатах. Разумеется, успехи Форда были замечены конкурентами, в город стали стекаться предприниматели и изобретатели. Такие компании, как American Motors, Chrysler и General Motors, превратили Детройт в собственный командный центр.

Бурное развитие экономики обеспечивало большое количество рабочих мест и привлекало десятки тысяч новых поселенцев из США и иммигрантов из Европы. К 1930 году Детройт уже стал четвертым по размеру городом в стране с населением 1,6 млн человек. Промышленность развивалась и во Вторую мировую войну, когда ко-

**Современный Детройт – город грустных контрастов, где яркие хайтек-здания соседствуют с заброшенными небоскребами и руинами, сквозь которые прорастают деревья. Центр считается относительно безопасным**





**Детройт – идеальное место для съемок антиутопий, мрачных боевиков и постапокалиптических фильмов. Сложно поверить, что когда-то он купался в роскоши, гордясь статусом автомобильной столицы мира**

В течение нескольких лет были брошены многие заводы, офисы, жилые дома, гостиницы, театры и магазины. На улицах стали бесчинствовать вандалы, которые разгромили огромное количество зданий

личество жителей увеличилось еще на 350 тыс. К 1950 году в Детройте жили 1,8 млн человек.

#### » БЕГСТВО БЕЛЫХ

Разбогатевший город превратился в цветущую метрополию. Правильные улицы, расчерченные Вудвордом, заполнились аккуратными фабриками, большинство которых были возведены по проекту Альберта Кана. Этот архитектор немецкого происхождения был автором методики конвейерного проектирования и построил крупнейшие в СССР Челябинский и Сталинградский тракторные заводы. Всего в первую пятилетку у нас в стране было возведено более 500 важных промышленных объектов по его технологии. В 1960-х годах девять из десяти автомобилей, продаваемых

в США, были сделаны в Детройте и его окрестностях.

Параллельно с развитием города шел другой, куда менее приятный процесс, — нарастание социальной напряженности. Основной его причиной стало нежелание зажиточного населения проживать в одном районе с представителями афроамериканцев и других национальных меньшинств, число которых росло. С 1950-х годов началась активная миграция жителей в пригороды Детройта, получившая название «бегство белых».

Этот процесс ускорился после беспорядков 1967 года, когда полиция нагрянула в бар, нелегально торговавший алкоголем. В заведении оказалось несколько десятков чернокожих завсегдатаев, которые были арестованы. Возмущенная толпа, успевшая к тому времени со-



браться у бара, стала бить витрины, грабить магазины и переворачивать автомобили. Детройт запылал, а на подавление бунта направили федеральные войска. Беспорядки утихли только через пять дней, ущерб от них оценили в сумму от \$250 млн. Отток белого населения значительно ускорился. Это привело к резкому сокращению налоговых поступлений в казну Детройта, урезанию всех градостроительных и социальных программ.

В 1973 году разразился нефтяной кризис. Американские автомобили, потребляющие колоссальное количество бензина, не смогли соперничать с экономными японскими машинами. Начался спад американского автопрома, и Детройт первым почувствовал удар. Город стал разваливаться: одни владельцы зданий оставляли свой бизнес, другие пытались сменить род деятельности, но безрезультатно. Тщетными были и попытки правительства вернуть городу его былую славу. Например, в 1977 году завершилось возведение масштабного Ренессанс-центра. Комплекс состоял из 73-этажной гостиницы, окруженной четырьмя 39-этажными башнями офисов. Позже были достроены еще две 21-этажные башни, ко-

торые довели общую площадь проекта до 511 тыс. м<sup>2</sup>. Но как попытка возрождения городской среды проект провалился.

В течение нескольких лет были заброшены многие заводы, офисы, жилые дома, гостиницы, театры и магазины. На улицах стали бесчинствовать вандалы, которые разгромили огромное количество зданий и изукрасили стены. Еще в 1970-х годах ввели новую традицию — сжигать пустые дома в центре города в канун Хэллоуина. Этот обычай, известный как Ночь дьявола, был распространен и в 1990-е, но пика он достиг в 1984 году, когда в ночь с 30 на 31 октября в Детройте бушевало более 800 пожаров.

#### » РУИНЫ В СТИЛЕ ХАЙ-ТЕК

Последнюю надежду на возрождение города уничтожил не огонь, а жесткий финансовый кризис 2008 года, когда обвалились цены на жилье и были ужесточены условия по ипотеке. Одновременно росли счета и падали зарплаты, а по городским корпорациям прошла очередная волна сокращений. Судебные приставы еле успевали развешивать на арестованном жилье таблички «Дом продается».

**Мощные американские автомобили, потребляющие колоссальное количество бензина, не смогли соперничать с экономными японскими машинами. Начался спад американского автопрома, и Детройт первым почувствовал удар. Город стал разваливаться: одни владельцы зданий оставляли свой бизнес, другие пытались сменить род деятельности, но безрезультатно. Тщетными были и попытки правительства вернуть городу его былую славу**



**В центре Детройта должна была появиться круглая площадь, из которой, словно спицы велосипедного колеса, расходились бы в разные стороны широкие проспекты. По мере разрастания города количество дорог увеличивалось бы. Этот план забросили уже через 11 лет после начала реализации, проложив к тому времени шесть таких «спиц». Но на освещенных фонарями улицах выросли классические здания с белыми стенами, появились ровные газоны и благоустроенные парки с аккуратно подстриженными деревьями**

Городу настолько необходимы деньги, что местные власти рассматривают возможность продажи с аукциона ряда главных достопримечательностей города, включая знаменитый остров Белле Айсл (Belle Isle)

И все же Детройт не был окончательно заброшен: сейчас здесь проживает около 700 тыс. человек, более 30 % которых находятся за чертой бедности. Афроамериканцы составляют 82 % местных жителей, белое население — 12 %, а оставшиеся 6 % приходятся на азиатов и представителей смешанных рас.

Современный Детройт — город удивительных и грустных контрастов, где яркие хай-тек-здания соседствуют с заброшенными небоскребами и руинами, сквозь которые прорастают деревья. Центр города считается относительно безопасным. Здесь расположены архитектурные памятники XX века, немало культурных и спортивных центров, которые продолжают привлекать туристов. А вот ряд районов, опоясывающих центр, являются упадочными гетто, где

процветает наркоторговля и промышленяют шайки грабителей.

В городе пустуют целые кварталы, остаются закрытыми заводы, а безработица превышает 19%. Неприступной крепостью возвышается покинутый Ренессанс-центр, довольно жалкое зрелище представляют заброшенные небоскребы Доннован билдинг и Дэвид Бродерик билдинг, где когда-то располагались офисы самых высокооплачиваемых адвокатов и кабинеты лучших стоматологов. Разрушено хранилище Национального банка Детройта, убогий вид имеет некогда изящный отель «Форт Шелби». Без дела стоят здания общественных заведений: некому ходить в детские сады, учиться в школах, а в церквях давно не проводились службы из-за массового отъезда прихожан.



По обилию руин, прочно вписавшихся в городской пейзаж, с Детройтом сложно конкурировать.

Федеральные власти не оставляют попытки оживить город, например, пустив сюда владельцев казино. Да, жители пригородов стали приезжать в игорные заведения, но с самим городом стараются не соприкасаться. Они паркуются на охраняемых стоянках, оставляют деньги в казино и быстро уезжают обратно. Ничего не получает и казна: почти все казино принадлежат жителям других штатов или иностранцам, и деньги уходят на сторону.

Детройту настолько необходимы деньги, что местные власти рассматривают возможность продажи с аукциона ряда главных достопримечательностей

города, включая знаменитый остров Белле Айсл (Belle Isle).

Удивительно, но в городе по-прежнему расположена штаб-квартира General Motors. А в относительно благополучных пригородах Детройта находятся штаб-квартиры Ford Motor Company и Chrysler. Более того, в январе 2012 года в Детройте уже в 24-й раз открылся Североамериканский международный автомобильный салон — одно из престижных моторшоу в мире. Слово по насмешке судьбы, салон, призванный продемонстрировать возрождение автопрома США, проводится в самом депрессивном и криминальном городе Америки. Сейчас некогда процветавший Детройт является символом упадка, максимально далеким от воплощения американской мечты. 

**Нежелание зажиточного населения проживать в одном районе с представителями афроамериканцев и других национальных меньшинств вызвало миграцию в пригороды Детройта — «бегство белых»**





# Дома для истинных ценителей стиля

**Кипр не нуждается в представлении: он и так хорошо знаком россиянам. Эта страна является очень востребованной среди наших соотечественников на протяжении последних пяти лет. За это время Кипр превратился в одну из самых популярных стран для приобретения элитной жилой недвижимости. Покупателей привлекают удобное расположение острова, высокое качество жизни и благоприятная налоговая политика.**

**Ч**исло россиян, которые проживают на Кипре либо проводят тут отпуск, продолжает расти. Особенно большая русская диаспора проживает в Лимассоле и его окрестностях. наших сограждан привлекает большое количество солнечных дней в году (более 330), низкий уровень преступности и развитые системы образования и здравоохранения с государственными и частными заведениями. Стоит отметить, что именно покупатели из России (и других стран СНГ) формируют спрос на самое дорогое жилье.

Высший ценовой сегмент рынка недвижимости Кипра представлен небольшим количеством эксклюзивных новостроек. Цены на объект в самых дорогих новостройках за последние два года в среднем выросли примерно на 10%.

Кипр — небольшой остров, поэтому площадок под застройку, особенно в прибрежных районах, осталось немного. К тому же здесь действует ограничение высотности зданий: они не могут быть выше двух этажей. В таких условиях особенное значение начинает приобретать архитектура жилых комплексов, а их востребованность определяется в том числе и умением девелопера вписать здания в окружающий ландшафт, максимально продумать их объемы, обогатив при этом городскую застройку.

С этой задачей в полной мере удалось справиться компании Property Gallery, которая вывела на рынок свой новый проект — Kalyani Villas, который воплощает средиземноморский стиль, выраженный современным архитектурным языком. За основу были взяты идеи



кубизма начала XX века: архитекторов комплекса вдохновило творчество голландского художника-абстракциониста Питера Мондриана.

Проект состоит из восьми корпусов, расположенных на трапециевидном участке земли в застроенной жилой зоне. Логично было бы предположить, что части комплекса будут расположены очень близко друг от друга. Но девелопер хотел избежать монотонности в расположении зданий, поэтому было принято решение, наоборот, обыграть плотность застройки. Южный фасад комплекса создает иллюзию трехмерности, подчеркивая измерения, которых там на самом деле нет — здания стоят в линию. Взаимосвязанные объемы перетекают от корпуса к корпусу — так, чтобы надежно защитить приватность каждого дома.

Отсылает к идеям кубизма и использование в отделке Kalyani Villas спрессованного ламинированного дерева: оно придает проекту теплоту и уют, акцентируя внимание на архитектуре. Бережное внимание к деталям поднимает строительство на новый уровень.

Другой важной задачей, которая стояла перед девелопером, было обеспе-

чение максимального комфорта и защиты жилой зоны. Поэтому за фасадами домов скрывается приватная территория: большие внутренние дворики и бассейны, окруженные садом. А крыши не только позволяют наслаждаться фантастическими видами практически круглый год, но и повышают энергоэффективность зданий.

Так сплетаются комфорт и безопасность жизни с продуманным эстетическим подходом к комплексу в целом, и этот сплав создает территорию для роскошной жизни.

Kalyani Villas располагается среди модных кафе, бутиков, роскошных отелей и других объектов инфраструктуры. До пляжной зоны и песчаных пляжей — 300 м, центры развлечений и досуга находятся в пешей доступности, а до международного аэропорта в Ларнаке можно добраться за полчаса. Помимо стандартных опций покупателям за отдельную плату предоставляются система «умный дом», обогрев полов, система обеспечения безопасности, камин, электрические ставни, ландшафтный дизайн сада на крыше, установка встроенной звуковой системы и т. д. ■

**За фасадами домов скрывается приватная территория: большие внутренние дворики и бассейн, окруженные садом**



**PROPERTYGALLERY**  
Property Developers since 2000

**Российское представительство компании Property Gallery Developers and Constructors в Москве:**

**+7 (495) 22-555-42**

**+7 (495) 999-23-20**

**[www.cygallery.ru](http://www.cygallery.ru)**

**[russia@cygallery.ru](mailto:russia@cygallery.ru)**

Население всей Бельгии вполне сопоставимо с московским. Казалось бы, чего необычного ждать от маленькой страны, расположенной в самом центре Европы? Такая тихая и мирная, нигде не замеченная, нигде не участвовавшая. Вот и не жалуют ее российские туристы. И совершенно напрасно. Потому что ее история так богата и необычна! Шоколад и пиво, вафли и капуста, фламандские кружева и живопись – все это у каждого на слуху. А что вы знаете о малиновом звоне и картофеле фри, что родом из Бельгии?



