

078

ФЕВРАЛЬ  
2013

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

ГОРЯЧИЕ И ВКУСНЫЕ.  
МОСКВА ПРЕДЛАГАЕТ ДЕВЕЛОПЕРАМ



ВЗЯТЬСЯ ЗА ОСВОЕНИЕ ПРОМЗОН  
подробно на стр. 36





# Суханово Парк

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Варшавское шоссе, 8 км от МКАД

Таунхаусы  
Квартиры

8 (495) 922-4040  
[www.suhanovo-park.ru](http://www.suhanovo-park.ru)





Clerkenwell house  
LOFT-STYLE APARTMENTS

# Эксклюзивные loft-апартаменты



+7 (495) 780-40-40



INTERNATIONAL  
PROPERTY  
AWARDS  
EUROPE

2012-2013



Стильная архитектура



Двухуровневые апартаменты



Мансарда 6 метров



Престижный район — Хамовники



# ВЫСТАВКА **DOMSHOW.RU** ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1

На выставке представлены коттеджные поселки, земельные участки, таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах, а также все для строительства и обустройства загородного дома.

15-16  
МАРТА 2013

15 марта – с 12:00 до 19:00  
16 марта – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку  
загородной недвижимости «ДОМШОУ»  
в ТВН «Трицинка» по адресу:  
Москва, Тишинская пл., д. 1,  
(М. Маяковская, м. Белорусская).

МОСКВА



2

29-30  
МАРТА 2013

29 марта – с 12:00 до 19:00  
30 марта – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку  
загородной недвижимости «ДОМШОУ»  
в ВК «ЛЕНЭКСПО» по адресу:  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
павильон №4



С.-ПЕТЕРБУРГ

www.aigroup.ru  
**aigroup**

Организатор выставки «ДОМШОУ»  
Тел.: +7 495 777-25-77  
E-mail: moscow@aigroup.ru



# ЛЕГЕНДАРНЫЙ ПРОЕКТ



## АЛЫЕ ПАРУСА

жилой комплекс



НОВЫЕ КОРПУСА



**ДОНСТРОЙ**  
(495) 925 4747

 **ВТБ**

Финансовый  
партнер проекта  
с 2007 года ВТБ

«АЛЫЕ ПАРУСА». ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ.  
ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ.

Символ роскошной жизни, раскинувшийся прямо на берегу реки, с первого взгляда вызывает жгучее желание попасть на эту территорию. Прогуляться по набережной и подняться на маяк, выйти к яхт-клубу и полюбоваться белоснежными яхтами на причалах. Здесь царит удивительная атмосфера морского побережья – расслабленная и умиротворяющая, наполненная созерцанием живописных берегов и водной глади.

Последние корпуса завершают формирование знаменитого квартала. При этом покупатели новых квартир оказываются в выигрышном положении, переезжая в готовый комплекс с полностью действующей инфраструктурой. Футбольное поле, спортивный клуб с аквапарком, боулинг, теннисные корты, ресторан, отлаженная система охраны и сервиса – все это станет приятным бонусом к Вашей квартире.

28-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

«ДОМЭКСПО»

11 - 14 АПРЕЛЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2013



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ



ОРГАНИЗАТОРЫ:  
XPO  
ESIGN



ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:

# ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КВАРТИРЫ / ДОМА  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / ИПОТЕКА

WWW.DOMEXPO.RU



ВРЕМЯ РАБОТЫ: **ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00** | **ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:



■■■■■  
ПРЕМИУМ



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- гибкая рассрочка
- особые условия по машиноместам

**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

■■■■■  
ЭЛИТ



## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. КИТАЙ-ГОРОД

- дом построен
- большой двор с садом
- панорамное остекление

**bernikov**  
Сервисное

■■■■■  
ПРЕМИУМ



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- собственность
- подземный паркинг

**Шуваловский**  
P R I M A

■■■■■  
БИЗНЕС



## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. ПР. ВЕРНАДСКОГО

- охраняемая территория 3 га
- парк с каскадом прудов
- подземный паркинг

**Чемпион\_парк**



(495)

**232-08-08**  
**www.magistrat.ru**

**МАГИСТРАТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
Услуги по сопровождению  
сделок с недвижимостью

Санкт-Петербург

**1-3 марта 2013**  
**ЛЕНЭКСПО**

**XV выставка**

**САЛОН**   
**ЗАРУБЕЖНОЙ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**

Организатор — ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Официальное издание «Путеводитель по рынку недвижимости»



жилой комплекс

# Соколиный форт

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ»  
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.DONSTROY.COM

**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 4747**

  
[WWW.DONSTROY.COM](http://WWW.DONSTROY.COM)

## Дом из волшебной сказки

Кто из нас не мечтал в детстве о собственном замке? О доме, окруженном волшебным лесом, величественном снаружи и невероятно комфортном внутри... Компания «ДОНСТРОЙ» представляет Вашему вниманию «Соколиный форт» - великолепный дом бизнес-класса в двух шагах от чудесного лесопарка «Лосиный остров». Изящный «готический» стиль архитектуры с панорамными окнами и коваными элементами декора, дизайнерская отделка интерьеров, уютная охраняемая территория, подземный паркинг... «Соколиный форт» - это уникальная возможность наслаждаться прелестью городской инфраструктуры и одновременно наслаждаться прелестью загородной жизни, чистым свежим воздухом и великолепными видами на окружающий лес.

