

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978  
9 771814 197774 >

ИЮНЬ  
2012 (№ 72)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



## РУССКИЙ ОТДЫХ ЕВРОПЕЙСКОГО РАЗЛИВА

С. 82

СТАРОМУ ЖИЛЬЮ  
ПОСТАВИЛИ ДИАГНОЗ

» С. 46

ПОШЛА «ЭЛИТКА»  
ПО ШОССЕ

» С. 26



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)*



# НОВЫЙ ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ - «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»



ВСЕ КВАРТИРЫ 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 Подмосковья. 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





**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)

## The Vines, Кипр, Лимассол

**THE VINES** – новый комплекс, состоящий из 8 отдельно стоящих домов, выполненных в традиционном кипрском стиле. Комплекс расположен в деревне Апшу, в пригороде Лимассола. Это поистине удивительное место с чистой экологией, изумительными видами на горный пейзаж в сочетании со спокойной и расслабляющей атмосферой загородной жизни. Каждый дом в проекте назван звучными сортами винограда, что делает их индивидуальными и уникальными. Внешний дизайн домов выдержан в традиционном кипрском стиле, успешно вписывающемся в ландшафт местности. Прекрасное сочетание камня, деревянных пергол и современного стильного интерьера.

### ПЛАНИРОВКА

- Гостиная
- Кухня
- Спальня с душевой
- Две спальни и ванная комната на втором этаже
- Большой балкон
- Деревянные перголы
- Террасы вымощены каменной плиткой

### СПЕЦИФИКАЦИЯ

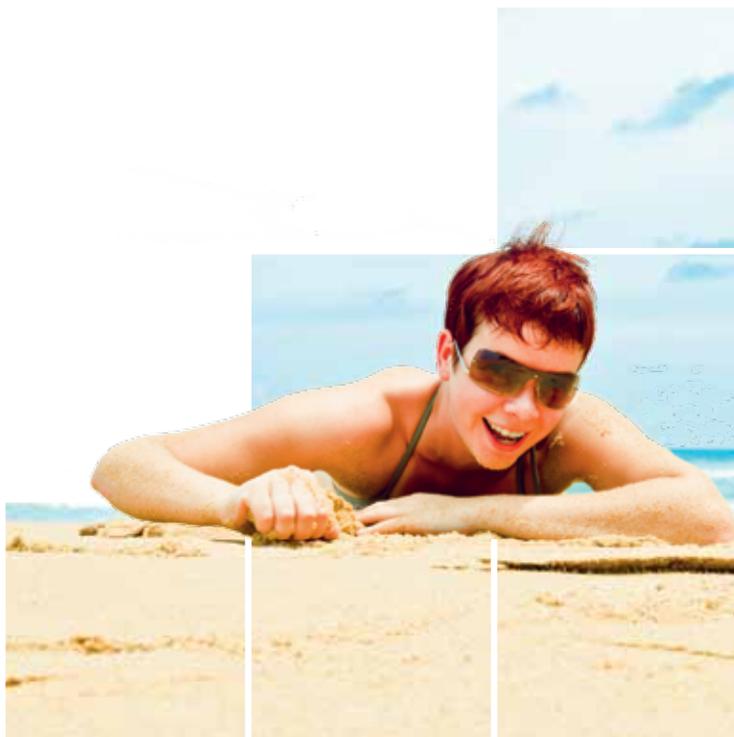
- Кондиционеры
- Кухонная техника
- Мебель
- Парковка на 3 машины
- Камин
- Солнечные батареи
- Насос давления воды
- Бассейн

Действует специальное предложение!

**ЦЕНА: €190 000 + НДС**

# От редакции

Долгожданное лето наступило официально. И крайне сложно не поддаться отпускному настроению. Кто-то уже пакует чемоданы, собираясь в отель на морском побережье, другие подбирают себе апартаменты или виллу в Европе (см. с. 82), третьи торопятся сбежать из Москвы на любимую дачу. Есть, конечно, и те, кто с иронией смотрит на эту сезонную суету, самозабвенно работает и уж точно никуда не поедет. Но все же лето и отдых царят в умах каждого из нас. Они рисуют теплые, яркие и очень многообещающие картины. Это заметно по лицам шагающих навстречу людей, по разговорам в общественном транспорте, по статусам в Facebook. То лето, которое многие в течение года искали по всему миру, наконец-то пришло к нам. И чтобы дотянуться до него рукой, достаточно лишь пошире распахнуть окно, вдохнуть теплый воздух, довольно сощуриться от солнца и осознать – счастье рядом. ■  
Анна Семина, [Russianrealty.ru](http://Russianrealty.ru)



## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

Новости 8

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### ГЛАВНОЕ

Приводим крышу в порядок 12

#### РЕЙТИНГ

Ценители престижа выбирают лофты 20

#### ПРОЕКТЫ

Апартаменты в красивом доме 24

#### ОБЗОР

Разборки по направлениям 26

### WWW.RUSSIANREALTY.RU

#### РЫНОК

Квартира с прошлым, дом с плитой 36

#### ПРОЕКТЫ

«Микрорайон Немчиновка»: оазис рядом с МКАД 42

#### ПРОЕКТЫ

Покупая новостройку, проверяй застройщика 44

#### ЭКСПЕРТИЗА

Квартира на Ленинском. Диагноз — продавать 46

#### В ФОКУСЕ

В городе невыученных уроков 54

#### ПРОЕКТЫ

Мортонград: новая культура жизни 60

#### ИСТОРИЯ. КАК ЭТО БЫЛО

Барские квартиры с элитными удобствами 62

### WWW.VSEPOSELKI.RU

#### ТОНКОСТИ

Свет, вода и золотые трубы 66

#### ТЕНДЕНЦИИ

Россия без «каркаса» 74

### WWW.ZAGRANDOM.RU

#### ИНВЕСТИЦИИ

Виллами по воде 82

#### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Великий долгострой на рисе и костях 88

#### ПРОЕКТЫ

Сардиния: инвестиции со вкусом 94

#### ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Дарья Волга: «Свобода дает ощущение дома» 96



КРЕМЛЬ **1,6** КМ

ТАГАНСКАЯ ПЛОЩАДЬ **0,7** КМ



 Таганская

**СТАРТ  
ПРОДАЖ**



**Дом сдан  
Большой двор**

  
**bernikov** берников

  
**МАГИСТРАТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

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

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью



**ПРИВОДИМ  
КРЫШУ  
В ПОРЯДОК**  
СТР. 12

**СВЕТ,  
ВОДА И  
ЗОЛОТЫЕ ТРУБЫ**  
СТР. 66



**ВЕЛИКИЙ  
ДОЛГОСТРОЙ  
НА РИСЕ  
И КОСТЯХ**  
СТР. 88



## РЕДАКЦИЯ

### ООО «Информ-дом» . . . . . 125040, Москва, ул. Верхняя, 34, стр. 11

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) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65

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 . . . . . +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65

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 . . . . . v.guskova@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) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65

### ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** scorpion757 (panoramio.com), Stargate (panoramio.com), Анна Кантемирова, Ирина Танина, Сергей Романов, Юлия Мальсагова, Юрий Савченко.



**Из архивов:** iStockphoto, Getty Images/TS/Fotobank.ru, Altimus Development, Atlas Development, Dimore Esclusive, KR Properties, Tweed, Villagio Estate, агентства недвижимости «Константа-Глобал», Группы Компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Подольская жилищная инициатива», Дарьи Волги, ЖК «Дубровка», «Загородный проект», «Калинка-риэлти», компании «ЮИТ Московия», концерна «Крост», «Мозаик Девелопмент», Российской гильдии риэлторов, «Технониколь», УНР-494.

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.



**Чемпион\_парк**

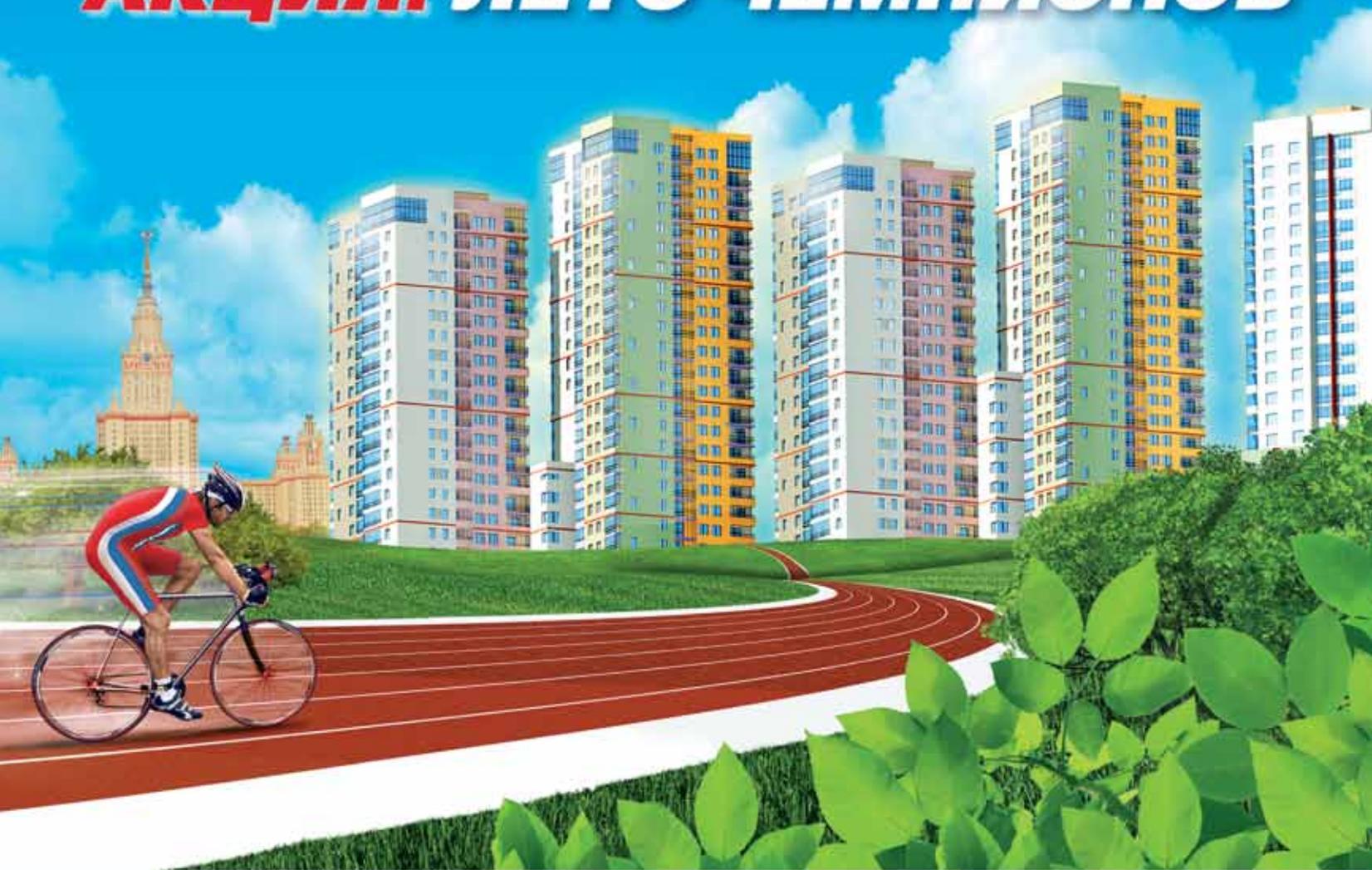


Фото из квартиры 12-го этажа

ипотека  **ВТБ24** от 8,4%

ВТБ 24 (ЗАО). Генеральная лицензия Банка России № 1623

**АКЦИЯ: ЛЕТО ЧЕМПИОНОВ**



Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Подземный паркинг

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



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



Срок проведения акции с 01 июня 2012 г. по 31 августа 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

## «СОСНОВЫЙ БОР». ПРИОБРЕЛ ОГРОМНУЮ ЦЕННОСТЬ

**«ЮИТ Московия» продолжает строительство в коттеджном поселке «Сосновый бор».**

Компания «ЮИТ Московия» начала очередной этап застройки в коттеджном поселке «Сосновый бор» в городе Королеве Московской области. Ведется строительство еще двух рядов двухэтажных монолитно-кирпичных таунхаусов. Планировочные решения предусматривают комфортабельные пятикомнатные квартиры общей площадью 146,87 м<sup>2</sup>. Всего в двух рядах запроектировано 14 подобных квартир. Срок окончания строительства — III квартал 2013 года. «Сосновый бор» расположен на участке лесного массива с деревьями хвойных и лиственных пород, посаженных 100–200 лет назад и представляющих огромную ценность. Этот естественный элемент озеленения придает «Сосновому бору» истинную неповторимость. ■



## ЭЛИТА ПЕРЕСЕЛИТСЯ НА «НИКОЛЬСКИЙ БЕРЕГ»

**Компания Atlas Development объявила о старте продаж нового коттеджного поселка «Никольский берег».**

Поселок «Никольский берег» — уникальный проект на рынке элитной загородной недвижимости Москвы, расположенный в 32 км от МКАД по Калужскому шоссе. Генпланом запланировано всего 28 участков в поселке общей площадью 6 га, каждый из них имеет прекрасные видовые характеристики: с одной стороны — на озеро, с другой — на лесной массив. «Никольский берег» расположен в непосредственной близости от другого проекта компании Atlas

Development — загородного комплекса «Никольские озера». Проекты объединяет общая инфраструктура для досуга и отдыха. Вниманию покупателей в «Никольском берегу» предлагаются земельные участки площадью от 12,4 до 30,4 сотки без обязательного строительного подряда, но со всеми подведенными коммуникациями. Стартовая стоимость одной сотки — \$30 тыс. Срок окончания проекта — III квартал 2013 года. ■

## ФРАНЦУЗЫ УСКОРЯТ ПОДМОСКОВЬЕ

**Строительством скоростного трамвая в Подмоскowie могут заняться французы. Общая стоимость проекта составляет около \$5 млрд.**

Французская Systra примет участие в инженерных работах по прокладке в Московской области линий скоростного трамвая в рамках проекта «Южная хорда» компании «Домодедово Транс Девелопмент». Трамвайная сеть должна охватить всю территорию Новой Москвы. Стоимость проекта оценивается в \$5 млрд. О том, что Systra интересуется проектом скоростного трамвая и возгла-

вила научный совет при Научно-исследовательском и проектном институте легкорельсового транспорта (скоростного трамвая), рассказал директор представительства французской компании в Москве Алан Годри. Уже в 2015 году может быть запущена пилотная линия длиной 24,5 км между аэропортом Домодедово и станцией метро «Красногвардейская» («Зябликово»). ■

## РАССРОЧКА, ИПОТЕКА ИЛИ СКИДКА?

**Рынок недвижимости растет быстро, особенно это заметно на присоединенных к Москве территориях.**

Застройщики привлекают покупателей не только проектами, но и условиями покупки. Например, ЖК «Дубровка», расположенный на 5 км Калужского шоссе, выигрывает у конкурентов за счет продуманной системы бонусов. Каждый волен выбрать наиболее подходящие условия оплаты. Квартиры в новом квартале в «Дубровке» продаются только от застройщика и с возможностью приобретения по беспроцентной рассрочке.



Объект аккредитован в нескольких банках, среди которых стоит выделить Сбербанк и ВТБ 24. Первая очередь строительства попадает под все государственные программы, предлагаемые этими банками. Также застройщик разработал гибкую систему скидок. В ней учтены скидки при приобретении квартир как по ипотеке, так и в рассрочку. ■

## ШОЙГУ ПРИЗВАЛ МЫСЛИТЬ МАЛОЭТАЖНО

**Подмоскowie больше не собирается согласовывать проекты массовой застройки. Такое решение принял новый губернатор области Сергей Шойгу.** Губернатор Подмоскowie Сергей Шойгу не желает, чтобы область превращалась в «спальные районы столицы». Поэтому девелоперы будут принуждать строить малоэтажные дома. Межведомственная комиссия по земельным вопросам, организованная Сергеем Шойгу, не будет пересматривать ранее утвержденные проекты. Дело в том, что власти региона крайне редко заключали инвестконтракты с застройщиками: большая часть проектов в регионе реализуется на частных либо незастроенных землях. Однако для застройки сельхозугодий собственникам придется перевести землю в категорию населенных пунктов, обратившись к местным властям. Именно этим инструментом и намерены воспользоваться подмосковные чиновники: перевод земель в другую категорию реален только в том случае, если предлагаемые проекты будут отвечать интересам социально-экономического развития области. Главным требованием чиновников станет отказ от массовой застройки. ■

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

## «НОВЫЕ ДАЧИ» ОБЪЯВИЛИ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ

В ближайшее время в рамках девелоперской программы «Новые дачи» будет реализован ряд новых загородных проектов в Московской области и некоторых других российских регионах.

Управляющий партнер программы Василис Баженова отметила, что программа «Новые дачи» ориентирована на тот сегмент, где предложение в настоящий момент очень ограничено. «Сегодня на рынке дач покупателю чаще всего предлагаются просто нарезанные участки земли — без концепции, подряда, инфраструктуры. Мы предлагаем принципиально иное качество для дачного сегмента: хорошие дома, выстроенные по европейской технологии, с полной отделкой и готовые для проживания. Поэтому спрос на наш продукт очень высок, продажи идут активно — у нас есть все возможности, чтобы наращивать объемы бизнеса». Так, сейчас начато возведение двух новых проектов этого ценового сегмента в Московской области: семейного поселка бизнес-класса «Подсолнухи» и клубного поселка «Белый парус» на «большой воде». ■



## «НОВО-МОЛОКОВО» ВОЗЬМЕТ КАЧЕСТВОМ И ЦЕНОЙ

**Стартовали продажи в ЖК «Ново-Молоково», расположенном в 9 км от МКАД по Каширскому шоссе, неподалеку от города Видное.**

Концепция основана на идее создания комфортабельного и качественного жилья в соответствии с европейскими стандартами по доступной цене. Всего в рамках проекта появится 25 современных жилых домов переменной этажности, а также объекты социально-бытовой инфраструктуры. Комплекс отличает высокое качество строительства, которое ведется с опережением планового графика. При этом стои-

мость жилья в «Ново-Молоково» наиболее доступна для потребителей по сравнению с другими объектами данного региона. Так, однокомнатную квартиру площадью 38,6 м<sup>2</sup> можно приобрести за 2,57 млн руб., а трехкомнатную (77,68 м<sup>2</sup>) — за 4,52 млн руб. Суммарный объем инвестиций превысил \$400 млн. Проект реализуется девелоперским подразделением RDI Group под брендом «Загородный проект». ■

## ФЕДЕРАЛЫ НАЧАЛИ РАСПРОДАЖУ

**Москва может выручить порядка \$4 млрд от продажи зданий федеральной власти.**

Около \$4 млрд способна принести реализация зданий, которые занимают органы федеральной власти в Москве, подсчитали эксперты голландской группы ОМА — лидера первого этапа конкурса на развитие Новой Москвы. Об этом рассказал замдиректора НИИПИ Генплана Москвы, эксперт конкурса Александр Колонтай. «Этого хватает, чтобы купить необходимые территории и реализовать программу пе-

реезда», — пояснил он, уточнив, что такова и оценка голландской группы. 23 июня жюри конкурса выдаст командам заявку по объемам федерального строительства на новых территориях от правительства. «Мы должны от администрации президента и правительства получить цифры, сколько реально мы хотим там разместить и построить», — подчеркнул Александр Колонтай. ■

## МОСКВА ОТКАЗАЛА НА МИЛЛИАРД

**Столичный мэр Сергей Собянин подписал постановление о выделении из городского бюджета более 1,3 млрд руб. на выполнение обязательств города в связи с расторжением инвестконтрактов.** Ранее предполагалось, что эти средства Департамент экономической политики и развития Москвы потратит на осуществление бюджетных инвестиций, не включенных в государственные программы города. Правительство города проводит масштабную проверку заключенных инвестконтрактов. Ее цель — отменить реализацию проектов, которые способны ухудшить градостроительную и транспортную ситуацию в столице. Так, по итогам 2011 года инвестконтракты на 14,7 млн м<sup>2</sup> недвижимости были продлены, а на 8,2 млн м<sup>2</sup> — прекращены. Среди последних решений Градостроительно-земельной комиссии, занимающейся пересмотром инвестконтрактов, — отмена возведения очередного небоскреба по программе «Новое кольцо Москвы», отказ от гостиницы в центре и прекращение строительства международного выставочного комплекса на территории ВВЦ. ■

## GARDEN PARK ЭДАЛЬГО СТАЛ СЕНСАЦИЕЙ

**Концерн «Крост» возводит новый жилой комплекс «Garden Park Эдальго» в поселке Коммунарка Ленинского района.**

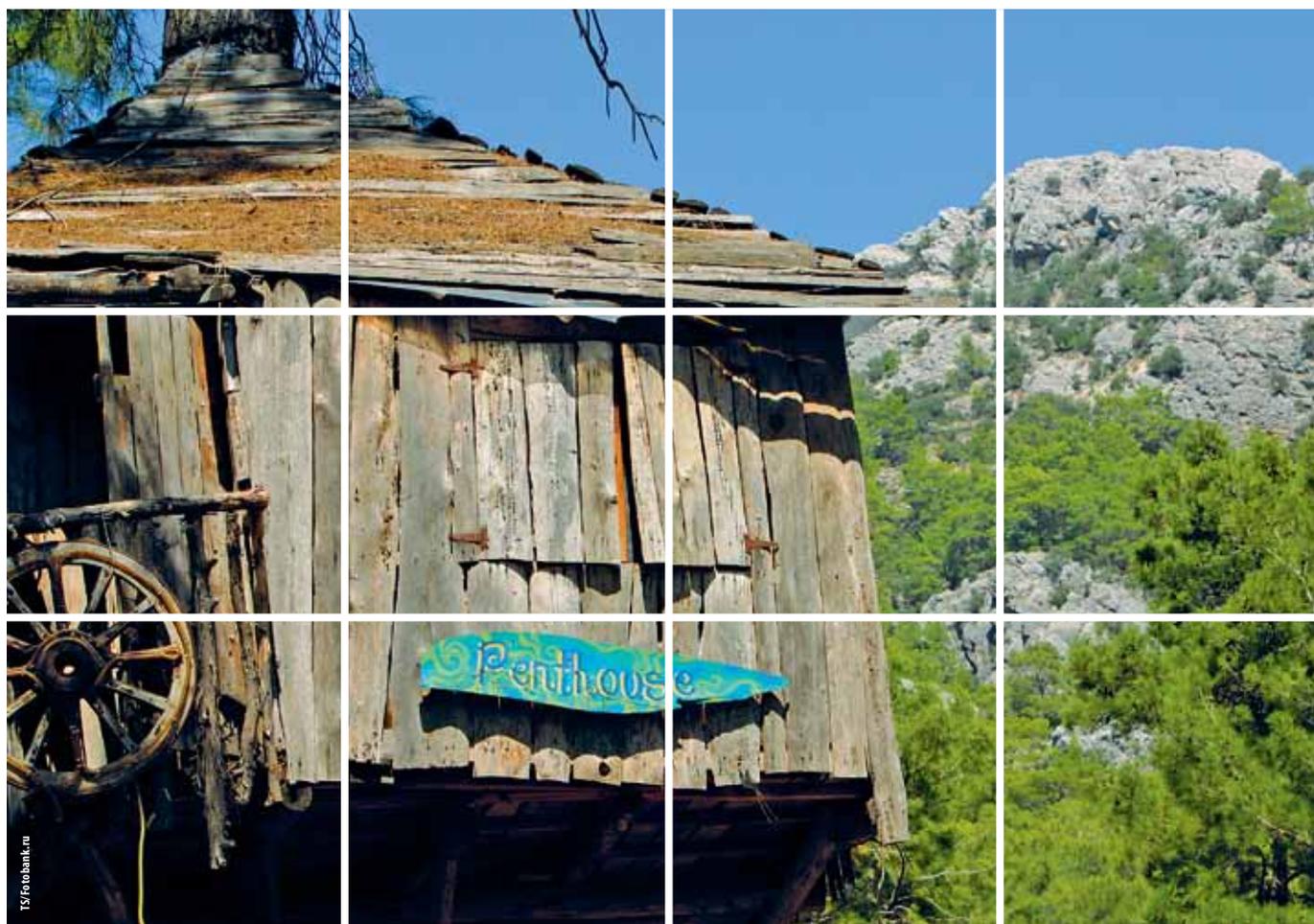
Некоторые эксперты уверены, что «Garden Park Эдальго» — настоящая сенсация на рынке недвижимости. Это именно тот формат жилья, который необходим современным людям — он останется актуальным, статусным и модным в течение многих десятилетий. «Garden Park Эдальго» продолжает тему самых красивых усадеб России и известных парков Европы. Главным достоянием проекта является уникальный природный ландшафт, который полностью сохраняют, но при этом облагораживают. На тер-



ритории комплекса будут расположены восемь корпусов, зоны спорта и отдыха. А натуральные отделочные материалы в интерьерах и оригинальная архитектура домов подчеркнут их высокий статус. ■



# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# Приводим крышу в порядок

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Вы мечтаете купить пентхаус в столице? Спешим обрадовать: пентхаусов в Москве нет. Без тени иронии – нет пентхаусов в классическом понимании этого термина. А раз так, то при определенной доле фантазии назвать пентхаусом в столице можно многое – вплоть до самопальной постройки на последнем этаже. Если вы не уверены в том, что эта новость радостная, то давайте разберемся по порядку.**

**Т**рудно найти более далекие друг от друга виды недвижимости, чем мансарды и пентхаусы. Моду на первые ввел французский архитектор Франсуа Мансар, в 1634 году оборудовавший под жилье чердак замка Блуа. Пентхаусы же украсили небоскребы американских мегаполисов только в середине XX века. В современной Москве эти понятия сплелись в причудливые комбинации.

«Классическими пентхаусами принято считать не просто просторные квартиры на последних этажах с панорамным остеклением, а целые дома, в которых чаще всего два и более уровня, которые построены на крышах небо-

скребов, — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки-Групп» Дмитрий Котровский. — Причем небоскреб должен располагаться в центре города. В США пентхаус выглядит как дом на крыше, но вписывается в единую архитектурную концепцию здания».

Ну а если речь идет о пентхаусе — доме на крыше, то, естественно, у него должны быть отдельные вход и лифт. Никто ведь не ходит к себе домой через соседей. Дмитрий Котровский поясняет, что, несмотря на единую концепцию с домом, пентхаус имеет нетиповые черты. К ним относятся окна на все четыре стороны света, большая пло-



Моду на мансарды ввел французский архитектор Франсуа Мансар, в 1634 году оборудовавший под жилье чердак замка Блу. Пентхаусы же украсили небоскребы американских мегаполисов только в середине XX века

**С архитектурной точки зрения мансарда – это жилое помещение в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши**

щадь, высокие потолки, наличие каминов, террасы, бассейна, декоративного, но все-таки сада. Жизнь владельца приличного нью-йоркского пентхауса немыслима и без вертолетной площадки. В общем, даже пары из перечисленных критериев — небоскреба с вертолетной площадкой в центре города — достаточно, чтобы усомниться в том, что в Москве существует хотя бы один пентхаус в классическом понимании.

Сомнения, разумеется, наши, а сам Дмитрий Котровский осторожно употребляет термин «квартира с признаками пентхауса». «Московский пентхаус — это чаще всего двухуровневая квартира с признаками пентхауса. Сама квартира расположена на последнем этаже, а верхний уровень построен на крыше. И хорошо, если такой вари-

ант двухуровневой квартиры спланирован застройщиком изначально, потому что нередко пентхаусами в Москве, да и в России называют квартиры, к которым просто надстроен еще один этаж», — утверждает эксперт.

Еще запутаннее ситуация с мансардами. С архитектурной точки зрения мансарда — это жилое помещение в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши. При этом линия пересечения плоскостей крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола. Во все времена мансарда была по сути жильем для бедных.

Да и сегодня мансарда в чистом виде — товар на очень большого любителя. «Одноуровневая мансарда —



**Пентхаусы обычно оценивают на 15-20% дороже остальных квартир в этом доме. И лишь когда пентхаус имеет очень хорошие характеристики, его стоимость формируется абсолютно самостоятельно**

«Московский пентхаус – чаще всего двухуровневая квартира с признаками пентхауса. Сама квартира расположена на последнем этаже, а верхний уровень построен на крыше»

не очень удобная квартира, правда, концептуально она может быть и весьма оригинальной, — комментирует управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — В ней мало обычных окон, чаще встречаются наклонные в крыше. Таким образом, в мансардных квартирах нет панорамных видов на город. И во всех случаях, когда мансарда представляет собой отдельное жилое помещение, один этаж придется преодолеть пешком».

Именно поэтому творческие натуре, име-

ющие возможность приобретать дорогое жилье, предпочитают не мансарду, а квартиру с мансардой на втором уровне. Подобные двухуровневые квартиры с мансардами есть, например, на Патриарших прудах. А вот в качестве примера классической мансарды Денис Попов приводит выставленный сейчас на продажу объект на Арбате, в доме № 31, стр. 2. И отмечает, что в современных домах настоящие мансарды встречаются редко, поскольку застройщики по понятным причинам стараются сделать из последнего этажа пентхаус.

Тем не менее мансарды встречаются и в новом фонде. «Как правило, существуют регламенты по высоте дома или иные технические требования, учитывая которые застройщик принимает



решение сделать последний этаж мансардным, — поясняет управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Наталья Кац. — Однако в новостройках это не очень популярно. Как правило, мансардные окна не обеспечивают хорошей инсоляции».

Эксперт назвала несколько адресов с централизованно надстроенными мансардами: на Фрунзенской, Саввинской и Котельнической набережных. На данный момент продается мансардная квартира и на улице Маршала Новикова. Во всех перечисленных случаях жители последних этажей подобным образом освоили чердаки с помощью ТСЖ.

Переоборудование чердаков в мансарды — трудоемкий процесс. Он реален только по согласованию со всеми жителями дома. Если в доме нет ТСЖ или кооператива с правлением, принимающим решения, получить эти помещения крайне трудно: придется организовать собрание собственников всех квартир и добиться, чтобы все жильцы дали на это согласие. В противном случае неизбежны конфликты и суд.

Не все чердаки соответствуют требованиям (или их возможному прочтению), предъявляемым к помещениям, которые переоборудуются в жилые. Наконец, последнее слово — за комиссией, созданной префектурой округа.

Дмитрий Котровский напоминает, что в 1990-х переоборудование чердаков в мансарды превратилось в модное поветрие. Сегодня в Москве сложно получить разрешение на переоборудование мансарды в жилое помещение. «Как правило, в потолке прорубается «окно» для лестницы в мансарду, квартира подвергается кардинальной перепланировке, — описывает трудности он. — Очень часто при присоединении мансарды нельзя добиться разрешения прорубить под крышей дополнительные окна, а без инсоляции в соответствии со строительными СНиПами жилые комнаты устраивать нельзя».

Бывает, надстроенный пентхаус или мансарду тяжело оформить в любом качестве. «В практике нашего агентства был случай покупки трехуровневого пентхауса площадью около 1 тыс. м<sup>2</sup>, — рассказывает генеральный директор агентства недвижимости Great reality

**«Классическими пентхаусами принято считать не просто просторные квартиры на последних этажах с панорамным остеклением, а целые дома, в которых чаще всего два и более уровня, которые построены на крышах небоскребов. Причем небоскреб должен располагаться в центре города. В США пентхаус выглядит как дом на крыше, но вписывается в единую архитектурную концепцию здания». Пентхаус имеет нетиповые черты. К ним относятся окна на все четыре стороны света, большая площадь, высокие потолки, наличие каминов, террасы, бассейна, декоративного, но все-таки сада**



Фото TWEED Недвижимость

**Вертолеты рядом с Кремлем летать не смогут. Зато понятие «центр Москвы» уже перешагнуло границы Садового кольца. И бассейны на широте южной Аляски необязательны – зимние сады гораздо логичнее**



Наталья Ракова. — Возникли проблемы с оформлением кадастрового плана на жилье, по которому не были учтены 400 м<sup>2</sup> надстройки. Получалось, что по документам общая площадь продаваемого пентхауса не соответствовала фактической».

Естественно, встал вопрос о цене этого объекта. Переговоры были нелегкими. Было понятно, что объект зацепил покупателя. В то же время и продавец понял, что проблема никуда не денется и всплывет в переговорах со следующим покупателем. Остановились на том, что покупатель дождется оформления недостающего метража.

Может быть, чуть проще арендовать классическую одноуровневую мансарду. «Есть дома, принадлежащие военным и коммерческим структурам, фондам различных предприятий, — говорит Наталья Кац. — Имуществом ведают собственники домов, фондодержатели, которые вправе сдавать эти помещения в аренду. То же самое могут делать ТСЖ или кооператив, оформив помещения в собственность, и на полученные от аренды средства организовать, например, бассейн для жильцов или на-

править деньги на озеленение и благоустройство двора».

Исполнительный директор компании «Калинка-риэлти» Алексей Сидоров выводит универсальную формулу для расчета стоимости нестандартных типов жилья: «Раскладка такая: если стоимость 1 м<sup>2</sup> квартиры на последнем этаже взять за 100 %, то это на 10–15 % дороже, чем этажом ниже. Мансарда на ее месте — 70 %. Квартира с мансардой — 100–120 %. Пентхаус — до 200 %». При этом, как указывает Наталья Кац, цены на пентхаусы колеблются в Москве в диапазоне \$1–15 млн.

По мнению управляющего директора Soho Estate Ирины Егоровой, пентхаусы обычно оценивают на 15–20 % дороже остальных квартир в этом доме. И лишь в исключительных случаях, когда пентхаус имеет очень хорошие характеристики, его стоимость формируется абсолютно самостоятельно, без привязки к стоимости других квартир в доме. Пентхаусы бизнес-класса могут стоить почти столько же, сколько и квартиры: в 22-этажном доме нет смысла значительно переплачивать за право жить двумя-тремя этажами



Фото TWEED Недвижимость

выше. «Здесь дело вкуса, — уточняет эксперт. — Конечно, общепринята мировая практика, что пентхаус — показатель статуса своего хозяина. Но я знаю элитные дома, где квартиры очень красивые, а пентхаусы совершенно не выдающиеся».

Что касается мансард, то в культовых местах — на Арбате или Патриарших прудах — они стоят подчас гораздо дороже иного пентхауса. Например, упомянутая Денисом Поповым классическая мансарда на Арбате (122 м<sup>2</sup>) выставлена на продажу за 79,5 млн руб.

Если же вы интересуетесь квартирой с мансардой, стоит прислушаться к словам руководителя офиса «Митино» компании «Инком-Недвижимость» Льва Литовкина: «Законно присоединенных мансард очень мало. Как правило, владельцы таких квартир, выставляя их на продажу, указывают, что присоединение мансарды нужно будет узаконить. Допустим, в Лялином переулке реализуется квартира 200 м<sup>2</sup> за 49 млн руб. с 80-метровой мансардой. За присоединение мансарды вам потребуется дополнительно заплатить 2,2 млн руб.».

Лев Литовкин перечисляет несколько адресов с законными мансардами. Например, в Доме композиторов на улице Чайнова продается однокомнатная квартира площадью 46 м<sup>2</sup> плюс мансарда за 12 млн руб., а квартира 142 м<sup>2</sup> у метро «Университет» в одном из известных красных домов и мансарда с окнами в небо предлагаются за 38 млн руб.

В любом случае, логика развития столичного жилищного рынка показывает, что количество мансард — как классических чердачных квартир, так и надстроенных над квартирой на последнем этаже — уже существенно не увеличится.