# ВЕЛЛЕ ОПРАВА ДЛЯ ШОКОЛАДА

# СПРАВКА

Королевство Бельгия – государство в Северо-Западной Европе. Граничит с Нидерландами, Германией, Люксембургом и Францией



Форма правления:  
конституционная парламентская монархия  
Монарх: Альберт II



Государственные языки:  
нидерландский, французский, немецкий



Столица: Брюссель  
Крупные города: Льеж, Монс, Гент, Антверпен



Административное деление: регионы страны разделены на провинции. Три языковых сообщества: Фламандское, Французское и Немецкоязычное



Население: 10,8 млн чел.



Конституционная свобода вероисповедания.  
Преобладающая деноминация – Римско-католическая церковь

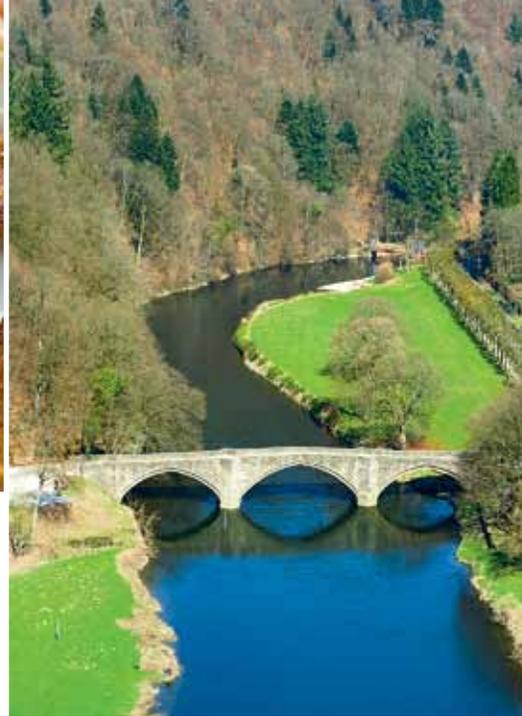


Валюта: евро

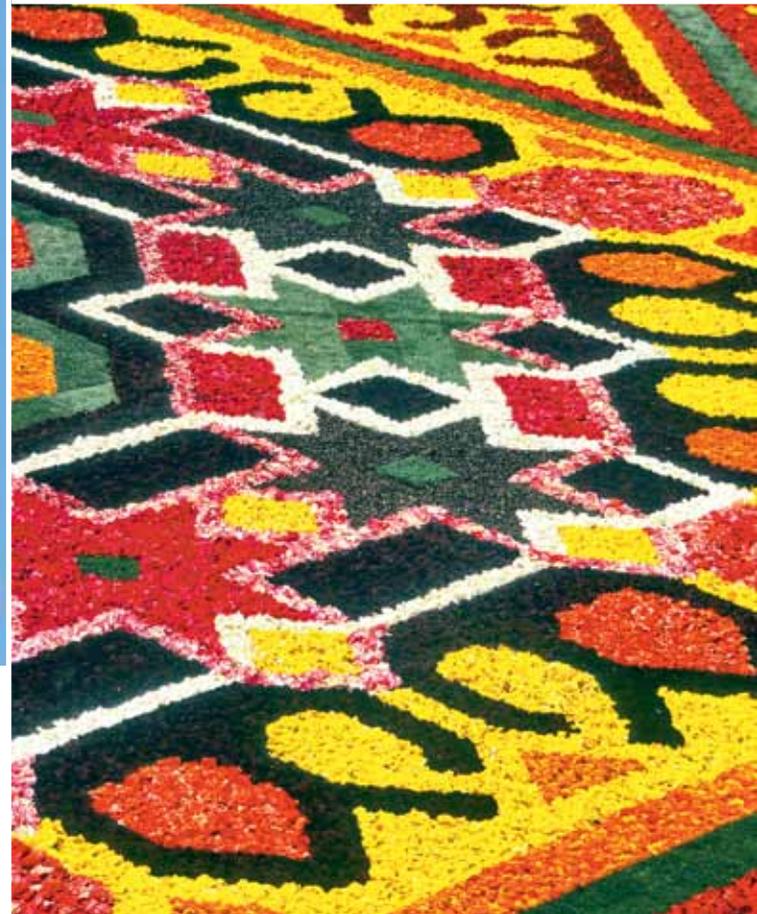


Климат: умеренный морской, океанический, характерный для всей Западной Европы





▲ Деликатесные бельгийские вафли – брюссельские (сытные, мягкие и воздушные) или льежские (твердые и хрустящие, с кусочками «жемчужного сахара») подаются со взбитыми сливками, шариком мороженого, шоколадом или фруктами.



► В 2012 году Праздник цветов в Брюсселе придется на период с 14 по 19 августа. Цветочный ковер создается раз в два года и не имеет равных в мире по красоте и изяществу исполнения. Для создания ковра требуется около 100 садоводов, 750 тыс. цветков и 300 м<sup>2</sup> площади Гран-Плас.



Атомная станция Doel – старейшая АЭС Бельгии, расположенная в устье реки Шельда. На противоположном берегу уже начинаются Нидерланды. АЭС производит 33% электричества страны, однако правительство Бельгии планирует отказаться от атомной энергетики, закрыв к 2025 году и Doel, и более современную Tihang.

У брюссельцев есть несколько версий о возникновении миниатюрной статуи бронзового писающего мальчика: не то когда-то он потушил вражеские боеприпасы, не то воодушевлял воинов, мочась прямо из люльки, подвешенной на дереве, на головы неприятелей. Как бы то ни было, маленький Жюльен – любимец горожан. В праздники струю воды заменяют вином, а героя наряжают в разнообразные костюмы.



В этом городе действительно нетрудно «залечь на дно» – в Брюгге 54 моста, из них 12 разводных для пропуска судов. «Кружево резных, точеных башенок и шпильей», «город мирного труда, изысканного вкуса» – так писали о нем еще в начале XX века в журнале «Искры». Город расположен в 16 км от морского берега, но соединен с ним тремя судоходными каналами.

■ Выражение «малиновый звон», которым принято обозначать мелодичные переливы колоколов, не имеет отношения ни к малиновому цветку, ни к ягоде малины. Оно происходит от названия бельгийского города Малин. Именно он считается европейским центром колокольного литья и колокольной музыки. Первый карильон России был заказан во Фландрии Петром I и соответствовал мехеленскому стандарту.

■ Городу Малин (или Мехелен – в нидерландском звучании) обязана своим названием порода бельгийской овчарки – малинуа. Малинуа пока недостаточно распространены в России, но благодаря своим интеллекту и смелости пользуются большой популярностью в Западной Европе и Америке как служебные полицейские собаки. Также Бельгия считается родиной фландрского бувье, папийона, бельгийского гриффона, блаухаунда, брабансона, шипперке и многих других пород собак.

■ Бельгийцы вообще очень любят животных. По статистике, 94 % жителей Бельгии имеют кошку или собаку.

■ Саксофон изобрел бельгиец Адольф Сакс, мастер духовых инструментов, самоучка. Изготавливавшиеся им кларнеты и фаготы славятся своим исключительным качеством. Однако история изобретения саксофона была опутана большим количеством судебных тяжб, обвинений и нападок на Сакса, и мастер умер в бедности и забвении.

■ Фландрия (или Фламандский регион) – уникальное место, известное всему миру своим художественным наследием. Фламандский примитивизм прославил Бельгию еще в эпоху Ренессанса. Ян ван Эйк, Рогир ван дер Вейден, Ганс Мемлинг: этим живописцам была присуща высокая реалистичность изображения людей и окружающего. Позднее здесь творил Питер Пауль Рубенс, оставивший миру впечатляющее количество масштабных барочных шедевров на мифологические и религиозные темы.

■ В конце XVI века Фландрия была одним из самых культурно и экономически развитых регионов Европы. Здесь и зародилось мастерство плетения всемирно известного фламандского кружева – предмета гордости царственных особ, тончайшего, как паутинка, с ажурными цветочными и геометрическими узорами. Кружева украшали ночные гарнитуры, манжеты, жабо. Есть несколько разновидностей фламандских кружев: малин, антверпенское, брюггское, брюссельское. Самое дорогое, брюссельское кружево пользовалось бешеной популярностью за границей, но было запрещено ко ввозу в Англию. Умелые контрабандисты нелегально ввозили кружева в Туманный Альбион и продавали под видом отечественных, за что брюссельский вид кружева надолго получил второе название – англеттер.

■ В Бельгии официально разрешены гомосексуальные браки и эвтаназия.

■ Бельгийская автомагистральная система – единственная урбанистическая структура, которая видна с Луны благодаря превосходно созданной системе освещения дорог.



TS/Fotobank.ru



■ Удивительно, но родиной картофеля фри является Бельгия. Согласно данным Музея картофеля фри в Брюгге, фри как таковой появился в XVII в. В те времена простые бельгийцы отлавливали небольшую рыбешку, жарили и ели ее целиком. Однако в одну из особенно лютых зим реки замерзли, и ловить рыбу стало невозможно. Тогда один предприимчивый трактирщик придумал вырезать из доступного картофеля фигурки, похожие на рыбок, и зажарить их в масле. Изобретение пришлось бельгийцам по вкусу, и картофель фри по сей день является излюбленным «перекусом» жителя Бельгии.

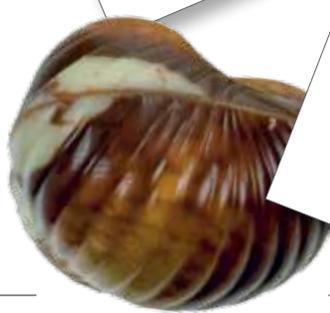
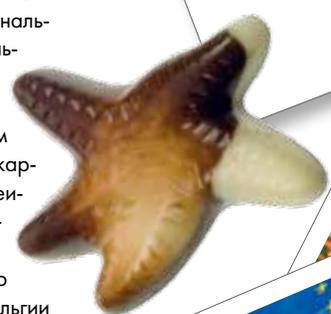
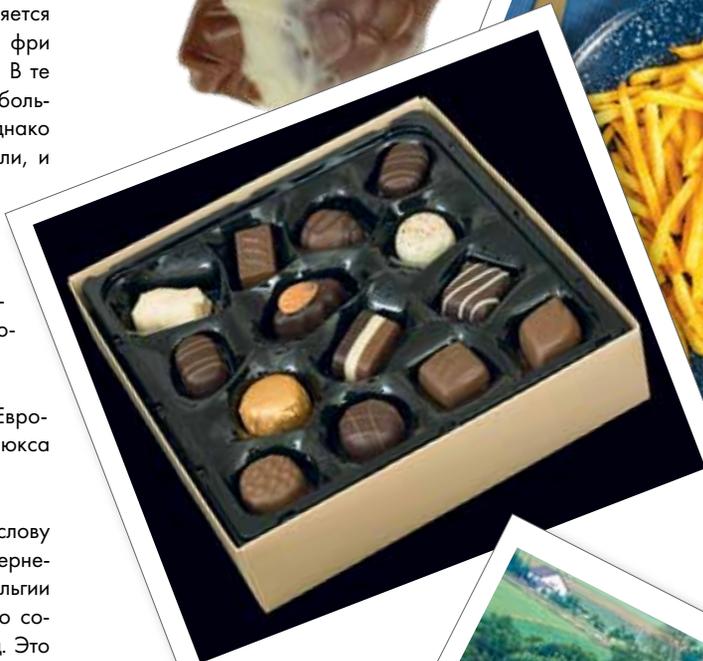
■ В Брюсселе расположены штаб-квартира Евросоюза, офис НАТО, секретариат стран Бенилюкса и Западноевропейского союза.