*В этом доме Ваша жизнь действительно превратится в сказку.*

**СТАРТ ПРОДАЖ**

с. **90**
**ВЕРСАЛЬ:  
 МОДА НА ИСКУССТВО**

DN

14 ..... Новости

**Событие**

18 ..... Призовая недвижимость

EL

## ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Тонкости**

20 ..... Покупатели «элитки» ждут готовых решений

RR

## ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Главное**

28 ..... Когда власти не могут, а девелоперы не хотят

**Проекты**

34 ..... Малые этажи берут новые высоты

**Рейтинг**

36 ..... Всех девелоперов — на промзоны

**Экспертиза новостройки**

44 ..... ЖК «Татьянин Парк»

46 ..... ЖК «Ньютон»

**Тенденции**

48 ..... Тогда ладно, когда складно

**Мнение**

56 ..... Прячемся! Чиновники считают до шести

VP

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Рынок**

64 ..... Загород — 2012: чиновники побеждают рынок

**Экспертиза**

74 ..... Шойгу ушел. Инициативы остались

ZD

## ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Инвестиции**

80 ..... Большие аппетиты миниатюрных стран

**Проекты**

88 ..... Sun Republic: квартира в дюнах

**Великие имена**

90 ..... Версаль: мода на искусство

**Путешествие**

96 ..... Тайны долины Коннь

**Звездный прогноз**

98 ..... Евгений Муравич: «Португалия хороша всегда»

CF

## КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**Classified**

108 ..... Объекты недвижимости на продажу



Почему в Москве мало строят? В начале нулевых все было понятно: «Москва не резиновая». Теперь выясняется, что земли в Москве не мерено. Но новостройки внутри МКАД можно сосчитать по пальцам. Читайте на с. 28

**СУПЕРПРОЕКТ 170м<sup>2</sup> от ГУД ВУД**  
**Строительство дома из клееного бруса на ОСОБЫХ условиях!\***

**GOOD  
WOOD**  
Живи в своем доме!



**горячая линия**  
**8-800-333-1111**

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

перейти на сайт

\* Уникальные условия распространяются исключительно на СП-170 – дом площадью 170 кв.м. от ГУД ВУД, из серии Спецпредложений. Особая комплектация. Суперцена. Количество ограничено. Предложение действительно до 28 февраля 2013 года. Подробности на сайте [www.gwd.ru](http://www.gwd.ru) или по телефону горячей линии 8 (800) 333 1111.

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «ИНФОРМ-ДОМ»

125040, Москва,  
ул. Верхняя, 34, стр. 11  
+7 (495) 983-10-64,  
+7 (495) 983-10-65

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

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 Ласкова**  
*l.laskova@mail.ru*

## ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик  
**Юлия Мальсагова**  
*malsagova@gmail.com*

Дизайнер  
**Денис Жуков**  
*info@d-n.ru*

## ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор  
**Ольга Боченина**  
*bochenina@d-n.ru*

Директор по маркетингу  
**Вячеслав Сбродов**  
*vs@d-n.ru*

PR-директор  
**Эльмира Потуданская**  
*elya1@hotmail.ru*

Администратор рекламного отдела  
**Ирина Туранская**  
*tur@d-n.ru*

Менеджер рекламного отдела  
**Виктория Гуськова**  
*vguskova@d-n.ru*

Менеджер рекламного отдела  
**Анна Липа**  
*annalipa@d-n.ru*

Менеджер рекламного отдела  
**Кристина Пузунавичюте**  
*kristina@d-n.ru*

Координатор рекламного отдела  
**Анна Гальцова**  
*agaltsova86@mail.ru*

Секретарь рекламного отдела  
**Тамара Ципурия**  
*digest.russia@yandex.ru*



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Игорь Порхомовский, Константин Банников, Юрий Савченко.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/Fotobank.ru, Shutterstock.com, Archivax Fondation Gran Paradis, City Box, Knight Frank, Jupiterimage, Tekta Group, Urban Awards, группы компаний МИЦ, ГК «Экспо», Евгения Муравича, ЖК «Дубровка», МФК «Новый Арбат, 32», проекта Sun Republic, проекта «Вотчина Country Club», ФСК «Лидер», «Химки Групп», «ЮИТ Московия».

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

Свидетельство о регистрации  
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.  
Тираж 70 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в Московской полиграфической компании «Полстар».

## Рекламные материалы

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.



# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

## ВАЖНО ВСЁ! ... и приятные моменты

подробности на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru)

### МОСКВА

**М «СЕМЁНОВСКАЯ»**,  
жилой комплекс «Мироновский»,  
ул. Мироновская, вл. 46, корп. 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**М «УНИВЕРСИТЕТ»**,  
жилой комплекс «Мичуринский»,  
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



**М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**,  
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,  
ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)



**М «ПЕРОВО»**,  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
корп. 4, 5, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



**М «ДОБРЫНИНСКАЯ»**,  
жилой комплекс «Английский Квартал»,  
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



**М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»**,  
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект)



**М «АННИНО»**,  
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



**М «ПРАЖСКАЯ»**,  
жилой комплекс «Битцевский»,  
ул. Красного Маяка, корп. 7



**М «ТЕПЛЫЙ СТАН»**,  
ул. Академика Виноградова,  
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



**М «СВИБЛОВО»**,  
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,  
ул. Заповедная, корп. 7, 8



**М «ВДНХ»**,  
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



Квартирьы

Нежилые

Паркинг

Ипотека (содействие в получении)

Рассрочка

Отделка

Построено

Новый адрес

### НОВАЯ МОСКВА

**поселение ВНУКОВСКОЕ**,  
мкр. «Солнцево-Парк»,  
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)



**городской округ ЩЕРБИНКА**,  
ул. Чехова, вл. 10 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



### ПОДМОСКОВЬЕ

**г. ЛЮБЕРЦЫ**,  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),  
к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)