Ну а по поводу настоящих или почти настоящих пентхаусов... Вспомним совет Декарта: «Договоритесь о терминах — и вы избавите человечество от половины заблуждений». Мы считаем пентхаусом все, что блестит. А вот североамериканцы не стесняются называть вещи своими именами. Раз уж пентхаус — это «коттедж на крыше», а коттеджи бывают дуплексами, триплексами и форплексами, то почему бы не ввести в обиход термин «пентхаус-дуплекс» и т.д.? На Западе уже давно им пользуют-

**Переоборудование чердаков в мансарды – трудоемкий процесс. Он реален только по согласованию со всеми жителями дома. Если в доме нет ТСЖ или кооператива с правлением, принимающим решения, получить эти помещения крайне трудно: придется организовать собрание собственников всех квартир и добиться, чтобы все жильцы дали на это согласие. В противном случае неизбежны конфликты и суд. Наконец, последнее слово – за комиссией, созданной префектурой округа**



**В 1990-х переоборудование чердаков в мансарды превратилось в модное поветрие. Сегодня в Москве сложно получить разрешение на переоборудование мансарды в жилое помещение**

Количество мансард – как классических чердачных квартир, так и надстроенных над квартирой на последнем этаже – уже существенно не увеличится

ся без всяких мук по поводу статуса владельца: кого обманывать? Ведь смешна именно претенциозность.

Вероятно, в этом случае больше смысла было бы в спорах риэлторов о параметрах пентхаусов. Нельзя на круглых столах часами выяснять, какой пентхаус превращается в «курятник»: при площади

менее 300 или 200 м<sup>2</sup> и с потолками ниже 4 или 3,5 м, и одновременно спорить в кулуарах о том, сколько же в Москве настоящих пентхаусов — пересчитать по пальцам одной или двух рук.

Многое объяснимо. Ну не будет небоскребов на фоне Кремля, и вертолеты рядом с ним летать не смогут. Зато понятие «центр Москвы» уже перешагнуло границы Садового кольца. И бассейны на широте южной Аляски необязательны — зимние сады гораздо логичнее.

Получается, не только в терминах дело. 



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



## Покупать лучше летом

**Летняя пора — наверное, самое лучшее время для поиска и выбора загородного дома в Подмоскowie. Покупка недвижимости — это всегда эмоциональная покупка, а летом краски и ощущения гораздо ярче и отчетливее.**

**К**огда рынок был растущим — до 2008 года, во времена, когда превалировала спекулятивная составляющая покупки, сезонность не была столь выражена. Сегодня покупатель загородной недвижимости — человек, достаточно взвешенно подходящий к такому приобретению, и именно поэтому основная масса сделок приходится именно на летние месяцы. Стоимость недвижимости в сегменте, котором занимается наша компания (топ-элит), достаточно стабильна. Даже в кризисные периоды объекты в силу того, что их было мало, мгновенно выкупались.

Здесь не бывает заявленных акций и распродаж. Скорее некоторые девелоперы устраивают в сезон множество мероприятий: регаты, турниры по гольфу, соревнования по поло и т. д. для привлечения потенциальных покупателей. Наши покупатели прекрасно понимают правила игры на этом рынке: большинство из них на этапе выбора загородного дома не уделяют пристального внимания цене. Они просто ищут свой дом. Лишь найдя его, они приступают к следующему этапу — переговорам о стоимости.

Хочу отметить, что сегодняшняя экономическая ситуация, связанная с нестабильностью и волатильностью на финансовых, в частности валютном, рынках, вносит свои коррективы. Сейчас в России вложения в элитную недвижимость с учетом опыта 2008-2009 годов вполне оправданно используются как инструмент сохранения денежных средств.

Пример, который характеризует нынешнее положение на рынке: выставленный нами на продажу готовый дом с дорогой отделкой в Жуковке стоимостью более \$10 млн нашел своего покупателя уже в течение трех недель! И это при среднем сроке экспозиции подобных объектов на рынке более трех месяцев.

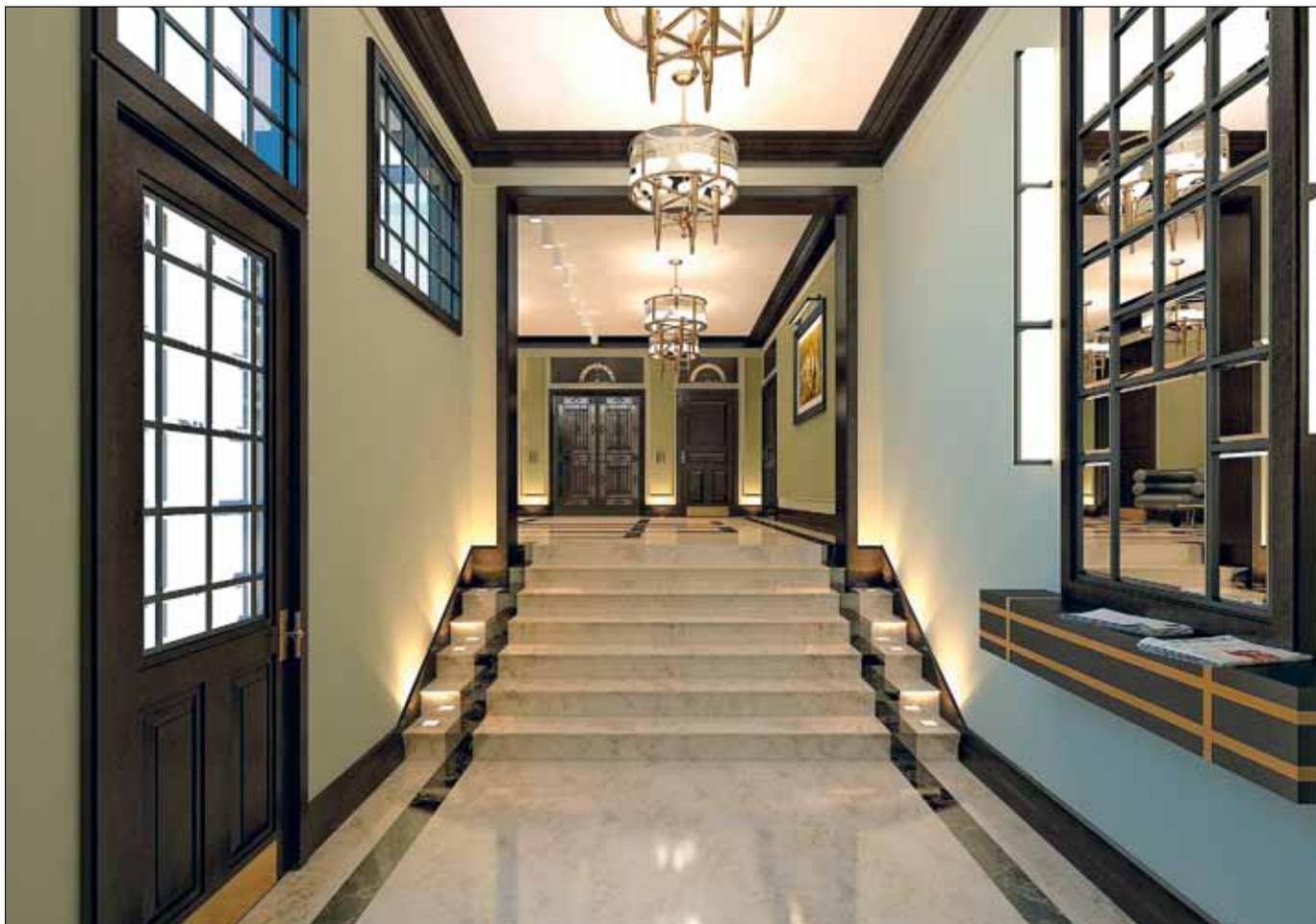
Несколько сделок было заключено и на курорте «Пирогово», который особенно потрясает воображение каждого именно летом. В целом, май-июнь 2012 года стали действительно очень активными на элитном загородном рынке.

Вообще мой совет — покупайте загородный дом или землю летом. Во-первых, это приятно — погода располагает. Во-вторых, цены стабильны: очередное повышение цен в ряде объектов запланировано на сентябрь-октябрь. Продавцы лояльны, готовы к переговорам о цене и условиях сделки.

**Елена  
ПЕРВАКОВА**

Генеральный  
директор  
компании  
«Soho Estate»





# Ценители престижа выбирают лофты

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**В начале этого века на столичном рынке появился новый для наших широт формат — лофт-апартаменты. Своей оригинальностью и необычностью они завоевали многие сердца, особенно среди прогрессивно мыслящих и творческих людей. Однако отношение к этому формату нельзя назвать однозначным.**

Часть профессионалов уверены, что лофт, всегда подразумевающий открытое пространство (open space), — это не то, к чему лежит душа у наших соотечественников. К тому же лофты — жилье достаточно дорогое, позволить себе его могут только очень обеспеченные люди. У нас к такой категории относятся в основном взрослые и семейные, а какое может быть открытое единое пространство для семьи с детьми?

Кроме того, как считает генеральный директор компании Tweed Ирина Могилатова, сегодняшняя рыночная ситуация не способствует приобретению лофтов: «Этот формат не в тренде: лофт предполагает большие помещения,

а сейчас рынок таков, что люди покупают лишь столько, сколько им надо, и не готовы замахиваться на большие площади, если в этом нет необходимости».

И в целом это было бы верно, если бы не одно «но»: даже за столь короткую историю на столичном рынке у лофт-апартаментов сформировалась четкая покупательская аудитория, которую директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков делит на несколько основных групп.

Первая группа (кстати, наиболее многочисленная) — покупатели, занимающиеся бизнесом: руководители компаний и бизнесмены из других городов. Они используют апартаменты в качестве



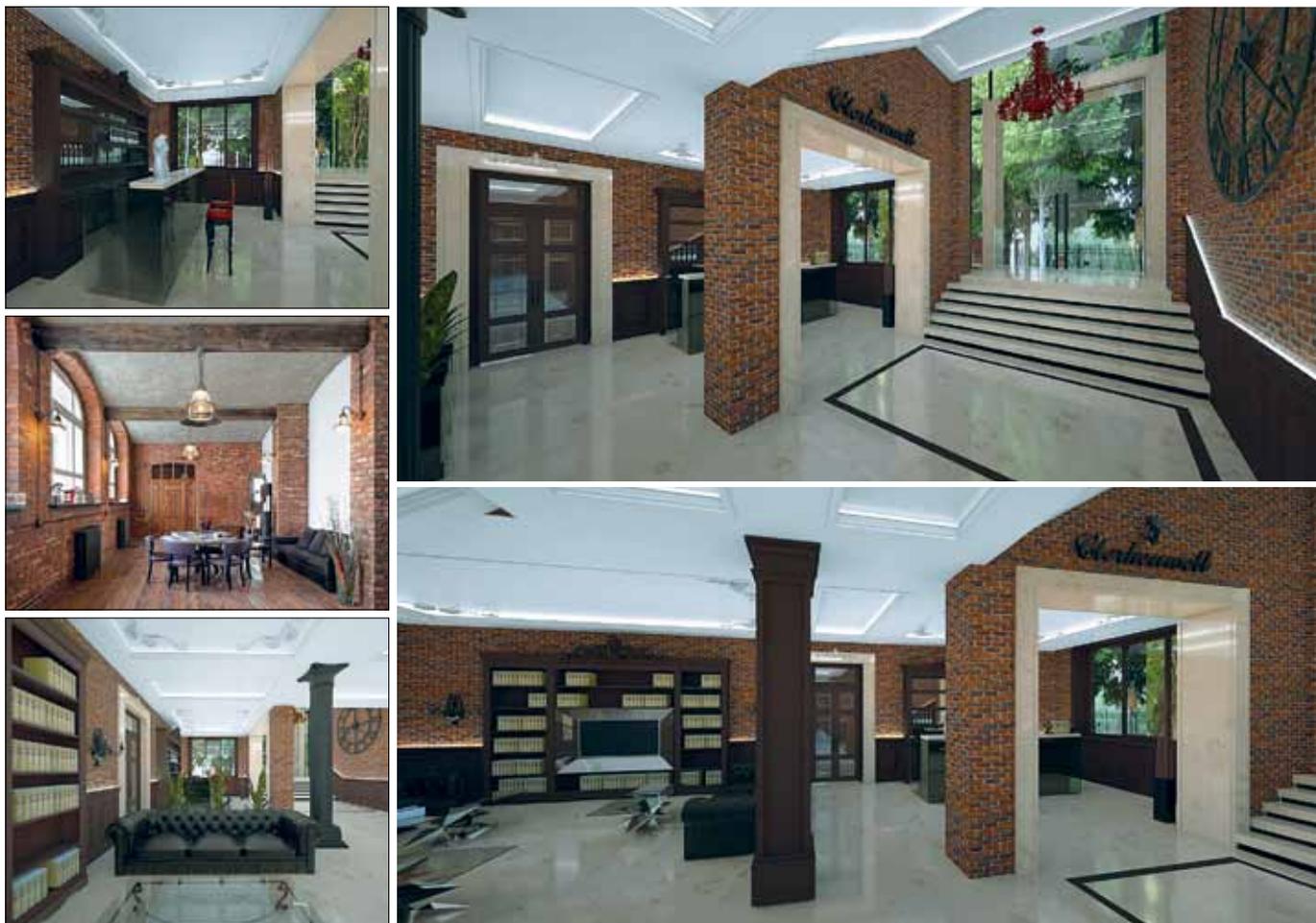
**Лофт — переоборудованное под жилье промышленное помещение. Лофт имеет американское происхождение и берет начало от фабричных построек, складов и мастерских. Идея использования заброшенных мануфактур под жилье и рабочие помещения возникла уже в 1940-х годах в фабричном районе Манхэттена. Тогда цены на землю в центре города поползли вверх — промышленные предприятия стали выводить на окраины. Пройдя путь от мастерской до стильного помещения, лофты оказались на пике моды к 1950-м годам. Именно в них была сосредоточена артистическая жизнь Нью-Йорка. Модные художники открывают в лофтах галереи и студии. Хрестоматийный пример — «Фабрика» Энди Уорхола. Вскоре за оригинальным жильем окончательно закрепился статус элитного. Снимать большие площади в историческом центре города молодым художникам оказалось не по карману. На их место пришли успешные адвокаты и финансисты**

Часть профессионалов уверены, что лофт, всегда подразумевающий открытое пространство (open space), — это не то, к чему лежит душа у наших соотечественников. К тому же лофты — жилье достаточно дорогое, позволить себе его могут только очень обеспеченные люди.

жилья для себя и в представительских целях — как альтернативу гостинице при проведении деловых переговоров. Апартаменты в стиле лофт выбирают для длительного проживания и иностранцы, которые приехали работать в России и которых не устраивают съемные квартиры. Эта группа составляет 40% общего числа покупателей лофт-апартаментов.

Вторую группу образуют клиенты, никак не связанные с бизнесом. По наблюдениям Александра Подускова, к ним относятся обеспеченные молодые люди, а также состоятельные семьи, имеющие традиционное жилье в Москве. Их привлекают престиж, удобное местоположение и эксклюзивность. Поэтому, хотя

на рынке Москвы лофт-апартаменты представлены во всех ценовых сегментах, такие покупатели обращают внимание на проекты как минимум бизнес-класса, а чаще — элитного сегмента, такие, например, как проект «Кадашевские палаты» на «Третьяковской». «Отмечу, что для данной категории покупателей очень важны эмоциональная оценка архитектуры и высокое качество строительства. Они много времени проводят за границей, и у них уже сформировались определенные требования и особое представление об эстетике лофт-жилья. Эта группа составляет 35% всех покупателей лофт-апартаментов», — подчеркивает Александр Подусков.



Третья группа претендентов на лофт-апартаменты — молодые семьи среднего достатка, для которых апартаменты являются доступным аналогом обычного жилья, но с налетом эксклюзива. Просторные помещения лофтов привлекательны для людей творческих профессий, представителей шоу-бизнеса и популярных спортсменов, которые входят в эту группу. В лофтах устраивают творческие студии, проводят демонстрации работ, вечеринки и фотосессии. Эта категория покупателей составляет 25 % всех интересующихся подобным типом недвижимости.

Есть еще одна пусть немногочисленная, но яркая часть покупателей — успешные люди, которые хотят перемен, ищут эмоциональную подзарядку, в том числе и в смене образа жизни и среды проживания.

Сегодня в активных стадиях развития находятся более 10 проектов лофт-апартаментов, еще столько же готовится к запуску. Изучив весь спектр предложений, ДН составил рейтинг наиболее интересных объектов, на которые чаще всего обращают внимание профессионалы и покупатели:

- «Кадашевские палаты»
- «Николаевский дом»
- лофт-апартаменты в «Даниловской мануфактуре»
- Clerkenwell House
- Manhattan House
- резиденция Loft Garden
- «Мансарды на Мясницкой»
- деловая резиденция TheLoft
- Loft Factory
- клубный комплекс Pure Loft

В этом списке проекты представлены вне зависимости от класса, однако при выборе конкретного варианта значительную роль начинают играть такие характеристики, как местоположение, уровень, качество проекта и, конечно, цена. Как отмечает Александр Подусков, в сегменте экономкласса стоимость апартаментов составляет \$5-6 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, в проектах бизнес-класса — \$9-13 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, а в элитном сегменте цена «квadrата» доходит до \$14-20 тыс. **ДН**



# ГОТОВЫЙ ДОМЪ

в переулках Арбата

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





# Апартаменты в красивом доме

**К элитным апартаментам предъявляются особенно высокие требования: они говорят о статусе и предпочтениях своего владельца даже больше, чем основная квартира или загородный дом. К счастью, выбрать апартаменты в Москве есть из чего: предложения такого рода недвижимости занимают около трети элитного рынка.**

**А**партаменты в центре Москвы предлагаются в многофункциональных комплексах и отдельных зданиях. Наиболее известны башни ММДЦ «Москва-Сити», «Империya Тауэр», «Город Столиц», «Евразия», «Федерация», «Меркурий Сити Тауэр». Апартаменты в «Москва-Сити» имеют свои немалые достоинства, но ценители комфорта и изысканности предпочитают приобретать второе жилье в отдельных зданиях, расположенных в центре, поодаль от деловой суеты. Среди таких объектов стоит обратить внимание на два проекта компании KR Properties, в которых открыты продажи: «Клеркенвелл хаус» (Clerkenwell House) и «Николаевский дом».

Clerkenwell — район Лондона, превратившийся за столетие своей истории в культурный и творческий центр города. Это квартал музеев, библиотек, театров, мастерских, модных шоу-румов, ресторанов. Там, в знаменитых лофтах, живут и работают представители творческой богемы со всего мира. Архитекторы воплотили атмосферу лондонского квартала в Clerkenwell House в Москве, на Комсомольском просп., 42, стр. 2.

Административное здание 50-х годов прошлого века в историческом районе Хамовники украсили эркеры и элегантные французские балконы с элементами ковки. Проект реконструкции объекта был выполнен международной студией ERGES architecture&design.



Необычная для жилых апартментов идея заключается в едином центральном холле, благодаря которому сразу при входе в здание создается ощущение комфорта в английском понимании. В здании предусмотрено три подъезда, для двухэтажных апартментов на нижнем этаже спроектированы отдельная терраса и мини-сад. На верхнем этаже — мансарда с антресолюю. Площадь лотов варьируется от 50 до 250 м<sup>2</sup>.

Неподалеку от Clerkenwell House располагается «Николаевский дом» (Комсомольский просп., 9 а). Название проекта связано с храмом Святителя Николая в Хамовниках, на который выходят окна дома. Строгий стиль фасадов выдержан в классических пропорциях. В оформлении общих зон используются только натуральные камень и дерево (их интерьеры разрабатывает архитектурное бюро Atria Magna). На верхних этажах мансарды — двухуровневые апартменты. Помещения передаются покупателю под чистовую отделку, а стиль отделки можно выбрать любой — актуальный лофт, спокойную классику или смелый авангард. Девелопер бесплатно предложит проекты интерьеров,

разработанных под конкретные планировки, а также порекомендует архитекторов и исполнителей для ремонта.

Профессиональная управляющая компания обеспечивает консердж-сервис и готова взять на себя все вопросы по управлению апартментами — от уборки до сдачи в аренду, если они приобретались с инвестиционной целью. Спрос на аренду апартментов в столице традиционно высок. По оценкам, примерно ¼ потенциальных клиентов заинтересованы в покупке апартментов, а ¾ — в долгосрочной аренде. Больше половины арендаторов — зарубежные бизнесмены и топ-менеджеры западных фирм. Предложение объектов, подобных «Николаевскому дому» и Clerkenwell House, со временем будет сокращаться: ресурсов для реконструкции и нового строительства в «старой» Москве все меньше. Стоимость апартментов растет на 15-20% ежегодно.

Апартменты в ранее вышедших на рынок проектах KR Properties «Даниловская мануфактура» и Manhattan House уже распроданы. И стоит отметить, что их цена значительно выросла с начала продаж. ■



Эксклюзивные loft-апартменты.

KR Лофтс предлагает особый вид помещений — loft-апартменты. Мы реконструируем промышленные и административные здания различных эпох — это классика стиля loft и его интерпретации. В настоящий момент в портфеле пять проектов. Живи в новом формате!

[www.kr-pro.ru](http://www.kr-pro.ru)  
+7 (495) 780-40-40



# РАЗБОРКИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Высокобюджетный загородный рынок в нынешнем его состоянии дает мало поводов для серьезного разговора, но на одной из немногочисленных «загородных» пресс-конференций такой повод нашелся. Отправной точкой стал рассказ руководителя отдела продаж загородной недвижимости ГК «Мирум» Ларисы Никитиной.**

**И**мея успешный опыт работы на дальней Рублевке, компания ушла и «увела» свои новые элитные проекты на далеко не самое раскрученное Минское шоссе. И, по словам Ларисы Никитиной, сочетание яркой концепции застройки и репутации девелопера не только породило интерес со стороны элитных покупателей к направлению — игроку второго порядка, но и отчасти подняло статус Минской трассы, обеспечив более высокие стартовые позиции компаниям, которые придут сюда вслед за ГК «Мирум». Единичный ли это случай? Способны ли сильный девелопер и популярный проект «вытянуть» направле-

ние, а то и изменить его статус? И всегда ли покупатели пойдут вслед за девелопером?

## » МЕЖДУ КУРИЦЕЙ И ЯЙЦОМ

Первый вопрос, который возникает в этой связи: какой параметр является приоритетным для современных высокобюджетных покупателей — статус направления или концепция проекта (априори примем, что цена как критерий в данном случае не участвует в игре). И здесь мнения экспертов существенно расходятся. По мнению председателя совета директоров компании Kaskad Family Валерия Мищенко, «при-



оритетным для покупателя является направление. Именно этот фактор в первую очередь оценивают люди, приобретаемая недвижимость. Причем прежде всего они рассматривают варианты по тому направлению, которое максимально приближено к месту их постоянного проживания».

Генеральный директор компании Galaxy Group Евгений Штраух высказывает иное мнение: «В ситуации, когда в Московской области не осталось ни одного направления, свободного

отношения объекта недвижимости из-за ужасной транспортной ситуации. Простояв в пробке несколько часов, я решил отказаться от этой идеи».

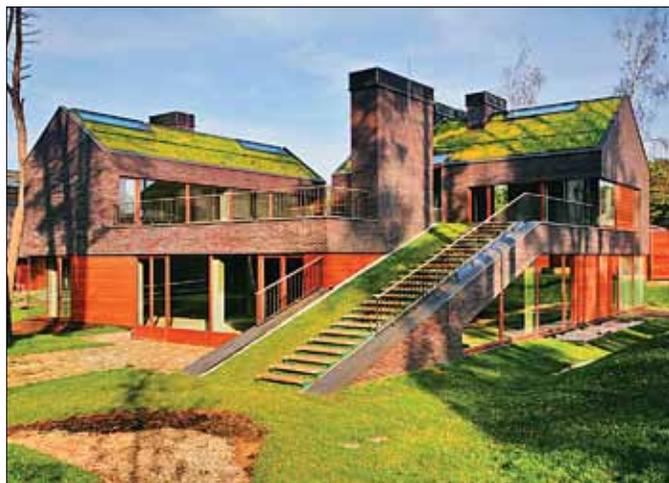
Как считает руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев, «на данный момент направление и проект имеют примерно равные доли в предпочтениях покупателей элитной загородной недвижимости. Однако в большинстве случаев предпочтения по направлению имеют больший вес. Покупатели стре-

**«Приоритетным для покупателя является направление. Причем прежде всего покупатели рассматривают варианты по тому направлению, которое максимально приближено к месту их постоянного проживания»**

«В ситуации, когда в Московской области не осталось ни одного направления, свободного от пробок, безусловно, главным критерием при выборе жилья является объект. Но направление тоже очень важно»

от пробок, безусловно, главным критерием при выборе жилья является объект. Но направление, конечно, тоже очень важно. Я сам оказался в ситуации, когда мне пришлось отказаться от покупки очень привлекательного во всех

мента получить доступ к инфраструктуре района и формируют определенные ожидания от проектов, расположенных на том или ином направлении. Тенденции изменения сложившейся ситуации пока не наблюдается».



**«На данный момент направление и проект имеют примерно равные доли в предпочтениях покупателей элитной загородной недвижимости. Однако в большинстве случаев предпочтения по направлению имеют больший вес. Покупатели стремятся получить доступ к инфраструктуре района и формируют определенные ожидания от проектов, расположенных на том или ином направлении. Тенденции изменения сложившейся ситуации пока не наблюдаются»**

А вот генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев уверен, что подобная тенденция как раз существует: «В последнее время география элитных предложений расширяется. В предложениях все чаще появляются нетипичные элитные направления или нехарактерная удаленность от МКАД. Но объясительны хорошая транспортная доступность и отличная экология. Как правило, это соседние признанным элитным направлениям трассы — Волоколамка–Новорига–Дмитровка. К тому же ценность направления меняется, если оно развивается, как, например, это произошло с Киевским шоссе после модернизации трассы».

Похоже, этот спор лежит в той же плоскости, что и выяснение отношений между курицей и яйцом. Найти однозначный ответ вряд ли получится, поэтому можно сделать выбор, только опираясь на собственные мотивы и представления. Но не стоит сбрасывать со счетов и мнение генерального директора агентства элитной недвижимости Tweed Ирины Могилатовой: «На рынке, безусловно, идет ротация покупателей по на-

правлениям, причем в последнее время она усилилась. Если раньше покупатели искали объекты на Рублево-Успенском или Новорижском шоссе, не сворачивая, то сегодня они мечутся, осматривая весь рынок. Почему это происходит? Они ищут оптимально комфортный для себя вариант».

#### » ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ЛОТЕРЕЯ

Тем не менее практически все эксперты согласны: удачный проект способен выиграть даже в случае не самого удачного местоположения. И свою убежденность они готовы подкрепить конкретными фактами. По мнению Валерия Мищенко, примером спорного местоположения и удачного проекта служит поселок «Суханово Парк»: «Очень удачный проект с высокими продажами. Проект хорошо разрекламирован, создан определенный образ жизни, проявлено высокое внимание к деталям. Как результат — проект сам себя продает. При этом «Суханово Парк» расположен отнюдь не по элитному Варшавскому направлению».

Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир



Яхонтов упоминает проект «Новые Вешки». «Несмотря на расположение на Алтуфьевском шоссе, которое не относится к числу самых престижных, этот поселок входит в число проектов высокого класса», — считает эксперт. Управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин предлагает вспомнить поселок «Белый берег» на берегу Москвы-реки

талась элитной (исключение составляет Николина Гора). «Девелоперам удалось создать уникальный продукт, — поясняет Дмитрий Бадаев. — Четверть площади поселка составляют прогулочные зоны, создана уникальная инфраструктура: фитнес-клуб с бассейном, ресторан, боулинг, теннисные корты, летнее кафе на искусственном озере и т. п. Первая территория застраивалась до-

**«В последнее время география элитных предложений расширяется. В предложениях все чаще появляются нетипичные элитные направления. Но обязательны хорошая транспортная доступность и отличная экология»**

«На рынке, безусловно, идет ротация покупателей по направлениям. Если раньше покупатели искали объекты на Рублево-Успенском или Новорижском шоссе, то сегодня они мечутся, осматривая весь рынок»

на Новорязанском шоссе. Стоимость домов в нем находится в диапазоне от \$1,5 до 2 млн.

Дмитрий Бадаев приводит в пример поселок «Николино» (22 км по Рублево-Успенскому шоссе + 4 км по 1-му Успенскому шоссе в сторону Минки). Строительство было начато в 1996 году, когда на таком удалении Рублевка не счи-

мами по канадской технологии (сэндвич), достаточно дешевыми и непривычными для нашего рынка, но продавались они успешно, по цене кирпичных. Большая часть домов реализовывалась «под ключ», что тоже было не характерно для рынка. С расширением территории создавались новые инфраструктурные объекты: большой пруд,



TV/fotobank.ru

**«Покупателей премиального загородного жилья достаточно. Для них крайне важен престиж, приобретение загородной недвижимости – стремление подчеркнуть свой статус и принадлежность к определенному кругу»**



пляж, ресторан, была увеличена парковая зона. Данный проект брался за образец при строительстве «Резиденции Бенилюкс» (2003 год, Новорижское шоссе, 22 км) и многих других поселков. В 2011 году 9 га новой прирезки участков в «Николино» было продано по \$40–70 тыс. за сотку в течение шести месяцев. Сейчас дома в «Николино» стоят от \$3,2 млн (сэндвич, 380 м<sup>2</sup>, участок 15 соток) до 30 млн».

Перечисление примеров можно продолжать довольно долго, но все они будут подтверждать мнение Андрея Соловьева: «Преимущество направления, действительно, способно отойти на второй план, когда дело касается выдающихся проектов, которые сами по себе, без привязки к конкретному шоссе, привлекают большое количество покупателей. Такими поселками являются «Пирогово» (Осташковское шоссе), Agalarov Estate (Новорижское шоссе), «Павлово» (Новорижское шоссе), «Довиль» (Минское шоссе). Качество строительства, дизайна и внутренней инфраструктуры этих поселков полностью удовлетворяет все потребности потребителей, поэтому

направление уже не является определяющим фактором».

В этой ситуации, как считает Ирина Могилатова, девелоперам имеет смысл больше работать над проектами, искать фишки. «У каждого девелопера они свои. Например, ГК «Мирум» («Довиль» и «Трувиль» на Минском шоссе) делает упор на инфраструктуру, архитектуру, продуманную жизнь своих покупателей. Девелоперская компания «Химки Групп» пришла на Куркинское шоссе, создала грамотный продукт, и Куркинское шоссе «заиграло». Если брать проект «Прозорово» на Ильинке, то у них другая особенность — сокращение площадей, что позволяет частично перетянуть покупателей из бизнес-класса в «элиту» за счет уменьшения общей цены предложения».

### » ОДИН В ПОЛЕ НЕ ВОИН

Способны ли один-два или даже несколько проектов изменить ход истории на направлении — вопрос тоже, в общем-то, без однозначного ответа. С точки зрения коммерческого директора компании Villagio Estate Павла Трейваса, «примером может послу-



жить Новорижское шоссе, которое еще 7–10 лет назад считалось благоприятным с точки зрения экологии, но не элитным. А сегодня Новая Рига заткнула за пояс уже набившую оскомину Рублевку с ее пробками, высокими заборами и маленькими участками. Компания Villagio Estate стала первой компанией, которая предложила качественный проект класса де-люкс на этом направлении. Когда проекты компании продемонстрировали высокий спрос, за ней потянулись и другие застройщики. Другой пример — Симферопольское шоссе. Каких-то пять-семь лет назад к этой трассе практически не проявляли интерес ни застройщики, ни покупатели. Однако экономический кризис спровоцировал всплеск предложений недорогих участков в данном районе. В итоге в 2011 году Симферопольское шоссе неоднократно входило в тройку самых популярных направлений Подмосковья по количеству сделок».

Правда, относительно ситуации на Новой Риге Валерий Мищенко слегка поправляет коллегу: «Скорее направление способствует появлению тех или иных форматов жилья, нежели жи-

лье способствует раскрутке какого-либо направления. В частности, появление на Новорижском направлении объектов элитного класса на удалении 15–20 км от Москвы связано с тем, что эта трасса является скоростной. Плюсом стало и то, что северо-запад Москвы исторически сложился как экологически чистый район, с правильной розой ветров, центр города находится от него в прямой доступности. Сказывается и близость Рублево-Успенского шоссе. Крайне сложно себе представить обратную ситуацию, когда с появлением элитных поселков вдруг исчезают многокилометровые пробки и водители с легкостью въезжают в Москву».

А вот Андрей Соловьев куда более категоричен: «Имидж загородного направления формируется на протяжении длительного времени и во многом зависит от загруженности шоссе. Появление новых проектов никак не влияет на транспортную доступность и внешнюю инфраструктуру направления, поэтому не несет имиджевой составляющей».

Не менее жесткую точку зрения высказывает и Дмитрий Халин: «Заметим, что покупатели премиального загород-

**«У каждого девелопера свои фишки. Например, ГК «Мирум» («Довиль» и «Трувиль» на Минском шоссе) делает упор на инфраструктуру, архитектуру, продуманную жизнь своих покупателей. Девелоперская компания «Химки Групп» пришла на Куркинское шоссе, создала грамотный продукт, и Куркинское шоссе «заиграло». Если брать проект «Прозорово» на Ильинке, то у них другая особенность – сокращение площадей, что позволяет частично перетянуть покупателей из бизнес-класса в «элиту» за счет уменьшения общей цены предложения»**

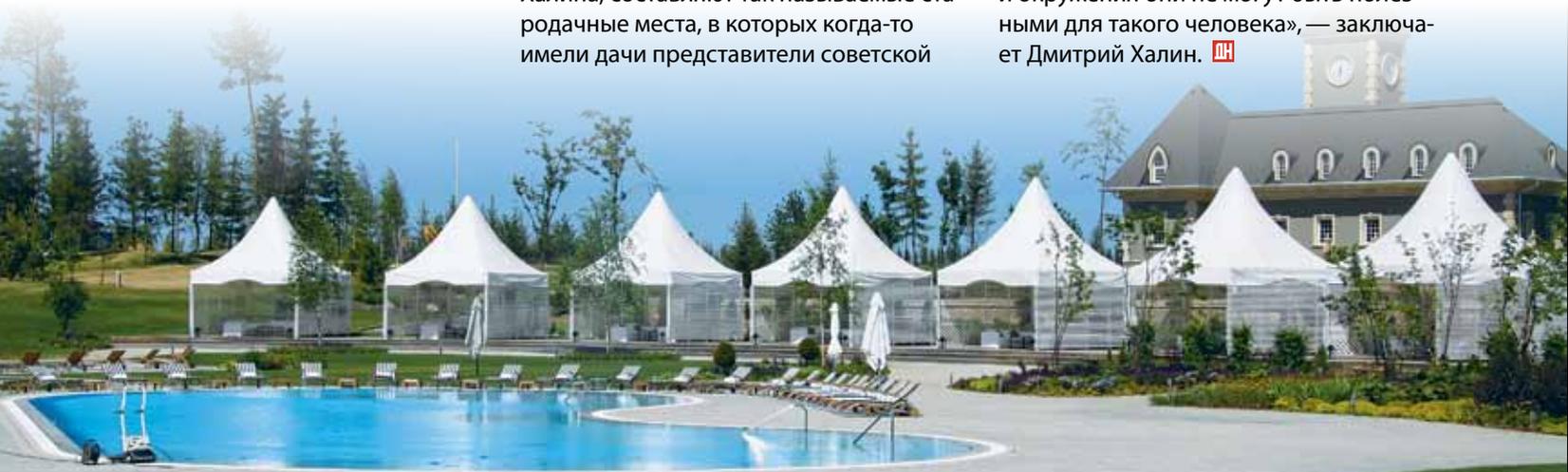


**«Преимущество направления способно отойти на второй план, когда дело касается выдающихся проектов, которые сами по себе, без привязки к конкретному шоссе, привлекают большое количество покупателей»**

ного жилья достаточно консервативны и, как правило, действуют по потребительским шаблонам. Для них крайне важен престиж, приобретение загородной недвижимости — обычно стремление подчеркнуть свой статус и принадлежность к определенному кругу. Для таких покупателей принципиальное значение имеет «правильное» окружение и контакты с ним. Поэтому с очень большой долей вероятности готовы утверждать, что они просто не поедут на менее раскрученные направления».