■ Первая выпадающая подсказка по ключевому слову «бельгийский» в любой поисковой системе интернета – это «бельгийский шоколад». Ежегодно в Бельгии производится около 220 тыс. т шоколада, что составляет около 22 кг на душу населения в год. Это означает, что рядовой житель Бельгии в день съедает по 60 г шоколада. Бельгийский национальный аэропорт в Брюсселе является самым большим в мире пунктом продажи этого сладкого продукта. По легенде, горький шоколад был создан брюссельским аптекарем Иоганном Нейгаузом при попытке приготовить рецепт лекарства от кашля. Впоследствии аптека была переименована в «Кондитерскую и шоколадную фабрику Neuhaus-Perigé», где в начале XX века мастерам впервые удалось наполнить шоколадную конфету пралиновой начинкой. В нынешней Бельгии вы найдете огромное количество шоколадных магазинчиков – бутиков, где можно попробовать и купить конфеты ручной работы, которые упакуют для вас, словно ювелирные украшения, в изящные коробочки.

■ В Бельгии производится более 600 марок пива. По закону, в случае, если в пивном отделе супермаркета выставлено менее 20 различных сортов пива, покупатель вправе пожаловаться в общество защиты прав потребителей. Российскому покупателю наиболее известны сорта Stella Artois («лагерное», от слова lager – «хранить») и Hoegaarden (пшеничное «бланш»). Но самое интересное в бельгийском пиве – это его особенные, специальные сорта: вишневый Kriek, малиновый Framboise, пшенично-ячменный Lambic, эль Trappiste, производимый монахами-траппистами.

■ Лучшие шары для бильярда производятся компанией Saluc (80% мирового рынка бильярдных шаров), расположенной в Бельгии, в деревне Калленелле.

■ Бельгия – один из основных производителей бриллиантов. Антверпенский рынок алмазного сырья играет колоссальную роль в экономике страны, которая в значительной степени зависит от внешней торговли: почти все сырье и топливо ввозятся. Общее число гранильных предприятий достигает 3,5 тыс., причем бельгийские огранщики считаются мастерами весьма высокой квалификации и специализируются на огранке бриллиантов из сложного сырья.





## Возрождение «малоэтажки» по голландской методике

**Компания «РВК «Эксподизайн» организовала бизнес-тур в Нидерланды, в который отправились руководители и ведущие сотрудники девелоперских и риэлторских компаний Москвы и Санкт-Петербурга. Главная цель тура — изучить зарубежный опыт в области малоэтажного строительства. О том, как прошла поездка, рассказывает генеральный директор «РВК «Эксподизайн» Татьяна Рубцова.**

**И**дея организовать бизнес-тур в Нидерланды возникла не случайно. В этой стране, где практически каждая семья мечтает о собственном доме, сегодня происходит настоящее возрождение малоэтажного строительства. Такая задача стоит и перед нашими девелоперами. Разрабатывая программу тура, мы стремились предоставить участникам возможность познакомиться с тем, как данная проблема решается в стране, занимающей ведущие позиции в этой области. Деловые мероприятия были дополнены обзорной экскурсией по Амстердаму, знакомством с музеями и другими достопримечательностями.

Огромное впечатление на всех произвели многочисленные каналы и мосты Амстердама, его старинные церк-

ви и кирпичные дома со ступенчатыми и остроконечными фронтонами. Великолепны Королевский дворец и Центральный вокзал, которые, как и многие другие здания, стоят на еловых сваях, вбитых в болотистую почву у реки Амстель. Мы совершили прогулку на катере, побывали в знаменитом музее Ван Гога и парке цветов Кекенхоф, который в это время — пору обильного цветения тюльпанов — был особенно красив. Изобилием местных и экзотических растений поразил цветочный рынок, расположенный вдоль канала Singel.

В Амстердаме, который часто называют голландской Венецией, переплетаются разные национальности и культуры, суровость нравов и кварталы красных фонарей, аскетизм и жизнелюбие. И он никого не оставляет равнодушным.



Главная фишка голландских проектировщиков — комплексный подход к освоению новых и развитию существующих территорий. Земля в Нидерландах — на вес золота: при разработке учитываются все нюансы

Но все-таки главной задачей бизнеса была встреча с коллегами по бизнесу и обсуждение актуальных вопросов, связанных со строительством доступного жилья в Подмоскowie. В архитектурных бюро Kuiper-Compagnons и Ector участников бизнес-утра познакомили с проектами малоэтажных энергосберегающих домов и строительными технологиями, которые обеспечивают сохранение тепла, экономию электроэнергии, газа и средств, идущих на содержание домовладений.

Главная фишка голландских проектировщиков — комплексный подход к освоению новых и развитию существующих территорий. Нидерланды — маленькая страна, земля здесь на вес золота. Поэтому при разработке новых проектов учитываются все нюансы: где и какие дома и объекты инфраструктуры необходимо строить, где прокладывать коммуникации и дороги, создавать рекреационные зоны и т.д. При этом основной принцип всех представленных проектов — создание комфортной среды обитания, единение с природой, функциональность, безопасность, экологичность.

Дома на новых территориях, по мнению разработчиков, вовсе не должны быть одинаковыми. Напротив, разнообразие архитектурных стилей способно придать особый шарм. В правоте такого подхода мы убедились, посетив жилой район Барендрехт, в котором соседствуют малоэтажные и многоквартирные дома, таунхаусы, гармонично вписанные в природный ландшафт, и сеть искусственно созданных каналов. Мы увидели и уникальный проект архитектурного бюро Kuiper-Compagnons «Город солнца», в котором электрическую энергию вырабатывают с помощью солнечных панелей, установленных на крышах домов.

Много полезного мы почерпнули и из посещения всемирно известной строительной выставки BowRaI в Центре инноваций и новых технологий, где узнали много интересного об энергосберегающих способах строительства и других актуальных направлениях отрасли. По общему мнению участников, поездка оказалась очень полезной и информативной. Но впереди — новые туры, ближайший из которых на остров цветов и парков — Сардинию. 

**Огромное впечатление на всех произвели многочисленные каналы и мосты Амстердама, его старинные церкви и кирпичные дома со ступенчатыми и остроконечными фронтонами**



# ЕКАТЕРИНА АРХАРОВА: «В Риме хочется просто жить!»

АВТОР: Елена ГРИБКОВА

Эта эффектная актриса признается, что космополитична и ощущает себя гражданином мира. Но особенно прочные узы душевного родства связывают ее с Вечным городом, где она училась не только живописи и музыке, но и лицедейству, и где она знает каждый уголок. Понятно, что и в тонкостях итальянского рынка недвижимости она разбирается не понаслышке.

» Екатерина, вы живете в Риме очень давно. Почему изначально оказались в Вечном городе?

— Мы с родителями переехали на Апеннинский полуостров 23 года назад — это было связано с работой моего папы. Сначала жили в Милане, потом, когда мне было 18 лет, я самостоятельно перебралась в Рим, где поступила в Национальную школу итальянского кинематографа. Конечно, Рим покорила меня с первой минуты пребывания в нем. Это чудесный, уникальный город, жить тут — одно удовольствие. Не случайно пару лет спустя мои

родители приобрели недвижимость здесь, чтобы быть ко мне поближе.

» А когда вы купили квартиру в столице Италии?

— Лет восемь назад. Сначала квартира была съемной. Я присматривалась, какой район мне больше по душе. Сразу хочу отметить, что есть популярный север города (Parioli) и менее престижный юг (Eur). Мне лично север не очень нравится: слишком уж каменный, практически без деревьев, а вот юг утопает в зелени — тут много парков. Между прочим, этот район



был застроен при Муссолини. Природа там восхитительная: сосны, апельсиновые и мандариновые деревья, круглогодично цветут растения. Это фантастика! Есть даже искусственно созданное озеро, где плавают лебеди и утки. Конечно, мой выбор пал именно на эту часть Рима. Теперь, выходя на просторную террасу, любуюсь великолепными видами, слушаю поющих птиц и греюсь на солнышке. Знаете, в этом городе присутствует особая, мощная атмосфера, которая необыкновенно заряжает энергией — прямо жить хочется!

»» В чем существенное различие российского и итальянского рынков жилья?

— В первую очередь разница в ценах, как вы догадываетесь. Если в России среднестатистический потребитель имеет крошечный заработок и просто не может себе позволить новое жилье, то в Италии своя квартира — вполне доступная реальность. Там совершенно иные зарплаты, да и стоимость прожи-

вания, цены на продукты, мебель и одежду — тоже другие. Кроме того, государство надежно защищает каждого итальянского гражданина, приобретающего недвижимость. В том числе и когда покупатель берет ипотеку, кредит на жилье. В Италии действуют строгие законы, все права — на стороне потребителя. Причем за жилье вправе и ваши внуки расплачиваться. Одним словом, созданы все условия для достойной жизни. У нас, к сожалению, ситуация совсем иная — вечная борьба за выживание. Есть множество печальных примеров, когда строительство замораживалось по разным причинам и люди не получали обещанного жилья, теряли деньги. В Италии таких ситуаций не бывает, поэтому покупать в этой стране недвижимость безопасно со всех точек зрения. Это хорошее вложение капитала, да и приятно прилетать сюда, в чудесный Рим, и наслаждаться им!

»» Сильно отличаются цены в дорогом районе от цен в менее популярном?

**Есть популярный север города (Parioli) и менее престижный юг (Eur). Мне лично север не очень нравится: слишком уж каменный, практически без деревьев, а вот юг утопает в зелени – тут много парков**





**Если в России среднестатистический потребитель имеет крошечный заработок и просто не может себе позволить новое жилье, то в Италии своя квартира – вполне доступная реальность. Кроме того, государство надежно защищает каждого итальянского гражданина, приобретающего недвижимость. В том числе и когда покупатель берет ипотеку, кредит на жилье. В Италии действуют строгие законы, все права – на стороне потребителя. Причем за жилье вправе и ваши внуки расплачиваться. Одним словом, созданы все условия для достойной жизни**

Наши соотечественники чаще приобретают недвижимость на курортах: на Сардинии (Sardegna), в знаменитом Фортедей-Марми (Forte dei Marmi), бывшей рыбацкой деревеньке, где цены были взвинчены неимоверно

— Не особо. Сейчас за 1 м<sup>2</sup> в моем районе берут от €8 тыс. Есть прекрасные квартиры и по €12 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. В принципе в престижном севере города такие же цены. Хотя в менее благоприятных местах, где-нибудь подальше от центра, на востоке или западе, предлагаются гораздо более дешевые варианты. Но там не слишком комфортно. Я не советовала бы присматриваться к району Cento Celle, поскольку проживающая там молодежь очень своеобразна: много подстриженных налысо. Они нередко устраивают массовые стычки. Stazione Termini и Tiburtina также не совсем спокойные места — они расположены возле вокзалов, где часто собирается непонятная публика различных национальностей.

»» Чем именно вам приглянулся ваш дом?

— Я люблю Рим за его древность. Там почти нет новостроек и мало что меняется в устоявшемся архитектурном облике города. Нереально представить, что вдруг вылезет какой-нибудь громадный «вставной зуб», допустим, как в Москве, на моей родной улице Мосфильмовской. Этот многоэтажный муравейник портит всю картину привычной застройки. Мой дом в Риме привлек меня сразу, но искала я квартиру довольно долго. Не желала идти на компромиссы, мечтала о районе Eur, а там что-то достойное, увы, редко выставляется на продажу. Я сталкивалась и с запредельными ценами, и с абсолютно неграмотны-



ми планировками, и с неадекватными хозяевами.

Зато десятиэтажный дом из темного кирпича, построенный в начале XXI века, расположенный на зеленой улочке, с охраняемой территорией, с бассейном, который доступен жильцам с мая по октябрь, меня покорило. Увидев уютную квартиру с окнами в пол, выходящими на террасу, со встроенной печкой и барбекю, где можно делать пиццу и шашлыки для многочисленных гостей, я долго не думала (улыбается). К тому же тут имеются два машиноместа и подземный гараж. А если учесть, что отсюда всего 15 мин на машине до моря и 10 мин — до Колизея, до площади Испании, то стоит считать этот вариант идеальным.

» Расскажите, пожалуйста, подробнее о стилевом решении вашей квартиры.