**г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ**,  
мкр. «Центр-2», кв. 3,  
ул. Автозаводская, к. 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



**г. МЫТИЩИ**,  
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)  
жилой район «Ярославский»,  
к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 8 (индив. проект)



**г. ХИМКИ**,  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),  
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,  
мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),  
к. 9 (П-ЗМ), к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,  
мкр. «Бутово Парк 2»,  
к. 2, 3 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



**г. ДМИТРОВ**,  
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)  
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)



**г. ЛОБНЯ**,  
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



8 800 500 00 20  
(Бесплатный по России)

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

8 (495) 500 00 20



### ЭКОДОМА ДЛЯ БОЛЬШИХ УЧАСТКОВ

Организованный поселок «Вотчина Country Club» 25 января подписал официальное соглашение о взаимовыгодном сотрудничестве с домостроителями — компаниями «DomEco» и «Евродом». В «Вотчине» не только большие участки, в нем трепетно относятся к каждому покупателю и заботятся о том, чтобы жить в поселке было комфортно и выгодно. К услугам жителей собственная экоферма, оптимальный набор услуг управляющей компании и возможность строительства экодомов на специальных условиях.



### У ЛУВРА ПОЯВИТСЯ ДВОЙНИК

Компания Arabtec Holding намерена возвести в Абу-Даби художественную галерею Louvre Abu Dhabi. На реализацию проекта будет направлено \$654 млн. Местной администрации пришлось заплатить \$1,3 млн, чтобы получить право именовать свою галерею Лувром на протяжении 13 лет. Ее открытие намечено на 2015 год.

### ЖДЕМ ПЕРВЫЙ «ВЕСЕННИЙ»

Компания VSN Realty представила новый микрорайон в Подольске. Микрорайон Весенний расположен в 17 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в пешей доступности от станции «Весенняя». Проектом предусмотрено возведение пяти монолитно-кирпичных жилых домов переменной этажности со свободными планировочными решениями. Площади квартир — от 37,5 до 90 м<sup>2</sup>. На территории микрорайона появятся детский сад, медицинский центр и школа. Продажи квартир ведутся в соответствии с законом 214-ФЗ. Предлагается большой выбор ипотечных программ, возможность использовать материнский капитал, военные и жилищные сертификаты.

### ИНВЕСТОРЫ ИСПУГАЮТСЯ НА \$1 ТРЛН

Инвесторы, опасаясь экономической неопределенности в мире, все активнее вкладывают средства в недвижимость. К 2030 году объем прямых инвестиций в коммерческую недвижимость мира достигнет \$1 трлн. Для сравнения: в 2012 году этот показатель составил около \$450 млрд. Наиболее активными инвесторами являются страны Азиатско-Тихоокеанского региона, рынки которых значительно опережают другие регионы по темпам роста.

# 35

— *пятиэтажек* —

сносено в Москве в 2012 году, в наступившем планируется снести еще как минимум 50

# \$8,6

— *млрд* —

составил объем инвестиций в недвижимость столицы в 2012 году. Это на 1,3% больше, чем в 2011 году

# 6

— *млн м<sup>2</sup>* —

недвижимости может быть возведено в ближайшие годы на месте выводимых столичных промзон

# 300

— *тыс. квартир* —

сдается в аренду в Москве. Налоги по доходам от аренды заплатили лишь 7,5 тыс. человек

# 15,2

— *%* —

годового роста стоимости жилой недвижимости. С этим показателем Бразилия заняла первое место

# 75

— *площадок* —

долгостроев разморожены в Москве в 2013 году. В том числе речь идет об объектах 20-летней давности

### НОВЫЙ ТРЦ ПОД СЕНЬЮ «ДУБРОВКИ»

Жилой комплекс «Дубровка» в Новой Москве продолжает развиваться — стартует возведение второй очереди нового квартала. Кроме того, в ближайшее время начнется строительство восьмизэтажного спортивно-оздоровительного комплекса с фитнес-центром и бассейном (разрешение застройщик получил в январе 2013 года). В перспективе запланирован девятиэтажный торгово-развлекательный центр. Появление таких крупных объектов инфраструктуры в поселке позволит создать около 4 тыс. рабочих мест. Торгово-развлекательный центр в «Дубровке» (примерная площадь — 60 тыс. м<sup>2</sup>) станет масштабным проектом в районе: тут откроются магазины, кафе и рестораны, развлекательные зоны. Несколько этажей девятиэтажного здания центра будут отведены под офисы. Под строительство торгового и спортивного центров выделены земельные участки, которые принадлежат застройщику на праве собственности.



### СТОЛИЧНАЯ КУЛЬТУРА УЙДЕТ В ЗАПЛЫВ

В столице появятся плавучие музеи. На дебаркадерах планируется разместить репродукции картин известных художников. Министерство культуры РФ составило список столичных музеев, репродукции экспонатов которых рекомендуется разместить на плавучих платформах на Москве-реке. В перечень могут войти Третьяковская галерея и Музей изобразительных искусств имени Пушкина. Всего в проект вошли более 10 городских набережных, в том числе вблизи станции метро «Киевская», где намечено отдать дебаркадеры под объекты культуры. Уточним, что речь идет о выставках именно репродукций. При этом учреждения будут самостоятельно искать спонсоров для покупки плавучих платформ. Первую галерею на воде уже готов открыть Мультимедиаарт-музей. На Москве-реке также запроектировано порядка 40 плавучих парковок и семи вертолетных площадок для авиатакси. Впрочем, помимо выставочной функции дебаркадеры предлагается использовать и как рестораны.