Исключение, по мнению Дмитрия Халина, составляют так называемые стародачные места, в которых когда-то имели дачи представители советской

элиты: Малаховка, генеральские дачи в поселке Расторгуево, пансионат «Бор» на Симферопольском шоссе, Акулинино на Каширском шоссе и некоторые другие места продолжают оставаться престижными вне зависимости от направления. Однако коттеджные поселки тут не строятся, а дома и сегодня покупают в основном те же, кто жил здесь в советское время. «Вряд ли эти места будут представлять интерес для того, кто хотел бы приобрести дом или таунхаус премиум-класса в новом коттеджном поселке. С точки зрения имиджа, статуса и окружения они не могут быть полезными для такого человека», — заключает Дмитрий Халин. **ДН**





**PROPERTYGALLERY**  
Property Developers since 2002

**17**

**EUROPEAN  
PROPERTY  
AWARDS**

BEST PROPERTY  
EUROPE & CYPRUS

PROPERTY  
GALLERY

**2008  
2009  
2010  
2011**

www.pyxelstudios.com pyxel



*Property Gallery - единственная строительная компания на Кипре и в Европе, получившая 17 международных наград.*



Благодаря грамотному сочетанию современной архитектуры с высочайшим качеством строительных и отделочных работ всего за одно десятилетие компания Property Gallery стала одним из признанных лидеров строительной индустрии Лимасола.

Секрет успеха Property Gallery кроется в слаженной работе опытного персонала, а также в строгой системе поэтапного контроля качества. Благодаря этому у компании появилась возможность расширить свое присутствие как на местном, так и на международном рынках недвижимости.

Компетентность и внимание к деталям были высоко оценены - за последние четыре года компания Property Gallery получила семнадцать международных наград, трижды выигрывала Best European Property Awards в номинациях: «Коммерческая недвижимость», «Жилая недвижимость» и «Многофункциональная недвижимость».

**Cyprus**

Monastiraki Center, Offices 3-4 Georgiou 'A' Street,  
4040 Limassol, Cyprus.

T: +357 25 322 112/3 F: +357 25 322 132  
info@CyprusPropertyGallery.com

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

**Russia**

International Trading Center, entrance 6, office 1107,  
Krasnopresnenskaya naberezhnaya 12, Moscow 121610, Russia.

Tel: +7 495 22 555 42  
moscow@cygallery.ru

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



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



## Porto Pafos Residence, Кипр

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

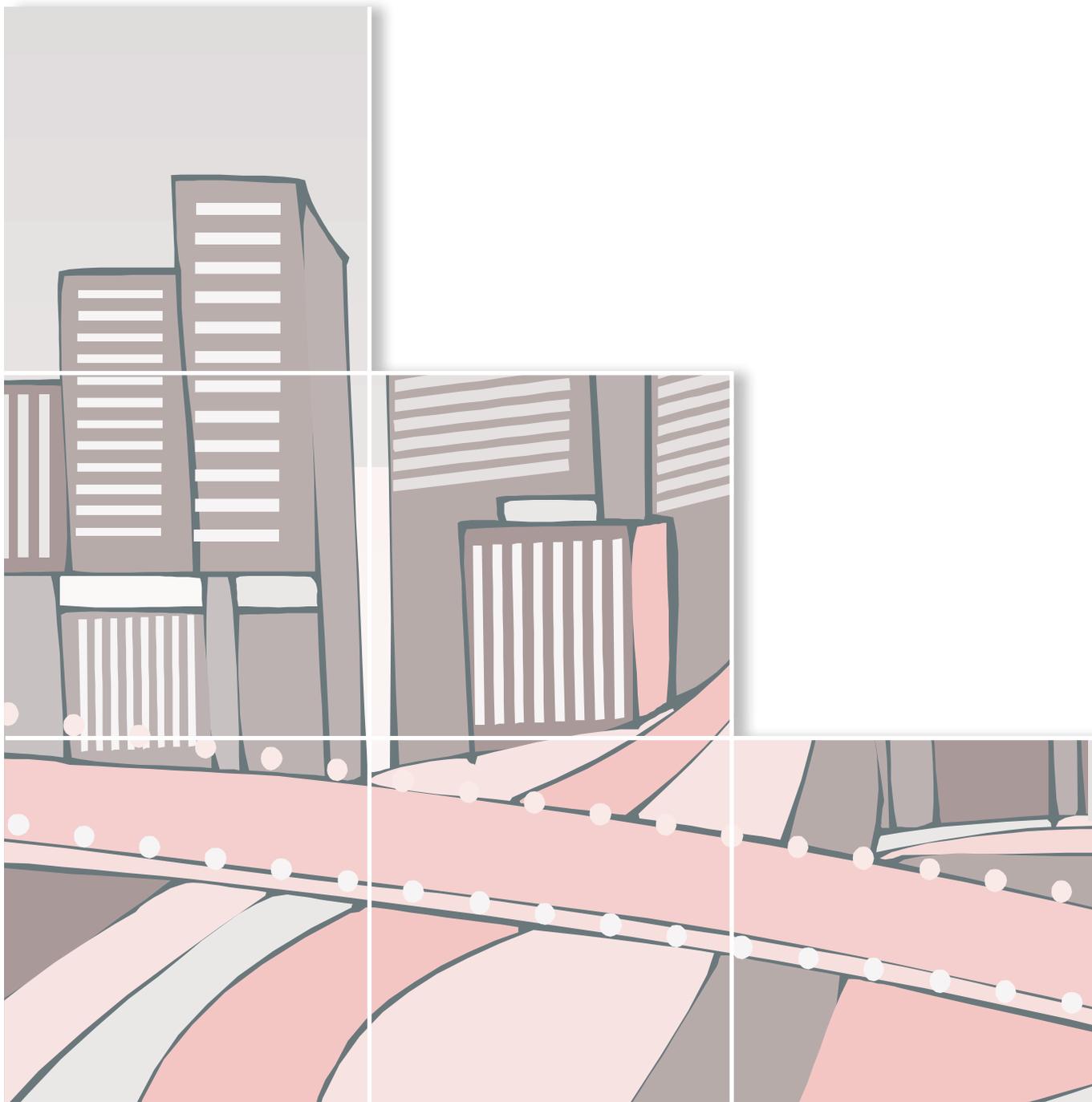
Насладитесь завтраком в постели, наблюдая за рыбацкими лодками, а затем зарядитесь энергией благодаря утреннему купанию в море. Перекусите в одной из известных таверн в порту, прежде чем исследовать модные бутики и традиционные лавки в центре города. Полюбуй-

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

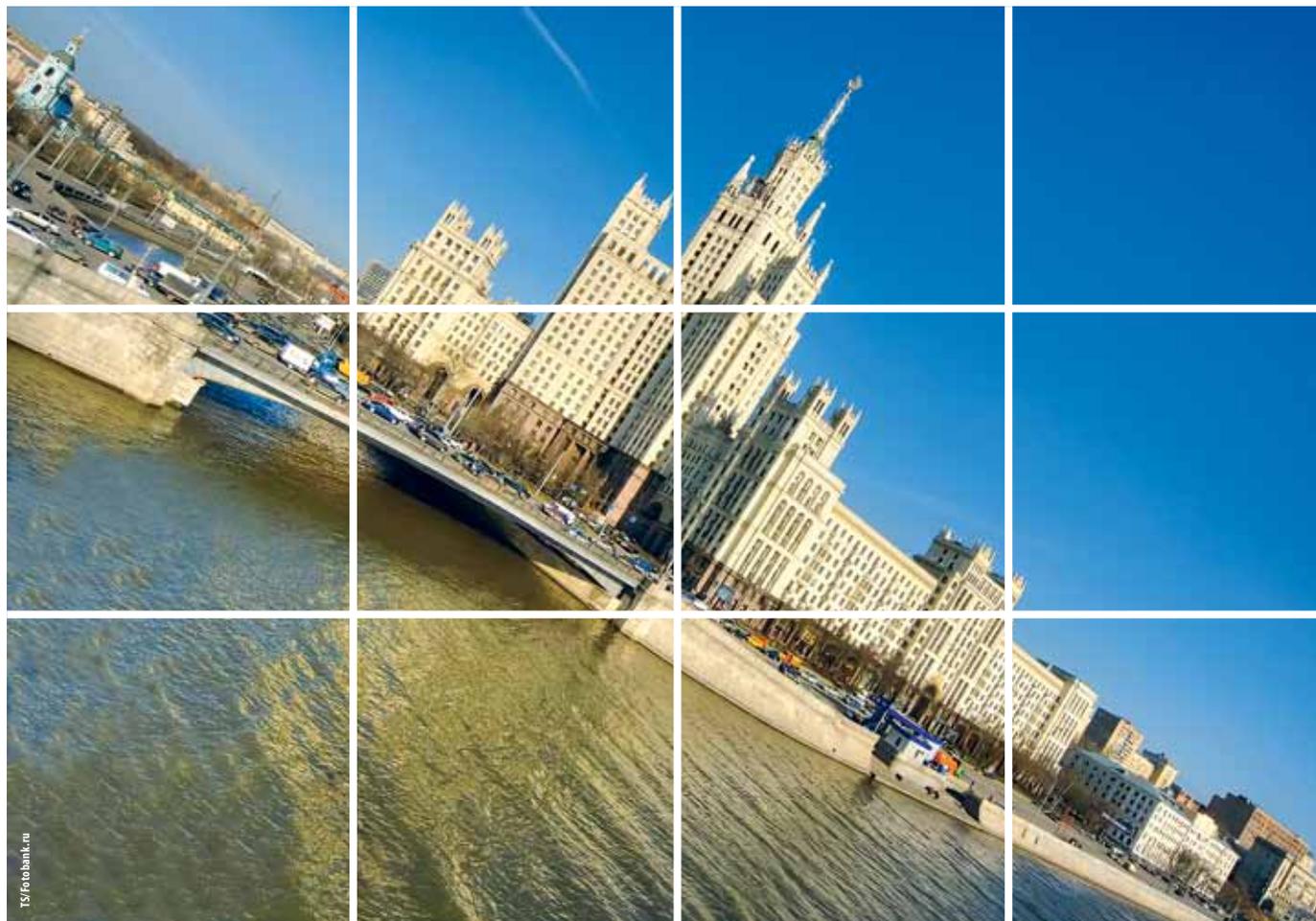
Почувствуйте высочайший уровень комфорта и персонального обслуживания, весь день, каждый день. Просторные, хорошо спланированные резиденции, построенные с использованием лучших материалов с инновационными деталями и сервисом, который включает в себя услуги консьержа и позволяет Вам использовать Ваше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

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

**ЦЕНА: по запросу**



# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# КВАРТИРА С ПРОШЛЫМ, ДОМ С ПЛИТОЙ

АВТОР: Ольга ПЕРСИКОВА

**«Просторные вестибюли, в которых для создания уюта устроены камины. Возле них предусмотрена возможность поставить диван и стол с телефоном. Имеется комната для хранения детских колясок и велосипедов. В подвальном этаже оборудована стоянка для легковых автомобилей, находящихся в личном пользовании жильцов». Нет, это не реклама современной новостройки бизнес-класса.**

Такими словами в начале 1950-х годов, еще при жизни И. В. Сталина, описывали быт новоселов одного из многочисленных произведений «сталинской» архитектуры. Подобные опции по сей день остаются недостижимыми для большинства москвичей, а уж какое впечатление производил подъезд на случайного посетителя в послевоенные годы, сложно даже представить. «Ампир во время чумы» — лишь самое мягкое из фольклорных определений. Плюс непростые жильцы: руководители-хозяйственники, знаменитые ученые, их нарядно одетые жены в шляпах; у многих — личная прислуга, для которой иногда предусматривалась от-

дельная комната. В общем, населенный богами Олимп, мифы о котором до сих пор играют на руку собственникам жилья в статусных домах 30–50-х годов прошлого века.

Какую роль играет для современного покупателя эта нематериальная составляющая данной категории жилья? Что заставляет мириться с очевидными недостатками «сталинок»? И не является ли эта натура уходящей?

Заходим в дом образца 1951 года. Время и рыночные отношения его не пощадили. Дворнички переделаны под коммерческие площади и сданы в аренду. В подъезде — никаких признаков прикаминного уюта, таинственным



## 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

образом исчезли массивные бронзовые шишки с перил лестницы. Давно не крашенные стены, паркет на площадках сильно изношен (возможно, он и есть виновник специфического старого запаха). Но в целом прилично. Дух мичуринских времен поддерживают горшки с фикусами в вестибюле — ожившая иллюстрация из «Комнатного садоводства» Сельхозгиза.

Впрочем, по словам риэлторов, завышенных требований к подъездам у покупателей этой категории жилья нет — главное, чтобы было чисто. Что же, пройдем в квартиру. Высокие потолки (от 3,2 м), большие окна, толстая кирпичная кладка обеспечивает хорошую терморегуляцию — все это типичные достоинства почти любого «сталинского» дома. Из характерных недостатков можно упомянуть скромные по современным стандартам элитного жилья площади квартир, не всегда удобную планировку (она линейная, гостиничного типа). В межэтажных перекрытиях и межквартирных стенах частично использовано дерево, а это как минимум вибрация и шумы. «Живем как одна большая итальянская семья» — распространенная жало-

ба, в том числе и в популярной высотке на Котельнической набережной.

Но хуже всего дела обстоят с коммуникациями. Их ветхость усугубляется нагрузками — они существенно превышают расчетные. В частности, строители коммунизма не предполагали, что парк бытовой техники в кухонном стояке наполнится таким количеством стиральных и посудомоечных машин. Сечение трубы и так сужено известковыми отложениями, и, если отрывается большой кусок «окаменелостей», жителям нижних этажей гарантированы проблемы. При определенной разводке труб вся грязная вода по законам гидравлики поступает через сливное отверстие в раковине в квартиру, ближайшую к месту засора. А аварийных бригад со специальным буром в Центральном округе немного, и они перегружены.

По данным аналитиков агентства недвижимости «Простор», сейчас спрос на квартиры в «сталинских» домах колеблется на уровне 5–8%, а Гильдия риэлторов Москвы в апреле объявила, что цены на подобное жилье завышены в среднем на треть. Так или иначе, недостатки «сталинок» не останавлива-

**Вкус к «сталинской» жилой застройке объясняется и многочисленными субкультурными моментами постсталинской эпохи, многие «дети» которой сейчас находятся на пике карьеры. Хотя ведомственная принадлежность зданий относительно редко отражалась в официальном названии, коренные москвичи в этих вопросах всегда ориентировались. Например, в доме № 11 по 1-й Тверской-Ямской улице и в угловом доме № 30 на площади Гагарина в свое время получали жилье офицеры НКВД, а в доме № 13 по Ленинскому проспекту обитали работники Академии наук СССР**

**НАТАЛЬЯ РАКОВА, генеральный директор агентства недвижимости Great reality:**



– Есть объективные и субъективные факторы, влияющие на выбор покупателей в пользу «сталинок». Объективные: близость к центру, качество построек. Субъективным является человеческий фактор. Для некоторых покупателей «сталинские» высоты с детства были символом

престижа, а квартиры в них представлялись образцом благополучной жизни. Покупатель такого жилья – как правило, мужчина 50-60 лет, занимающий пост государственного чиновника. Приобретение недвижимости в подобном доме является для него реализацией мечты.

Случаи, когда агентству заказывают квартиру по конкретному адресу, в том числе в исторически значимых домах, не единичны. Для того чтобы выполнить столь специфический запрос, риэлтору приходится разрабатывать специальную систему поиска. Понимая сложность задачи, покупатель го-

тов ждать месяцы, а иногда и годы. В нашем агентстве был случай, когда семья, принципиально искавшая квартиру в доме № 32 по Фрунзенской набережной, дожидалась ее два года.

Больше интереса покупатели проявляют к «сталинкам» поздней постройки, то есть возведенным после 1950 года: Тверская ул., 8, корп. 2, Университетский просп., 5; ул. Строителей, 6. Квартиры в домах более раннего периода не так привлекательны: тогда здания часто возводились без лифта, а в межэтажных перекрытиях использовалась древесина. Но даже среди них есть востребованные дома – допустим, по адресам: Староконюшенный пер., 19, Тверская ул., 9.

Главный враг «сталинского», как и любого другого, дома – время. Здания ветшают, идет износ коммуникаций – появляются дурные запахи в подъездах, сырость в подвалах, осыпавшаяся штукатурка, по стенам бегут трещины. Происходит и моральный износ: повысился уровень жизни, изменилось понимание комфорта. Требования к качественному жилью, которые предъявлялись в советское время, в наши дни не актуальны. ■

**Даже если «сталинский» дом располагается за пределами ЦАО, это не идет ему в минус: район будет зеленым, транспортно доступным и априори престижным**

ют заинтересованных людей от приобретения жилья этой категории по цене от \$6 до 20 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.

Спрос определяется адресом, расположением квартиры в здании и качеством строительства. Жители лучших «сталинок» убеждены, что «так больше не строят», и во многом они правы. Однако критичен год постройки. Считается, что послевоенное жилье по использованным технологиям лучше довоенного, и ценовой разрыв при схожей площади и привязке к местности порой достигает 20–25 %.

Что касается местоположения, то лучшее из этого жилья сконцентрировано внутри Садового кольца: «наркомовские» дома на Тверской, «Дом на набережной», жилые высоты и т.д. Это хороший компромисс цены и удачного расположения: в современных жилых комплексах и аналогичных по статусу районах 1 м<sup>2</sup> может стоить вдвое дороже. Но даже если дом располагается за пределами ЦАО, как правило, это не идет в минус: район будет зеленым, транспортно доступным и априори престижным. Достаточно вспомнить окрестности станций метро «Университет» и «Фрунзенская».

Имеют ли значение для покупателей архитектурные достоинства здания, статус памятника? Постольку-поскольку. Основное требование: дом не должен быть изношен, а перед внешними атрибутами антиквариата новые жильцы особенного трепета не испытывают. Например, знаменитый дом со шпилем на Смоленской площади, 13/21, со встроенным вестибюлем одноименной станции вводился в эксплуатацию с весьма выразительной внутренней отделкой — «дизайн интерьера» от лауреата Сталинской премии архитектора Ивана Жолтовского. Лепные карнизы, многоцветные росписи на потолках комнат, в гостиной — четырехстворчатые двери, включающие 94 (!) стеклянных элемента разных форм. В спальнях — встроенная мебель (крашенная в кремовый цвет ДСП с резными деталями). У некоторых пенсионеров часть этого великолепия сохранилась. Но, увы, можно наблюдать, как эти обломки «орнаментальных художественных мотивов в столярных изделиях» торчат из мусорного контейнера во дворе — идет очередной ремонт. Осуждать никого не возьмемся. Надо очень любить исто-





IS / fotobank.ru

В брежневскую эпоху узкопрофессиональный состав жильцов сильно размывался представителями других групп советской элиты, в том числе творческой интеллигенцией, что только способствовало мифотворчеству

**Имеет ли значение для покупателей статус памятника? Постолюк-посколюк. Главное требование – дом не должен быть изношен, а перед внешними атрибутами антиквариата новые жильцы трепета не испытывают**

рию и архитектуру, чтобы принести личный комфорт в жертву духу.

Немаловажную роль играет фактор легенды. Постконструктивистский «Дом правительства» (ул. Серафимовича, 2) именно в этом смысле является самым большим фетишем Москвы. Конечно, Кремль, река, знаменитые соседи — актеры и писатели, но и нематериальный фактор имеет большое значение. По концентрации исторического прошлого на квадратный метр ни одно российское здание с «Домом на набережной» несопоставимо. Для людей, ассоциирующих себя с историей страны (а то и желающих в нее войти), это является весомым аргументом.

Вкус к «сталинской» жилой застройке объясняется и многочисленными субкультурными моментами постсталин-

ской эпохи, многие «дети» которой сейчас находятся на пике карьеры. Хотя ведомственная принадлежность зданий относительно редко отражалась в официальном названии, коренные москвичи в этих вопросах всегда ориентировались. Например, в доме № 11 по 1-й Тверской-Ямской улице и в угловом доме № 30 на площади Гагарина в свое время получали жилье офицеры НКВД, а в доме № 13 по Ленинскому проспекту обитали работники Академии наук СССР.

Желание ассоциировать себя с представителями околоставных сообществ советской поры (со «старыми русскими»), завуалированный намек на происхождение из так называемой хорошей семьи, ностальгия по тем временам — личные мотивы разнообразны. Хотя в душу покупателя, конечно, не заглянешь.



**Для некоторых покупателей с детства «сталинские» высотки были символом престижа. Покупатель такого жилья – как правило, мужчина 50-60 лет, занимающий пост государственного чиновника**

Из характерных недостатков можно упомянуть скромные по современным стандартам элитного жилья площади квартир, не всегда удобную планировку (она линейная, гостиничного типа)



В брежневскую эпоху узкопрофессиональный состав жильцов сильно размывался представителями других групп советской элиты, в том числе творческой интеллигенцией, что только способствовало мифотворчеству. Звездный состав жильцов частично отражен в памятных досках, которыми некоторые «сталинские» дома украшены в изобилии. В изданном Мосгордумой «Перечне мемориальных плит» за 2008 год описаны 1369 объектов монументального искусства в этом жанре, актуальное их количество специалисты Департамента культуры оценивают на уровне 2 тыс. единиц. Но даже если известный человек жил непосредственно в выставленной на продажу квартире, это не является решающим фактором при выборе, хотя и повышает ее привлекательность.

Приятный пустячок, но не настолько, чтобы за него переплачивать.

То же касается и ныне живущих знаменитых соседей. Сегодня любой желающий может «пробить» дом на предмет громких имен по онлайн-базе. Некоторые риэлторы используют этот прием для стимулирования интереса. Так, рассказывая о квартире за \$2 млн в упомянутом доме архитектора Бориса Иофана на ул. Серафимовича, агентство Penny Lane Realty еще в январе этого года ссылалось на патриарха Кирилла. Этот дом, конечно, все знают, но по не столь легендарным адресам такой прием иногда срывает. Громкие имена выступают своеобразными маркерами престижа для покупателей из других регионов, пока еще не очень хорошо ориентирующихся в московской топографии. 



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-VII (корпус 2)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VIII**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX, X**

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

# 937-76-55

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



## «Микрорайон Немчиновка»: ОАЗИС РЯДОМ С МКАД

**Строящийся жилой комплекс «Микрорайон Немчиновка» – уникальное предложение на подмосковном рынке. Такими определениями, как «уникальный», нельзя разбрасываться – их надо доказывать и подтверждать. Что ж, попробуем.**

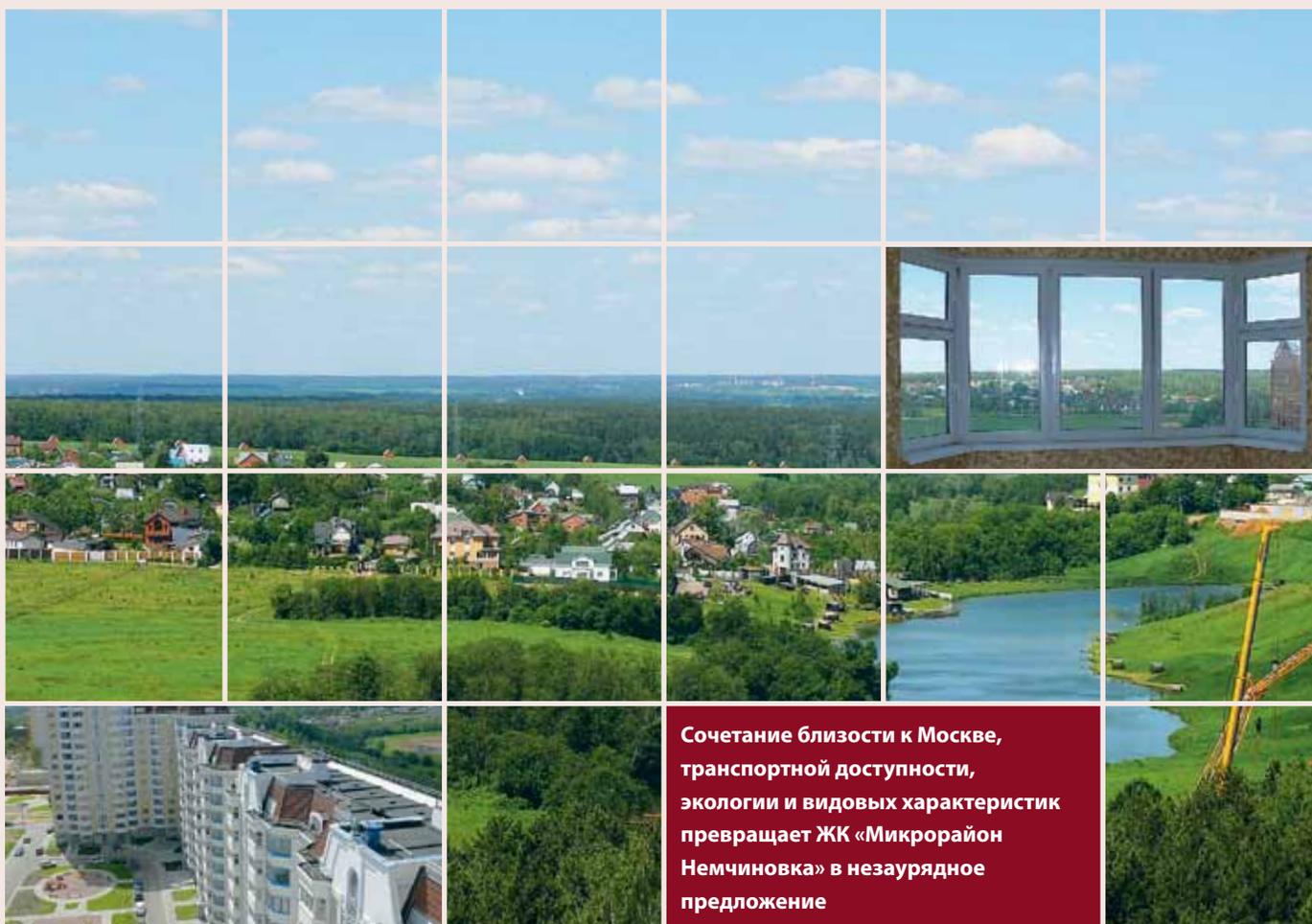
**Р**азберемся по порядку. Микрорайон находится менее чем в 1 км от МКАД по западному направлению, между Минским и Рублево-Успенским шоссе. Сама по себе эта характеристика исключительной не является: мало ли есть жилых корпусов, практически примыкающих к кольцевой автодороге со стороны Подмосковья? Правда, как правило, все они расположены по соседству с промзонами, складскими комплексами или гаражными кооперативами советского образца.

А вот поселок Немчиновка, на территории которого появился одноименный микрорайон, — настоящий экологический оазис в ближнем Подмосковье: стародачное поселение, утопающее в зелени, вековые сосны на участках, ключевой пруд в центре и вытекающая из него

речка Чаченка. Формально Немчиновка имеет статус «поселка городского типа», но ничего «типа городского» в ней нет — ни промышленных предприятий, ни многоэтажных кварталов.

И вот на краю поселка, на высоком холме, с которого открываются потрясающие виды на окрестные поля и леса, сейчас заканчивается строительство жилого микрорайона. При этом от МКАД его отделяет почти километровая коттеджная застройка.

Сочетание близости к Москве, транспортной доступности, экологического благополучия и видовых характеристик превращает этот объект в незаурядное предложение. Наконец, последний штрих — стоимость от 96 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. И это в готовом доме серии П-44 Т, причем уже с отделкой. По та-



**Сочетание близости к Москве, транспортной доступности, экологии и видовых характеристик превращает ЖК «Микрорайон Немчиновка» в незаурядное предложение**

кой цене не то что в Москве — даже в Одинцове непросто найти квартиру.

Недалеко от «Микрорайона Немчиновка» пройдет платная трасса М1 — дублер Минского шоссе, которую проложат в обход Одинцова, ее строительство идет полным ходом. Девелопер ЖК «Микрорайон Немчиновка» — компания УНР-494 — только что согласовала проект развязки, которая позволит жителям поселка въезжать на трассу М1 и съезжать с нее. Финансировать строительство развязки будет ОАО «УНР-494».

Что это значит для жителей микрорайона? Жители Немчиновки смогут быстро доехать до Минского шоссе, минуя одинцовские пробки. В будущем трасса М1 будет продолжена на территории столицы как северный дублер Кутузовского проспекта и пройдет прямо до ММДЦ «Москва-Сити». Это будет бессветофорная трасса, по которой от Немчиновки можно будет доехать до делового центра города за 15 мин. И вот тогда эта точка на карте Подмосковья станет действительно уникальной с точки зрения транспортной доступности.

Кстати, нелишне отметить, что в пяти минутах ходьбы от Немчиновки — же-

лезнодорожная станция Ромашково, от которой за четверть часа электричка доведет до станции метро «Фили» или за 25 мин — до «Беговой».

Несколько слов стоит сказать и о самом комплексе. На 13 га возведено восемь корпусов, из которых один — монолитно-кирпичный, остальные — панельные дома П-44 Т и П-44 К (наиболее популярные у москвичей и уже обкатанные серии). Сейчас покупатель имеет возможность выбрать квартиру как в монолитном, так и в панельном (с готовой отделкой).

Территория микрорайона охраняемая, внутри — полный набор социальной инфраструктуры: школа, детский сад, спортивный центр, магазины, аптека, отделение банка, медицинский центр и предприятия бытового обслуживания. То есть все насущные бытовые вопросы жители микрорайона решат на месте, для этого не понадобится ездить в Москву.

В июне открываются продажи мест в наземном паркинге. Продажи квартир, машиномест и нежилых помещений в ЖК «Микрорайон Немчиновка» ведет известный риэлтор — компания «Инком-Недвижимость». ■

**На краю поселка, на высоком холме, с которого открываются потрясающие виды на окрестные поля и леса, сейчас заканчивается строительство жилого микрорайона. При этом от МКАД его отделяет почти километровая коттеджная застройка**





# Покупая новостройку, проверяй застройщика

**Покупка жилья – одно из самых ответственных мероприятий для любого человека. Зачастую собственное уютное жилье определяет качество жизни на долгие годы. Неудивительно, что многих людей, впервые сталкивающихся с покупкой жилья, волнует, как купить квартиру, в первую очередь в новостройке, и не прогадать, не попасть в ряды обманутых дольщиков?**

**В**опросов при приобретении новостройки, как показывает практика, возникает множество. На что необходимо обращать пристальное внимание при покупке жилья на стадии строительства? Справиться с этой непростой задачей помогает первый вице-президент Группы Компаний ПИК Артем Эйрамджанц.

— **Артем, многие покупатели мечтают приобрести жилье в современных комфортных новостройках. Но ситуация с обманутыми дольщиками заставляет многих серьезно задуматься, стоит ли так рисковать.**

— Давайте разберемся с этими страхами. С чего все покупатели начинают выбор квартиры? С ее расположения и цены — это два главных параметра при выборе жилья на вторичном рынке.

На первичном рынке нюансов гораздо больше. Прежде всего, нужно посмотреть, кто строит дом. Если вы хотите, чтобы купленные метры стали вашими, вопрос репутации застройщика должен быть для вас первым и самым важным вопросом. Ведь котлован может никогда не стать достойным жилым комплексом, если застройщик окажется мошенником или банкротом.

— **Так на что же надо обращать внимание при выборе застройщика?**

— Первое: как долго компания работает на рынке. Если это новичок с единственным жилым проектом, то не стоит рисковать сбережениями. Второй вопрос: сколько объектов компания уже построила и сколько возводит в настоящий момент. Если это всего один дом, риски возрастают. Опытный покупатель



Если банк проверил застройщика и вынес положительное решение о кредитовании его квартир, это верный знак, что риски минимальны.

обратит внимание и на наличие у компании собственных производственных мощностей и подрядных организаций: на мой взгляд, это хорошая гарантия того, что девелопер полностью контролирует процесс строительства и не зависит от сторонних подрядчиков. И наконец, немаловажный аспект — условия приобретения квартиры. Самый предпочтительный вариант оформления документов — договор долевого участия, защищающий права дольщика как от повторной продажи квартиры, так и от задержки строительства в виде прописанных штрафов за перенос сдачи дома.

— **Артем, многие уверены, что даже договор долевого участия не гарантирует благонадежность компании-застройщика. Так ли это?**

— Как я уже говорил, вопрос репутации застройщика является главным при покупке квартиры в новостройке. Посмотрите на головной офис компании, оцените, в каких условиях работают сотрудники, как оформлена клиентская зона. Ведь серьезная и стабильная организация вкладывает значительные средства в оборудование офиса, который

должен служить ей долгие годы. Такая компания не съедет из здания за одну ночь с деньгами обманутых дольщиков.

По моему мнению, на сегодняшний день один из основных показателей надежности компании помимо наработанной годами репутации — готовность банков давать покупателям ипотечные кредиты. Ведь не секрет, что покупатель ограничен в выборе кредитных организаций: список банков, где реально взять ипотечный кредит на покупку новостройки, довольно небольшой в сравнении с другими видами кредитования. Это связано с тем, что банк, прежде чем начать работу по той или иной новостройке, тщательно изучает всю документацию по проекту, а также операционную деятельность и финансовое состояние девелопера. Это длительная и сложная процедура, которую не все застройщики в состоянии успешно пройти. Зато если банк проверил застройщика и вынес положительное решение о кредитовании его квартир, это верный знак, что риски минимальны. Так что компания, с которой по ипотеке работают сразу несколько крупных банков, имеет высокую степень надежности. **■**

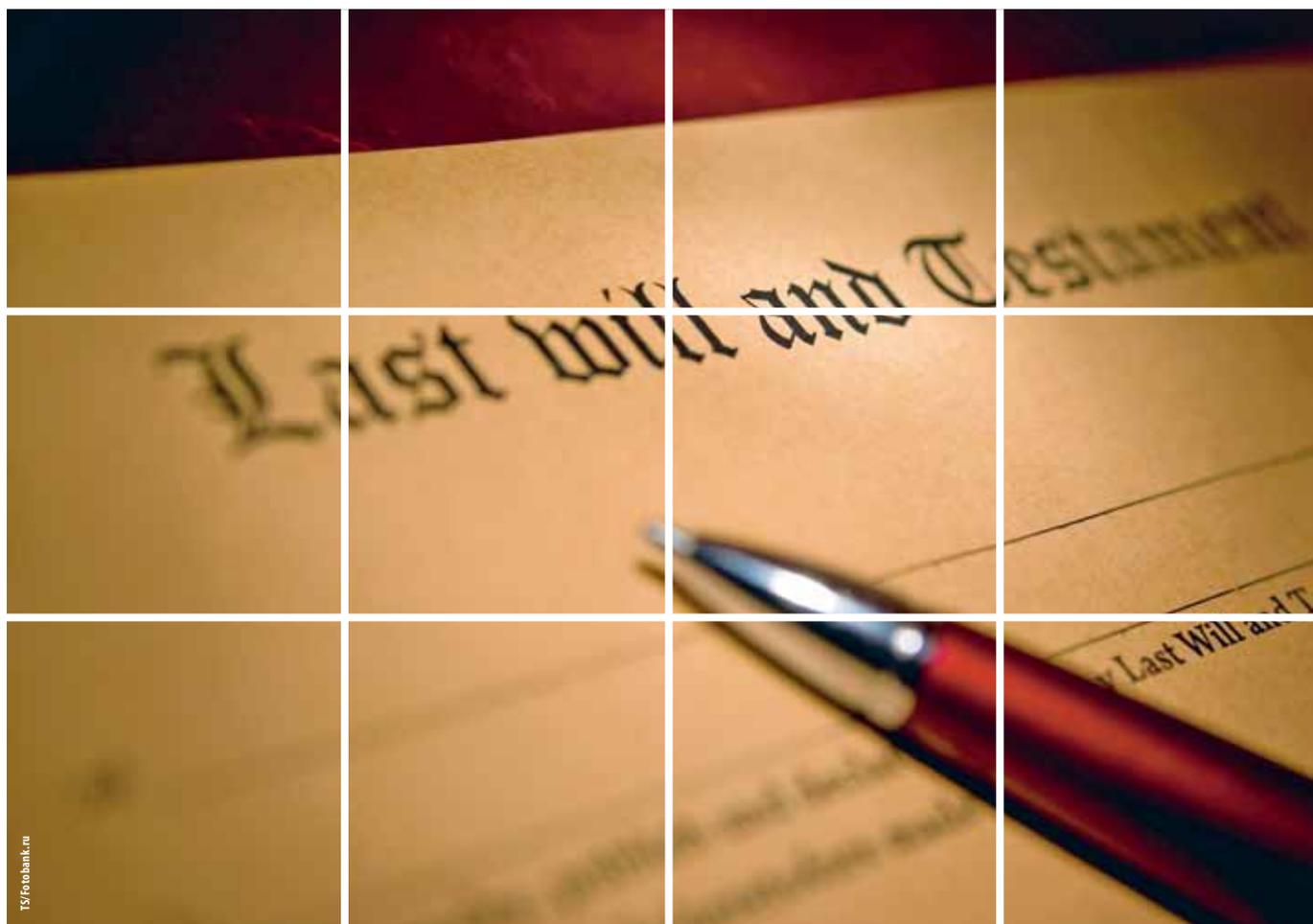


## СПРАВКА

**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»



**ВАЖНО ВСЁ!**



# Квартира на Ленинском. Диагноз — продавать

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Легенда: умерла бабушка. Наследство – «трешка» на Ленинском стоимостью около 15 млн руб. Субъект – Андрей, человек успешный, все бытовые проблемы давно решены. Мертвый (извините за каламбур) капитал неприемлем. Вопрос простой: что делать с квартирой? Сдавать в аренду, продавать и что-то покупать, но что? Или подождать? Но зачем и стоит ли? Вариант «продать и пропить» не рассматривается.**

Ситуацию комментируют три риэлтора и высказывают десять мнений. Хуже того, все заманчивы. Конечно, на основе таких скудных данных ни один эксперт не возьмется давать рекомендации всерьез. А мы и попросили быть не слишком серьезными. Удивительное дело, все эксперты представили себе дом и квартиру примерно одинаково и верно, даже образ «Андрея» один в один совпал с прототипом — вот что значит профессионалы.