— На 130 м<sup>2</sup> размещаются кухня, зал, спальня, гостевая комната и два санузла. И планировка порадовала. Я не приглашала никаких

дизайнеров — сама вкладывала душу в обустройство. И если в моей квартире в Юрмале царит модерн, в Москве — эклектика, то в Риме — чистая классика в пастельных бежевых и серо-розовых тонах. Светлая кухня немецкая, со стеклянным столом и изящными стульями. На мраморном полу в зале расставлены кресла, диван, пуф, деревянный низкий стол, черная с золотом тумба, над которой висит зеркало в золотой раме. Смотрится роскошно, хотя я и не сторонник золота в интерьере. В спальне — женственный Прованс, паркет на полу. И везде — мебель обожаемой мной французской компании Roche Bobois.

» Считается, что люди в странах с теплым климатом и божественной природой к интерьеру относятся равнодушно, ограничиваясь лишь необходимым минимумом, без всяких изысков. Согласны?

— Про итальянцев я так не сказала бы. Эта нация обладает тонким вкусом, гениальным чувством цвета

**Нереально представить, что вылезет громадный «вставной зуб», допустим, как в Москве, на моей родной улице Мосфильмовской. Этот многоэтажный муравейник портит всю картину привычной застройки**



До сих пор, гуляя по вроде бы знакомым улицам, постоянно открываю что-то новое. Рим, где у каждого камня своя история, способен интриговать. А какие там великолепные магазины и рестораны! Я поклонница местной кухни и частенько заглядываю в *Caro Voi* (район *Montesacro*), там сардская кухня. *Madre Assunta* — один из самых известных рыбных ресторанов — находится в самом центре города. И *Felice* в *Testaccio* — любимый ресторан итальянского оscarоносца *Roberto Benigni*, в нем готовят настоящую римскую еду

**Я мечтала о районе Eur, а там что-то достойное, увы, редко выставляется на продажу. Я сталкивалась и с запредельными ценами, и с абсолютно неграмотными планировками, и с неадекватными хозяевами**

и формы, которое передается, наверное, генетически. Осматривая их квартиры, вы не перестаете удивляться. Оформление каждой эксклюзивно. Но встречаются и недостатки. Совершенно не понимаю итальянцев, которые вместо того, чтобы оставлять большие пространства свободными, делают по шесть узких комнат из 100 м<sup>2</sup>. Они соглашались даже на помещения без окон. И еще нередко сквозные салоны, когда из зала можно войти в любую комнату. Мне кажется, это некрасиво и неудобно. Они даже в загородных виллах используют подобный принцип: 200 м<sup>2</sup> — и пятнадцать комнат. Не часто у итальянцев встречается русский размах: гостиная с окнами в пол и видом на сад или все комнаты большого метража.

» Вы, наверное, весь Рим исходили.

— А как же! Это радость необыкновенная! Я любительница бродить пешком, особенно когда погода располагает, а для Рима это норма.

Но до сих пор, гуляя по вроде бы знакомым улицам, постоянно открываю что-то новое. Рим, где у каждого камня своя история, способен интриговать. А какие там великолепные магазины и рестораны! Я поклонница местной кухни и частенько заглядываю в *Caro Voi* (район *Montesacro*), там сардская кухня. *Madre Assunta* — один из самых известных рыбных ресторанов — находится в самом центре города. И *Felice* в *Testaccio* — любимый ресторан итальянского оscarоносца *Roberto Benigni*, в нем готовят настоящую римскую еду.

» К загородному дому у воды не присматриваетесь?

— Почему-то россияне считают, что это хорошо — жить у моря, а ведь в холодное время года в тех краях обычно все вымирает, да и ветер там сильный. Плюс Рима в том, что в городе есть территории, где стоят в основном частные виллы. Можно жить в своем доме, выращивая цветы, овощи. Фруктовые деревья,



как правило, растут везде. У многих моих знакомых такие дома, и я с удовольствием хожу к ним в гости.

» У вас обширная итальянская фильмография...

— Да, я активно снимаюсь. На моем счету более 26 ролей в итальянском кинематографе. Помню, когда показали фильм «Случайная мама» (Mamma per caso), я проснулась знаменитой — меня узнавали на улицах. Это было очень неожиданно, но приятно! И таких проектов много. А недавно я закончила сниматься в комедийной ленте «Последний закрывает дверь». В России тоже много работаю. За последний год снялась в сериалах «Светофор», «Охраняемые лица», «Петрович», «Грибной царь», «Одиссея сыщика Гурова». Безумно рада, что востребована как в Италии, так и в России.

» Напоследок поинтересуюсь, много ли русских живет в Риме?

— Конечно, есть, но не очень много.

Наши соотечественники чаще приобретают недвижимость на курортах: на Сардинии (Sardegna), а также в знаменитом Форте-дей-Марми (Forte dei Marmi), бывшей рыбацкой деревеньке, где цены с учетом вновь прибывших клиентов были взвинчены неимоверно. А в столице приезжают пройтись по магазинам. Но это упущение. Второго города, подобного Риму, просто нет. Бесспорно, жить постоянно в России и содержать недвижимость за рубежом — недешевое удовольствие: необходимо ежемесячно оплачивать коммунальные услуги, телефон и т. д. Не говоря о вилле, которая требует затрат на охранника, садовника, домработницу и еще много других расходов. Но ведь есть выгода и другого толка. Быть жителем, пусть и не коренным, легендарного города, где все дышит историей, с кинематографической аурой, здоровой экологией, беспробочным движением, самыми модными бутиками и самой вкусной кухней — заслуженная награда, дарящая вдохновение.

**Быть жителем легендарного города, где все дышит историей, с кинематографической аурой, здоровой экологией, беспробочным движением, модными бутиками и вкусной кухней – заслуженная награда**



# НА ОСТРОВЕ СИЦИЛИЯ ВСЕГДА ЦАРИТ ИДИЛЛИЯ

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

**Сицилия. Имя этого острова вызывает всплеск чувств и ассоциаций, которые однажды заставляют поинтересоваться стоимостью билетов до Палермо или Катаньи и немедленно конвертировать легенду мировой истории в новый яркий пункт на карте ваших путешествий. Вы бронируете авиабилет – и через несколько часов в иллюминаторе самолета видите изящный конус Этны.**

Средиземноморье наполняет легкие морским ветром, настоящим на коктейле трав и хвои — кажется, что это вкус солнца. Торопиться некуда и незачем. Мы на Сицилии. Следуя советам друзей и путеводителей, останавливаемся в городке Таормино, на полпути из Катаньи в Мессину. После того как здесь в естественных декорациях снимался культовый фильм «Крестный отец», эти места приобрели мировую известность, став объектом паломничества туристов.

Впрочем, в среде, пропитанной античностью, не хочется вспоминать о массовой культуре. К чему кино камням греческого театра, задником сцены

которого уже которое тысячелетие служит огромный вулкан? Этна периодически извергается, но это неопасно: вулкан находится под присмотром ученых. С большого расстояния ее идеальный конус, припорошенный снегом, служит предметом эстетического любования.

В Таормино, который основан греками в IV веке до нашей эры, история не растворяется во времени, а становится частью биографии всякого, кто к ней прикасается. От каждой эпохи осталось по дворцу на квартал: дворец Корвайя, Дука ди Сан Стефано, палаццо Чамполи, Бадиа Веккия... Но поселиться стоит на самом берегу, чтобы прибой плескался под балконом, а ужинать — в рыб-



ных ресторанах, например в L'Incontro. Пейзаж Ионического моря начинается там, где кончается скатерть, и не включен в счет.

Примечательна судьба когда-то богатейшего города Средиземноморья — Мессины. Городу, пережившему страшное землетрясение 1908 года, предстояло выжить в бомбардировках Второй мировой войны. Но сейчас ничего не напоминает о тех испытаниях, которые выпали на его долю. Все кажется столь же нереальным, как и мифические чудовища Сцилла и Харибда, которых древние греки поселили на берегах Мессинского пролива. Тем не менее память о событиях вековой давности жива, и в июне 2012 года на набережной будет открыт памятник русским морякам, которые спасали жителей во время уничтожившего город землетрясения. На официальном открытии приедут президент РЖД Владимир Якунин и мэр Москвы Сергей Собянин.

Начните знакомство с Мессиной с высшей точки — смотровой площадки перед храмом Христа Пантократора, откуда открывается панорамный вид на город, Мессинский пролив и лежа-

щий за ним континент. Местные обсуждают проект грандиозного моста, который тут намечено построить. Пока он не появился, вид на пролив остается таким же, каким его видели Архимед, самый знаменитый житель Сиракуз, римский десант времен Пунических войн и Спартак, которого предали пираты, обещавшие переправить его на Сицилию.

Время здесь осязаемо. Достаточно посетить кафедральный собор Мессины, в часовой башне которого куклы каждый полдень разыгрывают спектакль, а также городской музей, где собраны уцелевшие в землетрясении скульптуры, фрески, картины. Среди них — несколько работ Караваджо, который в последние годы жизни скитался по городам Сицилии. Любопытно здание ломбарда — Монте ди Пиета: когда-то пункт сбора гуманитарной помощи, а сегодня — известный культурный центр.

Римляне говорили: «Sic transit gloria mundi (так проходит слава мира)»... На Сицилии она не проходит. Археологические слои острова — просто фундамент для новой жизни. 🇮🇹

**Поселиться стоит на самом берегу, чтобы прибой плескался под балконом, а ужинать – в рыбных ресторанах. Пейзаж Ионического моря начинается там, где кончается скатерть, и не включен в счет**



**Elegantour**  
TOUR OPERATOR

+39 090 360670  
+39 0165 230247  
[www.elegantour.com](http://www.elegantour.com)



## Моя Италия в ЧУВСТВАХ

**М**оя первая вылазка за границу началась с автобусного тура «Москва-Италия». В те времена Италия меня совершенно не привлекала. Никаких ярких ассоциаций с этой страной не возникало, и попала я туда совершенно случайно, составив компанию подруге.

Особое впечатление произвел север страны. Отворот итальянского «ботфорты» удивил и покорила меня. Все началось с курортного городка Римини. Динамичность его поначалу удивляет — создается ощущение, что поблизости выпустили всех сумасшедших, предварительно снабдив их скутерами и велосипедами. Количество двухколесного транспорта в городе не поддается исчислению, и управляют им исключительно на уровне бессознательной моторики. Однако аварийных ситуаций не возникает. А вскоре ты и сам начинаешь носиться по городу, пролетая перекрестки на красный свет. В этом есть особое удовольствие!

Римини никогда не спит. А ночью музыка громче, горьковатый вкус итальянского «Кьянти» слаще, духота до головокружения и разгораются нешуточные итальянские страсти... Наутро — как в тумане. И лишь

горный воздух способен освежить. Проезжаешь вдоль безлюдных альпийских лугов, а из соседней деревушки, расположенной на плодородной, возделанной до последнего клочка равнине, уже доносятся ароматы итальянской кухни.

А дальше меня ждал рай. Я шопполик. Нигде я не встречала так много стильно одетых людей, как в Милане. Причудливо обмотанные вокруг шеи цветные шарфы, сбившиеся набекрень беретки, струящиеся ткани выделяют миланцев в толпе. Не потому ли они всегда так приветливы, что нашли идеальное выражение внутреннего через внешнее?

Вы найдете себя и свой стиль в знаменитом миланском «квадрате моды» — в районе между улицами Монтенаполеоне (via Montenapoleone), Спига (via Spiga), Сант-Андреа (via Sant'Andrea) и Мандзони (via Manzoni). Здесь представлены практически все известные мировые бренды. Модели из коллекций знаменитых кутюрье в Милане проходят самый короткий путь от подиума до покупателя. От громких имен просто рябит в глазах, а неповторимые вещи так и просятся на примерку.

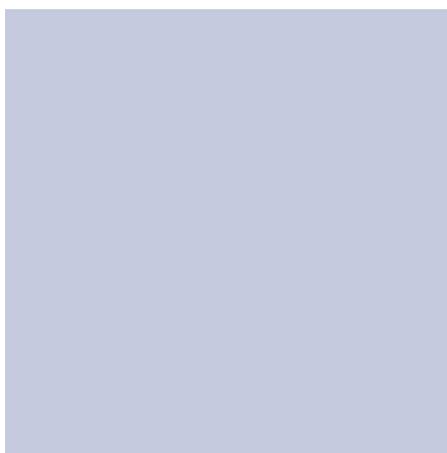
От мысли, что на вас туфли Jimmy Choo, можно потерять самообладание. Проще будет остаться этим вечером без ужина, чем без них! Да, Милан имеет феноменальное свойство. Здесь хочется покупать. Прогуливаясь по «квадрату моды», вы обязательно встретите сумочку, без которой будете не представлять дальнейшую жизнь и к которой пошли бы те самые Jimmy Choo...