## Совершенство В ДЕТАЛЯХ



## РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

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

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

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

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



229 68 29  
www.rozhd.ru



### БОЛЬШЕ, ЧЕМ АПАРТАМЕНТЫ

К моменту своего завершения МФК «Новый Арбат, 32» обещает стать знаковым проектом на рынке столичной недвижимости. В комплексе апартаменты соседствуют с отелем Marriott Novy Arbat, а специально для владельцев апартаментов предусмотрен гостиничный сервис от известного международного оператора. Частые командировки, встречи и переговоры с партнерами — насыщенная и динамичная жизнь делового человека выдвигает особые требования к месту его проживания.

Продуманная до мелочей функциональность комплекса «Новый Арбат, 32» формирует тот уровень комфорта, который смогут по достоинству оценить владельцы апартаментов. Тут полностью обеспечена приватность жильцов, при этом у них сохраняется доступ к инфраструктуре отеля. Сегодня в многофункциональном комплексе «Новый Арбат, 32» представлены апартаменты площадью от 45 до 420 м<sup>2</sup>, из окон которых открываются великолепные виды на Москву-реку, Дом Правительства РФ и высотку МИДа.

### ПОДМОСКОВНАЯ «ЛАПЛАНДИЯ»

Компания «ЮИТ Московия» досрочно ввела в эксплуатацию 14-этажный двухсекционный монолитно-кирпичный жилой дом в микрорайоне Финском в подмосковном городе Щелково. В доме предусмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры различной площади — всего 221 квартира. Проект ЖК «Лапландия» разработан финским архитектурным бюро и отвечает европейским стандартам. Это касается как технологий строительства, так и архитектурных решений. Большинство квартир предполагает европейскую планировку — функциональное зонирование



пространства с возможностью моделирования в соответствии со вкусами и потребностями будущих жильцов. Часть квартир имеет привычные стандартные планировочные решения. Все квартиры предназначены под чистовую отделку.

### БЮДЖЕТ МОСКВЫ ПОСТАВЯТ НА КОЛЕСА

Столичный вице-мэр Максим Ликсутов отчитался о ходе реализации программы развития транспорта за 2012 год. По его словам, на программу было потрачено 300 млрд руб. В этом году основной акцент намечено сделать на сокращении транспорта, направляющегося в центр. Предполагается построить 180 транспортно-пересадочных узлов, а в пределах Бульварного кольца запустить платные парковки.

### СТОЛИЦУ ПРОДАДУТ ПО ЧАСТЯМ

Москва намерена за год продать 200 объектов собственности и еще 350 — сдать в аренду. Для этих целей город выбрал двух организаторов торгов. Ими стали Российский аукционный дом (РАД) и Специализированное государственное унитарное предприятие (СГУП) по продаже имущества Москвы, которые победили на специальных конкурсах, проведенных столичным Департаментом имущества.

### РОССИЙСКИЕ ДЕНЬГИ ЕДУТ В ЛОНДОН

Активнее всего вкладывают средства в новостройки Лондона жители Сингапура и Гонконга. За ними следуют инвесторы из России. В 2012 году иностранцы инвестировали почти \$3,5 млрд в жилые проекты Лондона. Россияне заняли третье место по объему инвестиций, вложив \$109,4 млн, увеличив за год свой объем инвестиций на 25%. В 2013 году крупными инвесторами в британские элитные жилые проекты способны стать выходцы из Китая и Индонезии.

### ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ РЫНОК ДЕРЖИТ МАРКУ

Отечественный рынок инвестиций в недвижимость продолжает демонстрировать положительную динамику. Второй год подряд объем сделок превышает докризисные результаты. 2012 год снова стал рекордным для российского рынка инвестиций в недвижимость. За этот период общий объем транзакций достиг \$8,6 млрд. Это на 1,3% больше, чем в 2011 году. Однако инвестиции в коммерческую недвижимость сократились на 4,8%, составив \$7,9 млрд. Об этом сообщается в исследовании компании Jones Lang LaSalle. Из-за высокой активности в конце года общий объем вложений в IV квартале равнялся \$3,5 млрд, превысив аналогичный показатель 2011 года на 42%. По предварительным прогнозам компании, в 2013 году объем сделок с недвижимостью в России составит \$7,5 млрд. Относительная доступность финансирования, макроэкономические показатели, улучшение общего инвестиционного климата стимулируют инвесторов вкладываться в российскую недвижимость. При этом высокие показатели доходности подобных инвестиций делают Москву одним из самых привлекательных рынков в Европе.



### ОЛИМПИАДА ПРОЙДЕТ В НОВОГОРСКЕ

Жилой комплекс бизнес-класса «Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» — новый проект компании «Химки Групп». Идея данного проекта — создать комфортное жилье для всей семьи с развитой детской спортивной и образовательной инфраструктурой. Комплекс состоит из восьмиэтажных жилых домов бизнес-класса, в которых находится 770 квартир свободной планировки (от 43 до 104 м<sup>2</sup>). На территории комплекса будут возведены различные объекты социальной инфраструктуры: детский сад, Международная академия спорта, школа с углубленным изучением английского языка. Территория жилого комплекса находится в непосредственной близости от Москвы, на склоне между Куркинским шоссе и рекой Сходня, что гарантирует транспортную доступность. Рядом расположен природный парк 248 га, обеспечивающий благоприятную экологическую обстановку.