Итак, что делать прототипу? Делать что-то надо, ведь оставлять все как есть бессмысленно и накладно. «Сейчас вторичный рынок растет че-

репашьими темпами, а 15 млн руб., конечно, не состояние по московским меркам, — рассуждает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Но и не три копейки. Сдать в аренду квартиру с ремонтом в стиле «от бабушки» можно, но совсем дешево. Делать же нормальный ремонт в «сталинке» затратно, к тому же последующая сдача квартиры принесет не больше 3–4% годовых».

Кроме того, Денис обещает нашему герою головную боль со сменой и поиском арендаторов, амортизацией и ремонтом мебели, техники. Вариант договора с управляющей компанией, которая взвалит на себя все эти муки,



12/foobank.ru

«Эту квартиру стоит сдавать только в том случае, если в будущем она пригодится подростовому ребенку. Тогда с учетом расположения на Ленинском проспекте можно рассчитывать на 60 тыс. руб. в месяц»

**«Вторичный рынок растет черепашьими темпами, а 15 млн руб. не состояние по московским меркам, но и не три копейки. Сдать в аренду квартиру с ремонтом в стиле «от бабушки» можно, но совсем дешево»**

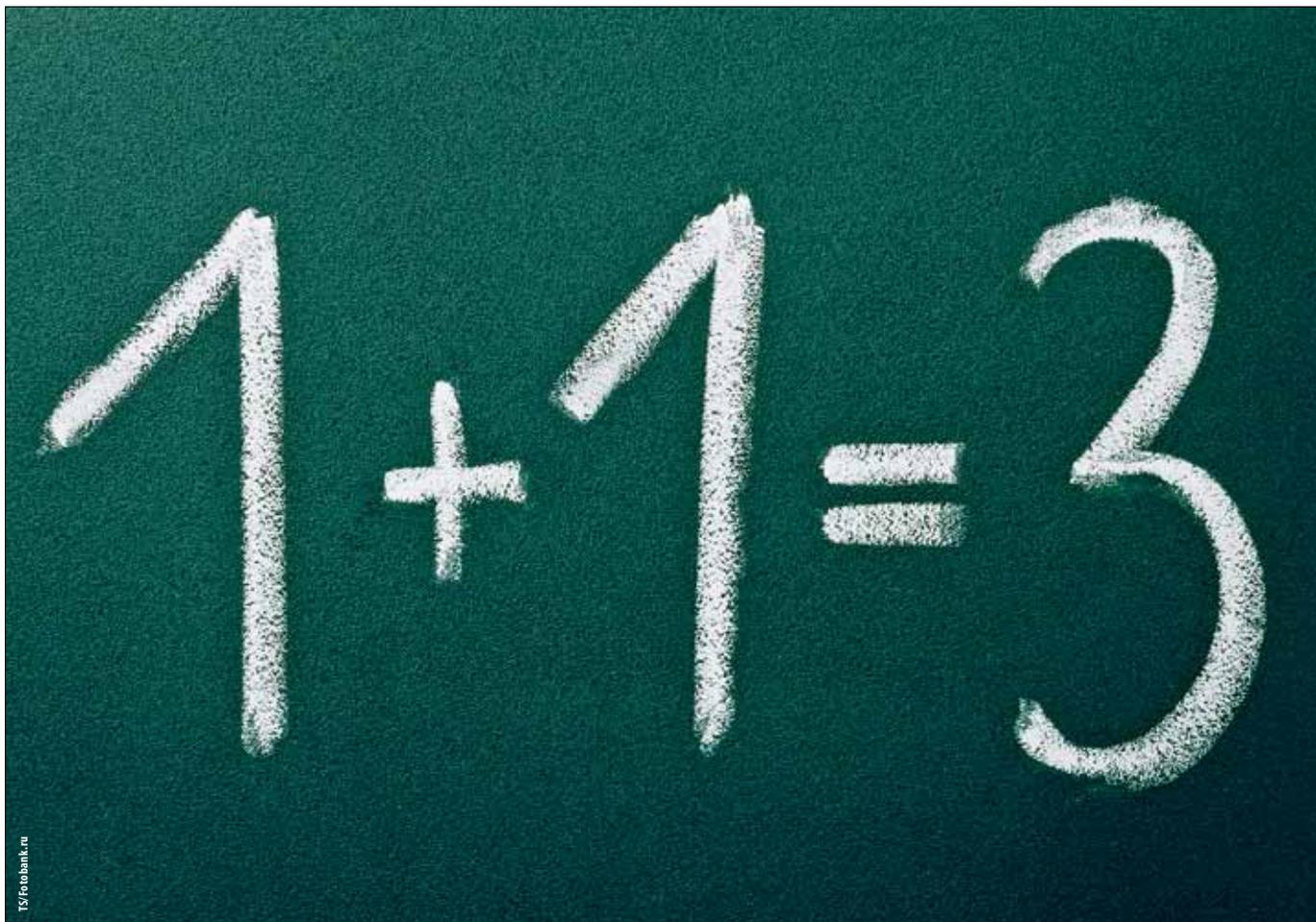
Денис, как, впрочем, и другие эксперты, не рассматривает. Очевидно, потому, что управляющей компании эти пусть не три копейки, а пятиалтынный, не слишком интересны.

«От «трешки» на Ленинском надо извлекать, — категоричен и директор департамента городской недвижимости «Калинка-риэлти» Виктор Садыгов. — Если в ней не жить, то сдавать глупо: 60 тыс. в месяц для Андрея не деньги». Впрочем, Виктор Садыгов оставляет Андрею пространство для маневра со сдачей внаем: «Было бы здорово подождать пару лет, пока цена не подрастет на 15–20%. А лучше выдержать паузу три года, тогда не придется платить налог на продажу недвижимости 13%. То есть один из способов распорядиться недви-

мостью — сдать на три года, чтобы не стояла, потом продать. Либо продавать сейчас: минимизация налогов возможна, хоть это и рискованный путь». Если же у Андрея проснется вкус к статусу рантье, то на этот случай эксперт предлагает еще одну схему: «Быстро продать и купить две «однушки», которые затем сдавать. «Однушки» более ликвидны».

«Если у меня была бы такая «трешка», я бы ее продала», — говорит генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова. По ее мнению, сдавать такое «лишнее» жилье проблематично: с этими квартирантами вечные сложности. Может быть,





**Если же проснется вкус к статусу рантье, то на этот случай эксперт предлагает еще одну схему: «Быстро продать «трешку» и купить две «однушки», которые затем сдавать. «Однушки» более ликвидны»**

единственное исключение: «Эту квартиру я стала бы сдавать только в том случае, если в будущем она пригодится подростку. Тогда в зависимости от состояния квартиры и с учетом расположения на Ленинском проспекте можно рассчитывать где-то на 60 тыс. руб. в месяц».

Денис Попов советует продать квартиру в том виде, в каком она есть: еще

Единственный голос в защиту сдачи рассматриваемой квартиры внаем подала руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева: «Если человек заинтересован в максимизации прибыли, рекомендую следующую схему. Для начала в имеющейся квартире сделать ремонт. Таким образом повысится ее привлекательность как

«Лучше выдержать паузу три года, тогда не придется платить налог на продажу недвижимости 13%. То есть один из способов распорядиться недвижимостью – сдать на три года, чтобы не стояла, потом продать»

существуют любители подобной недвижимости. «Однако такое жилье стремительно теряет популярность из-за неудобных планировок, а главное — из-за отсутствия паркинга — самого важного критерия подбора жилья для состоятельного человека», — подытоживает свое видение ситуации с наймом Денис Попов.

для арендаторов, так и для возможных покупателей».

Приведение квартиры в относительно божеший вид стоит ориентировочно от 300 до 600 тыс. руб. Галина Киселева уверена, что, потратив на ремонт 500 тыс. руб., которые имеет смысл разнести на несколько лет от ремонта до ремонта, цену найма мож-

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!

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ВЕДУЩИЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ТВ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС  
ПРОФЕССИОНАЛОВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНФ. ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



но существенно повысить: «На рынке ставка аренды такой квартиры будет составлять около 80 тыс. руб. в месяц. Если собственник станет сдавать квартиру целый год, то он получит прибыльность порядка 6,5%». Андрей, подумайте.

Денис Попов торопит: «Полученные от продажи квартиры деньги разумно вложить в новостройку бизнес-класса на стадии строительства в том же районе. Покупать обязательно в соответствии с № 214-ФЗ. Сейчас такая недвижимость оценивается от 130–150 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. То есть вырученных от продажи бабушкиной квартиры средств хватит на 100–120 м<sup>2</sup>. Через пару лет после окончания строительства ее получится продать уже за 200 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> и даже дороже».

Примерно из тех же соображений исходит управляющий директор компании Soho Estate Ирина Егорова. Эксперт, хотя и называет «трешку» на Ленинском «стабильно надежной фактурой», все же подсказывает, что для покупки трехкомнатной квартиры в новостройке в этом же районе потребуются добавить 10–15 млн руб., а в ре-

зультате приобретаются неоспоримые преимущества: подземный гараж, более однородный состав жителей дома, современные лифты и инженерия, просторные входные группы.

«Учитывая собственный опыт, советую в любом случае избавляться от «нафталина», — рекомендует Ирина Андрею. — Нужно смотреть вперед, стараться переложить средства в новые проекты с современными опциями жизни. Тем более на раннем этапе строительства объекта реально получить хорошую скидку или выиграть на росте цен по мере приближения проекта к финальной стадии».

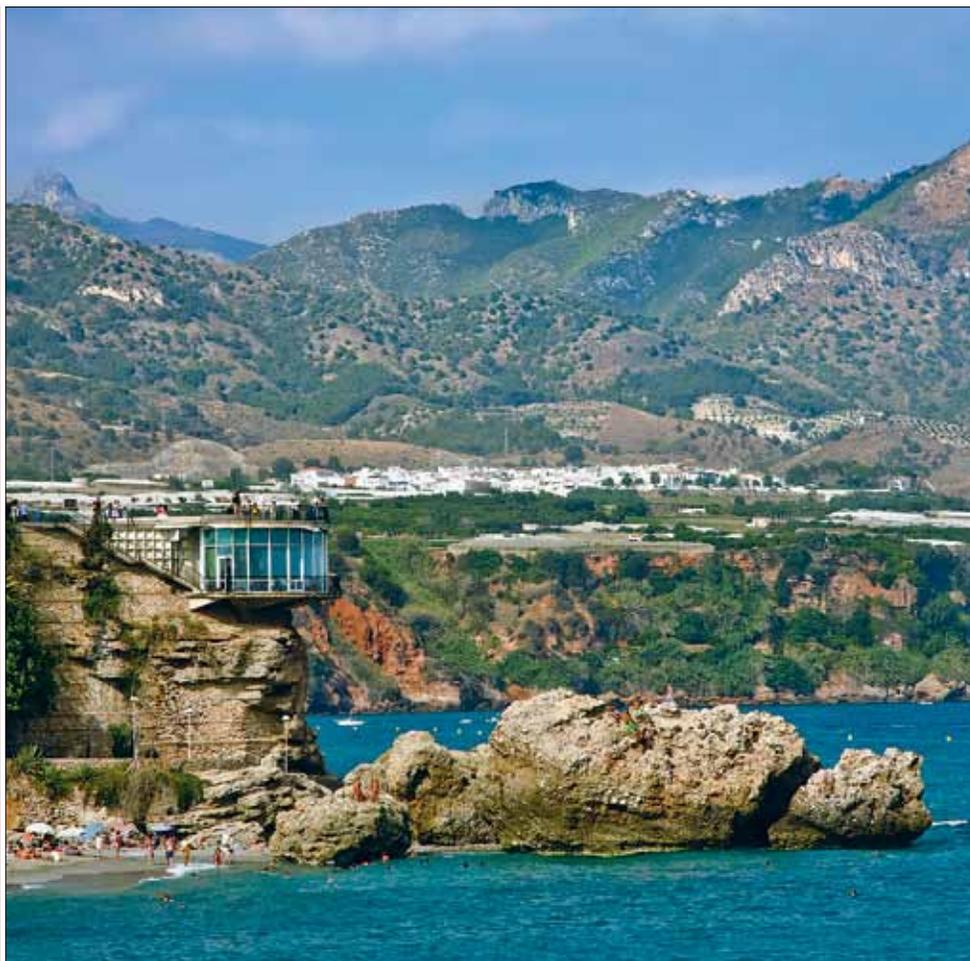
Второй вариант от Ирины Егоровой — купить апартаменты в современных проектах, например в Хамовниках: «Преимущества те же, что и у квартиры в новом доме: охрана, инженерия, парковка. Сдаваться в аренду апартаменты будут не хуже, а перспектив больше. Доля апартаментов в объеме предложений сегодня составляет около 30%. Они дешевле квартир, а факт регистрации для Андрея — условность».

«Я бы на месте Андрея, который успешен и обеспечен жильем, приоб-

**Приведение квартиры в божеский вид стоит ориентировочно от 300 до 600 тыс. руб. При этом цену найма можно существенно повысить: «На рынке ставка аренды квартиры составит около 80 тыс. руб. в месяц»**



Топовыми среди россиян считаются побережья провинций Аликанте и Малага (маркетинговые названия Коста-Бланка и Коста-дель-Соль соответственно), на которые приходится более 60% запросов. «Допустим, в Gata De Gorgos вилла площадью 200 м<sup>2</sup> (три спальни, две ванные комнаты) с большой придомовой территорией – садом, бассейном, зоной для отдыха – предлагается за €279 тыс. (это около 11 млн руб.). И еще останутся деньги на покупку автомобиля, чтобы с легкостью передвигаться по Испании, да и вообще по Европе всей семьей»



«15 млн руб. можно положить в банк или направить в свой бизнес, на них же получится приобрести маленький катер или охотничий домик, круто отдохнуть на Сейшелах или Мальдивах. Или забыть про все советы и купить кольцо с бриллиантом в подарок любимой женщине»

«Сталинское» жилье стремительно теряет популярность из-за неудобных планировок, а главное – из-за отсутствия паркинга – самого важного критерия для состоятельного человека»

рел бы недвижимость за рубежом, — делает нестандартный ход управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов. — Если есть желание инвестировать средства, то выбор однозначен — Лондон. Если подбирать дом для семейного отдыха с детьми, то идеально подойдет дом на испанском побережье».

Если говорить об Испании, то топовыми среди россиян эксперт называет побережья провинций Аликанте и Малага (маркетинговые названия Коста-Бланка и Коста-дель-Соль соответственно), на которые приходится более 60% запросов. «Допустим, — продолжает Тимур Сайфутдинов, — в Gata De Gorgos вилла площадью 200 м<sup>2</sup> (три спальни, две ванные комнаты) с боль-

шой придомовой территорией — садом, бассейном, зоной для отдыха — предлагается за €279 тыс. (это около 11 млн руб.). У Андрея еще останутся деньги на покупку автомобиля, чтобы с легкостью передвигаться по Испании, да и вообще по Европе всей семьей».

Ирина Могилатова заканчивает наставления на философской ноте: «Если мы говорим о действительно успешном человеке, то чем выше его благосостояние, тем больше вариантов потратить деньги: 15 млн руб. можно положить в банк или направить в свой бизнес, на них же получится приобрести маленький катер или охотничий домик, круто отдохнуть на Сейшелах или Мальдивах. Или забыть про все советы и купить кольцо с бриллиантом в подарок любимой женщине». ■

10 КВАРТИР ИЗ СПЕЦФОНДА НА РУБЛЕВСКОМ Ш.

Жилой комплекс  
«СОЛНЦЕ»

3-4 комнатные  
квартиры



ДОМ ПОСТРОЕН!

**HALS**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ  
725-5555

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## ФОТОГАЛЕРЕЯ



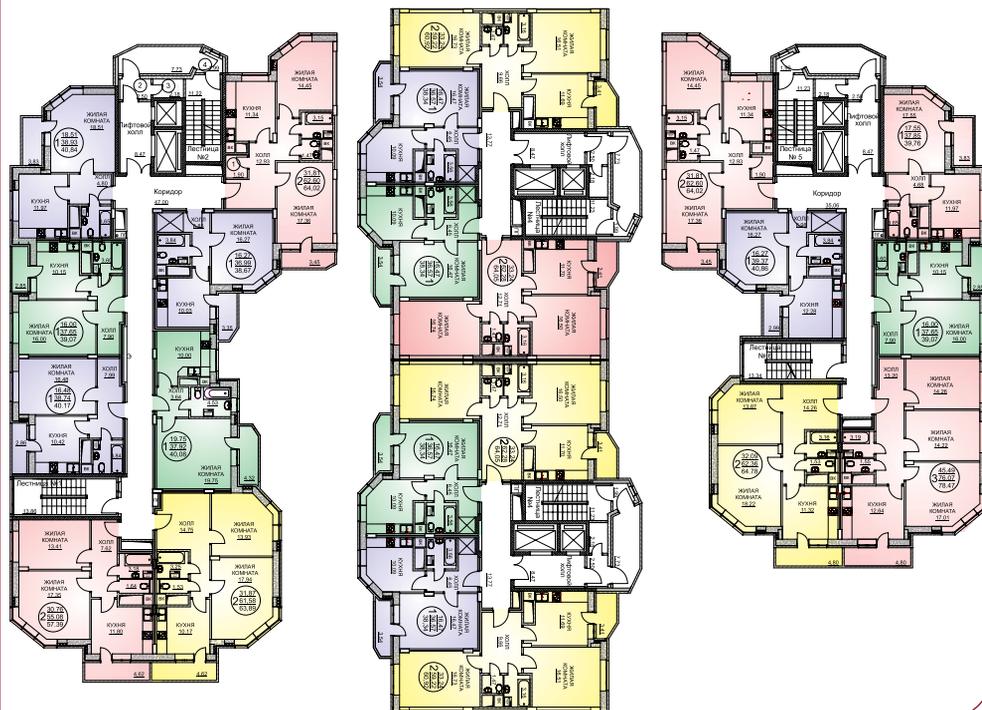
ЖК «Львовский»

WWW.ПЖИ-ЛЬВОВСКИЙ.РФ

## О ПРОЕКТЕ

- Жилой комплекс «Львовский» расположен в Подольском районе, пос. Львовский, в 28 км от МКАД по Варшавскому или Симферопольскому шоссе. Поселок городского типа, в котором ведется строительство первой очереди ЖК «Львовский» имеет выгодное транспортное сообщение с Москвой: от ж/д станции «Львовская» до ж/д станции «Царицыно» – 40 минут езды.
- Приобретая квартиру в жилом комплексе «Львовский», клиенты ООО «ПЖИ» получают «городскую дачу». Здесь есть всё необходимое: магазины, школы, детские сады, Сбербанк, больница. Подольский район – замечательное место для отдыха, есть и грибные и ягодные места, а буквально рядом с поселком расположено живописное озеро с благоустроенным пляжем.

## ПЛАНИРОВКИ



**Потенциальный клиент ООО «ПЖИ»**  
**Галина Васильевна Иванова** приехала из Екатеринбурга и планирует поселиться поближе к Москве, где у неё много родственников. Рассмотрев несколько вариантов, остановилась на новом жилом комплексе в пос. Львовском.

– Красивый дом, благоустроенный, да и места вокруг живописные. А главное, цены приемлемые. Для меня поиск окончен: выбираю посёлок Львовский, – говорит новая жительница ближнего Подмосковья.

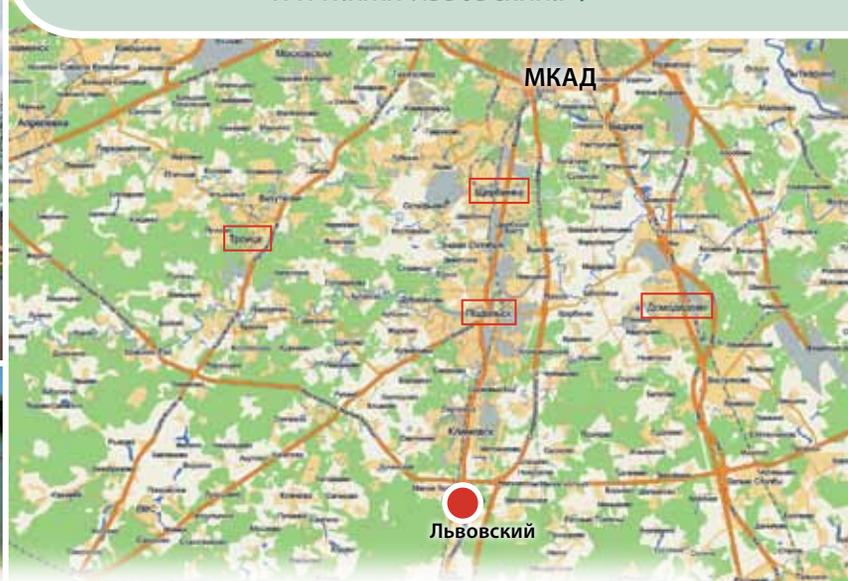


**Елена Кубракова:**

В моей семье постоянно обсуждался вопрос, связанный с тем, не переехать ли нам отсюда поближе к городу с его более развитой инфраструктурой. Теперь все городские блага «приедут» к нам, все очень удачно складывается, купим здесь квартиру и будем радоваться жизни, растить детей.

# Жилой комплекс «Львовский»

WWW.ПЖИ-ЛЬВОВСКИЙ.РФ



## ИНФРАСТРУКТУРА

Жилой дом первой очереди строительства (ул. Горького, д. 17) будет представлять из себя 4-х секционное здание переменной этажности (11-17 этажей), фундамент – монолитная железобетонная плита; плиты перекрытия – монолитные железобетонные; наружные стены – несущие, наружный слой – кладка лицевым керамическим кирпичом толщиной 120 мм.

Внутренний слой – несущие стены из монолитного железобетона толщиной 250 мм.

ООО «ПЖИ», выступая застройщиком Жилого комплекса «Львовский», согласно Договору о развитии застроенной территории берет на себя обязательства по предоставлению Администрации поселка Львовский 9 тыс. кв. метров жилья для переселения жителей из ветхого фонда в благоустроенные квартиры, с этой целью квартиры в новостройках уже зарезервированы. Остальные квартиры реализуются по ФЗ-214.

Строительство жилых домов ведется в строгом соответствии с действующим законодательством, клиенты могут воспользоваться кредитными

ипотечными программами Сбербанка России и других ведущих банков, а также приобрести квартиру в рассрочку.

В выборе места возведения ЖК «Львовский» есть много плюсов. Подольский район, и, в частности, поселок городского типа Львовский сочетает в себе все условия для комфортного проживания в городских условиях, но в то же время обладают неоспоримым преимуществом перед более застроенными территориями – непосредственной близостью с природой.

Неподалеку от поселка «Львовский» расположен действующий православный храм удивительной красоты, место паломничества прихожан из соседних городских поселений.

Несмотря на кажущуюся провинциальность, поселок Львовский расположен не так далеко от Москвы: в 26 км от МКАД, это в 45 минутах езды от ж/д станции «Львовская», находящейся неподалеку от возводимых жилых домов. Автобусы и маршрутные такси курсируют с 15-минутным интервалом движения.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

### ИПОТЕКА

Минимальный первоначальный взнос – от 10 %  
Срок предоставления кредита – до 30 лет.  
Возможность получения кредита – по двум документам.

### РАССРОЧКА

Минимальный первоначальный взнос – уточнять в офисе продаж. Максимальный срок предоставления – 1 год. Оплата – равными долями, но не позднее срока сдачи дома в эксплуатацию (10.03.2014 г.)

Всего в доме	288 квартир
однокомнатных	162 квартир
двухкомнатных	116 квартир
трехкомнатных	10 квартир
Количество секций	4
Плотность застройки (4 дома)	468 чел./на 1 га
Количество машиномест на придомовых открытых автостоянках	50 м/м

<b>Метро</b>	«Аннино», «Бульвар Дмитрия Донского», «Царицыно»
<b>Объект</b>	Жилой комплекс «Львовский»
<b>Адрес</b>	Московская область, Подольский район, пос. Львовский, ул. Горького, д.17, ул. Орджоникидзе, д.2, корп.1, корп.2
<b>Срок ГК</b>	I квартал 2014 года
<b>Начало монтажа</b>	январь 2012 года
<b>Состояние монтажа</b>	монтаж 3-го этажа
<b>Внешняя отделка</b>	облицовочный кирпич
<b>Проект</b>	монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	26 502
<b>Количество комнат в кварт.</b>	1, 2, 3
<b>Отделка</b>	без отделки и с отделкой



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



# В ГОРОДЕ НЕВЫУЧЕННЫХ УРОКОВ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**На Западе образовательные учреждения являются одним из ключевых факторов, которые формируют стоимость жилья. Например, британцы, знающие толк в обучении, сначала подыскивают для детей школу, а уже потом – дом поблизости. В США престижность того или иного района (следовательно, и стоимость недвижимости) напрямую зависит от образовательных возможностей, которые он предоставляет.**

**П**ринцип «не экономить на образовании» давно и успешно используется западными девелоперами, инвесторами и риэлторами. **ДН** выяснил, существует ли подобная зависимость в нашей стране: важна ли покупателям московской и подмосковной недвижимости хорошая школа рядом с домом и готовы ли россияне за это доплачивать.

Начнем с того, что тенденция удорожания недвижимости, расположенной около престижных учебных заведений, на Западе сложилась давно. В нашей стране подобные связи раньше не были актуальны. Каких-то двадцать лет назад и рынка недвижимости не было.

Институт прописки прикреплял каждого ребенка к определенной школе. Шансов сменить школу было не очень много, и они никак не были связаны с местом проживания.

Появление рыночных механизмов изменило ситуацию. Сегодня покупатели могут себе позволить подбирать как школу под жилье, так и жилье под школу. Однако, по словам риэлторов, в подавляющем большинстве случаев соотечественники действуют по сложившейся привычке выбирать сначала недвижимость, а затем школу. И хотя практически все покупатели с детьми, присматривая жилье, интересуются наличием школы в шаговой доступности.



TS/PhotoBank.ru

Практически все покупатели с детьми, присматривая жилье, интересуются наличием школы в шаговой доступности, но этот фактор редко бывает решающим при принятии решения о покупке

**Логика москвичей: главное, чтобы район устраивал, а до школы ребенка можно и довести. А вот на Западе престижные школы позволяют называть район элитным**

сти, этот фактор редко бывает решающим при принятии решения о покупке. По словам директора департамента аренды компании IntermarkSavills Галины Сенько (Ткач), среди покупателей элитного жилья доля тех, кто делает свой выбор, ориентируясь на близость к школе, крайне мала — не более 2%. Тем не менее отдельные примеры все же есть. Так, по словам эксперта, 80% клиентов компании, купивших квартиры в ЖК «Покровские холмы», были мотивированы тем, что рядом с комплексом находится Англо-американская школа. Похожая ситуация сложилась и с ЖК «Шведский тупик» в районе Тверского бульвара, где к моменту сдачи дома было реализовано 60% площадей. Это объяснялось широким выбором достойных школ —

от специализированных государственных до элитных частных. В список исключений, которые влияют на покупателей квартир, следует внести и специальные музыкальные, балетные или художественные школы.

Кроме того, в России западную традицию приоритета школ поддерживают иностранцы, работающие в нашей стране. По словам руководителя офиса «Добрынинское» компании «Инком-Недвижимость» Юлии Лурье, в Москве подобная тенденция наблюдается среди французов, которые являются самыми активными покупателями столичной недвижимости. Они отдают особенное предпочтение районам, где расположены французские учебные заведения: Красносельский (французский лицей им. Александра Дюма



**В России западную традицию приоритета школ поддерживают экспаты. В Москве подобная тенденция наблюдается среди французов, которые являются самыми активными покупателями столичной недвижимости**

Сегодня покупатели могут себе позволить подбирать как школу под жилье, так и жилье под школу. Однако соотечественники действуют по сложившейся привычке выбирать сначала недвижимость, а затем школу

в Милютинском переулке), Якиманку (школа при посольстве Франции в Спасоналивковском переулке). Свой центр притяжения есть и у американцев, проживающих в поселке Росинка: на его территории находится Британская международная школа.

Но в целом ориентированность на близость школы к дому нечасто встречается среди покупателей на московском рынке. И уж тем более не приходится говорить о том, что клиенты доплачивают за такое соседство, как это происходит во многих развитых странах. Логика москвичей: главное, чтобы район устраивал, а до школы ребенка можно и довести. А вот на Западе престижные школы позволяют называть район элитным. В США, кстати, местные власти умело пользуются этим прин-

ципом, когда для уменьшения дифференциации в неблагополучном районе строится хорошая школа.

Обычно учреждение, дающее качественное образование, мгновенно привлекает более обеспеченных учащихся, а вслед за ними и их родителей, приобретающих недвижимость неподалеку. У нас учебные заведения пока никак не фигурируют среди классоформирующих параметров. С трудом верится, что состоятельные покупатели поменяют Остоженку на Кузьминки или Марьино, даже если там откроется филиал Oxford High School.

Хотя уже упомянутая Англо-американская школа в Покровском-Стрешневе сделала этот удаленный от центра район притягательным для элитных покупателей. За несколько лет



здесь было возведено несколько весьма дорогих жилых комплексов — основными покупателями и арендаторами квартир стали семьи с детьми. Стоимость жилья в этом районе варьируется от 190 до 650 тыс. руб. за м<sup>2</sup>. Таким образом, цены на недвижимость в Покровском-Стрешневе сопоставимы с ценами на недвижимость в центральных районах Москвы. Как утверждает генеральный директор компании «МИЦ-Недвижимость» Наталья Соломонова, сами по себе хорошие учебные заведения не сильно сказываются на стоимости жилья в окружении, однако, как правило, способны напрямую влиять на класс возводимого жилья, формируя однородную социальную среду.

«Интерес к жилью в районе Крылатских Холмов возник после того, как там открылась The International School of Moscow, — добавляет Галина Сенько (Ткач). — Некоторое время назад в Новогирееве открылась отличная школа — The English International School, однако далеко не все покупатели готовы переехать на восток города. Время покажет, сможет ли Новогиреево

стать аналогом Wandsworth — района на юге Лондона, который 20 лет назад был дешевым пригородом, однако теперь благодаря открывшимся частным школам является одним из самых востребованных среди покупателей — семейных пар».

Впрочем, некоторую зависимость между ценой жилья в Москве и близостью школ эксперты выявили. Так, согласно подсчетам консультанта департамента образовательных программ московского представительства Всемирного банка Дмитрия Чугунова, которые он приводит в своем исследовании, некоторую прибавку к цене московских квартир дают лицеи, гимназии, школы с углубленным изучением предметов — от 2,6 до 3,4% в зависимости от района. При этом жилье вблизи частных школ стоит примерно на 6–7% дороже аналогичных квартир рядом с государственными школами.

Однако, по мнению столичных риэлторов, причинно-следственные связи у нас иные, чем на Западе: не жилье дорожает из-за частных школ, а частные школы строятся в более престижных районах. Совершенно иная ситуация,

**В Великобритании дома, расположенные недалеко от учебных заведений, которые входят в первую двадцатку лучших школ, по данным Savills, стоят в среднем на 16% дороже других домов в этих же районах**





**Если вам важно, чтобы ребенок получал не просто образование, а очень хорошее, то имеет смысл обратить внимание на список школ, «стабильно обеспечивающих высокий уровень образования», который составили столичные чиновники. Больше всего со школами повезло жителям Юго-Западного и Западного округов столицы: в первом находится 55, а во втором – 53 престижные школы. В Южном округе насчитывается 42 хорошие школы, в Центральном – 41, в Северном округе – 14, в Зеленограде – всего 4**

например, в Великобритании: дома, расположенные недалеко от учебных заведений, которые входят в первую двадцатку лучших школ страны, по данным Savills, стоят в среднем на 16 % дороже других домов в этих же районах. А в Оксфорде цены на жилье в радиусе школ The Dragon и Oxford High School на 25 % выше средних цен в городе.

Более явно выраженная корреляция между близостью школы и стоимостью недвижимости наблюдается на загородном рынке Подмосковья. По данным руководителя отдела московских продаж департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольги Таракановой, на подмосковном элитном рынке стоимость недвижимости в поселках у школ способна увеличиваться до 5–10 %, поскольку в области транспортная доступность играет огромную роль.

Следует западным традициям и рынок аренды. По словам руководителя управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галины Киселевой, семейные арендаторы, имеющие детей, обычно ищут жилье рядом с учебными заведениями. В приоритетах

у таких нанимателей объекты, расположенные не более чем в 15–20 мин ходьбы от школ. При этом желательно, чтобы детям не надо было переходить улицы с оживленным движением. Если ездить за знаниями слишком далеко, люди переезжают ближе к школам. Например, прошлым летом доля таких арендаторов составила 20 %.

По словам эксперта, в массовом сегменте аренды квартир близость школы практически не отражается на стоимости найма. Тем, кто задался целью жить рядом со школой, Галина Киселева рекомендует присмотреться к квартирам на юго-западе Москвы. Здесь сконцентрировано более 200 учебных заведений, не считая вузов, центров дополнительного образования, детских и юношеских досуговых центров. Чуть меньшее количество школ располагается в ВАО, СВАО и ЮАО. А самый «отстающий» округ по количеству среднеобразовательных заведений — САО: их тут немногим больше 100.

Если вам важно, чтобы ребенок получал не просто образование, а очень хорошее, то имеет смысл обратить внимание на список школ, «стабильно



обеспечивающих высокий уровень образования», который составили столичные чиновники. Больше всего со школами повезло жителям Юго-Западного и Западного округов столицы: в первом находится 55, а во втором — 53 престижные школы. В Южном округе насчитывается 42 хорошие школы, в Центральном — 41, в Северном округе — 14, в Зеленограде — всего 4.

По словам Галины Сенько (Ткач), наценка за близость к престижной школе на рынке аренды элитного жилья — явление очень распространенное. В качестве примера эксперт приводит Британскую международную школу на Ленинградском проспекте: аренда жилья здесь пользуется большим спросом. Разница в ставках на аналогичные объекты в этом районе и других схожих по удаленности от центра районах, по ее подсчетам, составляет 12–15 %.