Изо дня в день в именитых бутиках не стихает английская, немецкая и, конечно, русская речь. И реже итальянская: итальянцы привыкли не переплачивать за стиль. Они знают правильные места. Ведь всего час на авто — и вы в легендарном аутлете «Серравалле», где располагаются одни из самых дешевых магазинов — спачи, что означает «от производителя — потребителю». В них все продается без магазинных накруток — по самым низким в Европе ценам. Это мы, неискушенные туристы, радуемся, что приобрели экзотичный бренд. Сами же итальянцы умеют преподнести любой фейк круче лейбла. И им, по большому счету, все равно — шАнель на вас или шИнель. Шопинг — это всегда настроение.

По дороге от Милана до Вероны я ждала новых впечатлений, но не предполагала, что в мире найдется город романтичнее Парижа. И открыла для себя Верону. Тут даже не хочется слушать плеер: кажется, что вот-вот раздастся страстный шепот и вторящий ему ласковый ответ. Кстати, в одной из уютных кафешек Вероны я попробовала знаменитый на весь мир итальянский кофе. Насыщенный, горьковато-сладкий вкус густого эспрессо невозможно забыть. Как нельзя забыть и саму Италию — землю солнца, оливкового масла, вина, римских развалин и цветных балкончиков в стиле хайтек, альпийской свежести и высокой моды. Тот, кто способен найти общий язык с неутраченной энергией этой страны, всеобщим хаосом и в то же время утонченностью вкусов и запахов, влюбится в нее навсегда.



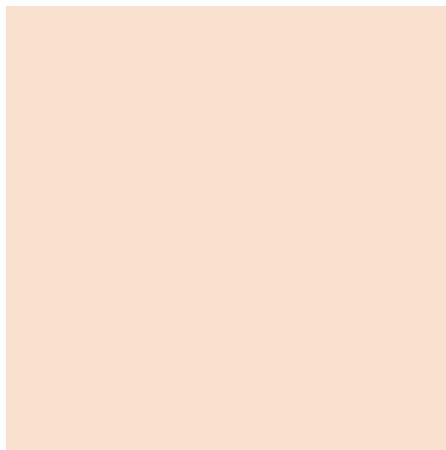
Городская  
недвижимость **108**



Загородная  
недвижимость **114**



Коммерческая  
недвижимость **113**



Зарубежная  
недвижимость **126**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ

**НОВЫЕ КОРПУСА**

от 5 037 200 руб.!

ипотека в рассрочку

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

**Москва, Бирюлево Вост., мкр. «Загорье», Ягодная, 8, к. 1-5**  
 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 завершён, идёт заселение. РАССРОЧКА НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ.  
 Цена: от 125 500 руб./м<sup>2</sup>

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

**НОВЫЙ КОРПУС СТАРТ ПРОДАЖИ!**

**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 4 638 198 руб.!

**Квартиры с отделкой!**

ПЛАН ЗАСТРОЙКИ

**Москва, Мкр. Немчиновка, Советский проспект, д. 1, 102, 104, 106**  
 Квартиры в готовых домах нового микрорайона поселка Немчиновка в 1 км от МКАД, 15 мин. от станции м. «Молодежная». Шаговая доступность от станций ж/д «Ромашково». 1-3 комнатные квартиры с отделкой в домах современных серий П-44К, П-44Т от 39 до 96 м<sup>2</sup>. Стародачное, экологически чистое место, рядом лес. Комплексная застройка, развитая инфраструктура: наземные паркинги, школа, детский сад. Идёт заселение!  
 Цена: от 95 973 руб./м<sup>2</sup>

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

ипотека

**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 188 165 руб./м<sup>2</sup>

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

ипотека

**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 172 000 руб./м<sup>2</sup>

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

**Москва, Филевская 2-я, к.2, Ватутина, вл. 9 корп.1, вл.11, корп.2**  
 Квартиры в готовых домах Бизнес класса рядом с м. «Филёвский парк» и «Кунцевская». Панорамные виды. Собственная территория. Подземные паркинги, свободные машиноместа. 1-4 комнатные квартиры под отделку от 51 до 151 м<sup>2</sup>. Идёт заселение.  
 Цена: от 155 000 руб./м<sup>2</sup>

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

ипотека

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 144 000 руб./м<sup>2</sup>

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



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 1 657 856 руб.!

**Балашиха, мкр. 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 42 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 1 551 337 руб.!

**Пушкинский р-н, п. Лесной, мкр. Центральный, к. 12, 15**

Современный квартал на 17 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 5 до 17-этажей) рядом с лесом, в 28 км от МКАД. 1-3-комнатные квартиры площадью от 35-82 м<sup>2</sup>. Готовность 3 кв. 2012 г. Рассрочка на 3 месяца.  
Цена: от 39 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**от 2 075 000 руб.!**

**Ивантеевка, Хлебозаводская, 10 корп. 1-6, ЖК «Берег Скалбы»**

ЖК «Берег Скалбы» представляет пять монолитно-кирпичных 17-ти эт. жилых домов одно-подъездных башенного типа в южной части города вдоль русла реки Скалба, в 10 мин. пешком от станции Ивантеевка 1. 1-3-комнатные квартиры от 41,2 до 90,1 м<sup>2</sup>. Цена: от 48 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**от 2 711 500 руб.!**

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

Кв-ры в трех 19-эт. корп. нового ЖК в 5 мин. от станции «Депо». Кв-ры повышенного уровня комфорта, принцип функционального зонирования. 1-3 комн. кв-ры от 49 до 96,7 м<sup>2</sup>. Рядом озеро, церковь. Подъезд с Дмитровского и Ленинградского ш. Монтаж завершён. Рассрочка и ипотека.  
Цена: от 45 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**от 1 896 300 руб.!**

**Истринский р-н, с. Рождествено, ЖК «Новые Снегири», 1-10**

Квартиры в монолитно-кирпичных 7-9 и 12 эт. домах нового жилого квартала с собственной инфр-рой в 23 км от МКАД по Волоколамскому ш. Панорамные виды на долину реки Истра. 1-3 комн. кв. от 31 до 110 м<sup>2</sup>. Готовность - 2 кв. 2013 г.  
Цена: от 35 300 руб./м<sup>2</sup>



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



**от 1 792 000 руб.!**

**СОБСТВЕННОСТЬ**

**Звенигород, Садовая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 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 28 до 99,5 м<sup>2</sup>. Рассрочка на 3 месяца.  
Цена: от 49 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**ЭКСКЛЮЗИВ**

**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 82 000 руб./м<sup>2</sup>



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



**от 2 752 680 руб.!**

**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 76 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.new-home-krasnogorsk.ru](http://www.new-home-krasnogorsk.ru) +7(495) 363-10-03



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

Квартира 263,3 м<sup>2</sup> в элитном охраняемом жилом комплексе в центре Москвы. На территории ЖК: фитнес-центр, зона СПА, отделение банка, подземный паркинг. Предложение от собственника.

Цена: от \$17800/м<sup>2</sup>

[www.reealty-deluxe.ru](http://www.reealty-deluxe.ru)

+7 (967) 157-11-11



Фамильный дом «Воробьево»

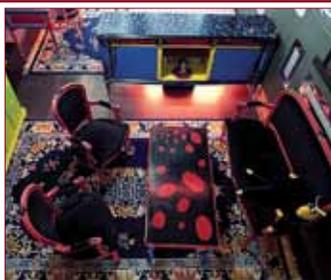
**м. «Воробьевы горы», Косыгина, 13, к.1**

Многокомнатная квартира площадью 297.4 м<sup>2</sup>. 12 этаж. Виды на парк «Воробьевы горы», набережную Москвы-реки, МГУ. Высота потолков – 3,3 м. Без отделки. Охраняемая территория. Фитнес. Подзем. паркинг. Собственность.



[www.garantia-an.ru](http://www.garantia-an.ru)

+7 (495) 220-26-60



**м. «Серпуховская», 1-й Щипковский пер, 25**

2-х комнатная кв-ра пл. 56 м<sup>2</sup>, 5 мин. от м. «Серпуховская» и «Павелецкая». Дизайнерская отделка, эксклюзивные предметы интерьера и мебель. Балкон, прекрасный вид. Полное техническое оснащение, спутниковые тарелки HOT BIRD и НТВ Плюс, wi-fi.

Цена: 20 млн руб.



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

+7 (495) 937-75-74



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

Резиденции Premium-класса площадью 650 и 836 м<sup>2</sup> с прекрасными панорамными видами на море и горы расположены на территории дендропарка в охраняемом поселке. Виллы полностью готовы к проживанию: внутренняя отделка выполнена из высококачественных материалов, мебель и бытовая техника ведущих европейских производителей. На участках выполнен ландшафтный дизайн. ИЖС. Собственность.

+7 (967) 157-11-11



**Москва, м. «Царицыно», Бирюлевская, 49 корп. 3**

2-комн. кв-ра на 2-м эт. 12-ти эт. панельного дома. Общая площадь – 51 м<sup>2</sup>, жилая площадь – 30 м<sup>2</sup>, кухня – 8 м<sup>2</sup>, окна – во двор, с/у – раздельный. Стены и потолки выровнены. Инфра-ра: школа, бассейн, лесопарк. 15 мин. на авто до аэропорта Домодедово. Цена: 7,500,000 руб

[larisa@polygraf.ru](mailto:larisa@polygraf.ru)

+7 (495) 708-15-15

+7 (499) 152-01-01



**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



**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. «Щукинская», Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»**

Квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: футбольное поле, детская площадка, яхт-клуб, боулинг, фитнес, бойцовский клуб, прачечные, салоны красоты, бассейн, ресторан.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Кропоткинская», 1-й Зачатьевский пер., 5, ЖК «Новая Остоженка»**

Квартиры от 2–6 комнат в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей пл. от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Сокол», Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»**

Квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей пл. от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Университет», Мосфильмовская, 70, ЖК «Воробьевы горы»**

Предлагаются квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура: фитнес клуб, аквапарк, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Беговая», Хорошевское шоссе, 16, ЖК «Дом на Беговой»**

Квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клуб, рестораны и каф, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Курская», Казарменный пер., вл.3  
ЖК «Дом на Покровском бульваре»**

Предлагается квартира площадью 168 м<sup>2</sup> открытой планировки в центре Москвы с великолепными панорамными видами в элитном комплексе с огороженной охраняемой территорией и развитой инфраструктурой.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Октябрьское поле», Расплетина, 22 ЖК «Северная Звезда»**

Квартиры от 2–6 комнат в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Смоленская», 1-й Смоленский пер., 17 ЖК «Новопесковский»**

Предлагаются квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура: салоны красоты, солярий, бильярдная, детские игровые комнаты.



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

+7 (495) 925-45-45



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

ЖК «Правый Берег», 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 3,2 млн руб.



info@gkter.ru  
http://www.p-bereg.ru

+7 (495) 221-21-64



**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



**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

+7 (495) 669-30-20



**Королев, Комитетский лес, 18 к. 2**

1-комн кв-ра пл. 43 м<sup>2</sup>. Высококачественный ремонт. Полностью мебелиров. Оснащена техникой класса люкс. 6-эт. 16-эт дома. Кухня 11 м<sup>2</sup>, Лоджия 11 м<sup>2</sup>, с/у разд. Окна во двор. Благоустроенный двор, развитая инф-ра. Дом находится в 7 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 4,3 млн руб.

+7(926) 167-71-79



**Балашиха, мкр. «Новое Измайлово»**

Квартиры от 2,5 млн руб.

«Новое Измайлово» – район для молодых и целеустремленных людей, которые составляют основу населения каждого большого города.

«Новое Измайлово» – 8 монолитных корпусов общей жилой площадью около 305 тыс. м<sup>2</sup>. В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м<sup>2</sup>. 8 корпус «Нового Измайлова» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года, ввод 5 корпуса запланирован на первый квартал 2013 года.