**ЖК "Балтийский Квартет"**  
м. Сходненская, б-р Яна Райниса д. 31  
Дом сдан ГК.



**ЖК "Заречная слобода" в Ивантеевке**  
Сдача ГК 2013 г  
214 ФЗ.



**ЖК "Ультрамарин" в Лосино-Петровском**  
29 км. от МКАД  
1-корп. сдан ГК.



**ЖК "Весенний" в Подольске**  
17 км. от МКАД  
214 ФЗ.

# ПРИЗОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Специальным поздравлением для всех гостей Urban Awards стало выступление группы «Моральный кодекс»

Все представители рынка недвижимости пришли в концертный зал «Известия-Hall», чтобы узнать результаты долгожданного события года — премии Urban Awards 2012. Для вручения заслуженных и долгожданных наград на сцену не раз поднимались известные актеры, спортсмены и ведущие игроки рынка недвижимости. Организатором премии выступил портал Urbanus.ru. Церемония награждения на протяжении всего вечера сопровождалась теплыми словами победителей, а также зажигательными выступлениями приглашенных звезд, среди которых были художники по песку, группа Vassiliev Groove, танцевальные шоу-группы. Победителями премии Urban Awards 2012 года стали:

**Лучший жилой комплекс экономкласса Москвы**  
ЖК «Life-Волжская», ГК «Пионер»

**Лучший жилой комплекс бизнес-класса Москвы**  
ЖК «Английский квартал», ГК ПИК

**Лучший жилой комплекс элиткласса Москвы**  
Barkli Virgin House, корпорация «Баркли», партнер номинации KR Properties

**Лучший жилой комплекс экономкласса Подмосковья**  
ЖК «Город набережных», Urban Group, партнер номинации «Бест-Новострой»

**Лучший жилой комплекс бизнес-класса Подмосковья**  
ЖК «Дубровка», компания «ЖК Дубровка», партнер номинации ЖК «Первый»

**Лучший жилой комплекс экономкласса Санкт-Петербурга**  
ЖК «Новый Оккервиль», ООО «Отделстрой»

**Лучший жилой комплекс бизнес-класса Санкт-Петербурга**  
ЖК «Дом на Детской», Hansa

**Лучший жилой комплекс элиткласса Санкт-Петербурга**  
ЖК «Венеция», «Возрождение Санкт-Петербурга»

**Лучший проект комплексной застройки**  
ЖК «Город набережных», Urban Group

**Лучший строящийся жилой комплекс экономкласса Подмосковья**  
ЖК «Опалиха O2», Urban Group

**Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Московской области**  
Квартал «9-18», компания «Бест-Новострой», девелопер проекта — «Региондевелопмент», партнер номинации Est-a-Tet

**Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Москвы**  
ЖК «Мосфильмовский», компания «НДВ-Недвижимость», партнер номинации Est-a-Tet

**Лучший строящийся жилой комплекс элиткласса Москвы**  
Smolensky de luxe, ЗАО «Донстрой Инвест», партнер номинации Est-a-Tet

**Лучший строящийся жилой комплекс экономкласса Москвы**  
«Николин Парк», компания «Sezar Group»; «Life-Митинская», ГК «Пионер», партнер номинации Est-a-Tet

**Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Санкт-Петербурга**  
многофункциональный комплекс YE'S, ГК «Пионер», партнер номинации Est-a-Tet

**Лучший проект в стиле loft**  
Clerkenwell House loft-style apartments, KR Lofts

**Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры**  
ЖК «Олимпийская деревня Новогорск», «Химки Групп»

**Лучшее соотношения цена/качество ЖК**  
«Западная долина», RDI, партнер номинации ГК «ГПАС»

**Иновация года**  
ЖК «Город набережных», Urban Group

**Жилой комплекс года с лучшей архитектурой**  
Barkli Virgin House, Blackwood, партнер номинации Galaxy Group

**Самый обсуждаемый проект года**  
ЖК Art House, State Development, партнером номинации стал проект «Из рук в руки»

**Самый экологичный жилой комплекс года**  
«Новый Оккервиль», ООО «Отделстрой», партнер номинации EcoStandart Group

**Лучший проект комплексной застройки**  
ЖК «Город набережных», компания Urban Group, партнер номинации ГК «Арсенал»

Специальная внеконкурсная награда «За концептуальный вклад в развитие рынка недвижимости, создание нового формата жилья» была вручена компании «Сити-XXI век»

**Архитектор года**  
Мастерская Сергея Скуратова

**Риэлтор года**  
Est-a-Tet

**Девелопер года**  
ФСК «Лидер», партнер номинации «Сити XXI век»

**Лучшее агентство элитной недвижимости**  
Blackwood

**Персона года**  
Мария Литинецкая, компания «Метриум», партнер номинации «Креативный класс»



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ПОКУПАТЕЛИ «ЭЛИТКИ» ЖДУТ ГОТОВЫХ РЕШЕНИЙ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ВЫШЛО НЕСКОЛЬКО ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ГОТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ И ДАЖЕ ЧАСТИЧНОЙ МЕБЛИРОВКОЙ. ЛЕТ ДЕСЯТЬ НАЗАД ДЕВЕЛОПЕРЫ УЖЕ ПЫТАЛИСЬ ПРЕДЛАГАТЬ ПОКУПАТЕЛЯМ ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ ПОД КЛЮЧ. ЗАТЕМ ПОДОБНАЯ ПРАКТИКА СОШЛА НА НЕТ. ЗАСТРОЙЩИКИ ОБЪЯСНЯЛИ ЭТО ВЗЫСКАТЕЛЬНОСТЬЮ КЛИЕНТОВ — МОЛ, ПОДАВЛЯЮЩЕЕ БОЛЬШИНСТВО ВСЕ РАВНО ПЕРЕДЕЛЫВАЕТ КВАРТИРЫ ПОД СЕБЯ.