Причем, как отмечает Галина Сенько (Ткач), жилье неподалеку от школы арендуют чаще иностранцы, нежели россияне. Этот факт объясняется тем, что выбор учебных заведений для детей экспатов в Москве невелик. Некоторые престижные школы

устанавливают ограничение по приему: например, в Англо-американской школе предпочтение отдается детям членов англоязычного сообщества. Из-за колоссальной популярности этой школы квартиры в Покровском-Стрешневе и дома в районе Пятницкого и Ленинградского шоссе будут востребованы всегда.

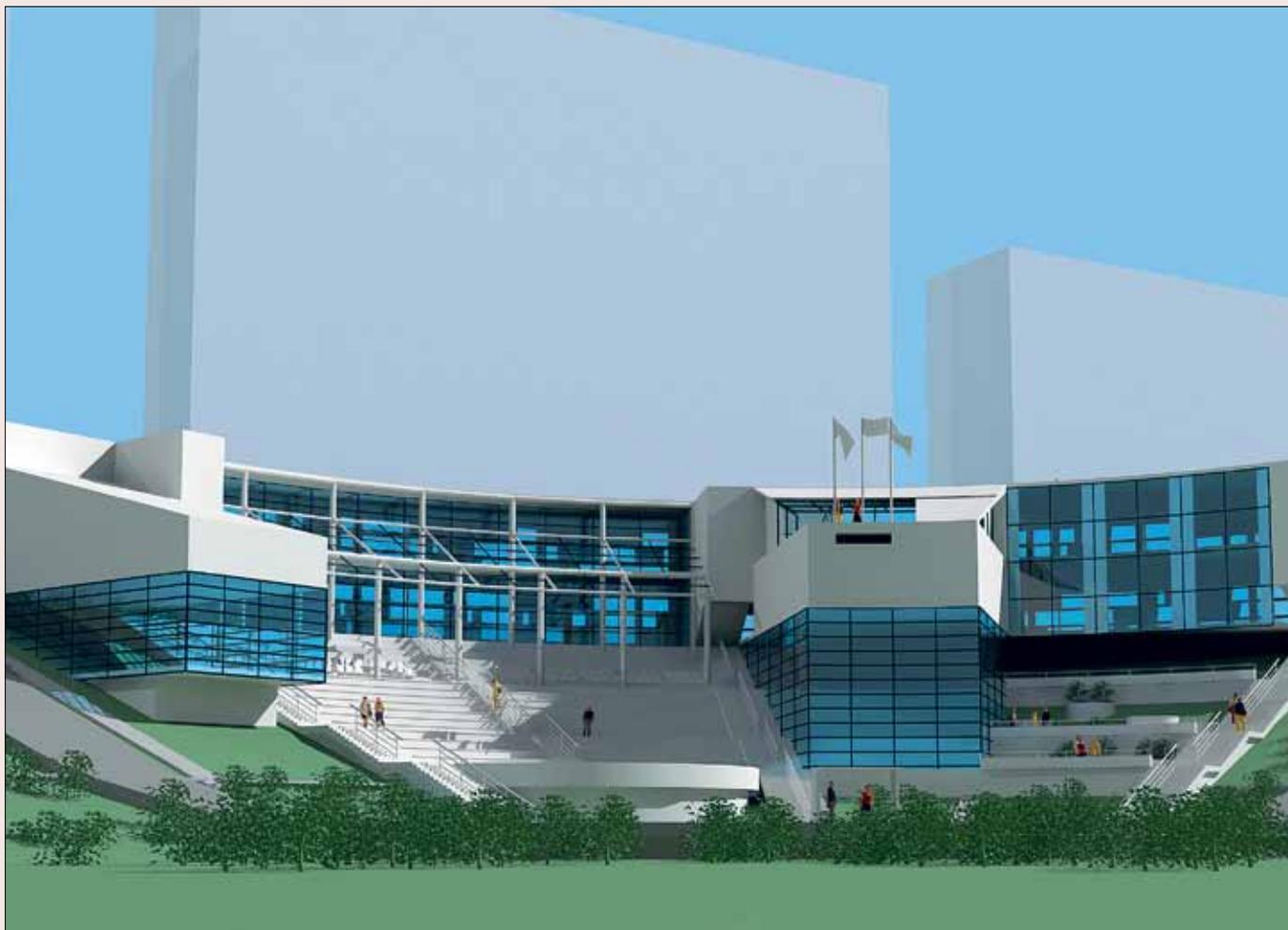
Итак, на сегодняшний день в Москве западные тенденции (наценка за расположение объектов поблизости от школ, переезд из центра за город) находят свое отражение лишь на арендном рынке. Однако частным инвесторам специалисты советуют уже сейчас обратить внимание на те районы, где находятся популярные школы: в среднесрочной и долгосрочной перспективе недвижимость в этих районах, несомненно, будет пользоваться спросом не только на рынке аренды, но и на рынке купли-продажи. Британцы давно учитывают этот принцип, а они знают толк и в образовании, и в инвестициях. Стоит взять их опыт на вооружение: как известно, учиться никогда не поздно, особенно если учителя достойные. **ИН**

**Арендаторы, имеющие детей, ищут жилье рядом с учебными заведениями.**

**В приоритетах у них объекты, расположенные в 15–20 мин ходьбы от школ.**

**При этом желательно, чтобы детям не надо было переходить дороги. Если ездить за знаниями слишком далеко, люди переезжают ближе к школам**





# Мортонград: новая культура жизни

**Группа Компаний «Мортон», которая сегодня возводит более двух десятков ярких и востребованных микрорайонов и жилых комплексов в Москве и по всему ближайшему Подмосковию, разработала новую градостроительную концепцию развития своих проектов — Мортонград, который отражает новый взгляд на человека, живущего в современном мегаполисе.**

**К**омпания «Мортон», ведущий российский застройщик, представила новаторский градостроительный подход, который обеспечит качественно новый уровень проживания в микрорайонах компании. В рамках концепции, получившей название Мортонград, применены уникальные для российского рынка стандарты, которые формируют комфортную и безопасную среду проживания, обучения и отдыха жителей.

Мортонград — это уменьшенная плотность застройки, более развитая инфраструктура (включая транспортную), большое количество детских садов и школ. Концепция также предполагает комплексное развитие прилегающих лесопарковых территорий и создание на них с нуля велосипедных дорожек, бе-

седок, площадок для отдыха, игр и спорта, которые для жителей мортонградов станут местом проведения досуга.

Открытие мини-производств, а также бизнес-инкубаторов с полностью оборудованными офисами решит вопрос трудоустройства для части жителей. Представляя пилотный проект Центра русской культуры, главный архитектор ГК «Мортон» Александр Богданов отметил, что внутреннее пространство всех центров можно будет трансформировать. Их архитектурно-планировочная организация нацелена на открытость и дружелюбность по отношению к жителям микрорайона. А сами центры будут интересны для каждого, вне зависимости от религиозной, национальной и социальной принадлежности.



«Наши центры будут возводиться на стыке между урбанизированной средой и природой, максимально учитывая ландшафтные особенности территории. Здесь будут предусмотрены летние сцены и концертные площадки, вместительные залы для проведения театральных представлений, помещения для занятий творчеством. В каждом центре мы организуем музей, откроем часовню, выделим место для занятий краеведением, организуем семейные зоны отдыха, где будет вестись работа с беременными, молодыми мамами и детьми всех возрастов», — рассказал Александр Богданов.

Первым проектом в рамках новой концепции стал Мортонград «Путилково», возведение которого ГК «Мортон» начала в Красногорском районе, всего в нескольких сотнях метров от МКАД. Площадь квартир в Мортонграде «Путилково» — более 628 тыс. м<sup>2</sup>. Это один из крупнейших проектов комплексной застройки, стартовавших в ближайшем Подмосковье за последний год. Общая площадь проекта с учетом элементов инфраструктуры превышает 1 млн м<sup>2</sup>. Жилая застройка микрорайона представлена монолитно-

кирпичными домами, спроектированными по индивидуальным проектам, и панельными корпусами переменной этажности (17-25 этажей) наиболее востребованных у покупателей серий П-44, П-111 М, КОПЭ, П-3 М.

Новый микрорайон, который раскинулся на площади 58 га, композиционно разделен на пять кварталов, связанных пешеходным бульваром. Отличительной особенностью «Путилково» станет развитое инфраструктурное ядро, включающее многочисленные объекты социальной, торгово-развлекательной и инженерной инфраструктуры.

Помимо современного комфортного жилья проект предусматривает строительство трех школ, трех детских садов, поликлиники, центра русской культуры, современного спортивного комплекса со стадионом, гаражного комплекса, всей необходимой торговой и сервисно-бытовой инфраструктуры. На территории запланированы прогулочные зоны, гостевые парковки, подземные и многоярусные надземные паркинги. Завершение строительства микрорайона намечено на 2015 год. ■

**Первым проектом в рамках новой концепции стал Мортонград «Путилково», возведение которого ГК «Мортон» начала в Красногорском районе, всего в нескольких сотнях метров от МКАД**



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

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



# Барские квартиры с элитными удобствами

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

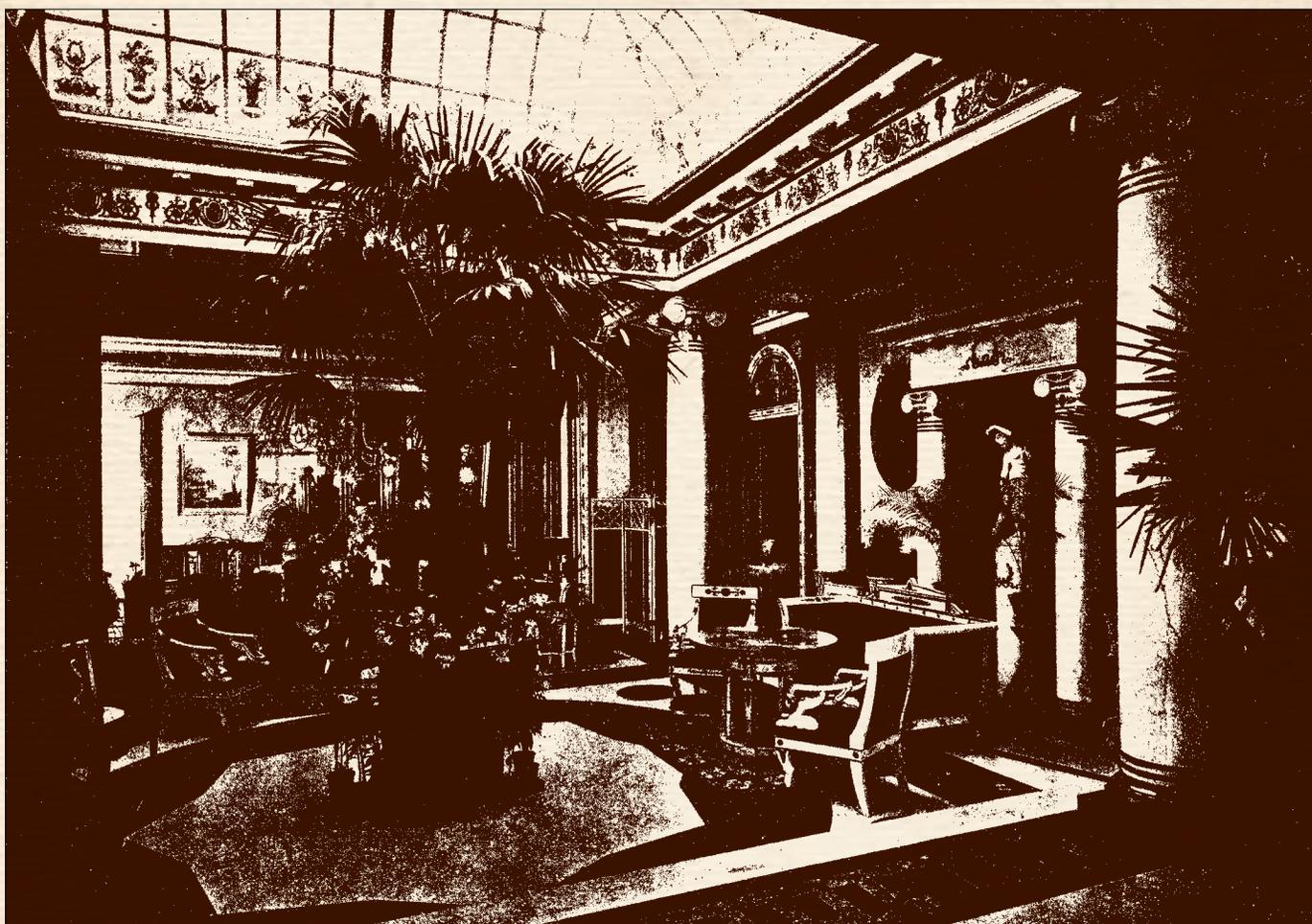
**В дореволюционной Москве люди со средствами могли решить жилищный вопрос быстро и без особых мучений. Чтобы обрести кров, достаточно было подать в газеты объявления вроде: «Нужна барская квартира – дом-особняк. Не менее 12 комнат, четыре комнаты для прислуги, помещение для гаража, квартира для шофера, прачечная. На удобный дом аренда может быть многолетней».**

**П**онятие «квартира» в повседневной речи того времени означало «место для проживания». Так называли и дом-особняк, и квартиру в многоэтажном доме. Определение «барская» указывало на то, что в такой квартире есть не только достаточное количество роскошно отделанных просторных комнат для господ, но и помещения для прислуги: лакея, горничной, гувернантки, кухарки.

Подразумевалось, что барские квартиры предлагают определенный набор удобств. Их перечень вплоть до конца XIX века был довольно стандартен. Вот, например, одно из объявлений тех лет: «Дом, застрахованный от огня,

с мебелью красного дерева, 12 комнат с мезонином, расписанный и чисто убранный, с садом, кухней, конюшней, сараем, погребом со льдом москворецким и амбаром для хлеба». Упоминанием москворецкого льда владелец дома подчеркивал, что в погреб для хранения продуктов заложен чистейший речной лед, купленный у особых заготовителей. Недобросовестные хозяева, желая сэкономить, набивали ледники снегом прямо со двора, хотя по правилам его полагалось вывозить на загородные свалки.

В начале XX века этот ассортимент удобств пополнили водопровод, канализация, электрическое освеще-



ние, газовые плиты и колонки для нагревания воды, «подъемная машина» (лифт), телефон.

Понятно, что за проживание в комфортных условиях приходилось платить. По данным, собранным в 1902 году статистическим отделом Московской городской управы, годовая арендная плата за квартиры из 10 и более комнат колебалась от 1,8 до 3 тыс. руб. Для сравнения: жалованье большинства служащих этой управы не превышало 1,2 тыс. руб. в год, и лишь главный инженер имел оклад 10 тыс.

Характерно, что в тот период наблюдалась такая картина: «квартиры за 1,8-3 тыс. руб. в большинстве случаев простаивают шесть-восемь месяцев; сроки более продолжительных простоев также представляют заметные величины».

В 1914 году достоянием гласности стала закулисная сторона одного из предложений о сдаче барской квартиры. Суть его была проста: в газетах с завидной регулярностью появлялось объявление о сдаче роскошной квартиры с мебелью и телефоном. Его периодически редактировали, чтобы не слишком бросалась

в глаза схожесть с предыдущим. Если названный в нем дом выходил на разные улицы, то в адресе указывалась то одна, то другая. Зато номер телефона оставался неизменным.

На вопрос о сдаваемой квартире по телефону отвечали уклончиво, прозрачно намекая, что вряд ли она подойдет. Если клиент оказывался слишком настойчивым и все же приходил ее смотреть, в ход шло последнее средство: называлась несусветно высокая цена, после чего огорошенного москвича просто выпроваживали.

Секрет таинственной квартиры открывался просто: она предназначалась для богатых коммерсантов, прикативших в Москву на неделю-другую «развеесться». Чтобы им не рисковать своим реноме в гостинице, куда всегда могла нагрянуть полиция и составить протокол о нарушении общественной нравственности, оборотистые люди предлагали приехать снять на время «семейное гнездышко». По желанию клиента квартира предоставлялась вместе с миловидной «экономкой», которая не только умела подать чай, но и всегда была готова скрасить одиночество гостя. ■

**По телефону о сдаче квартиры отвечали уклончиво. Если клиент оказывался слишком настойчивым и приходил ее смотреть, называлась несусветно высокая цена, после чего огорошенного москвича выпроваживали**



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

# Риэлторы проголосовали за цивилизованный рынок



**С 17 по 19 мая в Санкт-Петербурге, в гостинице «Park Inn Прибалтийская», состоялся XV Национальный конгресс по недвижимости – одно из наиболее значимых событий российского рынка. В работе конгресса приняли участие 859 делегатов из всех регионов страны.**

Организатором конгресса стала Российская гильдия риэлторов (РГР) при поддержке Всемирной федерации профессионалов рынка недвижимости (FIABCI), Торгово-промышленной палаты России, Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования. В мероприятии приняли участие риэлторы, девелоперы, ипотечные брокеры и другие профессиональные участники как российского, так и зарубежного рынков недвижимости, представители государственной власти, средств массовой информации.

Участники конгресса рассмотрели целый спектр профессиональных

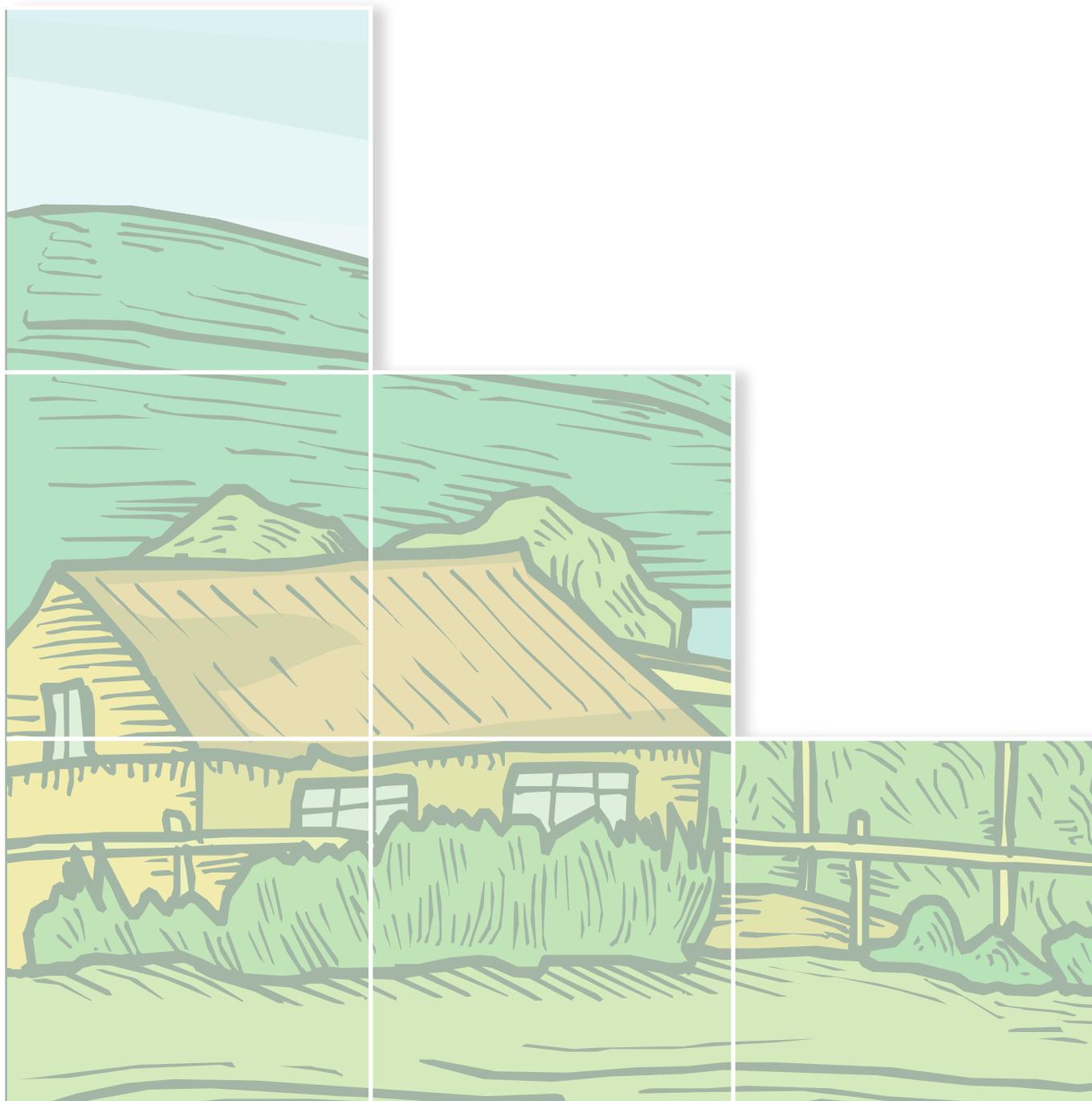
вопросов — от технологий сопровождения сделок до особенностей реализации жилищных программ. Но, пожалуй, главной темой, которую обсуждали в Санкт-Петербурге, стало внедрение механизма саморегулирования в сфере риэлторской деятельности.

«Перед профессиональным сообществом стоит важнейшая задача — укрепить систему саморегулирования в отрасли. Этот институт позволит нам, представителям одной из наиболее социально значимых профессий, объединить наши интеллектуальные и финансовые возможности и поможет создать эффективные основы правового и эко-

номического развития, уменьшив административную нагрузку и повысив при этом стандарты качества в отрасли», — отметила президент РГР Анна Лупашко.

17 мая ОАО «Сбербанк России» и РГР подписали соглашение о долгосрочном сотрудничестве, цель которого — упростить процедуру взаимодействия банка с риэлторскими компаниями. Участниками соглашения станут все компании — члены РГР, прошедшие сертификацию.

Важнейшей составляющей конгресса являются секции и бизнес-туры. В этом году организаторы предоставили участникам уникальный шанс обменяться опытом и мнениями: работало 19 секций, проводилось 20 бизнес-туров, состоялась серия специальных семинаров и круглых столов. ■



# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# СВЕТ, ВОДА И ЗОЛОТЫЕ ТРУБЫ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Любого покупателя загородного жилья привлекают красивые картинки: архитектурный проект, затейливая входная группа, окрестные пейзажи и разнообразные торгово-развлекательные центры поблизости. Однако прежде чем полюбиться на внешние атрибуты, стоит обратить внимание на «начинку» поселка – на качество и развитость технической инфраструктуры.**

**И**менно этот один из самых дорогих компонентов определяет класс поселка не меньше, чем его географическая составляющая. Четкой классификации поселков на загородном рынке не существует, но опытным путем эксперты более-менее пришли к согласию, что считать «элитой», поселком бизнес- или эконом-класса. Такое деление осуществляется исходя из местоположения, архитектурного уровня проекта, качества стройматериалов, а также на основании других параметров, в том числе наличия коммуникаций: чем выше класс поселка, тем больше требований предъявляется к техническому набору.

Так, в поселках экономкласса централизованно может быть подведено только электричество и в лучшем случае газ. Остальные удобства — септики, скважины и т.д. — индивидуальны. Такой подход объясняется тем, что строительство и подключение других коммуникаций резко повышают стоимость объекта — он выходит за ценовые границы эконома. Поселки более высокого уровня по логике должны быть обеспечены всеми центральными коммуникациями еще на этапе строительства. Однако, как показывает исследование рынка подмосковных участков без подряда за 2009–2010 годы, проведенное аналитическим центром «Индикаторы рынка недвижи-



мости», количество поселков с центральной системой водоснабжения и канализации составляет всего 54% общего числа организованных поселков с электричеством и газом.

Поселки, где центральным является один из компонентов (либо центральная система водоснабжения и септики на каждом участке, либо центральная система канализации и индивидуальные скважины на каждом участке), занимают 21%. При этом 25% поселков вообще не имеют центральных систем водоснабжения и канализации.

Кстати, таков расклад не только в сегменте участков без подряда. Даже если заявлено, что все коммуникации центральные, вероятны сюрпризы: техническая инфраструктура — одна из самых затратных статей расходов, поэтому многие девелоперы откладывают ее строительство до последнего момента, иногда сети достраиваются уже после сдачи поселка в эксплуатацию.

Центральными будут коммуникации или нет, во многом зависит и от удаленности поселка от Москвы.

В ближнем Подмосковье, где сконцентрированы элитные поселки и поселки бизнес-класса, большинство из них обеспечены центральными коммуникациями. За 50-километровой зоной, где предлагаются поселки экономкласса, происходит резкий переход на индивидуальную организацию сетей.

Выбор между центральными сетями и индивидуальными коммуникациями связан и с количеством домовладений: повторим, строительство централизованных сетей крайне затратно. И если в дорогих поселках такое строительство как-то оправдано стоимостью домовладений, то в поселках бизнес- и экономкласса с относительно небольшим количеством домов (менее 80 домовладений) центральная канализация встречается редко. Строительство очистных систем и канализационного коллектора — дорогое инженерное сооружение, так что при небольшом количестве домов стоимость центральной канализации ляжет непомерным бременем на каждого покупателя. По различ-



Гавань  
Вашей мечты  
Коттеджный поселок  
на берегу Икшинского  
водохранилища

50-545-50  
[www.avilla.ru](http://www.avilla.ru)



**«С одной стороны, инфраструктурная составляющая «тащит» любой бизнес-план проекта вниз, так как часть земельного участка выпадает из коммерческого оборота. А главное – финансовые затраты на обустройство сетей весьма существенны. С другой стороны, современный поселок любой категории немислим без инфраструктуры: у покупателя поля с колышками давно не вызывают ничего, кроме настроженности»**

ным оценкам, центральные водообеспечение и канализация обходятся покупателю в сумму примерно от 38 до 50 тыс. руб. за сотку (в зависимости от количества участков в поселке).

И все же не канализацией центральной и единой живы подмосковные коттеджные поселки. Если рассматривать идеальный «внеклассовый» вариант, то техническая инфраструктура должна включать технические узлы: водозаборный узел, техническую подстанцию, очистные сооружения, понижающую газовую станцию, а также разводку всех сетей по поселку. Кроме того, добавляется ливневая канализация, дороги, ограждение (общее и индивидуальное), мусоросборники. Поселки для постоянного проживания немислимы без слабых телекоммуникаций: телефонии, Интернета, кабельного телевидения.

Что касается конкретики, то, как поясняет управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов, «при проектировании коттеджного поселка разрабатывается генеральный план поселка, определяется расчетное количество жителей и их будущие потреб-

ности в ресурсных мощностях». Иными словами, от количества жителей зависит и объем инфраструктуры, в том числе и технической.

Однако не каждый девелопер готов замахнуться на идеал. Очень велико искушение сэкономить на инфраструктуре: почти никто из покупателей, кроме особо продвинутых, при покупке земли без подряда, участка с подрядом и даже готового дома не в состоянии оценить техническо-инфраструктурное наполнение проекта.

Но, как справедливо отмечает руководитель проекта коттеджного поселка «АкваВилла» Алексей Колядин, при разработке концепции строительства коттеджного поселка вопрос будущей инфраструктуры является основополагающим по нескольким причинам. «С одной стороны, инфраструктурная составляющая «тащит» любой бизнес-план проекта вниз, так как часть земельного участка выпадает из коммерческого оборота. А главное, весьма существенны финансовые затраты на обустройство сетей. С другой стороны, современный поселок любой категории немислим без инфраструктуры: у покупателя поля с ко-



# «Империалъ»

коттеджный поселок

Киевское ш. 23 км



ГОТОВЫЕ ДОМА  
ШКОЛА  
ДЕТСКИЙ САД



# 646-10-46

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



TS/FotoBank.ru

«Внутренняя инфраструктура планируется разработчиками проекта совместно с архитекторами и консультантами, а затем согласуется с местной администрацией и специализированными организациями»

лышками давно не вызывают ничего, кроме настороженности».

Вернемся к идеалу. Как должна планироваться инфраструктура, если поселок строит мудрый девелопер, понимающий, что изначально заложенные мощности и качество построенных сетей влияют на дальнейшую благополучную или неудачную жизнь поселка? Алексей Колядин поясняет, что «внутренняя инфраструктура планируется разработчиками проекта совместно с архитекторами и консультантами, а затем согласуется с местной администрацией, местным представительством комитета по архитектуре и специализированными организациями: Облгазом, «Московской объединенной электросетевой компанией» (МОЭСК),

Мосводоканалом и т.д. в соответствии с зонами ответственности».

Мы уже отмечали, что строительство инфраструктуры — удовольствие отнюдь не дешевое. Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов приводит некоторые детали расчетов: «По электричеству действует единая установленная тарификация. Согласно нормативным документам стоимость присоединения для юридических лиц составляет около 22 тыс. руб./кВт (без НДС). С налогами и затратами на прокладку сетей стоимость присоединения 1 кВт обойдется застройщику примерно в 30 тыс. руб.

Для физических лиц стоимость присоединения 1 кВт по закону о дачной амнистии составляет около



**«По электричеству действует единая установленная тарификация. Согласно нормативным документам стоимость присоединения для юридических лиц составляет около 22 тыс. руб./кВт (без НДС). С налогами и затратами на прокладку сетей стоимость присоединения 1 кВт обойдется застройщику примерно в 30 тыс. руб. Для физических лиц стоимость присоединения 1 кВт по закону о дачной амнистии составляет около 500 руб./кВт, а фактически, с расходами на прокладку сетей и налогами, — около 1 тыс. руб. На участок обычно выделяется 6–15 кВт»**

Количество поселков с центральной системой водоснабжения и канализации составляет всего 54% общего числа организованных поселков. А 25% поселков вообще не имеют центральных систем

500 руб./кВт, а фактически, с расходами на прокладку сетей и налогами, — около 1 тыс. руб. На участок обычно выделяется 6–15 кВт. Для подключения к сетям газоснабжения нужны технические условия, которые оформляются в тресте газового хозяйства. Стоимость бурения скважины на воду может быть разной, в зависимости от оборудования и технических параметров. Для поселка на 120–150 домовладений она составит около \$1,5 млн. Скважина обычно бурится на 60–120 м — насколько позволяют местные условия. Цена вопроса по канализации зависит от ее типа. В среднем стоимость равняется примерно \$2 млн на поселок из 100–120 домовладений».

К этим расчетам следует приплюсовать и дополнительные расходы на согласования — попросту говоря, конвер-

ты, ускоряющие процессы взаимодействия застройщиков и администрации. Причем в случае смены администрации «добровольные взносы» приходится платить и новому составу, что значительно увеличивает расходы девелопера.

Конечно, если рисовать идеальную картину прокладки коммуникаций, то резонно было бы предположить, что активное участие в создании этого эпического полотна должна принимать управляющая компания — потом именно ей придется решать разнообразные вопросы по засорам ливневой и не ливневой канализаций, слабому напору воды, перебоям в подаче электричества и т.д.

Однако случаи, когда управляющую компанию спрашивают заранее, довольно редки. В первую очередь потому, что обычно на этапе проектирования ни-



какой управляющей компании еще нет, да и по окончании строительства и реализации поселка отнюдь не факт, что она не будет меняться каждый год. Глава компании Good Wood Александр Дубовенко отмечает, что в реальности управляющая компания появляется на этапе эксплуатации поселка, когда все коммуникации уже проведены.

Слова коллеги подтверждает и Владимир Яхонтов, поясняющий, что обычно управляющая компания зачастую никак не участвует в планировании сетей — в большинстве случаев ее ищут после создания поселка. Бывает, что управляющая компания принимает участие в разработке технической инфраструктуры, но это исключение из общего правила.

«Дальнейшим обслуживанием инфраструктуры занимается управляющая компания, которая изначально создается застройщиком или нанимается на коммерческих условиях. Она чаще всего пассивна и зависима в принятии решений по инфраструктуре и занимается только обслуживанием. Однако в единичных случаях, как, например, в поселке «АкваВилла», профессиональная управляющая компания изначально участвовала в разработке всего проекта», — напоминает Алексей Колядин. При этом управляющая компания обязательно должна участвовать в приемке всего объекта и отдельных инфраструктур. Затем, уточняет генеральный директор ООО «Лидер Эксплуатация» Константин Воронин, управляющая компания может эксплуатировать весь комплекс самостоятельно, а может нанимать подрядные организации для эксплуатации комплекса или его части. «Во втором случае подрядные организации принимают те части комплекса, которые будут обслуживать». **ДН**

## Совершенство В ДЕТАЛЯХ



«Лучший поселок класса бизнес - 2012»

## 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



# «Полуостров» —

## ЭКОПОЛИС у «БОЛЬШОЙ ВОДЫ» ДЛЯ ИСТИННЫХ ЦЕНИТЕЛЕЙ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

**Экопоселок бизнес-класса «Полуостров» расположен в 47 км к северо-западу от Москвы, на берегу Истринского водохранилища. Свое название поселок получил не случайно: с трех его сторон – «большая вода». К нему можно комфортно доехать, выбрав наиболее удобную трассу: Ленинградское, Пятницкое, Новорижское или Волоколамское шоссе.**

**Т**акие особенности выделяют «Полуостров» и делают его уникальным проектом в Подмосковье.

### » ПРИРОДА

**«Полуостров» — место для людей, ищущих единение с природой, мечтающих быть с ней в гармонии.**

На территории поселка растут многолетние деревья и кустарники лиственных и хвойных пород: ель, пихта, сосна, кедр, береза, черемуха и рябина. Деревья и кустарники посажены рядами, вдоль организованных аллей и дорожек. Береговой ландшафт также очень разнообразен и делает здешние места особенно живописными и привлекательными.

Истринское водохранилище, на котором стоит поселок, относится к наиболее интересным водоемам Московской области. Здесь есть все условия для любителей рыбалки и активного спорта.

### » АРХИТЕКТУРА

**Экопоселок спроектирован по индивидуальному проекту одним из лучших российских архитекторов в области загородного строительства Алексеем Ивановым.**

При создании архитектурного облика поселка особое внимание уделялось сохранению природы. Именно поэтому все 86 участков и объекты инфраструктуры гармонично вписываются



в естественный ландшафт местности, соседствуя с густым смешанным лесом и «большой водой».

Строительство домов в поселке ведется из клееного бруса — экологически чистого природного материала. Дома в «Полуострове» долговечны, комфортны, надежны и предназначены для круглогодичного проживания. В коттеджах предусмотрено подключение всех центральных коммуникаций, телефонных линий и высокоскоростного Интернета.

## » ИНФРАСТРУКТУРА

**«Полуостров» — идеальное место для постоянного проживания за городом, отвечающее самому взыскательному вкусу, ведь в поселке есть все для удобной жизни летом и зимой.**

В «Полуострове» планируется собственная управляющая компания, которая будет поддерживать поселок в ухоженном виде, заботясь о комфорте и безопасности его жителей.

Запланированы различные зоны отдыха: детская, спортивная и теннисная площадки, прогулочные территории, бе-

седки для барбекю, административный комплекс с летней верандой, рестораном, магазином, аптекой, химчисткой, банкоматом и организацией, предоставляющей сервисные услуги. Для гостей будущих жителей предусмотрены апартаменты и удобная парковка.

Для любителей водного спорта и отдыха в поселке созданы причал для лодок и яхт, собственный песчаный пляж и место для рыбалки. Зимой организован каток. Изюминкой «Полуострова» станет современная экоферма. Все жители поселка смогут ежедневно приобретать свежие продукты себе и своей семье в экомгазине.

Ближайшие населенные пункты могут полностью обеспечить жителей «Полуострова» местами в детских садах и современных школьных учреждениях. Вечером можно отдохнуть всей семьей в ресторанах, кафе, торговых или развлекательных центрах Солнечногорска. Летом — активно провести время на воднолыжной базе, в серфинг-клубе или полетать на параплане и аэрошюте. А зимой — поехать в конноспортивный клуб или порыбачить на Истринском водохранилище. 

**Территория «Полуострова» обеспечена круглосуточной охраной и видеонаблюдением**



**ПОЛУОСТРОВ**  
Солнечногорск. Бизнес-класс

**+7(495) 232-2-000**  
**www.poluostrov.ru**

Девелопер  
проекта



Финансовый  
партнер



Всегда рядом

\* Период акции: с 10.06.2012 по 31.07.2012

\*\* ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 30.08.2010 г.