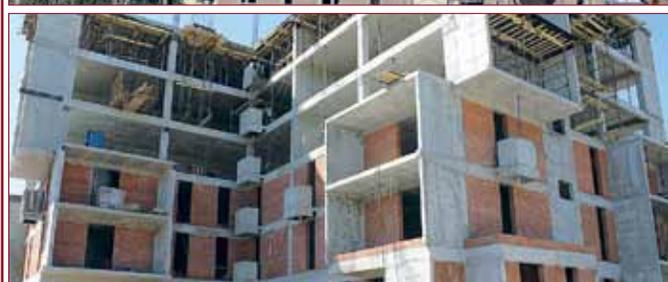
**Инфраструктура:** в проекте «Нового Измайлова» предусмотрено строительство 4-х детских садов, школы, магазинов, многоуровневых наземных и подземных парковок. На территории комплекса будут созданы прогулочные и парковые зоны с элементами ландшафтного дизайна.

**Условия оплаты:** Покупатели квартир имеют возможность получить рассрочку от застройщика. Продажа квартир осуществляется по договорам долевого участия на основе ФЗ-214.

**Ипотека:** Покупатели квартир имеют возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях от банков-партнеров.



www.9958880.ru  
+7 (495) 995-888-0



**Осташковское/Дмитровское ш., 8км от МКАД, ЖК «Green Light»**

ЖК «Green Light» располагается на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Эскизный проект, окна от пола до потолка, потолки 3.20, вентилируемый фасад, алюминиевые двухкамерные стекло пакеты. Экологически чистые строительные материалы. Детский сад на территории, отделение сбербанка, четырехуровневый гараж стоянка. Школа в 30-ти метрах. Охраняемая территория. Комплекс граничит с санаториями "Дубрава" "Березки" "Клязьма". Развитая инфраструктура. Яхт-клубы, теннисные корды. 214 Ф.З

Удобное транспортное сообщение от метро Медведково. Алтуфьево.

Поистине уникальное предложение для тех, кто не представляет своей жизни вдали от Москвы, но и не собирается мириться с такими недостатками жизни в мегаполисе как загрязненность, шумность и т.д. И не маловажным преимуществом ЖК «Green light», являются цены на квартиры. Жилье бизнес класса в экологически чистом районе - по цене обычного, типового жилья!

ЗАО «Стройсевр»

www.gldom.ru  
+7(499)1366767

+7(903)1366767  
+7(495)5792180



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

Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком. Площадь: 3221 м<sup>2</sup> – 6500 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.



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



**м. «Рязанский проспект», Рязанский просп., 10, стр. 2 БЦ «Джоуль»**  
Продажа/Аренда. Бизнес центр на Рязанском проспекте представляет собой 5-этажное офисное здание в классическом стиле. 3 мин. от м. «Рязанский проспект».

На территории организована круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение.

Все помещения располагаются на 1 этаже бизнес-центра «Джоуль». Высота потолков – 3,55 м. ж/б перекрытия. Электричество - 100 вт. / м<sup>2</sup>. Ставки аренды НДС не облагаются (ИП), к/у отд.

**Аренда: Блок №1 – 30,8 м<sup>2</sup> / 120 тыс. руб. в мес.**

**Блок №2 – 80,8 м<sup>2</sup> / 240 тыс. руб. в мес.**

**Блок №3 – 143,7 м<sup>2</sup> / 350 тыс. руб. в мес.**

**Блок №4 – 119,7 м<sup>2</sup> / 300 тыс. руб. в мес.**

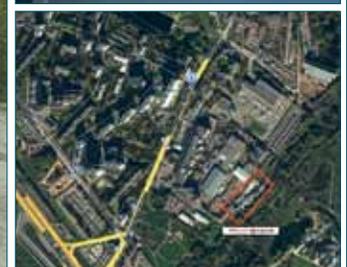
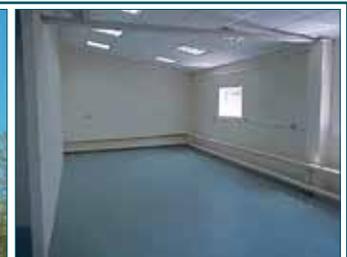
**Продажа: Блок №5 – 109,3 м<sup>2</sup> / \$9 000 за м<sup>2</sup>**

**Блок №6 – 143,7 м<sup>2</sup> / \$9 000 за м<sup>2</sup>**



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

**+7 (495) 937-75-74**



**Москва, Сколковское ш., 31А**

Продаётся производственно-складской комплекс: склады, офисы, производственные помещения общей площадью 1 380,1 квадратных метра (фактически 2 500 квадратных метров). Уникальное место в Западном административном округе столицы.

Комплекс состоит из административного двухэтажного здания общей площадью 232,8 квадратных метров и одноэтажного производственно-складского здания общей площадью 1 147,3 квадратных метров. Производственно-складское здание имеет несколько больших помещений с тремя автоматическими подъёмными воротами, высота потолков до 6 метров.

Перед зданием – открытая площадка с твёрдым покрытием (бетон, асфальт) для стоянки, погрузки/разгрузки машин, хранения грузов. Административное здание имеет кабинетную планировку с комнатами раз-

личной площади. Год постройки зданий – 1998. Электрические мощности комплекса - до 100 кВт. Отопление, вода и канализация – центральные. Газ по границе участка. Земельный участок, на котором расположены здания, площадью 28,2 сотки в аренде на 25 лет до 21.02.2037г. Дополнительно в пользовании находится земельный участок 26 соток. Телефон – 7 линий МГТС, интернет.

В комплексе ведется круглосуточное видеонаблюдение. Территория комплекса огорожена, организован собственный удобный въезд. Расстояние до МКАД составляет 3 километра, до ТТК – 10 километров.

Производственно-складской комплекс располагается в непосредственной близости от станции метро «Кунцевская», «Славянский бульвар», «Молодёжная», всего в 15 минутах транспортом. Помещения готовы к въезду!



**+7 (495) 739-63-30**



**Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД, Одинцовский р-н, д. Жуковка**

Отличная двухкомнатная квартира в кирпичном 4-этажном доме. Хорошая планировка. Общая площадь 62,9 м<sup>2</sup>, жилая 34 м<sup>2</sup>, кухня 14,8 м<sup>2</sup>. Сделан качественный евроремонт. Есть гардеробная. Десять минут пешком от ж/д станции. Огороженная территория, тихо. Вокруг лес. Парковка стихийная. Свободная продажа.

Цена: 11 500 000 руб.



ЗАО «АФИНА»

+7 (495)739-63-30



**Новорижское ш., 125 км от МКАД, «Солнечная поляна»**

Дачный поселок расположен на северо-западе в 125 км от МКАД. Шаховский район – один из наиболее экологически чистых и комфортных для проживания в Подмоскowie. Окруженный смешанным лесом и несколькими водоемами, поселок представляет идеальное место для круглогодичного отдыха. Инфраструктура: собственная зона отдыха с пляжем и прудом, детская игровая площадка, спортивные площадки, гостевой паркинг, КПП/охрана, здание администрации. В 15 мин. езды райцентр поселок Шаховская, где есть все необходимое для проведения досуга: рестораны, кафе, боулинг, бильярд. От станции ходит маршрутка. В шаговой доступности деревня Бабинки. В дачном поселке представлены участки от 6 до 22 соток, также участки с готовыми домами. Условия покупки обсуждаются индивидуально. Мы постарались сделать пребывание жителей поселка максимально удобным и комфортным!

Цена за участок от: 270 000 руб.  
За готовый дом от: 990 000 руб.

www.novoriga100.ru

+7 (495)669-37-37



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

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.



жилые-земли.рф

+ 7 (495) 773-72-76



**Дмитровское ш., 170 км от МКАД, Клубный комплекс «К 2»**

Коттеджный комплекс «К-2» состоит из 11 домов, площадью 186 м<sup>2</sup> каждый, и расположен на 8 гектарах соснового леса на берегу реки Волга в Тверской области. Комплекс окружен с трех сторон лесными массивами Кашинского лесничества Кимрского района Тверской области. Великолепная экология и живописные панорамные виды. Комплекс является местом для отдыха, водного спорта, любительского рыболовства и спортивной охоты. Прибрежная зона территории имеет свой причал. Все дома подключены к электричеству (20 кВт на дом), водоснабжению и канализации. На территории комплекса построены водозаборный узел и очистные сооружения. Дорожно-тропиночная сеть комплекса составляет 1,2 км и оснащена освещением, беседками и скамейками. Территория комплекса огорожена высоким забором. Круглосуточная и круглосуточная охрана. Рядом магазины, рестораны, школа, центр водных видов спорта (катера, лодки, водные мотоциклы, катамараны). Ближайшие крупные населенные пункты – город Кимры и поселок Белый городок.

Цена: 415000 \$

www.участкуводы.рф

+7 (495)979-05-27



**Новорязанское ш. 16 км, от МКАД, «Белый берег»**

Таунхаус 282 м<sup>2</sup> монолит. На берегу Москвы-реки (100 м); 4 сотки. Коттедж с ремонтом, мебелирован. 4 с/у, камин, гараж, бассейн. Инфра-ра: магазин, ресторан, набережная, парк, детсад. Рядом: горнолыж. склон, частн. школа. Маршрутное такси до метро Кузьминки. Продаю срочно!

Цена 15,75 млн руб.

Собственник

+7 (985)777-1172,  
sokol@mstyle.ru

+7 (915)-242-5540



**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.berezkino.ru**

**+7 (495) 221-21-64**



**Осташковское ш., 8 км от МКАД, д. Болтино.**

Продается участок с собственным пляжем, 3,3 Га, на берегу Пироговского водохранилища. Участок расположен между яхт-клубами «Новый берег» и «Галс», ППА -49 лет от 2008г. Рекреационного назначения, газ и электричество- 500 метров.

Цена: 40000 \$/сотка

**www.участкуводы.рф**

**+7 (495)979-05-27**



**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**



**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**



**Киевское ш., 7 км от МКАД, ОКП «Филатов луг»**

Коттедж 330 м<sup>2</sup>, 16 соток, ландшафтный дизайн. 5 спален, кухня-столовая, каминный зал, 3 санузла, потолки 3 метра, веранда с мангалом. Все коммуникации, электричество 15 кВт, газ магистральный, скважина 89 м, септик. Баня, гараж. Выход в лес.

Цена: \$ 1 200 000



**www.cgl.ru**

**+7 (495) 937-75-74**



**Калужское/Варшавское ш., 43 км от МКАД**

Продается земельный участок, 43 км по Калужскому (или Варшавскому) шоссе, 13,7 сот. в новом ДНП «Ясенки» Центрального банка России, недалеко от дер. Ясенки. Разрешённое использование земли – для дачного строительства. Общая площадь ДНП – 40 Га, из них земель общего пользования – 10 Га. На территории поселка: электричество (15 кВа на участок), водопровод питьевой, канализация, газ, телефон, интернет. Сolidные соседи. Территория поселка примыкает к искусственному водоему с площадью водной поверхности – около 10 Га. Поселок имеет внешнее ограждение и охрану. Прекрасное место для постоянного проживания.



**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.

Цена: от 8 млн руб.



**www.ch-club.ru**

**+7(495) 972-84-84**



**+7 (495) 739-63-30**



**Осташковское ш., 8км от МКАД, д. Терпигорьево**

Продаётся участок у воды, с собственным пляжем, 90 соток. Территория участка – смешанный лес с преобладанием старых дубов. Аренда до 02.10.2052 г. Есть возможность продления срока договора. Все коммуникации на участке; газ на границе, оплачен; эл-во- 400 КВт.

Цена: 25000 \$/сотка

[www.участокуводы.рф](http://www.участокуводы.рф) +7 (495)979-05-27



**Дмитровское ш., 110 км от МКАД, «Волжский берег»**

Коттеджный поселок располагается на берегу реки Волга в непосредственной близости от г.Дубна. В поселке построено 50 кирпичных коттеджей площадью от 250 до 450 м<sup>2</sup>. У каждого дома есть свой земельный участок площадью от 10 до 18 соток. Электричество, газ, водоснабжение, канализация. Готовые дороги и освещение. Контролируемый вход через КПП, круглосуточная вооруженная охрана, патрулирование территории. В десяти минутах ходьбы располагается Храм рождества Богородицы в д. Крева. Инфраструктура: Собственный пляж с волейбольной площадкой. Собственный пирс для парковки яхт и катеров, зона барбекю на озере, русская баня для жителей поселка. Прописка ПМЖ.