**Т**еперь застройщики вновь обратились к такому формату, так можно ли говорить о формировании нового тренда? Насколько востребовано у состоятельных людей готовое для проживания жилье? Элитная квартира с готовой отделкой и меблировкой не является чем-то из ряда вон выходящим. К примеру, на Западе более 90% новостроек продается в формате «въезжай и живи». Для подавляющего большинства западных покупателей приобретение квартиры «в бетоне» — нонсенс. Во многих странах продавать жилье

без отделки запрещено на законодательном уровне.

У нас же формат готового элитного жилья не прижился с самого начала. Эксперты отмечают, что на заре рынка элитной недвижимости покупатели, переезжая из типовых квартир, стремились создать индивидуальное пространство своей мечты — даже в ущерб удобству, времени и финансовым затратам. К тому же, уточняет управляющий партнер компании Soho Estate Ирина Егорова, в силу российского менталитета состоятельные жильцы все как один желали видеть



На Западе более 90% новостроек продается в формате «въезжай и живи». Для подавляющего большинства западных покупателей приобретение квартиры «в бетоне» — нонсенс



*Застройщики, боясь не угадать вкусы потребителей, не хотели рисковать, поэтому и не стремились предлагать рынку квартиры под ключ*

нечто уникальное и неповторимое. А работы даже самого именитого дизайнера, если он задействован в рамках целого проекта, вряд ли можно назвать эксклюзивными. Застройщики в свою очередь, боясь не угадать вкусы потребителей, тоже не хотели рисковать, поэтому и не стремились предлагать рынку квартиры под ключ. Как правило, это предложение предоставлялось как дополнительная опция — по желанию клиента.

Со временем сместились приоритеты покупателей элитных квартир, стала меняться и ситуация на рынке предложения. Богатые клиенты, удовлетворив свои эстетические потребности и реализовав творческий потенциал, постепенно перенимали западное

понимание комфортного и красивого жилья. Они начали более рационально подходить к вопросу приобретения недвижимости. «Для тех, кто совершает покупку сегодня, это уже не первое жилье, накопился определенный опыт — клиент не хочет тратить время, силы и нервы на то, чтобы подготовить квартиру для жизни. Во всяком случае, полноценный ремонт длительностью год-полтора — обременительная перспектива. Покупатель готов ограничиться декором интерьера, чтобы квартира приобрела индивидуальность», — поясняет директор по продажам компании Vesper Наталья Шичанина.

Таким образом сформировался спрос на квартиры с готовой отделкой. Правда, застройщики не очень спешили его удовлетворять. Но кризис 2008 года заставил некоторых из них пересмотреть стратегию. Как рассказывает управляющий партнер компании EliteCenter Карен Мелконян, многие девелоперы были не готовы снижать стоимость объектов, поэтому решили предложить покупателям квартиру с ремонтом, чтобы увеличить ее привлекательность. Таким образом, идея

Отделка в элитном проекте помимо авторства известного и желательного иностранного дизайнера должна быть вариативной, то есть представленной в разных стилях и цветовых решениях



заклучалась в том, чтобы сохранить высокий ценовой уровень и привлечь клиентов.

В теории все сложилось: желания потребителей и продавцов сошлись и нашли отражение в конкретном продукте — новостройке под ключ. Однако на практике ситуация оказалась несколько сложнее. Во-первых, победить отечественные стереотипы оказалось не так уж и просто: до сих пор покупатели элитных квартир жаждут видеть свое жилище эксклюзивным и уникальным. Во-вторых, наличие отделки увеличивало конечную стоимость элитной квартиры до 20%. Хотя, как утверждает руководитель отдела городских продаж департамента элитной недвижимости Knight Frank Ольга Тараканова, стоимость отделки,