# Россия без «Каркаса»

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**«Каркас» в России не пошел. Нет, какую-то нишу он на рынке занял, но она оскорбительно мала по сравнению с «50% рынка малоэтажного домостроения» – именно эту долю энтузиасты пророчили каркасным технологиям в начале прошлого десятилетия. А если считать только «финнов» да «канадцев», исключив отечественные щитовые домики на шести сотках, то картина получается совсем удручающей. Почему?**

Десять лет разговоров, а относительно успешных проектов «канадских» поселков единицы. Объективных причин, которые помешали загородному рынку России превратиться в европейский или североамериканский, можно привести множество. А можно от них и отмахнуться: дескать, все понятно, но почему именно «каркас» страдает больше всех? И вертятся в памяти перефразированные одним девелопером слова классика: «Проблемы «каркаса» — это зеркало наших реалий».

Что не так? Не будем оригинальничать — начнем с недостатков каркасных технологий. Какая тема напраши-

вается первой? Верно. Менталитет. А здесь бесспорное первое место принадлежит афоризму другого девелопера, выдавшего: «Какие «сэндвичи»? Наш клиент требует дом, который из АКМ не прошьешь». Говорят, что, помолчав, он задумчиво добавил: «И из гранатомета тоже».

Для иллюстрации этой темы часто упоминается английская пословица из сказки «Три поросенка», почему-то ставшая квинтэссенцией русского менталитета: «Мой дом — моя крепость». С каких же пор, интересно узнать? Со времен детства в коммуналке или «хрущевке»? Ну ладно, человек быстро привыкает к хорошему, пусть сфор-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



«Какие «сэндвичи»? Наш клиент требует дом, который из АКМ не прошьешь». Говорят, что, помолчав, девелопер задумчиво добавил: «И из гранатомета тоже»

мировался менталитет. Да и как ему не сформироваться? Американцы в своих городках могут и дверь не запирают, а мы что видим в их экшэнах? То-то...

Одним из важнейших достоинств каркасных технологий называют быстрые сроки монтажа здания. Легкий фундамент, дому не нужна усадка: три-четыре месяца — и вы новосел. Но давайте признаем: год ожидания усадки деревянного или каменного здания не самый сильный аргумент для отказа от того, что нравится, в пользу того, что быстро делается. Быстрота — преимущество в первую очередь для девелопера, который взял кредит в банке под 15–20% годовых. Никакие схемы финансовых взаимоотношений с покупателем

всех расходов не покроют и оборачиваемость средств не ускорят.

Если же учесть всю цепочку процедуры согласований и непосредственно строительства коттеджа до того момента, когда скопление коттеджей-новостроек станет полноценным поселком, то выгода быстровозводимости и вовсе сойдет на нет.

Низкая цена коробки? В Подмосковье-то? Вторым вопросом этот пункт следует и закрыть. Никакая недвижимость по престижному направлению Подмосковья, на приемлемом расстоянии от МКАД и в достойном окружении не будет стоить дешево. Наверное, застройщикам



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



**Проблема в другом. Каркасный дом – сотни пунктов номенклатуры и... огромное искушение заменить что-то привозимое из-за рубежа аналогом попроще**

следовало бы вообще отказаться от подобного аргумента. Потому что получается, что, если мне продали участок с «дешевым» каркасным домом на пятьдесят дешевле, чем стоит такой же участок с каменным домом в соседнем поселке, со временем я непременно соображу: мне просто втюхали землю на 100 руб. дороже.

Качество каркасного домостроения — отдельная песня. Как вы понимаете, монтажники, собирающие каркасный дом, — те же иностранные рабочие, которые строят «панельку» в соседнем райцентре. Конечно, и они иногда становятся замечательными профессионалами. Проблема в другом. Ни в коем случае не принижая разнообразия других видов малоэтажного домостроения, уточним, что каменный дом или дом из оцилиндрованного бревна — на 90% дом из кирпича или дерева. Каркасный дом — сотни пунктов номенклатуры и... огромное искушение заменить что-то привозимое из-за рубежа аналогом попроще.

Но запоминается другое. Например, то, как девелопер одного из лучших в Подмоскowie коттеджных поселков

по канадской технологии устроил пресс-тур для журналистов. Естественно, с «роялем в кустах» — эффектной картиной установки стены на глазах у толпы, приближающейся к строящемуся коттеджу. А панель не устанавливается: тыр-дыр... Узбеки краснеют, гендиректор бегаёт, архитектор (настоящий канадец) бормочет фольклорные фразы на трех языках сразу, а журналисты хохочут и дружно советуют: «Ногой! Ногой пихни!», «Топориком обруб!»

Наконец, подавляющее большинство «малоэтажки» в России встречается не в организованных поселках, а относится к индивидуальному строительству. Элементы каркасного дома создаются не на площадке, а на отдельном предприятии, принадлежащем девелоперу и заточенном под его же определенные проекты. О дешевых и качественных предложениях этих предприятий, а также об их желании сотрудничать с частными лицами нам ничего не известно. Ну а до тех пор, пока какой-то товар не обкатается в массах... Или наоборот? Качественно и хорошо именно то, что не массово? С этим менталитетом не поймаешь.

Доля домов, возводимых по каркасным технологиям после кризиса:

24%

# ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ



Коттеджный поселок **МЕДВЕЖЬЕ ОЗЕРО** активно застраивается



Коммуникации готовы  
Ярославское шоссе. 29 км от МКАД



+7 (495) 796 99 93  
UK-ZA.RU

Похоже (мы плавно переходим к преимуществам каркасных технологий), в России выросло поколение, которому просто не требуется дом на 100 лет: оно понимает, что уже через 20–25 лет дом безнадежно устареет морально. Этому поколению присуще отношение к объекту недвижимости как к машине: дешевле утилизировать старый дом и быстро построить новый. По словам управляющего партнера «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимира Яхонтова, таким клиентам надо, чтобы дом получался как на картинке. Нет, не игрушка — настоящий дом, превосходно приспособленный для жизни, но отвечающий наимоднейшим веяниям дизайна.

Эксперт не согласен с тезисом о провале каркасных технологий на российском рынке. «До кризиса на загородном рынке наблюдалось примерно такое соотношение: кирпичных домов строилось 68%, деревянных — 19%, по каркасным технологиям — 13%. После кризиса соотношение изменилось, и теперь по каркасным технологиям возводится около 24% домов», — утверждает Владимир Яхонтов.

Молодые и успешные прекрасно знают, что «каркас» на Западе (те самые пресловутые «80% малоэтажного жилья в развитых странах») относится к экономклассу. Но никакого противоречия! Там, на Сайме, у них дом из клееного бруса или сруб, а на Коста-дель-Соль — из камня (кирпича или природного).

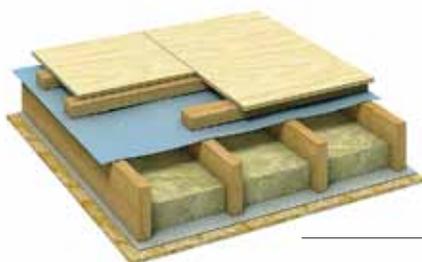
Генеральный директор Altimus Development Владимир Щекин не ожидает в ближайшем будущем всплеска интереса к каркасной, в том числе и канадской, технологии при строительстве загородных поселков. «К сожалению, на сегодня нет идеальной и устраивающей девелоперов по всем параметрам каркасной технологии, — говорит эксперт. — Но замечательно, что разрабатываются и все быстрее внедряются новые и новые зарубежные и отечественные строительные технологии».

Владимир Щекин одним из важнейших условий успеха называет правильный выбор технологии строительства, основанный на характерных особенностях конкретного участка. Например, в поселке «Булгаков» в Новой Москве, расположенном на некотором возвышении, почти вся застройка из кам-

**Подавляющее большинство «малоэтажки» в России встречается не в организованных поселках, а относится к индивидуальному строительству. Элементы каркасного дома создаются не на площадке, а на отдельном предприятии, принадлежащем девелоперу и заточенном под его же определенные проекты. О дешевых и качественных предложениях этих предприятий, а также об их желании сотрудничать с частными лицами нам ничего не известно**



**«В ближайшем будущем любовь россиян к строительству из камня и дерева останется неизменной. Но мы все-таки будем плавно следовать курсу Европы, в которой появляются целые экогорода и экодолины с экодомами. Для нас же применение современных технологий – пока чересчур дорогое удовольствие. Но идея внедрения простых, недорогих и экологически чистых строительных технологий и материалов активно продвигается – значит, за такими технологиями будущее»**



Одним из важнейших условий успеха коттеджного поселка эксперты называют правильный выбор технологии строительства, основанный на характерных особенностях конкретного участка

ня, а в экопоселке «Полуостров» на Истринском водохранилище, в лесу, картина прямо противоположная — клееный брус. В обоих случаях сохранение единого архитектурного облика подразумевается.

Директор департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Андрей Кройтор считает неприемлемым ставить знак равенства между очень разными технологиями, которые применяются для домов из каркасно-щитовых, каркасно-панельных конструкций, домов по канадской технологии, домов из модульных конструкций и других. По одним технологиям свой дом самостоятельно возводит владелец участка без подряда, совсем по другим — построены или строятся целые поселки.

«Скажем, дома в коттеджных поселках «Окская слобода» и «Домик в лесу-3» возведены по канадской технологии, — продолжает эксперт. — Но важно и то, что застройщики успешно совмещают разные технологии. Допустим, путем совмещения канадской каркасной технологии и финской технологии из клееного бруса осуществляется строительство домов в поселке «Мартемьяново», а при строительстве домов в поселке «Заповедный бор» используется кирпич, «сэндвич» и монолитный каркас с заполненным кирпичом».

Творческий поиск в сочетании с разными статусами поселков, разумеется, стоит денег. Если в «Окской слободе» площадь домов начинается от 100 м<sup>2</sup>, а минимальная стоимость предложения на 10 сотках составляет 3 млн руб., то стоимость дома



площадью 209 м<sup>2</sup> на 14 сотках в «Заповедном боре» — уже 7,1 млн, а дом 225 м<sup>2</sup> на 20 сотках в поселке «Мартемьяново» предлагается за 15,1 млн руб.

К тому же в России еще не получили массового развития многие каркасные технологии. «Например, фахверк — натуральный и визуально дружелюбный, который предоставляет возможность комбинировать отделочные материалы и оставляет видимым дорогой и массивный конструктив, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — При этой технологии применяется утеплитель на основе растительных волокон — получаются условно дышащие стены. Такой дом отличается большими пролетами и консолями, в нем есть частично эксплуатируемая кровля, большое энергоэффективное остекление в садовой части и окна в потолке».

Вот, такой он, каркасный дом мечты Михаила Храмова — увы, недешевый. Однако то, что в России называют фахверком, по словам эксперта, часто только имитирует стиль фахверк или сделано по мотивам фахверка.

«Думаю, что в ближайшем будущем любовь россиян к строительству из камня и дерева останется неизменной, — заключает Владимир Щекин. — Но предполагаю, что мы все-таки будем плавно следовать курсу Европы, в которой появляются целые экогорода и экодолины с экодомами. Для нас же применение современных технологий — пока чересчур дорогое удовольствие. Но идея внедрения простых, недорогих и экологически чистых строительных технологий и материалов активно продвигается — значит, за такими технологиями будущее». 



## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» — коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосквья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5–161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич BRAER.

**+7(495) 221 21 91**

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





Тел.: +7 (926) 811-20-67  
+7 (926) 105-82-02

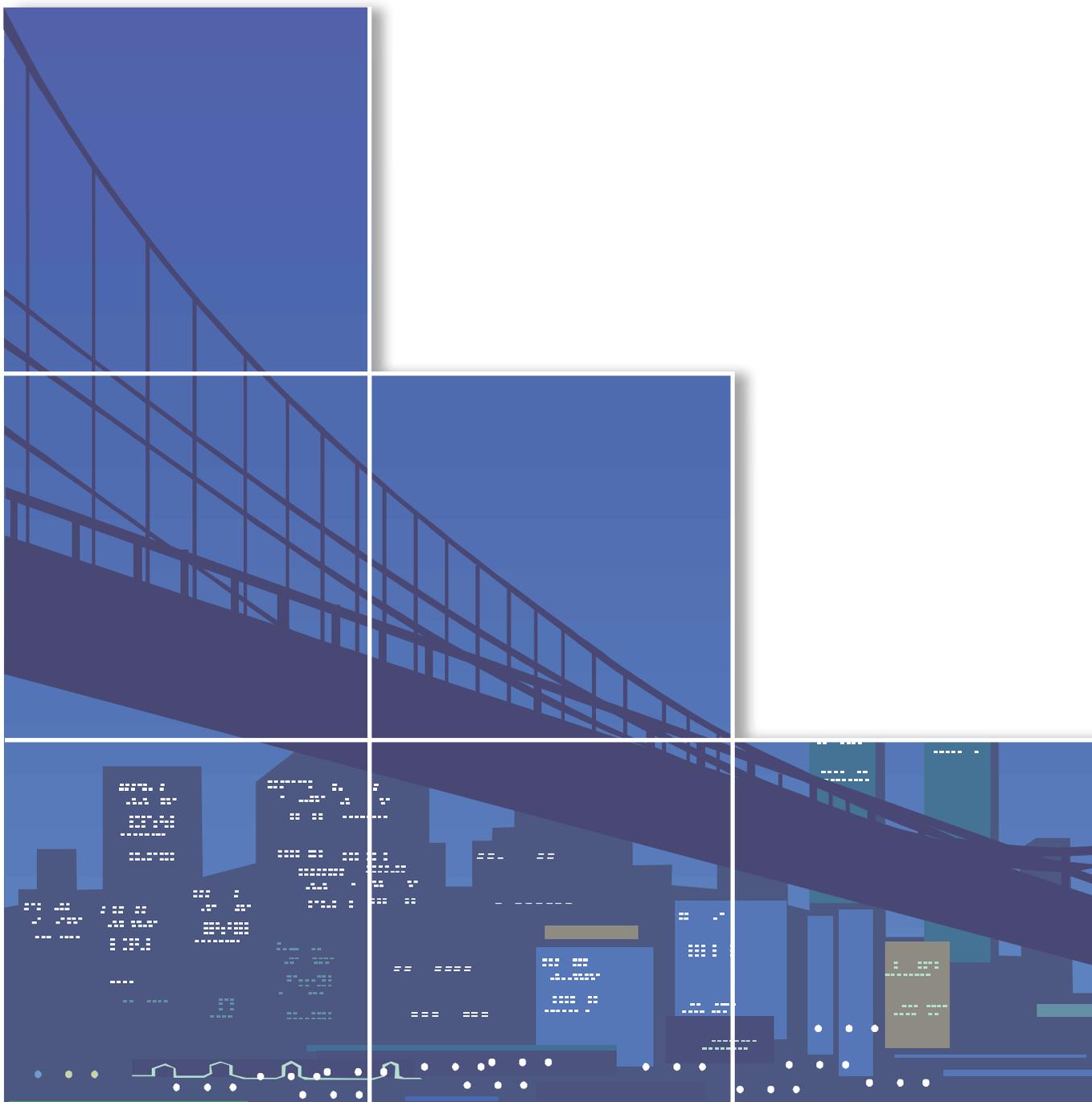
## Настоящие русские деревянные дома!

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).

- 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

**Стоимость объекта от 4,1 млн руб.**



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ВИЛЛАМИ ПО ВОДЕ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Последние несколько лет в нашей стране стремительно набирает популярность самостоятельный туризм. Россияне наконец стали все чаще отказываться от не всегда качественной, но всегда навязчивой опеки туроператоров, планируя и организуя свой отдых самостоятельно. Такие каникулы предоставляют полную свободу действий и передвижений и к тому же часто оказываются очень выгодными.**

**А**ренда vill в Европе достаточно давно пользуется спросом. Особый интерес к этому виду аренды появился с приходом на рынок бюджетных авиалиний. Рачительные европейцы сразу подсчитали, что самостоятельно снять виллу и взять билет на самолет стоимостью от €5 до 150 гораздо выгоднее, чем покупать пакетный тур. Российский рынок лоукостерами пока не избалован. Несмотря на это, армия самостоятельных туристов из России увеличивается с каждым годом.

Индивидуальное проживание пусть и не всегда означает большую экономию, зато точно обеспечит приватность, а в случае с виллами — еще и простор. Среднестатистический номер в отеле — комната площадью 15–30 м<sup>2</sup>, тогда как площадь vill начинается от 150 м<sup>2</sup>. К тому же практически все виллы имеют

немаленький земельный участок и собственный бассейн.

Минимальный срок аренды частной виллы — как правило, неделя. Правда, в низкий сезон почти всегда можно договориться с владельцем и на менее короткий период. Не нужно забывать и незыблемое правило: чем меньше срок аренды, тем выше ее стоимость. При этом позаботиться об аренде виллы следует заранее, наиболее оптимальный срок — за полгода до предполагаемого отпуска. В этом случае гораздо выше вероятность, что вы снимете виллу, которая будет отвечать всем вашим требованиям, а также есть шанс получить хорошую скидку — до 50% стоимости аренды в высокий сезон. При раннем бронировании необязательно выплачивать всю сумму целиком: чаще всего достаточно внести депозит в раз-



Русские предпочитают отдыхать прямо у моря, и их не смущает тот факт, что стоимость виллы на первой линии и виллы, расположенной в 10-15-минутной пешей доступности от моря, отличается иногда в несколько раз

мере до 30% стоимости аренды. В этом случае надо заранее уточнить, влечет ли отказ от аренды какие-либо штрафные санкции. Таким образом почти все собственники страхуют свои риски на случай, если у арендатора изменятся планы.

Естественно, помимо множества плюсов самостоятельный отдых влечет за собой и массу хлопот и трудностей. Во-первых, необходимо определиться со способом поиска и аренды виллы. В век вездесущего Интернета выйти на владельца виллы напрямую, минуя посредников, не составит большого труда. При этом вы экономите на комиссии агентам, которая, как правило, закладывается в стоимость аренды.

Но искать и выбирать варианты, общаться с собственником на иностран-

ном языке, перечислять средства за рубеж придется на свой страх и риск. Собственники виллы не всегда могут предоставить документальное подтверждение вашей аренды, а оно понадобится для получения визы. Причем консульские отделы некоторых стран Шенгенской группы и вовсе требуют подтверждения 100%-ной оплаты арендуемой недвижимости.

Тому, кто решил снять виллу, надо быть готовым к тому, что при въезде собственник виллы попросит залог. Размер залога зависит от стоимости аренды и колеблется в пределах от €200 до 20 тыс. При выезде залог возвращается — конечно, при условии, что вилла осталась в том же виде. А вот если вы или ваши дети разбили в доме ценную вазу, прожгли обивку мебели или утопили статую античного

**Не экономить на отдыхе – это вообще такая национальная особенность русских, причем совершенно не зависящая от уровня дохода. Вкалывать весь год, как ломотовая лошадь, отказывая себе в маленьких ежедневных радостях жизни, а потом спустить на отдыхе все заработанное в течение недели-другой – вполне в нашем духе. Косвенным подтверждением этого является и статистика экспертов: самые дорогие виллы в Европе арендуют именно наши соотечественники**



**Кризис несколько сбил цены в Италии. Сейчас недельная аренда виллы в этой стране предлагается в среднем за €1,2 тыс. Эта ставка актуальна для Апулии, Тосканы, Умбрии, Лигурии, Ломбардии и Сицилии**

бога в бассейне, тогда уж точно придется заплатить. Ущерб обычно оплачивается из суммы залога.

Наиболее популярными странами для летнего отдыха среди россиян являются Испания, Франция, Италия, Кипр, Турция, Португалия, Греция, Хорватия, Черногория, Болгария. Причем в отличие от экономных европейцев подавляющее большинство россиян предпочитают отдыхать прямо у моря. И русских совершенно не смущает тот факт, что стоимость виллы на первой линии и виллы, расположенной в 10–15-минутной пешей доступности от моря, отличается иногда в несколько раз.

Не экономить на отдыхе — это вообще такая национальная особенность русских, причем совершенно не зависящая от уровня дохода. Вкалывать весь год, как ломовая лошадь, отказывая себе в маленьких ежедневных радостях жизни, а потом спустить на отдыхе все заработанное в течение недели-другой — вполне в нашем духе. Косвенным подтверждением этого является и статистика экспертов: самые дорогие виллы в Европе арендуют именно наши соотечественники.

Помимо близости к морю стоимость виллы зависит от ее площади, наличия бассейна и «начинки». Чем больше на вилле мебели и техники, чем она современнее оборудована, тем выше цена. В высокий сезон — в Европе это август — стоимость аренды возрастает до 50% по сравнению с июнем.

Одни из самых дешевых предложений — в Турции. Аренда виллы с тремя спальнями в этой стране стоит в среднем €730 в неделю. Самые дорогие виллы предлагаются на Турецкой Ривьере и побережье Ликии (€900 за недельную аренду аналогичной виллы). К северу от побережья Эгейского моря цены ниже — в среднем €560. На самом популярном курорте среди россиян — в Анталье — стоимость недельной аренды стартует с отметки €600 за небольшой дом без бассейна, €4 тыс. придется выложить за просторную виллу с бассейном и тренажерным залом.

Второе место среди недорогих для отдыхающих стран специалисты отдают Болгарии. Средняя стоимость недельной аренды небольшой виллы в Варне или Созополе обойдется в €700. Вилла с тремя спальнями на первой линии





курорта Золотые Пески стоит уже €900 в неделю. Дешевизна болгарских вилл обусловлена не только невысокой стоимостью жизни в стране, но также тем фактом, что виллы в Болгарии расположены в основном на некотором удалении от моря (первая линия побережья морских курортов застроена гостиницами и апарта-отелями), к тому же они обычно небольшие. Правда, и выбор вилл в Болгарии небогат.

Недорогие резиденции сдаются и в Португалии. Тот факт, что Португалия до сих пор не вошла в топ-10 стран пакетного туризма, делает отдых в этой стране чуть ли не самым экономичным во всей Европе. Вилла с тремя спальнями здесь стоит в среднем €950 в неделю. Дешевле всего можно снять виллу на Мадейре — от €700 в неделю. Относительно дешевыми отличаются виллы в Алентежу и на Лиссабонской Ривьере — в среднем €850 в неделю. В Алгарве, излюбленном месте отдыха среди европейцев, аренда виллы несколько дороже — от €1 тыс. в неделю.

Популярным туристическим направлением у россиян является Кипр. Стоимость недельной аренды виллы на самых популярных кипрских курортах — в Лимассоле и Пафосе — от €700 за небольшой домик без бассейна до €2 тыс. за большую виллу с бассейном. Средняя стоимость аренды виллы с тремя спальнями на Кипре составляет €950 в неделю.

Кризис сделал еще более доступным отдых в такой популярной среди наших соотечественников стране, как Испания. По мнению специалистов, ценники на аренду испанских вилл с 2008 года снизились до 20%. На данный момент недельная аренда виллы с тремя спальнями на популярных морских курортах Коста-Брава и Коста-дель-Соль стоит около €990. Дешевле всего обойдется вилла на Коста-дель-Азар — от €650 в неделю. А самые дорогие предложения вилл в аренду — на Балеарских островах (€1,4 тыс.).

Кризис несколько сбил цены и в соседней Италии. Сейчас недельная аренда виллы в этой



**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**



**Стоимость жизни в Черногории ниже, чем в среднем по Европе. Относительную дороговизну арендуемого жилья можно будет с легкостью «отбить» на аренде автомобиля и питании**

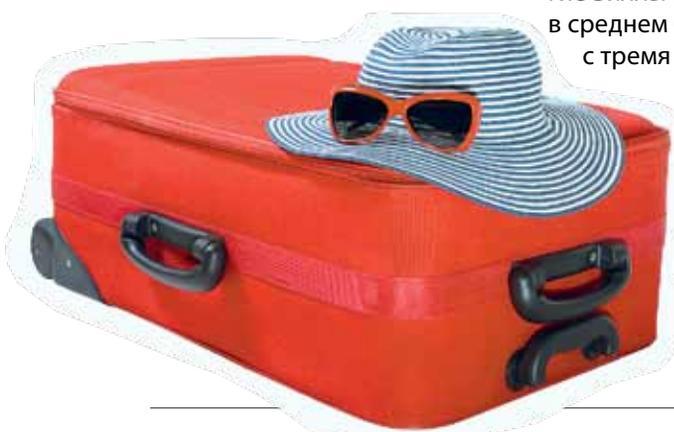
Минимальный срок аренды частной виллы – как правило, неделя. Правда, в низкий сезон всегда можно договориться с владельцем и на менее короткий период. Но чем меньше срок аренды, тем выше ее стоимость

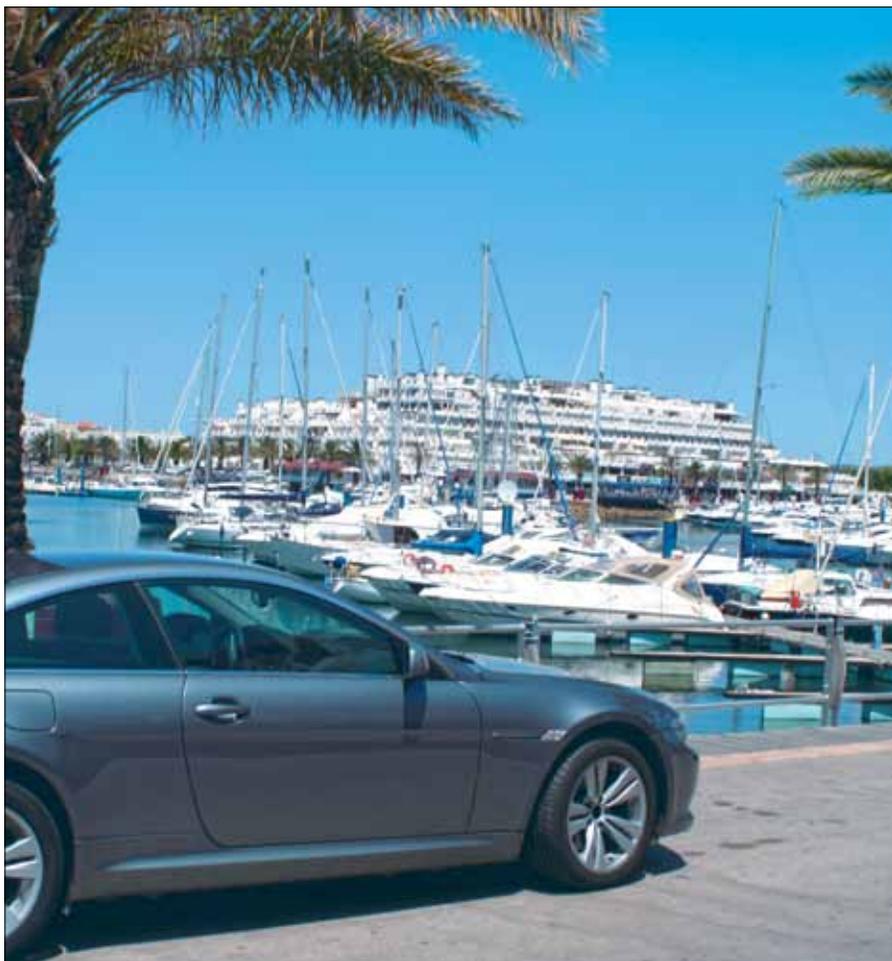
стране предлагается в среднем за €1,2 тыс. Эта ставка актуальна для Апулии, Тосканы, Умбрии, Лигурии, Ломбардии и Сицилии. Наиболее недорогие предложения по аренде вилл — в Калабрии, где цены начинаются от €700 в неделю. А вот самые дорогие виллы представлены в Кампании — в среднем €1,7 тыс. в неделю за виллу с тремя спальнями.

А вот другая страна, на которой финансовый кризис также оставил свой заметный отпечаток, — Греция — вопреки здравому смыслу не спешит снижать цены на арендную недвижимость. Снять виллу с тремя спальнями в Греции реально в среднем

за €1,4 тыс. в неделю. Самая недорогая аренда — на Пелопоннесе (€1 тыс.). На Крите стоимость недельной аренды виллы равняется €1,3 тыс., на островах Ионического и Эгейского морей — от €1,4 до 1,6 тыс.

Примерно в одном ценовом ряду с Грецией находится Черногория. Самый большой выбор вилл в аренду, но при этом и самые высокие цены ждут арендаторов на Будванской и Барской Ривьерах и побережье Которского залива. Недельная аренда виллы с тремя спальнями на первой линии от моря там обойдется в €1,5–2,4 тыс. Дешевле арендное жилье стоит в городках Петровац, Герцег-Нови и Тиват, однако выбор вилл там гораздо меньше и чаще всего они расположены далеко от пляжей. Что примечательно, стои-





мость жизни в Черногории ниже, чем в среднем по Европе. Так что относительную дороговизну арендуемого жилья можно будет с легкостью «отбить» на других затратных статьях, таких как аренда автомобиля и питание.

В Хорватии аренда вилл обходится примерно на 50% дороже. В последние два года эта страна стала невероятно популярной среди британских туристов, которые, как известно, очень часто задают тон на рынке недвижимости. Средняя стоимость недельной аренды виллы с тремя спальнями в стране составляет €2–3,5 тыс. Однако встречаются и куда более дорогие предложения. На сегодняшний день в Дубровнике в аренду предлагается вилла за €7 тыс. в неделю. За дополнительную сумму €3 тыс. в день гостям предоставляются лимузин и яхта.

Правда, наибольшая концентрация роскошных и дорогих вилл все же не в Хорватии, а во Франции. Хотя средняя цена на аренду вилл выглядит весьма демократично: €1,2 тыс. за виллу с тремя спальня-

ми. Самыми дешевыми регионами считаются Бретань и Бургундия: там за недельную аренду виллы попросят €750 и 800 соответственно. В удаленной от моря части Прованса за виллу обычно запрашивают €1,4 тыс.

А вот в самом популярном месте отдыха во Франции — на Лазурном Берегу — ценники уже совершенно другие. Стоимость недельной аренды виллы с тремя спальнями стартует от €2 тыс. и доходит до 20 тыс. в высокий сезон.

Аренда настоящей виллы на лето уже не является недоступной роскошью, какой представлялась еще некоторое время назад. Более того, при правильном подходе она способна дать туристу существенную выгоду и комфортные условия. Главное — не бояться самостоятельно сделать первый шаг. Знающие люди утверждают, что, однажды отказавшись от гостиничного номера в пользу виллы, вы больше никогда не согласитесь вернуться в тесные номера и переполненные соборьями по отдыху рестораны со шведским столом. **ИИ**



## 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



Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

(499) 147-14-15

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

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



# Великий долгострой на рисе и костях

АВТОР: Анна СЕМИНА

**Египетские пирамиды, Эйфелева башня, статуя Свободы, Кремль, Тауэрский мост – эти творения безымянных и известных мастеров стали символами городов, стран и эпох. Они изображаются на открытках и известны каждому школьнику. Их любят эффектно разрушать в голливудских фильмах, а в реальности они привлекают миллионы туристов. Для Поднебесной подобным символом стала Великая китайская стена.**

Существует поверье, что Великая китайская стена — единственный рукотворный объект, видимый из космоса. На самом деле с низкой орбиты космонавты способны увидеть множество объектов вплоть до взлетно-посадочных полос крупных аэропортов. Однако то, насколько широко распространено это заблуждение, лишний раз подчеркивает масштабы и грандиозность одного из самых протяженных сооружений, созданных в истории человечества.

» **СТРОЙКА ТЫСЯЧЕЛЕТИЙ**  
Возведение первых участков стены началось еще в VII веке до н.э. Таким обра-

зом правители китайских царств пытались обезопасить себя и сельскохозяйственные угодья от набегов кочевников. Кроме того, стена должна была предотвратить перемещение местного населения за пределы империи. По мере роста отдельных царств к сооружению добавлялось все больше новых участков, в основном разрозненных.

В III веке до н.э. амбициозный и могущественный правитель Цинь Шихуанди решил превратить эти участки в единое целое, затеяв стройку небывалых масштабов. Работу он поручил своему самому удачливому генералу — Мэн Тяню, который должен был не только соорудить укрепление от врагов на се-



TS/PhotoBank.ru

Амбициозный правитель Цинь Шихуанди решил превратить участки в единое целое, затеяв стройку небывалых масштабов. Она должна была стать не только укреплением от врагов, но и символом величия императора

**Император активно занимался уничтожением конфуцианства.**

**Когда подвернулся такой масштабный проект, все последователи конфуцианства были без промедления закованы в цепи и отправлены на стройку**

вере страны, но и создать символ власти и величия императора.

По разным оценкам, в строительстве принимали участие от 500 тыс. до 2 млн человек, среди которых было множество ученых-конфуцианцев. Дело в том, что император активно занимался уничтожением этого религиозного учения. Когда подвернулся такой масштабный проект, все последователи конфуцианства были без промедления закованы в цепи и отправлены на стройку. Стена создавалась и рабами, переселенцами, насильно согнанными на север страны из других областей.

За десять лет было использовано бесчисленное количество каменных глыб и утрамбованной земли. Работы велись в крайне тяжелых условиях: стена шла через болота и пустыни, взбира-

лась в горы и уносила при этом десятки тысяч жизней. Неудивительно, что в народе ее стали называть «стеной слез» или «самым длинным кладбищем мира». По всей длине стены, протянувшейся почти на 4 тыс. км, были размещены сторожевые башни, каждая из которых находилась в зоне видимости двух других.

Наблюдателям-дозорным специально калечили ноги, чтобы они не могли покинуть свой пост при атаках кочевников. Таким варварским способом обеспечивалась бесперебойность связи. Важные сообщения передавались от одной башни к другой с помощью барабанного боя, огня или дыма. Даже с самых дальних рубежей весть о вторжении неприятеля могла дойти всего лишь за сутки — удивительная скорость для того времени.