[www.vol-bereg.ru](http://www.vol-bereg.ru) +7 (906)555-34-34



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

Резиденция 740 м<sup>2</sup> под отделку на лесном участке 18 соток в элитном охраняемом коттеджном поселке. Отдельно стоящий гараж, ландшафтный дизайн на участке, центральные коммуникации, земля ИЖС. Поселок полностью застроен. Собственник.

+7 (967) 157-11-11



**Симферопольское ш., 50 км от МКАД, коттеджный поселок «Русь»**

К продаже предлагаются дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup> в «русском» классическом архитектурном стиле. Все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м установленной системой водоснабжения дома. Электричество по 9 кВт на дом. Строительная степень готовности домов – под «чистовую» отделку.

Дома с участками по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок застроен и заселен на 80 %. По периметру поселка обнесен забором, ведется круглосуточная охрана. Ежемесячные платежи на охрану и уборку территории – 1500 рублей. Асфальт проложен до коттеджей. Проекты предусматривают оптимальные планировки домов: первый этаж – кухня, совмещенная с большой гостиной, санузел, гостевая комната, котельная; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Произведено полное утепление межэтажных перекрытий

и крыши. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Вблизи от коттеджного поселка (в 1 км) расположен известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь». Подъезд к поселку осуществляется по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД). Необходимая инфраструктура – магазины, детский сад, школа, поликлиника расположены в 1 км от коттеджного поселка «Русь» в поселении городского типа Новый Быт. Добраться до поселка общественным транспортом можно от Москвы на электричке или маршрутном такси до города Чехов, далее 15 минут на маршрутном такси до коттеджного поселка.

Предлагаемые к продаже дома стоят на самом высоком месте в поселке, откуда открываются прекрасные виды на позолоченные маковки «Давидовой пустыни» и раскинувшиеся поблизости хвойные леса, богатые грибами.

Цена: от 3,95 млн руб.

Собственник

+7 (926) 811-20-67, +7 (926) 105-82-02



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

«КМД Девелопмент» представляет свой флагманский проект: коттеджный поселок бизнес-класса «Руза Фэмили Парк».

На 65 км Новой Риге строится уникальный загородный комплекс с единой концепцией застройки – все дома, здания и сооружения строятся из клееного бруса высшего качества.

**Инфраструктура поселка:** асфальтированные бульвары шириной 17 метров с кольцевыми развязками, великолепное ночное освещение поселка, полный пакет коммуникаций,



высокие темпы строительства поселка. В непосредственной близости от поселка реставрируется Храм Рождества Христова.

**Спорт и отдых:** лесное озеро, каскадные ручьи, экологическая тропа, теннисные корты и спортивные площадки.

**Не имеющие аналогов в Подмоскowie парк развлечений:** на территории более 29000 м<sup>2</sup> боулинг центр, компьютерные автоматы, лазертаг-арена, кафе-ресторан, помещения для проведения мероприятий.

**В лесной части поселка** открыты продажи второй очереди.

**Стоимость коттеджа из клееного бруса – от 20 000 руб./м<sup>2</sup>**

**ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов)**

**Консультации по поселку: +7(495) 545-45-77**

**Наш сайт: www.kmd77.ru**



**Новорижское ш., 19 км от МКАД**

Особняк в английском стиле, 550 м<sup>2</sup> 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**



**Калужское ш., 12 км от МКАД, «Кронбург»**

Квартал таун-хаусов Кронбург – это новый формат жилья, который сочетает в себе городской стиль жизни и преимущества загородного дома. Здесь предусмотрено все – удобно расположенные парковочные места, необходимая инфраструктура в шаговой доступности, собственный прибрежный парк, где разместятся места для барбекю, а так же детские и спортивные площадки. Территория квартала составляет 7,34 га, на которой будет построено 38 домов на 317 квартир. Все квартиры продаются без отделки, вы можете самостоятельно продумать и осуществить дизайн своего будущего дома.



**www.kronbyrg.ru**

**+7 (495) 221-77-99**



**Новорижское ш., 55 км от МКАД, «Vitro Country»**

Коттеджный поселок бизнес-класса Vitro Country расположен возле реликтового леса на берегу Москвы-реки. В продаже дома из клееного бруса и камня площадью 218 и 235 кв. м в стиле шале под чистовую отделку, участки без подряда на берегу реки.

В поселке действующие инженерные коммуникации. На территории оборудованный пляж, теннисный корт, детская и спортивная площадки, каток зимой, зона барбекю, минимаркет, кафе. Надежная охрана. Рядом множество инфраструктурных объектов. Начало продаж 2-й очереди поселка.

Цена: от 10,5 млн руб.



[www.vitro-country.ru](http://www.vitro-country.ru)

+7 (495) 22-88-001



**Пятницкое ш., 16 км от МКАД, «Никола-Пятницкое»**

Активно застраиваемый коттеджный поселок «Никола-Пятницкое» расположен на поляне, с трех сторон окруженный великолепным лесным массивом.

На выбор предлагаются участки возле леса, а также с лесными деревьями. Предусмотрены все центральные инженерные коммуникации. На территории прогулочные и парковые зоны. Удобный проезд по Пятницкому шоссе: 15 минут от Москвы и 10 минут от Зеленограда. Недалеко от поселка находятся конноспортивный комплекс, медицинский центр, рестораны. Кроме того, жители смогут воспользоваться инфраструктурой района Митино и г. Зеленограда.

Цена: 380 тыс. руб./сотка



[www.nikolo-p.ru](http://www.nikolo-p.ru)

+7 (495) 22-88-004



**Киевское ш., 35 км от МКАД, «Лесной пейзаж»**

Коттеджный поселок «Лесной пейзаж» расположен на поляне, окруженной живописным лесным массивом. На выбор предлагаются участки возле леса, с лесными деревьями, а также на поляне. Предусмотрены все центральные коммуникации. На территории планируется создание зоны отдыха с естественным водоемом, парковой прогулочной зоны, оборудование спортивных и детских площадок. «Лесной пейзаж» надежно охраняется. Хороший подъезд по скоростным Киевскому или Калужскому шоссе. Отличное место для загородного дома в экологически чистом уголке Подмосковья.

Цена: от 1,6 млн руб.



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

+7 (495) 22-88-004



**Ленинградское/Рогачевское ш., 22 км от МКАД, «Зеленый город»**

Коттеджный поселок «Зелёный город» - охраняемый жилой комплекс, расположенный в 22 км от МКАД, между озерами Круглое и Долгое.

Первая очередь поселка - это 400 таунхаусов, выдержанных в едином архитектурном стиле. Предлагаются квартиры площадью 90 и 110 м<sup>2</sup> с участками от 1,6 до 4 соток. Таунхаусы сдаются с отделкой «под ключ». Предусмотрены все центральные коммуникации. В поселке создана служба охраны и коммунальная служба. На территории строятся зоны отдыха, спортивные и детские площадки, торговый комплекс, школа, детский сад.

Цена от 4,5 млн рублей за таунхаус.



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

+7 (495) 22-88-002



**Киевское ш., 7 км от МКАД, «Летово-Парк»**

Коттеджный поселок бизнес-класса «Летово-Парк» расположился вблизи роскошного леса и большого озера. Территория застраивается коттеджами площадью от 335 до 610 м<sup>2</sup> на участках от 15 до 18 соток, а также двухэтажными таунхаусами площадью от 228,9 до 232,6 м<sup>2</sup> на участках от 2,5 до 3,5 соток. Подводятся все центральные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация, имеется возможность подключения к телефонной сети.

Поселок «Летово-Парк» надежно охраняется. Возможен подъезд и по Калужскому шоссе.

Цена: коттеджи от 23,1 млн руб.  
таунхаусы от 9,5 млн руб.



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

+7 (495) 363-55-01



**Новорижское ш., 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 в элитном коттеджном поселке «Гринфилд». Этот величественный особняк, строгие линии фасада которого оживляет современная изысканная отделка, выдержанная в природной цветовой гамме, идеально вписывается в окружающий ландшафт. Участок огорожен изящной кованой оградой, выполнен эксклюзивный ландшафтный дизайн. Кроме того, на участке имеется полностью готовый к проживанию двухэтажный гостевой дом площадью 125 м<sup>2</sup>, построенный из клееного бруса. 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. 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: 62,4 млн руб.



+7 (495) 363-55-08



**Новорижское ш., 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. Ручьи протекают общей протяженностью более пяти километров, пронизывая 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 мини-маркет. 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. Особенностью 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



**Калужское ш., 30 км от МКАД, «Марсель»**

Недалеко от озера, зеркало воды которого составляет 45 га, на границе с живописным лесом строится новый коттеджный поселок «Марсель».

Поселок расположен на поляне площадью 57 га, застройка которой ведется в несколько очередей. Здесь можно купить коттеджи и дуплексы, разработанные специально для поселка «Марсель». Все проекты домов выполнены в современном европейском архитектурном стиле. На территории предусмотрено строительство инфраструктурных объектов. Возможно приобретение домовладения с помощью ипотечного кредита.

Дуплексы от 4,62 млн руб.  
Коттеджи от 8,14 млн руб.



[www.marsel-village.ru](http://www.marsel-village.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 6,9 млн руб.



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



**Пятикское ш., 25 км от МКАД, «Новое Bakeevo»**

«Новое Bakeevo» — современный ЖК бизнес-класса, ориентированный на respectable покупателя, планирующего приобрести загородное жилье 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 Bakeevo» — это близость к столице с возможностью добираться общественным транспортом; все городские коммуникации; продуманная инфра-ра; превосходная экология; эстетическая привлекательность.

Коттеджи от 14,2 млн руб.  
Дуплексы от 9,5 млн руб.  
Таунхаусы от 5,45 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 3,7 млн руб.



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



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

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

Цена: 1,6 млн.руб.



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



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

В коттеджном поселке «Есенино» предлагаются земельные участки с панорамными видами от 7,12 соток без строительного подряда со всеми центральными коммуникациями. Доехать до поселка можно по Киевскому или Калужскому шоссе.

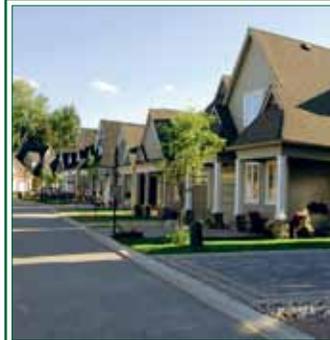
Особое внимание уделяется безопасности жителей и созданию инфраструктуры. Дом в «Есенино» станет прекрасной альтернативой московской квартире. Покупателям гарантирован индивидуальный подход, гибкая система оплаты, возможны рассрочка и ипотека от Сбербанка. Срок сдачи - сентябрь 2012 года.

Цена: 3,5 млн.руб.



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

+7(495) 363-06-06



**Волоколамское/Новорижское ш., 17 км от МКАД, «Артек»**

На берегу озера в окружении леса расположился охраняемый коттеджный поселок бизнес-класса «Артек». На выбор предлагаются участки от 9,1 до 45,15 сотки, в том числе у леса и вблизи озера, с центральными коммуникациями без подряда на строительство. Проложены коммуникации, дороги, сделана ливневая дренажная система, устроен пляж на берегу озера. Предусмотрено оборудование детских и спортивных площадок, строительство школы и детского сада. Вблизи множество объектов инфраструктуры. Привлекательная цена, престижное направление, хорошая транспортная доступность.

Цена: 3,5 млн.руб. за участок с таунхаусом.



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

+7(495) 363-06-06



**Новорижское ш., 39 км, «Кантри парк»**

Камерный поселок таунхаусов в Звенигороде. В продаже трехуровневые таунхаусы 126 м<sup>2</sup> с участками от 1,6 до 3,1 сотки. Квартиры сдаются под отделку. Вся городская инфраструктура. Уникальное предложение на Новой Риге.