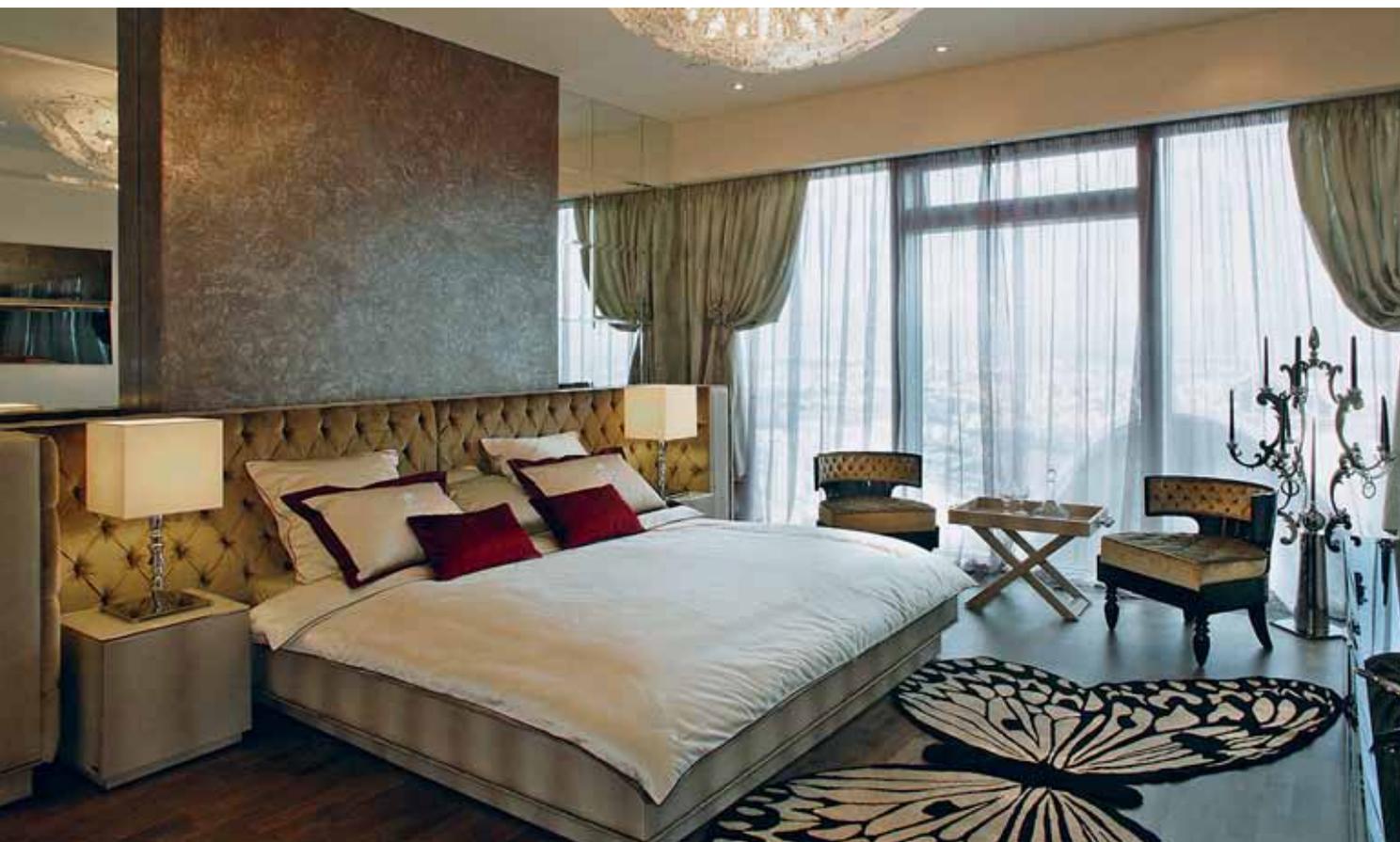


выполненной застройщиком, существенно ниже той, которую покупатель делает самостоятельно: в некоторых случаях экономия доходит до 40%.

«При этом если новая элитная квартира выходит на продажу с полностью готовым ремонтом, то это не столько прибавляет к ее стоимости определенный процент, сколько говорит о том, что уменьшается вероятность торга. У девелопера не получится предложить интересную скидку при продаже такого объекта», — отмечает директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков.

Еще одну весьма существенную причину, отбившую у состоятельных покупателей желание выбирать готовое жилье, называет генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова: «Наши девелоперы еще не научились делать правильную отделку, которая бы продавалась. И самое главное: довольно часто застройщики берут за отделку \$3 тыс., а делают на \$1 тыс. В итоге потребитель делает выбор в пользу квартир без отделки». Соглашается с коллегой и Ирина Егорова — по ее словам, на сегодняшний день

На заре рынка элитной недвижимости покупатели, переезжая из типовых квартир, стремились создать индивидуальное пространство — даже в ущерб удобству, времени и финансовым затратам



только один-два из десяти клиентов довольны предлагаемым ремонтом.

А вот по мнению Карена Мелконяна, квартиры под ключ на элитном рынке сегодня востребованы, о чем говорит постепенно возрастающее внимание к ним со стороны покупателей и хорошая динамика продаж. «Естественно, обязательным условием является отделка и мебель достойного уровня от известных дизайнеров и производителей», — подчеркивает эксперт.

Более того, отделка в элитном проекте помимо авторства известного и желательно иностранного дизайнера должна быть вариативной, то есть представленной в разных стилях и цветовых решениях. «Следует предусмотреть некую индивидуализацию отделки, основанную на предложенных вариантах с добавлением отдельных штрихов (компонентов). И конечно, материалы, которые используются в отделке, обязаны быть только натуральными и экологически чистыми», — добавляет руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. Эксперты уверяют, что при соблюдении

Многие девелоперы были не готовы снижать стоимость объектов, поэтому решили предложить покупателям квартиру с ремонтом, чтобы увеличить ее привлекательность

всех этих условий успех квартирам с готовой отделкой гарантирован.

Подтверждают эту позицию и в компании «Баркли», которая в одном из своих проектов реализует квартиры под ключ. «Опыт реализации квартир с отделкой в Белой башне проекта Barkli Park демонстрирует высокий интерес со стороны покупателей, который подкрепляется данными: на сегодняшний день реализовано более 70% жилья, а продажи стартовали в феврале 2012 года. Нередко клиенты интересовались возможностью сделать ремонт силами «Баркли» даже в тех объектах, где реализация квартир осуществлялась без отделки. Несколько раз эта ситуация повторялась и с дорогим жильем в Barkli Virgin House. По данным риэлторских агентств, на рынке элитной недвижимости спрос на квартиры с отделкой достигает 80%, а количество заказов на столичные квартиры с уникальным дизайном составляет 15–20% общего объема», — пояснили в пресс-службе девелопера.

Квартиры с готовым ремонтом помимо Barkli Park встречаются в ЖК «Резиденция “Чистые пруды”» в Подсосенском



## Апартаменты и виллы — комплекс Tivoli Square, Лимассол, Кипр

Идея комплекса Tivoli Square была навеяна романтической архитектурой Рима XV века и стала современной интерпретацией знаменитого итальянского парка с каскадными водопадами, ландшафтным дизайном и садами на зданиях.