**Шихуанди захватил все соседние земли и добился объединения Китая. На территории всей империи была введена единая система мер и весов, единая монета и письменность. Будучи одержимым идеей личного бессмертия, он издал указ о том, что будет жить вечно. Указ, само собой, был в дальнейшем нарушен самим императором, но в последний путь он был отправлен с размахом. Шихуанди похоронили в золотом гробу в огромной подземной гробнице, а в мирной его сопровождала настоящая армия из восьми тысяч терракотовых солдат, вылепленных с ювелирной точностью с реальных воинов**

Каждому умершему рабочему в гроб ставили клетку с белым петухом. Птица должна была криком не дать заснуть духу усопшего. Люди верили, что иначе душа умершего будет блуждать у стены, не находя покоя

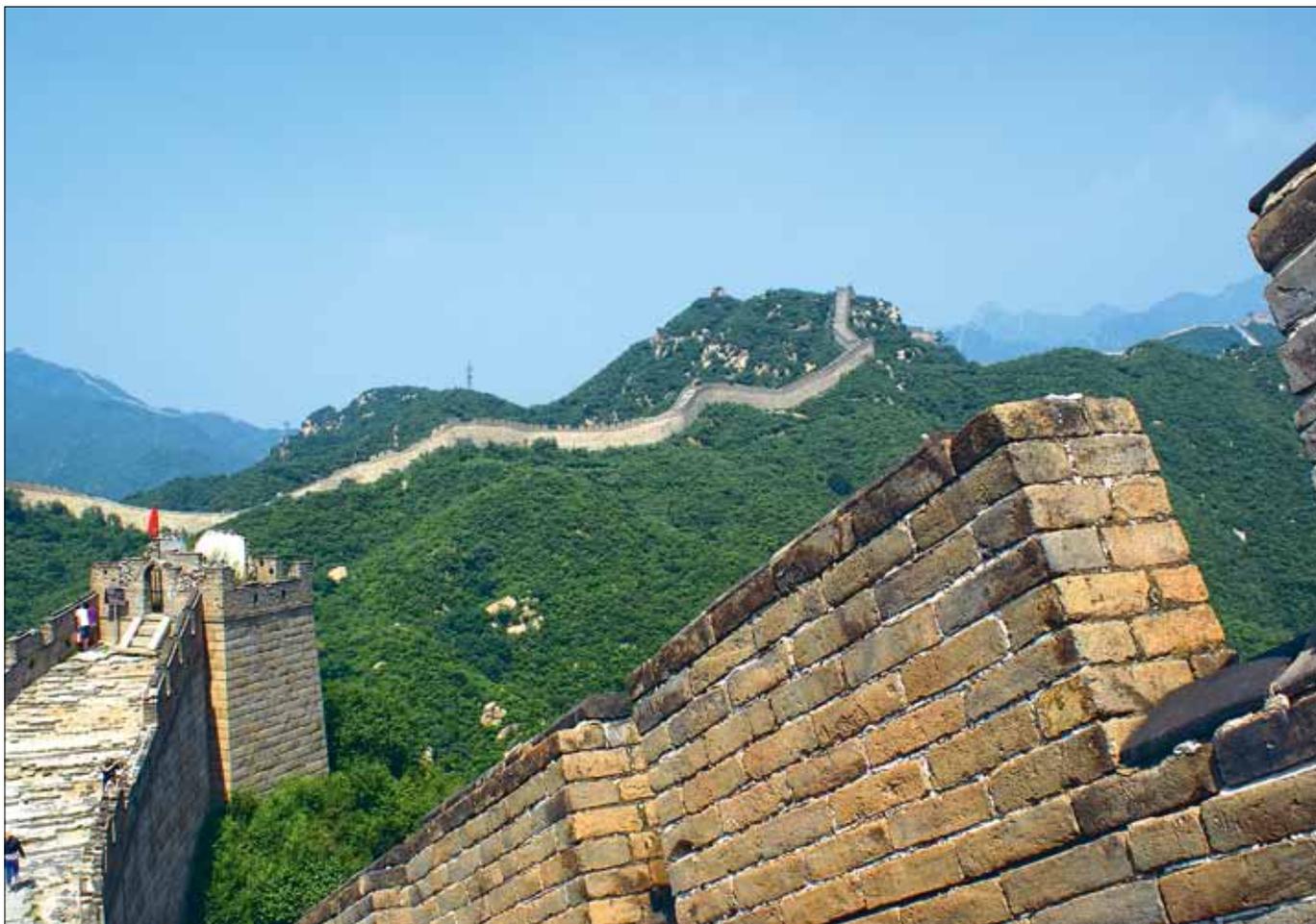
Кстати, для Шихуанди, основателя династии Цинь, мыслить масштабно было привычным делом. Уже в 13 лет он взшел на престол, а в 21 год стал самостоятельным правителем. Проведя 17 лет в войнах, он захватил все соседние земли и добился объединения Китая. На территории всей империи была введена единая система мер и весов, единая монета и письменность. Будучи одержимым идеей личного бессмертия, Шихуанди отправлял целые экспедиции на поиски чудесных островов, населенных вечно молодыми обитателями. А позже и вовсе издал указ о том, что император будет жить вечно. Указ, само собой, был в дальнейшем нарушен самим императором, но и в последний путь он был отправлен с размахом. Шихуанди похоронили в золотом гробу

в огромной подземной гробнице, а в мирной его сопровождала настоящая армия из восьми тысяч терракотовых солдат, вылепленных с ювелирной точностью с реальных воинов.

### » РАСТВОР ИЗ КАШИ

В III веке н. э. эстафету Шихуанди перехватили императоры династии Хань. В период их правления стену расширили к западу, а земляные валы укрепили камнем. Тогда же появилось множество дополнительных башен, призванных защищать торговые караваны от нападений кочевых племен.

Третий этап строительства колоссального «забора» от кочевников взяла на себя династия Мин, правившая с 1368 по 1644 год. В работах было задействовано более 1 млн человек, мно-



гие участки полностью разбирались — заново возводился фундамент, а затем стена. В этот раз в качестве материалов использовались кирпичи и блоки, которые скреплялись рисовой кашей с примесью гашеной извести.

Инновационный состав раствора сыграл важнейшую роль в развитии строительной индустрии периода династии Мин. И до наших дней сохранились в основном участки Великой стены, построенной именно в тот период. Подобный раствор применяли также при возведении дворцов, гробниц, храмов и других объектах городского строительства. Причем рис использовался самый обычный, который служил основной пищей китайским рабочим.

В народе стала популярной другая версия строительной смеси. Ходила легенда, что рабочие готовили раствор, замешанный на порошке из человеческих костей. А тех людей, которые погибли на стройке, замуровывали в стену, чтобы сделать ее крепче. В реальности никаких костей в стене обнаружено не было, а сами строители очень внимательно относились к ритуалу погребения. Каждому умершему рабочему в гроб

ставили клетку с белым петухом. Птица должна была своим криком не дать заснуть духу усопшего, пока похоронная процессия не выйдет за пределы стены. Люди верили, что в противном случае душа умершего будет долгие века блуждать вдоль стены, не находя покоя.

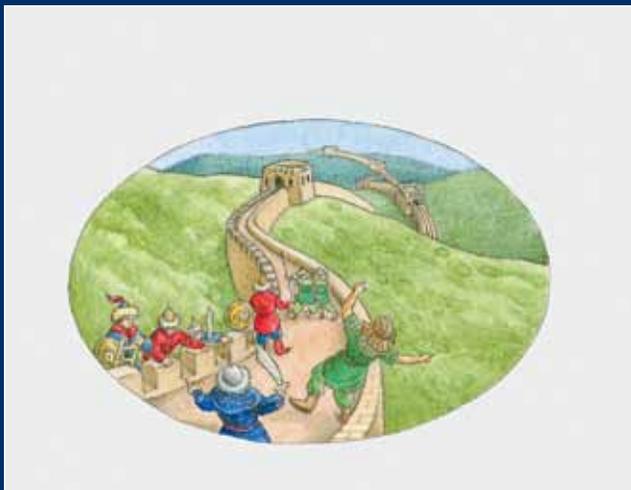
После завершения строительства стена соединила Желтое море на востоке с заставой Юймэньгуан на западе, протянувшись более чем на 8850 км (с учетом ответвлений). Средняя высота участков составляла 7–8 м, ширина — 4–5 м. Наружная часть стены выше внутренней примерно на 2 м. По гребню сооружения могли спокойно пройти по пять человек в ряд или проехать конные всадники. Стена выполняла функцию хорошей скоростной дороги, а под прикрытием зубцов охранники спокойно подбирались к участку, где ожидалось нападение врага.

В беспокойное время на стене работали специальные пропускные пунк-

**Работы велись в крайне тяжелых условиях: стена шла через болота и пустыни, взбиралась в горы и уносила десятки тысяч жизней. В народе ее стали называть «стеной слез» или «самым длинным кладбищем мира»**



В беспокойное время на стене работали специальные пропускные пункты, которые закрывались на ночь. Исключений не делалось даже для высокопоставленных лиц. Без разрешения вышестоящих чиновников никто не имел права проехать внутрь или покинуть пределы Китая. Бывало, процесс получения документа растягивался на долгие месяцы – возле пропускных пунктов вырастали палаточные лагеря ожидавших. Благодаря стене династия Минь долгое время успешно отбивала атаки маньчжуров – до тех пор, пока предатель не открыл врагам проход в стене



**За три века правления Цин сооружение постепенно разрушалось – где-то под действием природных факторов, где-то при помощи людей, которые с готовностью растаскивали его на строительные материалы**

ты, которые закрывались на ночь. Исключений не делалось даже для высокопоставленных лиц. Без разрешения вышестоящих чиновников никто не имел права проехать внутрь или покинуть пределы Китая. Бывало, процесс получения документа растягивался на долгие месяцы — возле пропускных пунктов вырастали палаточные лагеря ожидавших. Благодаря стене династия Минь долгое время успешно отбивала атаки маньчжуров — до тех пор, пока предатель не открыл врагам проход в стене.

### » ВЕЛИКИЕ ОСТАНКИ

С 1644 года на китайском престоле утвердилась маньчжурская династия Цин, которая отнеслась к Великой стене с пренебрежением. За три века правления Цин сооружение постепенно разрушалось — где-то под действием природных факторов, где-то при помощи людей, которые с готовностью растаскивали его на стройматериалы. В 1899 году американские издания распространили слух, что стену намечено снести, а на ее месте проложить шоссе. Однако никто ничего сносить не соби-

рался, а в 1984 году по инициативе Дэн Сяопина стартовала программа по реставрации стены под руководством Мао Цзэдуна.

Программа выполняется и в настоящее время за счет средств китайских и зарубежных компаний, а также частных лиц. В 1987 году ЮНЕСКО внесла Великую китайскую стену в список мирового культурного наследия. Сейчас многие участки находятся в весьма плачевном состоянии. Например, в провинции Шаньси на северо-западе Китая стена продолжает разрушаться из-за неправильного ведения сельского хозяйства. Сокращение подземных вод в провинции привело к регулярным песчаным бурям, нещадно терзающим стену. В итоге ее высота на этом участке составляет только 2 м вместо 5 м.

Ученые подсчитали, что если стройматериалы, использованные династией Мин при возведении стены, сложить в стену высотой 5 м и толщиной 1 м, то ее длины хватит, чтобы опоясать Землю. Если же собрать все материалы, которые были потрачены тремя династиями, то такая стена может опоясать нашу планету более десяти раз.



TS/PhotoBank.ru

Настоящая древняя стена осталась в отдаленных от столицы горных районах. Взбираясь на головокружительную высоту и иногда пропадая в белоснежных облаках, она вьется по хребтам гор до самого горизонта

Размеры Великой китайской стены настолько велики, что исследователи до сих пор находят неизвестные ранее участки. Так, в 2007 году экспедиция британского ученого Уильяма Линдси обнаружила на границе Китая и Монголии значительную часть стены, которая была отнесена к периоду правления династии Хань. Открытие позволило предположить, что продолжение стены следует искать в Монголии. В этом году экспедиция Линдси отправилась в пустыню Гоби, где действительно нашла сохранившиеся остатки великого сооружения. Протяженность уникальной археологической находки составляет 97 км. Найденный отрезок, по мнению ученых, построен около 3 тыс. лет назад из смеси камня вулканического происхождения, глины и веток деревьев.

В 2007 году по результатам интернет-голосования Великая стена заслуженно попала в число семи чудес Нового Света. Но, чтобы оценить величие этого сооружения, не стоит осматривать его там, где это делают большинство туристов. Так как Великая стена стала центром паломничества людей со всего мира, китайцы не стали отказывать себе в удовольствии подзаработать на этом. В итоге на сегодняшний день в местах массовых посещений стена отреставрирована до образцово-показательного состояния. Настоящая же древняя стена осталась в отдаленных от столицы горных районах. Взбираясь на головокружительную высоту и иногда пропадая в белоснежных облаках, она вьется по хребтам гор до самого горизонта.

**По всей длине стены (почти 4 тыс. км) были размещены сторожевые башни. Наблюдателям-дозорным специально калечили ноги, чтобы они не могли покинуть свой пост при атаках кочевников. Важные сообщения передавались от одной башни к другой с помощью барабанного боя, огня и дыма. С дальних рубежей весть о вторжении неприятеля доходила за сутки – удивительная скорость для того времени**



# Сардиния: ИНВЕСТИЦИИ СО ВКУСОМ

**В современном мире расстояния преодолеваются легко и просто, достаточно взять билет на самолет. Поэтому особенное значение приобретает не быстрота, а качество жизни. Как тут не вспомнить античных мудрецов, в частности Сенеку, которые были уверены, что ценность жизни измеряется не ее продолжительностью, а весом – тем, как человек ее проживает.**

**Ж**ить со вкусом можно в любой стране мира, но особенно хорошо это удастся там, где все к этому располагает. Итальянский остров Сардиния — как раз такой оазис неспешного смакования каждой минуты, когда время замедляет свой бег, позволяя любоваться природой и чувствовать гармонию с ней и самим собой.

Сардиния — регион Италии с особым статусом, который закреплен законодательно. Это связано с уникальностью природных ландшафтов: поразительного цвета чистейшее море, протяженные песчаные пляжи (в некоторых бухтах встречается кварцевый песок, который, отражая солнечные лучи, придает морю невероятный оттенок), заливы, хвойные деревья и древние скалы.

В кризис, который затронул всю Европу, на Сардинии был введен запрет на новое строительство ближе 800 м к морю, поэтому прибрежная недвижимость не только не падает в цене, но постоянно дорожает.

Самые богатые и знаменитые любят проводить свой отдых именно на Сардинии — чего стоит городок Порто Черво на Коста Смеральда (Изумрудном берегу). Этот порт в России известен прежде всего тем, что здесь устраивают шумные вечеринки наши олигархи. По понятным причинам менее известны имена наших чиновников, которые покупают тут недвижимость.

Не так давно, в апреле, информационные агентства сообщили о том, что катарский шейх приобрел на Сардинии



200 га земли и собирается использовать их для возведения самого красивого курорта в мире. Стоимость вложений в проект оценивается в €1,5 млрд.

Интересно, что у местного строительства есть свои отличительные черты: например, по закону конструктив здания страхуется на 10 лет (в отличие, скажем, от Хорватии, Турции, Испании). Применяются только экологически чистые материалы. Кроме того, на Сардинии огромное количество контролирующих органов, а также независимых экспертов, которые строго следят за процессом строительства.

Именно такой подход к своему региону и своей работе присущ компании «Диморе Эксклюзиве срл.», которая является крупнейшим девелопером на Сардинии. Компания занимается сдачей в аренду коммерческих площадей, жилой недвижимости (от вилл и апартаментов до бутик-отелей), разработкой рекреационных зон.

Например, один из проектов компании — уже построенная резиденция Monte Agruxiau (Монте Агрижау). Она находится в 300 м от моря, в охраняемом ЮНЕСКО местечке Nebida, на юго-

западе Сардинии. Апартаменты готовы для проживания и могут быть меблированы по вкусу и желанию клиента. Двух- и трехкомнатные апартаменты предлагаются в собственность или аренду. Частным инвесторам, которые ищут надежное вложение средств, «Диморе Эксклюзиве срл.» предлагает недвижимость от €200 тыс.

Но это только один из проектов компании. Инвестор может купить объект для жизни, приобрести его в коммерческих целях и управлять им самостоятельно, наняв персонал, или отдать свою собственность с фиксированной доходностью управляющей компании.

Для того чтобы выбрать объект для инвестиций, на Сардинии стоит побывать. «Диморе Эксклюзиве срл.» разработала несколько программ, которые помогут людям, заинтересованным в покупке, совместить просмотры с отдыхом. Первый вариант — специальные туры с русскоговорящим гидом. Второй способ — прайм: по сути это покупка отдыха в гостиничной сети высокого уровня. Клиент за определенную сумму вправе в течение трех лет пользоваться гостиничным номером в структуре сети. ■

**Покупка апартаментов на Сардинии обойдется инвестору в сумму от €200 тыс.**

**При этом можно приобрести как готовую квартиру, так и незаконченный объект с четкими сроками сдачи**

 Dimore Esclusive \*\*\*\*\*

**Подробная информация о проектах:**

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

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



# ДАРЬЯ ВОЛГА:

## «Свобода дает ощущение дома»

БЕСЕДОВАЛА Елена ГРИБКОВА

**Выпускница ВГИКа, актриса, известная по многим кинопроектам, телеведущая, певица, исполняющая собственные песни, художница, чьи работы приобретают частные галереи по всему миру... Неудивительно, что столь разносторонняя творческая натура постоянно обитает в Окленде, на берегу Тихого океана. Видимо, этот уголок Земли дарит особое вдохновение для самовыражения.**

» Даша, как давно и по какой причине вы с мужем переехали в далекую и загадочную Новую Зеландию?

— «Если выпало в Империи родиться, лучше жить в глухой провинции у моря»... Вот именно поэтому и уехали в 2000 году. Америку не рассматривали — та же империя, а мы искали чего-то принципиально другого по духу. Новую Зеландию кто-то очень точно назвал Швейцарией XXI века. Окруженная океаном, она удалена и защищена от всех болезней и комплексов Старого Света. Мы живем в Окленде. В мировых рей-

тингах лучших мест для жизни этот город много лет занимает верхние строчки.

» Каковы в этой стране законы рынка недвижимости? Чем они кардинально отличаются от российских?

— Главная разница заключается в прозрачности рынка и отсутствии бюрократии. Очень сложно будет объяснить новозеландцам механизм купли-продажи с использованием банковских ячеек и трех ключей, а также справки по какой-нибудь форме ЖФДКЗ-3, выписок и прочего. Самый



Главная разница заключается в прозрачности рынка и отсутствии бюрократии. Очень сложно будет объяснить новозеландцам механизм купли-продажи с использованием банковских ячеек и трех ключей

популярный способ продажи здесь — аукцион. Затем следует традиционный метод продажи, тендер и более экзотические инструменты.

» Какие районы в Окленде считаются престижными, а где, наоборот, вы не рекомендовали бы приобретать жилье?

— Престижные районы находятся недалеко от Сити и побережья. Как в Англии или Америке, исторически престижными были восточные районы — Парнэлл, Ремуэра, Истерн Бейз — и те, что расположены севернее даунтауна — Девонпорт, Такапуна. В последнее время стремительно дорожают районы на западе Сити, превращаясь

в богемные кварталы с театрами, галереями, арт-кафе. Не советую приобретать недвижимость в южной части города.

» Расскажите, пожалуйста, сколько в среднем стоит квадратный метр, какова ситуация с ипотекой в стране, что популярнее: частные дома или квартиры в многоэтажках?

— Назвать цену квадратного метра реально только для квартир. Для домов это будет цена за объект, которая зависит от района, размеров участка и т.д. Квартиры в Окленде, за исключением пентхаусов и квартир в исторических зданиях, стоят в среднем 3–4 тыс. новозеландских долларов за 1 м<sup>2</sup>

**Окруженная океаном, Новая Зеландия удалена и защищена от всех болезней и комплексов Старого Света. Мы живем в Окленде. В мировых рейтингах лучших мест для жизни этот город занимает верхние строчки**



**Свобода и доброжелательность в атмосфере – вот то, что дает мне ощущение дома. И чистый воздух, и здоровые продукты, и приветливость прохожих – это те мелочи, из которых складывается день**



(1 новозеландский доллар = \$0,85). В квартирах обычно селятся студенты, молодые пары, пенсионеры или яппи. Семьи с детьми предпочитают дома.

В Окленде будет сложно найти дом меньше чем за 300 тыс. новозеландских долларов, а в престижных районах потребуется как минимум миллион. Новозеландцы одержимы покупкой собственности, поэтому предпочитают покупку аренде, активно используют ипотеку. Практически не встречаются семьи без ипотеки на первую, вторую или энную собственность. А одно из самых читаемых изданий — еженедельный дайджест недвижимости, который является такой же неотъемлемой частью субботнего утра, как и прогулка вдоль океана.

»» Как долго вы искали дом и какие требования предъявляли к нему изначально?

— Поиски дома заняли около полугода. Наш дом был построен в 50-е годы прошлого века ар-



хитектором Джеймсом Хэкшоу в стиле минималистской органической архитектуры. Джеймс Хэкшоу принес в новозеландскую архитектуру японское влияние: простота линий, гармоничное перетекание пространства, обилие света, функциональность. Все эти элементы присутствуют и в нашем доме. И еще — максимальное использование натуральных материалов: снаружи дом обшит кедром, в ванных комнатах — камень, ковровое покрытие — новозеландская шерсть.

» Обустраивали пространство без помощи профессионального дизайнера? В какой стилистике решен ваш дом?

— На самом деле архитектура и дизайн — страсть моего мужа (сейчас строим дом по его проекту под Киевом). Поэтому у нас не было необходимости привлекать людей со стороны: мы точно знали, чего мы хотим и чего не хотим. Не хотим комнат-клетушек — хотим просторного

светлого пространства, не хотим мещанских деталей в виде вазочек, статуэточек, кубков, хрусталя и прочих советских «радостей» — хотим удобный функциональный интерьер, где дети бегали бы, не боясь что-то задеть, разбить и быть за это наказанными. Так что наш интерьер решен в созвучии с экстерьером — в стиле минимализма.

Я задыхаюсь в домах, где интерьер демонстрирует деньги. Но очень греют любые проявления творческого духа: книги, музыкальные инструменты, картины, детские рисунки. А из дизайнеров любимые — Филипп Старк, Ле Корбюзье, ван дер Рохе, Сааринен. Все они присутствуют в нашем интерьере.

» Вы окончили местный университет, играли на театральных подмостках, снимались в рекламных роликах и сериалах на телевидении — значит, в какой-то мере должны себя чувствовать немного гражданкой Новой Зеландии. Есть такое ощущение?

**Мы ходим с сыном пешком в нашу булочную, наше кафе, где посетители и владельцы знают друг друга, беседуют, обмениваются новостями и шутками – в этом главное очарование**



**Наш дом был построен в 50-е годы прошлого века Джеймсом Хэкшоу в стиле минималистской органической архитектуры. Джеймс Хэкшоу принес в новозеландскую архитектуру японское влияние: простота линий, гармоничное перетекание пространства, обилие света, функциональность. Все эти элементы присутствуют и в нашем доме. И еще – максимальное использование натуральных материалов: снаружи дом обшит кедром, в ваннных комнатах – камень, ковровое покрытие – новозеландская шерсть**

Квартиры в Окленде, за исключением пентхаусов и квартир в исторических зданиях, стоят в среднем 3-4 тыс. новозеландских долларов за 1 м<sup>2</sup>. В квартирах селятся студенты, молодые пары, пенсионеры, яппи

— «Немного гражданкой» себя не чувствую. А чувствую — уже давно — свою неотделимость от новозеландской земли, где родила сына и где меня ни разу не упрекнули в том, что я иностранка, «понаехавшая». Я рада быть гражданкой этой страны.

» Наверняка у вас в Окленде есть свои любимые места: парк, бульвар, улица, кафе, магазин. Поделитесь?

— Излюбленное место — наша Сент-Хелиерс Вилледж: вдоль океана в 5 мин от нашего дома тянется ряд улочек с кафе, ресторанами, библиотекой и детскими площадками. Мы ходим с сыном пешком в нашу булочную, наше

кафе, где посетители и владельцы знают друг друга, беседуют, обмениваются новостями и шутками — и в этом главное очарование. А сын обожает библиотеку (в библиотеках для детей сделаны специальные игровые зоны). Еще люблю улицу Парнэлл в Сити — здесь царит другой дух: кафе с живой музыкой, галереи, арт-магазинчики, рестораны на любой вкус, винные лавки.

» Много ли россиян на острове?

— Около 5 тыс., кажется. У нас есть русские друзья, но мы с мужем общаемся не по языковому признаку, поэтому не являемся частью эмигрантской субкультуры,



которая варится в собственном соку. Хотя есть господа, которые регулярно посещают «Русский клуб» и слушают там песни Стаса Михайлова, закусывая борщом, а также покупают продукты в магазине «Сказка», рассказывая друг другу, какой товар просрочен, а что брать можно. Для меня это что-то из зарисовок Задорнова или Зощенко. Но что поделать: «Привычка свыше нам дана:/Замена счастью она».

» Каковы главные плюсы жизни в Новой Зеландии: климат, океан, продукты, экология, население?

— Чувство свободы и доброжелательности в атмосфере — вот то, что дает мне ощущение дома. Остальное вы перечислили. И чистый воздух, и здоровые продукты, и социальная защищенность, и аккуратность улиц, и приветливость прохожих — это те мелочи, из которых складывается день. И чем больше таких дней, тем полнее ощущение счастья. 🇳🇿



Престижные районы находятся недалеко от Сити и побережья. В последнее время стремительно дорожают районы на западе Сити, превращаясь в богемные кварталы с театрами, галереями, арт-кафе



# 27-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМЭКСПО»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР  
ВЫСТАВКИ



ОРГАНИЗАТОРЫ:

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:

## 18 - 21 ОКТЯБРЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2012



## ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### КВАРТИРЫ / ДОМА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КРЕДИТЫ

ВРЕМЯ РАБОТЫ:

**ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00**

WWW.DOMEXPO.RU

**ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

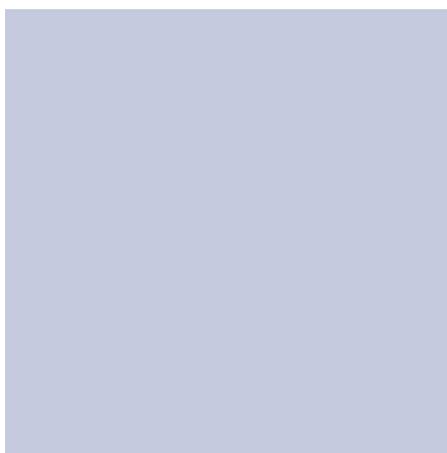


ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:





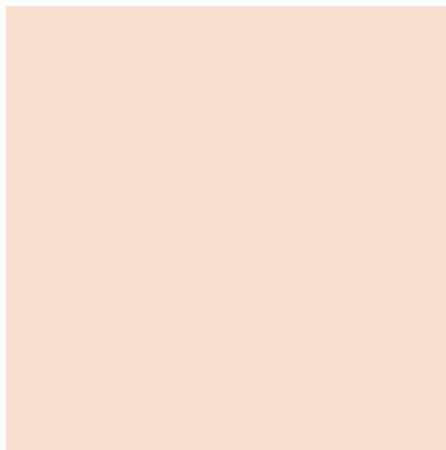
Городская  
недвижимость  
**104**



Загородная  
недвижимость  
**109**



Коммерческая  
недвижимость  
**125**



Зарубежная  
недвижимость  
**127**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ

**НОВЫЕ КОРПУСА**  
ИПОТЕКИ



**от 5 115 600 руб.!**




**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 завершен, идет заселение. РАССРОЧКА НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ.  
Цена: от 127 500 руб./м<sup>2</sup>

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

**НОВЫЙ КОРПУС**  
ИПОТЕКИ



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
**от 4 566 950 руб.!**




**Квартиры с отделкой!**

**Мкр. Немчиновка, Связистов, 11, Советский пр-т к.8, д.102, 104, 106**  
Квартиры в готовых домах нового микрорайона п. Немчиновка в 1 км от МКАД, 15 мин. от м. «Молодежная». Шаговая доступность до ж/д станции «Ромашково». 1-3 ком. кв-ры с отделкой в домах современных серий П-441/К от 39 до 96 м<sup>2</sup>. Стародачное, экологически чистое место, рядом лес, река. Панорамный вид на Москву и Серебряноборский лесной массив. Комплексная застройка мон-кирп. и панельными домами, охраняемая территория, развитая инфраструктура: наземные паркинги, школа, д/сад, спортивный комплекс, мед. центр, магазины, кафе. Идет заселение!  
Цена: от 95 973 руб./м<sup>2</sup>

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




**ИПОТЕКИ**

**Москва, Часовая, 19, к. 3, ЖК «Весна на Балтийском»**  
Новый 23-х эт. ЖК Бизнес-класса в 10 мин. пеш. от м. «Сокол». Потолки 3 м. 1-4 комнатные квартиры под отделку площадью от 59 до 173 м<sup>2</sup>. Дом сдан, идет заселение. Возможна рассрочка. Скидка при 100% оплате.  
Цена: от 175 000 руб./м<sup>2</sup>

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




**ИПОТЕКИ**

**Москва, Полины Осипенко, 10, к. 1**  
Монолитно-Кирпичный семисекционный дом Бизнес-класса на Ходынке в 15 мин. пеш. от м. «Полежаевская». 1-4 комнатные квартиры свободной планировки от 45 до 119 м<sup>2</sup>. Благоустроенная территория, рядом парк. Идет заселение.  
Цена: от 174 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ  
www.incom.ru  
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 156 550 руб./м<sup>2</sup>

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




**ИПОТЕКИ**

**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 147 500 руб./м<sup>2</sup>

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



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 1 692 356 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 1 585 837 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 д.1-6, Лесная 1А, 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



**Новая Москва!**

**СТАРТ ПРОДАЖ!**

**Ленинский р-н, п. Марьино, ЖК «Марьино Град»**

ЖК нового поколения в центре Новой Москвы, в 12 км от МКАД. Удобный подъезд с Киевского/Калужского ш. На участке 25 га в рамках первой очереди строительства планируется возвести более 20 монолитно-кирпичных домов от 4 до 12 этажей. 1-3 комн. кв. 27-67 м<sup>2</sup>.



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



**Москва, Вернадского пр-т, 94 к. 2, ЖК «MIRAХ»**

Квартира 216 м<sup>2</sup> с эксклюзивным дизайном. Мебель и сантехника класса премиум Minotti, Salvarani, Acerbis, Lago, King Koil, Jacuzzi, Villeroy & Boch, техника Miele, Kuppersbusch, De Dietrich. Потолки 3,4 м. 3 с/у, 4 спальни, 2 лоджии, 2 балкона. Собственность. Цена: \$3 500 000 ID 1452791



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

+7 (495) 669-30-55



**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.ang.msk.ru](http://www.ang.msk.ru)

+7 (495) 220-26-60



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

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

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

+7 (967) 157-11-11



**м. «Филевский парк», Кастанаевская, 24, ЖК «Изумруд»**

Прекрасная квартира с 2 изолированными комнатами по 17 м<sup>2</sup>, кухней-гостиной 40 м<sup>2</sup>, 2 санузлами (джакузи, душевая кабина). 3 лоджии. Стены и потолки — авторская роспись! Мебель от ведущей итальянской фабрики. Теплые полы, приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирования. Охрана, видеонаблюдение. Инфра-ра: супермаркеты, спорткомплексы, поликлиники, д/сады и школы, институт международной торговли и права, училище олимпийского резерва, детская академия искусств (ДК Горбунова), школа-интернат для одаренных детей «Интеллектуал», основная общеобразовательная школа Управления делами президента РФ. В шаговой доступности: Москва-река, пруды, Парк Победы, Филевский парк, яблоневый сад. Возможно оформление ипотеки. Цена: 30 900 000 руб.



ЗАО «АФИНА»

+7 (495) 739-63-30

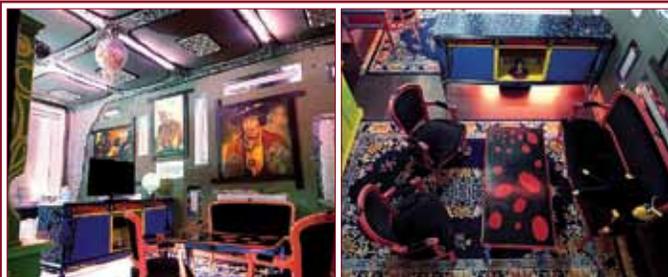


**Москва, м. «Киевская», набережная Тараса Шевченко, 1**

Роскошная 4-х комнатная двухуровневая квартира 240 м<sup>2</sup> с потрясающим видом на набережную. Гостиная 57 м<sup>2</sup> со вторым светом, три спальни по 26 м<sup>2</sup>, 3 с/у, гардеробные, балконы-террасы 60 м<sup>2</sup>.



+7(916) 659-02-23



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

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



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

+7 (495) 937-75-74



**Москва, м. «Улица 1905 года», Шмитовский проезд, 16/2**

1-комн. кв. площадью 63,5 м<sup>2</sup>, с видом – Москва Сити в элитном огорожен. охран. комплексе. Качество, дорогой ремонт в современ. стиле. Подогрев полов. Установл. кухня. Кондиционеры. Инфра-ра: детская площадка, салон красоты, ресторан, фитнес-центр. Паркинг.

Цена: 21 млн руб.

+7(985) 130-60-30

+7(495) 644-58-58

Антон Андреевич



**Одинцовский р-н, Мкр. Немчиновка, 1 км от МКАД**  
 Квартиры в готовых домах нового микрорайона п. Немчиновка в 1 км от МКАД, 15 мин. от м. «Молодежная». Шаговая доступность до ж/д станции «Ромашково». 1-3 ком. кв-ры с отделкой в домах современных серий П-44Т/К от 39 до 96 м<sup>2</sup>. Стародачное, экологически чистое место, рядом лес, река. Панорамный вид на Москву и Серебряноборский лесной массив. Комплексная застройка мон-кирп. и панельными домами, охраняемая территория, развитая инфраструктура: наземные паркинги, школа, д/сад, спортивный комплекс, мед. центр, магазины, кафе. Идет заселение!  
 Цена: от 95 973 руб./м<sup>2</sup>



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

+7(495) 363-10-03



**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. «Улица 1905 года», Шмитовский проезд, 16/2**  
 3-комн. кв. площадью 115 м<sup>2</sup> + открытая терраса 46 м<sup>2</sup>, с видом – Москва Сити в элитном комплексе. Качество, дорогой ремонт в современном стиле. Подогрев полов. Установл. кухня. Кондиционеры. Инфра-ра: детская площадка, салон красоты, ресторан, фитнес-центр. Паркинг.  
 Цена: 35млн руб.

+7(985) 130-60-30  
 +7(495) 644-58-58

Антон Андреевич



**м. «Киевская», Украинский бульвар, 7**  
 4-х комн. квартира пл. 94 м<sup>2</sup> в престижном районе. Дом Совмина, расположен в пешеходной зоне между Кутузовским проспектом и Дорогомиловской ул. Консьерж. Дом 1976 г.п., в прошлом году был кап. ремонт с заменой всех коммуникаций. Комнаты изолированы, 2 лоджии. Советский ремонт.

+7(495) 739-63-30  
 +7 (903) 548-92-77



**Москва, Мосфильмовская, 70 к.1, ЖК «Воробьевы Горы»**  
 Эксклюзивная 3-комн. квартира 145 м<sup>2</sup> с авторским дизайном и полной готовности к проживанию. Мебель и сантехника класса «премиум». Высокие потолки, панорамный вид из окон. 2 спальни, 2 с/у, 3 гардеробные, просторная гостиная, кухня-столовая. В паркинге 2 м/м.  
 Цена: \$1 900 000  
 ID 1446230

+7 (495) 669-30-55



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



**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 жилой комплекс, состоящий из трех 14-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>. Поселок городского типа Селятино Московской области расположен в 32 км от МКАД и находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой для полноценной жизни, работы и воспитания детей. Комплекс окружен тремя детскими садами, двумя современными средними школами, рядом расположен физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт скорой медицинской помощи. Застройщиком и Генпродядчиком жилого комплекса «Новое Селятино» является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж».

Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.novo-sel.ru](http://www.novo-sel.ru)

+7 (495) 669-30-20



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

ЖК «Green Light» располагается на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Эксклюзивный 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 корты. 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!

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

+7(499)1366767

+7(903)1366767

+7(495)5792180

ЗАО «Стройсевер»



**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 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.



**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 3,5 млн руб.



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

+7 (495) 221-21-64



[www.9958880.ru](http://www.9958880.ru)  
+7 (495) 995-888-0



**Осташковское ш., 8 км 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.участкуводы.рф](http://www.участкуводы.рф)

+7 (495) 979-05-27



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

+7 (495) 937-75-74



**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](mailto:info@gkter.ru)  
<http://www.berezkino.ru>

+7 (495) 221-21-64



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

Элитный поселок с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес) в окружении роскошного леса на живописном холме. Коттеджи от 270 м<sup>2</sup> в единой стилистике. Дома построены. Строгая охрана.

Цена: от 32 000 000 руб.