Цена: 5,6 млн руб. за таунхаус с участком



[www.park-country.ru](http://www.park-country.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



**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, спа-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



**Калужское ш., 14 км от МКАД, «Ватутинки»**

Четырехуровневый монолитный коттедж площадью 710 м<sup>2</sup> «под ключ» на участке 56 соток. Дом меблирован, центральные коммуникации. На участке высокие березы и ели, ландшафтный дизайн, площадка для барбекю, автоматические ворота.

Цена: 49,6 млн руб.



+7 (495)363-04-16



**Киевское/Калужское ш., 22 км от МКАД, «Капитолий»**

Участки в КП бизнес-класса. Охрана. Центральные коммуникации. Инфра-ра: детские сады, школы, супермаркеты, поликлиники, больницы, банки, конноспортивный комплекс, фитнес-центр. Рядом река Десна. Общественным транспортом от ст. м. «Юго-Западная» и «Теплый стан».

Цена: от 2,1 млн руб.



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

+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 27 км от МКАД, «Романтика»**

Великолепный дом в коттеджном поселке. Поселок в окружении леса, возле водоема. Собственная инфраструктура: торговый центр, фитнес-клуб, спортивная и детская площадки, круглосуточная охрана. Инфраструктура г. Троицка, расположенного в 5 км.

Цена: от 4 млн руб.



[www.romantic27.ru](http://www.romantic27.ru)

+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 25 км от МКАД, «Уварово»**

3-эт. кирпичный коттедж пл. 490 м<sup>2</sup> под финишную отделку. Участок 120 соток с лесными деревьями в охраняемом КП. В доме каминный зал, 5 спален, 5 с/у, гараж на 2 а/м. Газо-, электро-, водоснабжение – скважина, канализация. Идеально для постоянного проживания и отдыха. ИЖС.

Цена: 24 млн руб.



+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 12 км от МКАД, «Десна»**

Жилая усадьба, построенная по авторскому архитектурному проекту, на участке 36 соток с парковым ландшафтом. Особняк площадью 730 м<sup>2</sup> с изысканным интерьером, гостевой дом, гараж на 5 м/м, дом для охраны. Все коммуникации. Рядом р. Десна.

Цена: 109,5 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, «Ламишино»**

Усадьба на 82 сотках. Все коммуникации. Участок с ландшафтным дизайном. Коттедж 174,8 м<sup>2</sup> жилой дом 254,2 м<sup>2</sup> с гаражом на 2 м/м, гостевой дом 78 м<sup>2</sup> гараж на 5 м/м, баня, хозяйственные постройки, спортивная площадка, 2 пруда. Рядом Истринское водохранилище.

Цена: 79 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Осташковское/Ярославское ш., 18 км от МКАД**

Дом 960 м<sup>2</sup> «под ключ». Участок 89 соток в охр. поселке на берегу р. Клязьма. Центральные коммуникации. Гостиная с окнами высотой 5 м, кухня, кабинет, 5 спален с с/у, гардеробная, бильярдная, кинозал, бассейн 50 м<sup>2</sup> с гидромассажем и купелью. Гараж на 4 а/м, 3 квартиры для персонала.

Цена 210 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Новорязанское ш., 8 км от МКАД, «Томилино»**

Красивый коттедж площадью 206 кв. м с коммуникациями на участке 7 соток. На участке высокие сосны, дорожки, навес для а/м. Рядом развитая инфраструктура – ж/д станция, школа, детский сад, магазин. В 2013 г. планируется открытие станции метро.

Цена: 24,9 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Симферопольское ш., 67 км от МКАД, «Петрухино»**

Поселок «Петрухино» построен на великолепной лесной поляне. В полутора километрах расположено озеро с пляжной зоной. На выбор предлагаются готовые деревянные дома от 111 м<sup>2</sup> из оцилиндрованного бревна, клееного и профилированного бруса. Поселок круглосуточно охраняется. В «Петрухино» строятся детская и волейбольная площадки, гостевая парковка, магазины, кафе, аптека, медпункт, создаются зоны отдыха, искусственный водоем с пляжной зоной. Все условия для комфортного проживания обеспечит служба эксплуатации.

Цена: от 1,7 млн руб.



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

+7 (495)363-04-74



**Пятницкое ш., 5 км от МКАД, «Etude Family Club»**

Коттеджный поселок Etude Family Club строится на живописной поляне, окруженной лесом, в экологически чистом месте Подмосквья. В продаже участки с подрядом на строительство коттеджей, а также без подряда. В поселке предусмотрено строительство поистине городской инфраструктуры: здесь разместятся торгово-развлекательный центр, отделение банка, кинотеатр и ресторан, аптека, химчистка, агентства и салоны. В поселке оборудуются детские площадки, теннисные корты и прогулочные зоны. В центральной части поселка будет разбит парк с прудом и фонтаном.

Цена: от 9,1 млн руб.



[www.etude-family.ru](http://www.etude-family.ru)

+7 (495)363-17-77



**Калужское ш., 31 км от МКАД, «Стольный»**

Коттеджный поселок «Стольный» расположился на возвышенности, граничит с сосновым лесом и живописным озером. С территории открывается красивый панорамный вид на окрестности. В продаже участки возле леса и с лесными деревьями. На берегах большого озера расположена рекреационная зона, включающая детские и спортивные площадки, прогулочную зону и пляж. Идеальное место для загородной жизни. В 10 минутах езды расположен город Троицк с развитой социально-бытовой и развлекательной инфраструктурой.

Цена: от 1,9 млн руб.



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

+7 (495)363-04-75



**Киевское ш., 35 км от МКАД, «Глаголево Парк»**

«Глаголево Парк» – жилой коттеджный поселок бизнес-класса. На выбор предлагают роскошные коттеджи из кирпича и дерева, а также готовые таунхаусы. Имеется возможность приобрести в хвойном лесу vip-особняк с бассейном. На территории поселка несколько водоемов, парковые зоны, богатейшая инфраструктура. К услугам жителей множество инфраструктурных объектов, расположенных в поселке «Новоглаголево», в том числе храм, детский сад, рестораны, пляжные зоны, салоны красоты.

Цена: от 11 млн руб.



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

+7 (495) 363-04-76



**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>о</sup>жно 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



**Минское ш., 31 км от МКАД, «Зеленая роща»**

Коттедж 220 м<sup>2</sup>с мансардой, с отделкой и встроенной кухней на участке 10 соток с лесными деревьями. 3-камерные стеклопакеты, теплые полы, натяжные потолки, ламинат. Газ по границе, вода от скважины, септик, электричество 4 кВт. Дом требует косметического ремонта. ИЖС.

Цена: 10,7 млн руб.



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

+ 7(495) 363-55-03



**Новорижское ш., 36 км от МКАД, «Супонево»**

Лесные участки от 9,5 до 13,5 сотки с коммуникациями. В стоимость входят электричество мощностью 15 кВт и газ. Свой выход в лес с участка. Асфальтированная дорога до поселка. Земли населенных пунктов под ИЖС.

Цена: от 2,48 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



**Кипр. Лимассол, Amaryllis Hills**

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную детскую площадку. Состоит из 9 домов, имеющих 3-4 спальни с панорамным видом на горы. Расположенный в тихом и спокойном месте, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Цена: от €398 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Hill Rise Villa**

Вилла находится на возвышенности, в окружении парковой зоны, с панорамным видом на море. Спроектированная 6 спальная вилла имеет 3-уровневый сад с бассейном. Уединенность виллы сочетается с легкой доступностью до центра города и с развитой инфраструктурой.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, The Magnolia Residence**

Изысканный проект Magnolia Residence. Здание, состоящее из 3-уровней, по одной квартире на каждом этаже, расположено всего в 100 метрах от берега, что позволяет наслаждаться панорамным видом на лазурное Средиземное море.

Цена: от €1 034 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Victoria Elite Villas II**

Эксклюзивный комплекс, с непревзойденным качеством, удачно расположен в самом престижном районе Лимассола, рядом с Le Meridien, St. Raphael отелями и пристанью для яхт. Три современные в стиле high-tech виллы, находятся в 300 м от песчаных пляжей.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Хорватия. Дубровник, Вилла**

5 мин. пешком от исторического центра Дубровника, 100 м от моря. Основной дом 690 м<sup>2</sup>, 4 спальни, 3 сан.узла, гостевой дом 95 м<sup>2</sup>, 3 спальни, 2 сан.узла. Бассейн 8x4 метра. 2 террасы с видом на море, общ. площадью 286 м<sup>2</sup>. Интерьер выполнен итальянским дизайнером.

[nadezhda-tpp@yandex.ru](mailto:nadezhda-tpp@yandex.ru)

+7(985) 410-50-32



**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



**Болгария. Созополь. Парадайз гарденс**

Студия на территории 5\* комплекса на берегу моря. Меблирована. Каскады бассейнов, бары, ресторан, магазин, салон красоты, фитнес-центр, круглогодичная охрана. По периметру комплекса хвойный лес. Собственный пляж. Расрочка. Лучший комплекс Болгарии 2011 г.

Цена: от 1, 345 млн

[9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru)  
[www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru)

+7 (495) 972-14-48  
+7 (495) 662-22-24

МосГорБюро



**Болгария. Приморско. «Аква Вилла»**

Продается студия в Приморско. Комплекс готов. 500 метров от пляжа. Возможна рассрочка. Южное побережье Болгарии лучшее место для приобретения курортной недвижимости. Компенсация затрат на ознакомительный тур!

Цена: от 430 000 руб.

[9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru)  
[www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru)

+7 (495) 972-14-48  
+7 (495) 662-22-24

МосГорБюро



### Болгария. Солнечный берег

Апартамент отель «Корсика» состоит из 32 апартаментов студии. Находится в 350 м от пляжа. Уникальный климат района. Огороженная территория с садовым озеленением, круглосуточная охрана, автостоянка, бассейн.

Цена: от 800 €/м<sup>2</sup>

rp@mmk-estate.ru  
mmk-estate.ru

ММК Недвижимость

+7(495)970-75-65



### 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 + 17% НДС

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 + 17% НДС

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 + 17% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



### 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, info@mne-vinograd.ru Тел.: +7 (495) 767-81-25



### 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, покорила Вас своим неповторимым очарованием. Иметь виллу в таком прекрасном месте – значит выиграть лотерейный билет. «Усадьба Хантзи» достойная элитная недвижимость в Халкидикях. 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

Тел.: +7(495)627-77-77



# 27-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМЭКСПО»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ

## 18 - 21 ОКТЯБРЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2012



ОРГАНИЗАТОРЫ:

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:

## ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### КВАРТИРЫ / ДОМА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КРЕДИТЫ



ВРЕМЯ РАБОТЫ:

WWW.DOMEXPO.RU

**ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00**

**ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:



# ВАЖНО ВСЁ!



## ... И СВОЯ КВАРТИРА

### МОСКВА

- М «ДОБРЫНИНСКАЯ»**,   
жилой комплекс «Английский Квартал»,  
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)
- М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»**,   
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)
- М «АННИНО»**,   
жилой комплекс «Аннинский»,  
к. 1, 2
- 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. 10, 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)
- г. ЛЮБЕРЦЫ**,   
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ)
- г. МЫТИЩИ**,   
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
- жилой район «Ярославский»**,   
к. 13, 14, 22, 23 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 8 (индив. проект)
- г. ХИМКИ**,   
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 2, 3 (П-3М),  
к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 17, 18 (111-М), к. 5 (индив. проект)
- жилой район «Новокуркино»**,   
мкр. 6,  
к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 11, 11А (П-3М),  
к. 8 (индив. проект)
- жилой район «Юбилейный»**,   
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 8А (П-3М)
- г. ДМИТРОВ**,   
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)
- ул. Махалина, к. 4 (индив. проект)**, 
- г. ЩЕРБИНКА**,   
ул. Чехова, вл. 10 (П-3МК «ФЛАГМАН»)

-  Квартыры
-  Нежилые
-  Паркинг
-  Отделка
-  Построено
-  Новый адрес
-  Ипотека (содействие в получении)
-  Рассрочка



500 00 20 www.pik.ru 232 03 03



# БУТОВО ПАРК

Ж И Л О Й   Р А Й О Н



75 000  
руб. за кв.м

# КВАРТИРЫ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



# 223 8900

Проектную декларацию и ответы на вопросы  
смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)  
Застройщик «ООО СТРАЙП+».  
Уступка от участника долевого строительства  
ЗАО «ЖилИнвест».

[www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)