[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)

+7 (495) 514-66-44



**Киевское ш., 32 км от МКАД, Наро-Фоминский р-н «Новоглаголево»**

Продаётся лесной участок 24 сот. с двумя домами и гаражом. Под брендом «Новоглаголево» в настоящее время пытаются представить несколько совершенно разных коттеджных посёлков: от новостроек до старых домов в деревне Глаголево, с которой всё и начиналось. И это совершенно разные по своей сути предложения, для тех, кто понимает! Предлагаемый к продаже объект расположен в «стародачном» месте в окружении настоящего леса. Прямо в окна дома заглядывают вековые ели и берёзы, на территории участка, помимо ухоженного английского газона, есть настоящие лесные уголки, где весной растут ландыши, а осенью можно собирать белые грибы и опята! В сочетании с хорошо развитой инфраструктурой самого посёлка у владельца участка есть возможность проживания в собственном лесу, не теряя при этом всех прелестей городской цивилизации (горячая вода, газ, московский телефон, скоростной интернет). И при этом – полная тишина, которую нарушают только естественные лесные звуки. Коттеджный поселок полностью застроен и обжит. Респектабельное соседство, в основном семьи известных бизнесменов, ад-

вокатов, деятелей культуры и науки. На участке два дома и гараж (площади: 162 м<sup>2</sup>, 54 м<sup>2</sup>, 28 м<sup>2</sup>). Всё вместе – архитектурный ансамбль в стиле «Шале» из оцилиндрованной корабельной сосны. Скважина артезианская, магистральный газ и канализация. Сауна с бассейном, камин, московский телефон, скоростной интернет, видеодомофон. Большая беседка с каминной жаровней. Дорожки – тротуарная плитка, автоматические ворота. Крыши домов покрыты бесшумной, снегоудерживающей композитной металлочерепицей пр-ва Голландии, на окнах рольставни. С внешней стороны участка – газон и 2 м/места для гостевой парковки. Участок расположен в центре посёлка на закрытой улице с круглосуточной охраной. Имеется реальная возможность для увеличения жилых площадей, не нарушая уникальности лесного массива. Все полностью меблировано, готово к комфортному проживанию. Однако никакое описание не сравнится с собственным впечатлением, звоните – покажем!

Цена: 28 500 000 руб.



+7(495) 739-63-30, +7 (903) 548-92-77



**Ильинское ш., 9 км от МКАД**

Стильный дом площадью 1000 м<sup>2</sup> на великолепном участке с ландшафтным дизайном 51 сотки. Рядом с коттеджным поселком «Архангельское» расположены лучшие рестораны, магазины, арт-галереи, пляжи, спорт-комплексы, медицинские и SPA центры. В непосредственной близости от коттеджного поселка расположены элитные учебные заведения «Гимназия в Жуковке», Школа «Мир знаний» в Петрово-Дальнем, «Первая Московская Гимназия» и школа «Президент» в Пансионате «Сосны».



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

+7(495) 775-2240



**Минское ш., 10 км от МКАД**

Красивый дом площадью 580 м<sup>2</sup> с шикарной внутренней отделкой в стиле Прованс. Великолепные виды на озеро и французский парк. Лесной участок с ландшафтным дизайном 32 сотки. Уютный гостевой дом со Spa-зоной. Отдельно стоящий гараж с квартирой для персонала.



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

+7(495) 775-2240



**Новорижское ш., 10 км от МКАД**

Современный дом shell&core площадью 400 м<sup>2</sup> на участке 16 соток в охраняемом поселке. Панорамные окна, открытые террасы. Великолепное качество строительства. Правильная цена.



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

+7(495) 775-2240



**Новорижское ш., 39 км от МКАД**

Очень уютный дом площадью 290 м<sup>2</sup> с продуманной планировкой, качественной отделкой и мебелью. Живописный участок. Современный охраняемый поселок с инфраструктурой и сервисом 5\* отеля. Правильное соотношение цены и качества предложения.



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

+7(495) 775-2240



**Пятницкое шоссе, 5 км от МКАД**

Таунхаус 440 м<sup>2</sup> в Международном Жилом Комплексе с инфраструктурой и сервисом европейского уровня. На территории комплекса: Британская школа, минимаркет, прачечная, фитнес-центр, церковь, медицинский центр, эксплуатационный центр, ясли, детский сад, теннисные корты, SPA-центр.



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

+7(495) 775-2240



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

Стильный дизайнерский дом площадью 750 м<sup>2</sup>. Продуманная планировка, дорогие отделочные материалы. Гармоничное сочетание внешнего облика дома и его интерьеров. Лесной участок с ландшафтным дизайном 19 соток.



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

+7(495) 775-2240



**Рублево-Успенское ш., 20 км от МКАД**

Деревянный дом 900 м<sup>2</sup> на лесном участке 30 соток. Стильная авторская отделка и мебель в стиле Ар Деко. 3 спальни, гостиная с выходом на террасу. Отдельным крылом располагается бассейн, сауна, хамам, зона отдыха, тренажерный зал. Кальянная комната с выходом на балкон.



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

+7(495) 775-2240



**Минское ш., 30 км от МКАД**

Великолепный дом-шале на лесном участке 50 соток в охраняемом поселке «Зеленая Роща». Площадь застройки – 800 м<sup>2</sup>. В доме: 5 спален, столовая, гостиная, каминный зал с двойным светом, кабинет, бильярдная, бассейн с сауной и противотоком, просторные веранды. Дом полностью готов к проживанию, авторская отделка с элементами декора от ведущих дизайнеров.

Цена снижена! \$1 950 000



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

+7 (495) 775-22-40



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



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

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

Цена: от 13 750 000 руб.

[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru) +7 (495) 514-66-44

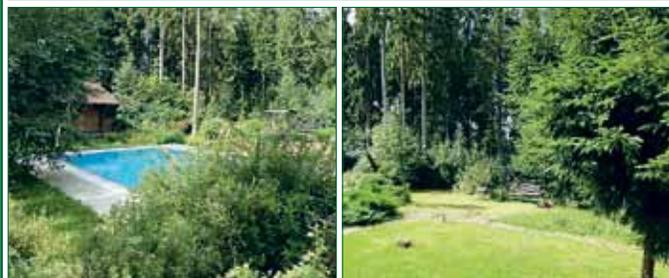


**Минское ш., 3 км от МКАД, с. Немчиновка, КП «Малевич»**

Земельный участок (24 сот.) с домом площадью 325 м<sup>2</sup> (гостевой дом 317 м<sup>2</sup>). Поселок охраняемый. Дома 2007 года, монолитные, с внутренней отделкой, все коммуникации проведены.

Цена: 60 000 000 руб.

Ольга [urist@textiles.ru](mailto:urist@textiles.ru) +7 (495) 508-84-23



**Новорижское ш., 19 км от МКАД**

Объект 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 приречный парк, где разместятся места для барбекю, а так же детские и спортивные площадки. На территории Квартала уже строятся 38 домов на 317 квартир. Все квартиры продаются без отделки, вы сами можете продумать и осуществить дизайн своего будущего дома. Действует специальное предложение по ипотеке – от 8%.



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

+7 (495) 221-77-99



**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 250 000 руб./сот.



жилые-земли.рф

+7 (495) 773-72-76



**Новорижское ш., 119 км от МКАД, Кузьминское**

Заповедник. Завидово. Коттедж 300 м<sup>2</sup> в стиле «шале» «под ключ». Эксклюзивный дизайн проект. Высокое качество строительства. Участок 1.8 га. Гольф поле. Собственный пирс. Профессиональная охрана.

Цена: \$3 300 000  
ID: 64-06



www.dom.miel.ru

+7(495) 785-00-55



**Рублево-Успенское ш., 22 км от МКАД, д. Молоденово**

С РЕМОНТОМ!!! Охраняемый коттеджный поселок МКЗ-1, коттедж 632 м<sup>2</sup>, участок 16.088 сотки. ЦЕНТРАЛЬНЫЕ КОММУНИКАЦИИ !!! Кирпичный 3-х уровневый, 2-х этажный коттедж в классическом стиле. ТОРТ!!! Высокий уровень отделки, встроенная техника, мраморная лестница, итальянская плитка, паркетные полы, второй свет. В цоколе: сауна, 4-х местная джакузи, душевая, комната отдыха, сан. узел, бойлерная. 1-ый этаж: холл, гардеробная, с/у, кухня-столовая, каминный зал, веранда, гараж на 2 м/м, кабинет, ванная комната. На 2-ом этаже 4 спальни каждая с ванной и гардеробной. Участок с декоративными деревьями, ландшафтом, красивыми каменными дорожками. Огорожен кирпичным забором, освоен, тихое место рядом с лесом, развитая инфраструктура. Цена: 75 000 000 руб.

+7 (903)287-88-77

+7 (495)258-15-20



**Новорижское ш., 18 км от МКАД, «Балтия»**

Коттедж 550 м<sup>2</sup>, участок 20 соток, в охр. поселке с развитой инфраструктурой и удобным транспортным сообщением. 6 спален, гостиная, 4 с/у, кухня, столовая, бассейн, сауна, зимний сад. Центральные коммуникации, экология Истринского района!

Цена: 23 000 000 руб.  
ID: 1589



+7(495) 669-30-55

www.dom.miel.ru



**Симферопольское ш., 50 км от МКАД**

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup>, все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80 %. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).  
Цена: от 3,95 млн руб.

Собственник

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



**Новорижское ш., 40 км от МКАД, «Лесная Пристань»**

Готовый поселок в Истринской долине. Охрана, лес, река, теннисный корт. Коттедж 320 м<sup>2</sup>, участок 30 соток. Собственный выход к реке Истра. Центральные коммуникации, эксклюзивная отделка, элитный строительный материал – Ангарская сосна. Гараж.

Цена: 35 000 000 руб.  
ID: 1102



www.dom.miel.ru

+7(495) 669-30-55



**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.участокуводы.рф](http://www.участокуводы.рф)

+7 (495)979-05-27



**Минское ш., 34 км от МКАД**

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

Цены от застройщика

[www.astra-dom.com](http://www.astra-dom.com)

+7 (495) 2-271-271



**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 Подмоскovie. 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](http://www.novoriga100.ru)

+7 (495)669-37-37



**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



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

Роскошный коттедж общей площадью 302 м<sup>2</sup> на участке 18 соток в охраняемом поселке премиум-класса. В поселке вся инфраструктура (магазины, фитнес, ресторан). Вид на сосновый лес. Новая Москва.

Цена: 40 000 000 руб.

[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)

+7 (495) 514-66-44



**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](http://www.ch-club.ru)

+7(495) 972-84-84



**Киевское ш., 22 км от МКАД, «Графские пруды»**

Готовые дома и участки на границе с заповедным лесом и живописным прудом. Проекты домов от 220 до 1500 м<sup>2</sup> в едином архитектурном стиле. Широкая бульварная линия с ландшафтным дизайном. Все центральные коммуникации подведены.

Цена: от 19 млн руб.



+7(495) 411-91-11

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



**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>**

**Земельные участки – от 3,5 млн руб. за 12 соток ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов)**

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

**Наш сайт: [www.kmd77.ru](http://www.kmd77.ru)**



**Симферопольское ш., 200 км от МКАД, Одоевский р-н, «Красное»**

**СРОЧНО!** Продается загородное поместье в 75 км от Тулы общей площадью около 1 Га!

Летняя резиденция для большой и дружной семьи:

Двухэтажный дом (площадь 160 м<sup>2</sup>) из кирпича и дерева европейского VIP – класса, построен по индивидуальному проекту: 3 спальни, кухня, 2 ванных комнаты, просторная гостиная, летняя веранда. Коттедж меблирован, итальянский каминный зал. Дом строился изначально для себя – эксклюзивная мебель производства ЮАР, красное дерево, встроенная бытовая техника BOSCH – холодильник, плита, печь, посудомоечная машина. Кондиционирование, теплые полы! Все удобства – дом для гостей (80 м<sup>2</sup>), сруб для бани, автоматические ворота, стоянка на 8 автомобилей. Участок правильной формы, ПМЖ, ИЖС, все центральные коммуникации, вода, свет, газ, отопление.

Огромный участок: на 70 огороженных сотках – ландшафтный дизайн, большой плодоносящий вишнево-яблоневый сад, участок под засев сельскохозяйственных культур и дополнительную застройку.

Тихое живописное место, вдали от городской суеты. Рядом есть все для качественного проживания и отдыха: отличная экология, лес, речка, святой источник, храм, магазины. Идеальное место для грибников, рыбаков и охотников. Соседи тихие, у них можно брать деревенское молоко, яйца и др. продукты.

В 2-х км проходит трасса Тула – Белов, 200 км от МКАД. Хорошие подъездные пути в любое время года.

Тем кто увидит – обязательно понравится!

**Цена такого сокровища – 10 млн руб. Разумный торг. Документы готовы к сделке. Собственник.**

**Мария (собственник)**

**+7 (905) 620-56-16**



**Калужское ш., 15 км от МКАД**

Загородная резиденция в английском стиле 950 м<sup>2</sup> на роскошном лесном участке 1,2 га, гараж на 3 а/м, жилой клубный КП высокого уровня, парк, озеро, инфраструктура. Посредникам вознаграждение.

ID: 121



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

+7 (903) 726-00-97



**Калужское ш., 17 км от МКАД**

Дом 600 м<sup>2</sup> под ключ с мебелью, оцилиндрованное бревно, черепица, великолепный лесной участок 32 сот., гостевой дом 120 м<sup>2</sup>, в коттеджной застройке на берегу Десны, общественный транспорт до м. «Теплый Стан».

ID: 580



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

+7(964)710-40-10



**Калужское ш., 20 км от МКАД, Троицк**

Таунхаус 240 м<sup>2</sup>, под ключ, в жилом охраняемом коттеджном поселке, центральные коммуникации, инфраструктура. Мебель в подарок.

ID: 499



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

+7(903) 584-34-15



**Киевское ш., 23 км от МКАД, Рогозинино**

Жилой коттедж 330 м<sup>2</sup> из оцилиндрованного бревна, участок 33 сотки с лесными деревьями и выходом в лес, баня, гараж, телефон, интернет, охраняемый коттеджный поселок.

Цена: 28,5 млн руб.  
ID: 182



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

+7(926) 217-20-00



**Киевское ш., 24 км от МКАД, клубный поселок «Империаль»**

Дом 435 м<sup>2</sup> с зимним садом, кирпич, натуральная черепица, под чистовую отделку, участок 20 соток, центральные коммуникации, работает д/сад, школа.

Цена: \$1,19 млн



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

+7(495) 646-10-46



**Киевское ш., 24 км от МКАД, клубный поселок «Империаль»**

Роскошный дом 580 м<sup>2</sup> с бассейном, под отделку, кирпич, натуральная черепица, участок 20 соток, центральные коммуникации, работает д/сад, школа.

Цена: \$1,33 млн



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

+7(495) 646-10-46



**Киевское ш., 24 км от МКАД, клубный поселок «Империаль»**

Дом 580 м<sup>2</sup>, в стиле средневекового замка, под отделку, кирпич, натуральная черепица, участок 24,5 соток, центральные коммуникации, работает д/сад, школа.

Цена: \$1,32 млн



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

+7(495) 646-10-46



**Киевское ш., 24 км от МКАД, клубный поселок «Империаль»**

Роскошный дом 577 м<sup>2</sup> с бассейном, под отделку, кирпич, натуральная черепица, участок 22,5 соток, центральные коммуникации, работает д/сад, школа.

Цена: \$1,36 млн



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

+7(495) 646-10-46



**Киевское ш., 26 км от МКАД, Новоспасское**

Коттедж 320 м<sup>2</sup> под ключ в жилом охраняемом коттеджном поселке, роскошный участок 27 соток, центральные коммуникации, инфраструктура. Мебель в подарок.

Цена: \$1,5 млн  
ID: 464



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

+7(903)726-00-97



**Киевское ш., 27 км от МКАД**

Роскошный дом 370 м<sup>2</sup> с бассейном на участке 20 соток, кирпич, под финишную отделку, гараж на 2 а/м, коммуникации, охрана, инфраструктура. Рядом лес, озеро!

Цена: \$1,25 млн  
ID: 379



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

+7(903)726-00-97



**Киевское ш., 27 км от МКАД**

Новый дом 469 м<sup>2</sup> под ключ в жилом охраняемом коттеджном поселке. Интересная планировка. Участок 28 соток с двух сторон граничит с лесом. Рядом расположены школа, детский сад, бассейн.

Цена: \$1,45 млн  
ID: 201



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

+7(903)726-00-97



**Киевское ш., 28 км от МКАД**

Новый уютный кирпичный коттедж 340 м<sup>2</sup>, под ключ с мебелью, система кондиционирования, участок 15 соток, ландшафтный дизайн, центральные коммуникации, жилой охраняемый коттеджный поселок.

Цена: 23 млн руб.  
ID: 200



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

+7(903)726-00-97



**Киевское ш., 25 км от МКАД, Алабино**

Новый кирпичный коттедж 500 м<sup>2</sup> под ключ на чудесном лесном участке 15 соток в сложившемся охраняемом коттеджном поселке. Гараж на 2 а/м, рядом магазин, рынок, школа, бассейн.

Цена: 31 млн руб.  
ID: 203



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

+7(926) 217-20-00



**Киевское ш., 36 км от МКАД**

Коттедж 411 м<sup>2</sup> с бассейном, под ключ, на участке 20 соток с хвойными деревьями, теплый пол, сауна, центральные коммуникации, охраняемый коттеджный поселок в окружении леса.

ID: 387



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

+7(926) 217-20-00



**Новорижское ш., 24 км от МКАД**

Таунхаус 220 м<sup>2</sup> в готовом охраняемом коттеджном поселке, без отделки, стильный проект, участок 4 сотки, инфраструктура, Ломоносовская школа.

Цена: 14,5 млн руб.  
ID: 302



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

+7(903) 584-34-15



**Щелковское ш., 25 км от МКАД, «Звездный»**

Загородная резиденция 500 м<sup>2</sup> под ключ на лесном уч. 1,0 Га. Дом 310 м<sup>2</sup>, карельская сосна, гостевой дом 200 м<sup>2</sup>, гараж на 3 а/м, коммуникации, охрана, отличный подъезд, живописное место, школа, д/сад.



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

+7(964) 710-40-10



**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

+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 27 км от МКАД, «Романтика»**

Дом в КП Романцево. Инфра-ра: торговый центр, фитнес, спортивная и детская площадка, круглосуточ. охр. КПП. Инфра-ра г. Троицка расположенного в 5 км. Поселок расположен в окружении лесного массива и водоема. Наличие леса позволяет совершать лесные прогулки, собирать грибы и ягоды.

Цена: от 6,5 млн руб.



www.romantic27.ru

+7 (495)363-73-66



**Калужское ш., 25 км от МКАД, «Уварово»**

3-эт. кирпичный коттедж пл. 490 м<sup>2</sup> под финишную отделку. Участок 12 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



**Можайское ш., 35 км от МКАД, с. Кораллово**

Участок площадью 5,45 га в хвойном лесу под Звенигородом. На территории 3 родника, по границе протекает речка Сторожка. Коммуникации: эл-во, газ по границе. Земли - ИЖС. Сосидные соседи. Рядом гимназия. Идеальное место для строительства загородной резиденции.

Цена: 32 млн руб.



+7 (495)363-04-12



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

Коттеджный поселок бизнес-класса «Летово-Парк» расположен 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: 58,5 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 протяженностью более пяти километров, пронизывающие всю территорию поселка, связывают между собой многочисленные озера, на их живописных берегах, украшенных статуями, павильонами, ротондами и цветниками, раскинулись великолепнейшие парки, занимающие тридцать гектаров. Здесь расположились детские игровые комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, уютные кафе, благоустроенные пляжи. На территории одного из парков, занимающего восемь гектаров, на берегу озера, площадь зеркала которого составляет три гектара, планируется построить роскошный ресторан с непревзойденным дизайном. Проектом предусматривается создание бассейна, огромной летней веранды и детского клуба. Кроме того, в Millennium Park будут работать аптечный пункт и 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



**Киевское ш., 25 км от МКАД, «Графские пруды»**

Коттеджный поселок премиум-класса «Графские пруды» строится на поляне в окружении лесного массива. Изюминкой поселка стала роскошная прогулочная зона, где расположились различные сады. Например, русский сад с уютными беседками с видом на березовую рощу, итальянский с аккуратно подстриженными деревьями и кустарниками, японский с видом на озеро с декоративными кустарниками и карликовыми хвойными деревьями. Кроме того, на территории поселка предусмотрено строительство спортивных площадок, пекарни, кафе, прачечной, химчистки, медпункта с аптекой, минимаркета и досугового центра. **Цена: 27 млн руб.**



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

+7 (495)



**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/Щелковское ш., 16 км от МКАД, Комплекс поселков**

Комплекс поселков «Лосиный остров», «Лосиный парк», «Лосиный остров-2», «Лосиный парк-2» и «Заповедный парк», предлагающий участки от 1,5 млн руб. и дуплексы от 5,5 млн руб., открыл продажи в новом проекте – камерном коттеджном поселке «Лесной», строящемся в окружении леса. Здесь можно купить участок со всеми центральными коммуникациями по границе землеустройства без подряда на строительство от 1,5 млн руб. В настоящее время – всего за несколько месяцев реализации – поселок продан уже на 40 процентов. Условия продаж – беспроцентная рассрочка, индивидуальная схема оплаты.

Кроме того, в ближайшее время на рынок выйдет новый проект комплекса, в котором будут предлагаться таунхаусы, дуплексы и квартиры в малоэтажных домах от 1,9 млн руб.

Это самое привлекательное ценовое предложение по Ярославскому направлению.

На сегодня все поселки находятся в различной стадии готовности.

Все проекты, входящие в комплекс поселков Лосиного острова, имеют прекрасную транспортную доступность: дорога до них от Москвы по Щелковской или Ярославской трассам, которые отличает качественное дорожное покрытие, займет не более 15 минут.

Жители поселков не будут чувствовать себя оторванными от привычного городского комфорта. К их услугам многочисленные инфраструктурные объекты, расположенные неподалеку: гипермаркеты, больница, кинотеатр, спортивный комплекс, школа, детский сад, торгово-развлекательные центры.

Квартиры от 1,9 млн руб.  
Участки от 1,5 млн руб.  
Дуплексы от 5,5 млн руб.



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

+7 (495) 363-16-25



**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



**Пятицкое 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 Подмосквы. 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>2</sup>можно за 40-50 минут еще по трем шоссе: Новорязскому, Волоколамскому или Ленинградскому.

Цена: от 2,2 млн руб.



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



**Новорижское ш., 35 км от МКАД, Сокольники**

Великолепный меблированный коттедж площадью 320 м<sup>2</sup> «под ключ» на огороженном участке 23 сотки. Землевладение находится возле леса, рядом река, в 5 км Истринское водохранилище.

Цена: 28,5 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



**Дмитровское ш., 8 км от МКАД, Ново-Александрово**

Великолепный участок прямоугольной формы площадью 8 соток в поселке, расположенном на берегу Клязьминского водохранилища. На участке молодые березы. Коммуникации по границе. Имеется возможность приобрести еще 8 соток. ИЖС.

Цена: 5 млн руб.



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



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

Четырехуровневый меблированный дом 250 м<sup>2</sup> «под ключ», двухэтажный дом, сауна, гараж и беседка с барбекю на участке 15 соток с ландшафтным дизайном. Имеется навес на 2 автомобиля. Возле озера. Инфраструктура г. Звенигорода.

Цена: 23,5 млн руб.



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



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

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

Цена: 1,6 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 2,3 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: от 4,3 млн руб.



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

+7(495) 363-06-06



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

Застройка коттеджного поселка «Артек» ведется в 2 очереди. Строительство первой очереди, состоящей из 78 домовладений и квартала таунхаусов, представляющего собой 406 секций, будет завершено к концу года. В продаже двухэтажные таунхаусы от 99,5 до 132 м<sup>2</sup> с участками от 1,5 до 3 соток. На участках предусмотрены места для парковки автомобилей, высадка газона по фасаду, сада во дворе, выйти в который можно из гостиной. В зависимости от площади секции запланированы 4-5 комнат, 2-3 санузла. Высота потолка на первом этаже 3 м, на втором – 2,7 м. Можно утеплить чердак и использовать его как дополнительное помещение. Предусмотрена возможность оборудовать камин. Высококачественные материалы: стены – поризованная керамика, произведенная по немецкой технологии, утепленные фасады облицованы цветной штукатуркой, цоколь отделан искусственным камнем, кровля выполнена из мягкой черепицы.

Таунхаусы от 4,9 млн руб.

Участки от 3,7 млн руб.



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

+7 (495) 363-06-06



**Киевское/Калужское ш., 15 км от МКАД**

Поселок строится на берегу реки Незнайка, вблизи леса. Здесь возводятся таунхаусы в западноевропейском стиле с участками 2 сотки и центральными коммуникациями. Предусмотрено создание досуговой инфраструктуры.

Цена: от 4,9 млн руб.



[www.3630606.ru](http://www.3630606.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



**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 предлагаются 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



**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



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

«Новое Бакеево» — 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 Бакеево» — 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.novoeakeevo.ru](http://www.novoeakeevo.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.krasnyye-prudy.ru](http://www.krasnyye-prudy.ru) +7(495) 363-55-01



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

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



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



**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**



**м. «Белорусская», Верхняя 34**

Сдаются в аренду офисы – от 10 до 200 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: банк, кафе, банкоматы, терминалы оплаты. 7 минут пешком от м. «Белорусская». Круглосуточная охрана. Парковка.

**+7(495) 983-10-64**



**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**



ЗАО «АФИНА» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи на суда нефтеналивного флота, принадлежащие ООО «Газпром трансгаз Сургут».

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

**Организатор торгов (Агент):** ЗАО «АФИНА», тел./факс: +7(495)739-63-30.

**Дата и время проведения торгов:** Торги состоятся 09 июля 2012 г. в 12 часов 00 минут по московскому времени.

**Место проведения торгов:** 109012, г. Москва, ул. Варварка, д. 14.

**Место нахождения Имушества:** Сургутский район, Западно-Сургутское месторождение, правобережье реки Обь, 1452 км.

**Порт приписки судов:** г. Омск.

**Выставляемое на торги имущество:** Суда нефтеналивного флота, а именно:

**Лот №1:** Буксир толкач «СТГБ-2019», самоходное, проект № 428/4974А-010, флаг – Россия, место постройки – г. Будапешт, к/р 2006 г. Омск. Длина – 44,05 м. Ширина – 11,06 м. Высота борта – 3,3 м. Надводный борт – 1,22 м. Валовая вместимость – 279,94 р.т. Дедвейт – 119,6 т. Общая мощность – 2000 л.с. Класс – М 2,5 (лед 20). ССУ- NVD48 2AU, Нарботка главных двигателей 40900 час. Год постройки: 1969г.

Начальная цена Имушества: 18 526 000 (Восемнадцать миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей, включая НДС 18%.

**Шаг повышения цены:** 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, включая НДС 18%.

**Размер задатка:** 1 852 600 (Один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи шестьсот) рублей, НДС не облагается.

**Дополнительная информация:** Не эксплуатировался (отстой судна на плаву) с 2007г.

**Лот №2:** Нефтеналивная баржа проекта М16802 «СТГН-14», самоходная, проект № М-16802. Флаг – Россия, место постройки – г. Тюмень. Длина – 85,23 м. Ширина – 17 м. Высота борта – 3,3 м. Надводный борт – 0,71 м. Валовая вместимость – 1795 р.т. Дедвейт – 2976 т. Грузоподъемность – 2490 т. Класс – М-СП 3,5 (лед 30). Год постройки: 1994г.

Начальная цена Имушества: 22 774 000 (Двадцать два миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, включая НДС 18%.

**Шаг повышения цены:** 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, включая НДС 18%.

**Размер задатка:** 2 277 400 (Два миллиона двести семьдесят семь тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается.

Дополнительная информация: не эксплуатируется с сентября 2008г. на плаву.

Покупателям предоставляется возможность приобретения лотов с рассрочкой платежа сроком на два года при условии оплаты стоимости приобретаемого имущества равными платежами в течение периода предоставленной рассрочки.

Вышеуказанные суда нефтеналивного флота принадлежат ООО «Газпром трансгаз Сургут» на праве собственности. Обременения отсутствуют.

Заявки на участие в торгах и договора о задатках (по типовым формам агента) оформляются уполномоченным представителем претендента и принимаются агентом с 09 июня 2012 г. по 05 июля 2012 г. по рабочим дням с 10 до 17 часов московского времени по адресу: 109012, г. Москва, ул. Варварка, д.14.

**Дата признания Претендентов участниками аукциона:** 06 июля 2012 г. Задаток должен поступить на счет Агента, указанный в договоре о задатке, не позднее 06 июля 2012 г. Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи, а также перечень документов, прилагаемых к заявке, публикуются на сайте <http://www.gazprom.ru/bulletin-board/assets> и <http://www.zaoafina.ru>.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать промбазу в г. Анапа, принадлежащую ООО «Газпром добыча Уренгой», и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

**Продавец:** ООО «Газпром добыча Уренгой» Место нахождения: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, Смоланка, 20.

**Выставляемое на торги имущество:** Объекты имущественного комплекса «Промбаза № 2 Управления по эксплуатации вахтовых поселков», а именно: Здания: служебное бытовое (1492,3 м<sup>2</sup>); ремонтно-механические мастерские (1872,3 м<sup>2</sup>); продовольственный и непромышленный склад (2595,4 м<sup>2</sup>); гаражи (948,6 м<sup>2</sup>); КПП (31,3 м<sup>2</sup>); склад для хранения товарно-материальных ценностей 2 очередь (1052,1 м<sup>2</sup>); продовольственный склад (1116,6 м<sup>2</sup>). **Сооружения:** благоустройство 2 очереди промбазы (3900 м<sup>2</sup>); подъездные ж/д пути (1290 п.м.); открытый склад (1471 м<sup>2</sup>); вертикальная планировка, ж/б (15 424 м<sup>2</sup>); ограждение (из ж/б плит) (163 м); подпорная стенка (167,30 м<sup>2</sup>); инженерные сети по водопроводу и канализации (361 м); наружные сети телефонизации промзоны (203 м); внутриплощадочные сети ливневой канализации (772 м); внутриплощадочные сети теплоснабжения (272 м); дороги и площадки (14 490 м<sup>2</sup>). Вышеперечисленное Имушество принадлежит ООО «Газпром добыча Уренгой» на праве собственности. Не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Ограничения (обременения) прав на имущество: не зарегистрировано. Продаётся единым лотом. Имушество на участке – 49 500 м<sup>2</sup>, земли населенных пунктов и принадлежит ООО «Газпром добыча Уренгой» на правах аренды до 14.12.2047 года.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о намерении реализовать объекты недвижимого имущества в г. Геленджике Краснодарского края, принадлежащие ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород», и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

**Продавец:** ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород»

**Объект продажи:** здания производственно-складского назначения (далее – «Имушество») общей площадью 2 448,9 м<sup>2</sup>, а именно:

- здание производственно-административного корпуса, площадью 1 792,2 м<sup>2</sup>.

- здание проходной, площадью 54,5 м<sup>2</sup>.

- здание склада, площадью 342,5 м<sup>2</sup>.

- здание склада, площадью 259,7 м<sup>2</sup>.

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

**Сведения о земельном участке:** земельный участок под объектами недвижимого имущества находится в аренде на 49 лет и имеет общую площадь – 9 275 м<sup>2</sup>. На реализуемое Имушество все права зарегистрированы надлежащим образом, обременения отсутствуют.

Имушество выставляется на торги единым лотом.

Дополнительную информацию можно запросить у Агента продавца

ЗАО «АФИНА» по телефону: +7(495)739-63-30 или по e-mail: [afina@zaoafina.ru](mailto:afina@zaoafina.ru).



+7 (495) 739-63-30



**Греция, о. Тасос, Комплекс vill**

Посёлок на западном побережье острова Тасос. Это прекрасное место рядом с морем, посреди зелёной оливковой рощи площадью 25.000 м². ЖК состоит из 19 домов трёх разных типов. Высокое качество строительства, особые архитектурные элементы и декор, разработанный известными дизайнерами сочетают удобные помещения с тонкой роскошью высокой эстетики. Специально устроенные сады окружают каждый дом. В стандартное оборудование входят: Камин, индивидуальное отопление, кондиционирование, электрические приборы, сигнализация, бронированная входная дверь, барбекю, Линия DSL. У каждого дома 2 м/м. Идеальное убежище для отдыха на все времена года для тех, кто нуждаются в более тесном контакте с природой.

**АН Триумфальная Арка** [www.arka.ru](http://www.arka.ru) [www.9kvartira.ru](http://www.9kvartira.ru) +7 (495) 627-77-77



**Болгария. Созополь. Парадйс 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. Рассрочка. Лучший комплекс Болгарии 2011 г. Цена: от 1,345 млн

**МосГорБюро** [9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru) [www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru) +7 (495) 972-14-48 +7 (495) 662-22-24



**Болгария. Приморско. «Аква Вилла»**

Продаётся 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.

**МосГорБюро** [9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru) [www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru) +7 (495) 972-14-48 +7 (495) 662-22-24



**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 включает все налоги. Цена: от €340 000

[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-уровневых, по одной квартире на каждом этаже, расположено всего в 100 метрах от берега, что позволяет наслаждаться панорамным видом на лазурное Средиземное море. Цена включает все налоги. Цена: от €1 030 000

[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



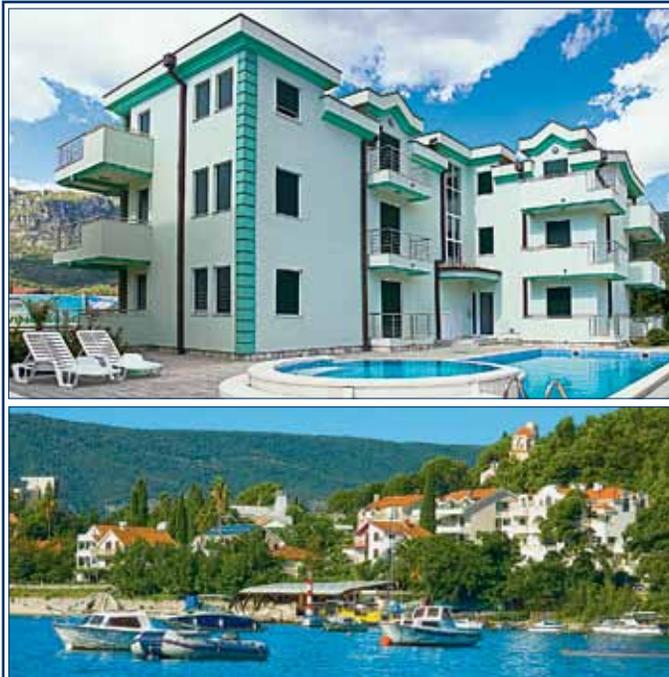
**Рига. Кугу, 26**

В элитном, новом жилом комплексе на берегу Даугавы, предлагаются роскошные представительские апартаменты на двух этажах. Парадная гостиная и столовая, комната музыки, просторная кухня, тренажёрный зал и зимний сад с джакузи и видом на Старый Город. Жилая площадь – 722 м<sup>2</sup>, эксклюзивные отделочные материалы, дизайнерское оформление. Объект новый. Великолепная панорама реки и центра Риги.

Стоимость по запросу.

[info@italiavilla.it](mailto:info@italiavilla.it)

+39 366 324 3458



**Черногория. Апартаменты, виллы, таунхаусы**

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

[www.mne-vinograd.ru](http://www.mne-vinograd.ru), [info@mne-vinograd.ru](mailto:info@mne-vinograd.ru) Тел.: +7 (495) 767-81-25



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

8 10 357 96 570609



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

Этот роскошный duplex (227м<sup>2</sup>) является частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол. Duplex является частью трехэтажного здания и занимает часть второго и третьего этажей.

Цена: €1 700 000 + 17% НДС

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

8 10 357 96 570609



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

Апартаменты (118м<sup>2</sup>) с собственным садом (269.8м<sup>2</sup>) являются частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол.

Цена: €1 100 000 + 17% НДС

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

8 10 357 96 570609



**Индия. Отель «Best Western Peace Valley» 5\***

Апартаменты, виллы, земля в новом 5\* комплексе на юге Гоа. На территории резиденции расположены бассейны, рестораны, дискотека, спортивный зал, конюшни и пр.

Цены: от €58 000

[www.sanatanbuilders.com](http://www.sanatanbuilders.com)  
[resorts@sanatanbuilders.com](mailto:resorts@sanatanbuilders.com)  
[sales@sanatanbuilders.com](mailto:sales@sanatanbuilders.com)

+91 982-318-14-12  
 +91 950-330-16-53



**СТАРТ ПРОДАЖ!  
БУТОВО ПАРК-2**



**БУТОВО  
ПАРК**

Ж И Л О Й   Р А Й О Н

**223 8900**

**WWW.2238900.RU**

**КВАРТИРЫ**

Ипотечные программы



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.  
+7 (495) 500-55-50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru). Реклама.



**GALAXY**  
GROUP

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»