Великолепные виды, чудесная природа и удивительный морской климат помогают обрести чувство покоя и гармонии с окружающим миром, которые в сочетании с величественными домами, окутанными дымкой романтического настроения, делают знакомство с этим местом воистину незабываемым...

Виллы (3, 4, 5 спален)

Красивые детали и уникальный стиль жилых вилл Tivoli воплощают в себе вашу вечную любовь к жизни.

Минимализм в архитектуре помогает подчеркнуть чистоту элементов, используемых для разработки вилл, отличающих его от всего виденного вами.

Апартаменты и пентхаусы

Великолепный парк Tivoli Square станет одним из самых красивых мест у моря. Все роскошные апартаменты и пентхаусы будут отличаться элегантной архитектурой, изысканным дизайном и гармоничным сочетанием стекла, металла и дерева.



Тел.: +357 25 43 10 18 (Кипр)  
+357 99 41 59 04 (Кипр)

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

Цена: от €596 тыс.



*В теории все сложилось: желания потребителей и продавцов сошлись и нашли отражение в конкретном продукте — новостройке под ключ*

переулке, домах на Пречистенской наб., 17, и Остоженке, 9. Кроме того, апартаменты, реализуемые в проектах «Москва-Сити», продаются готовыми к проживанию. Правда, многие эксперты выносят апартаменты в «Москва-Сити» за рамки сегмента элитных квартир под ключ.

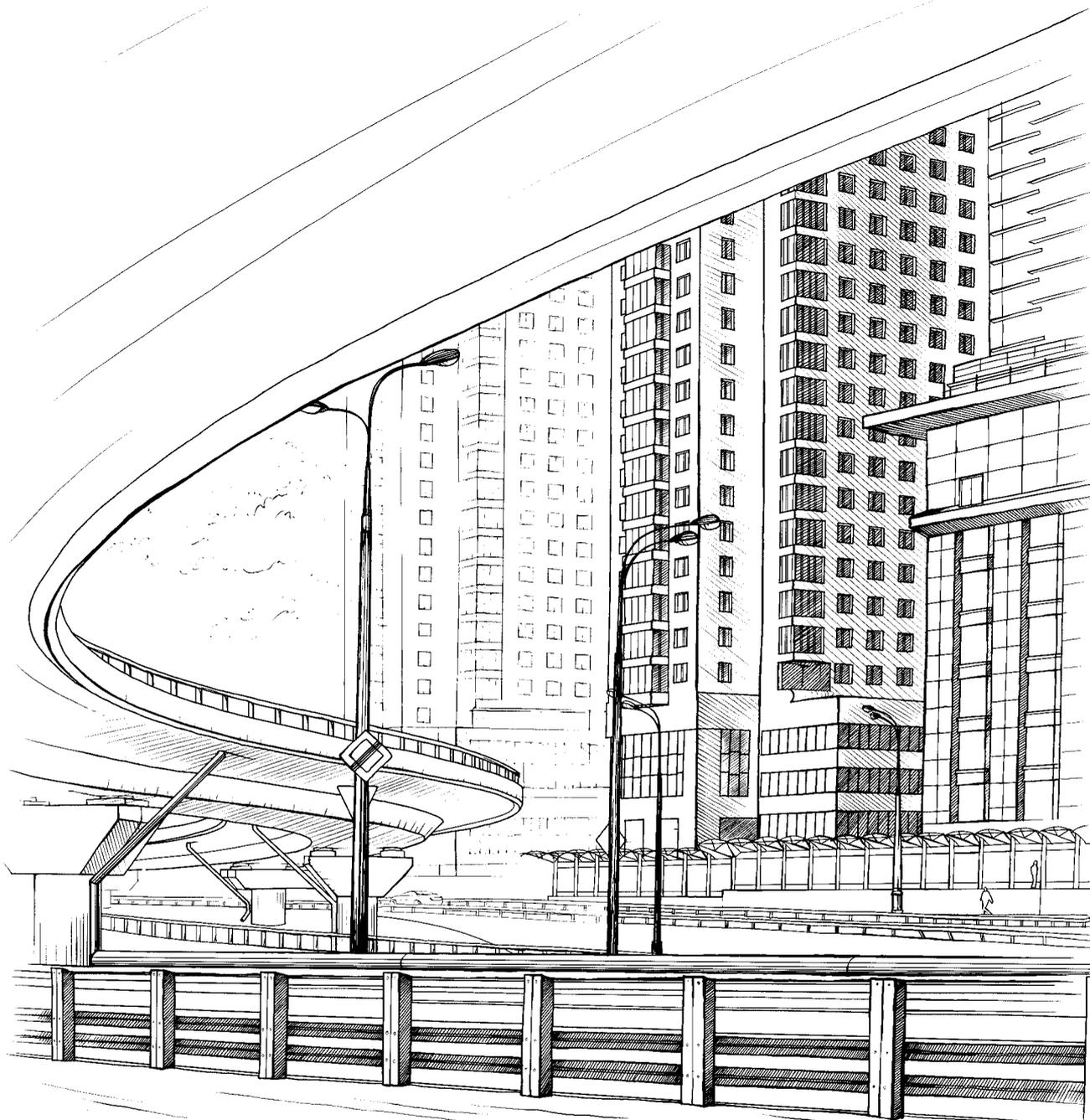
«Целевая аудитория этого продукта та же, что и у элитных квартир, но мотивы покупки иные. Как правило, это не первая и не единственная недвижимость, она не предполагает постоянного проживания и приобретается в качестве деловой квартиры. В этом случае дополнительные временные и финансовые вложения в ремонт совершенно нестати — покупатель хочет приобрести полностью

готовый продукт, поэтому в сегменте апартаментов премиум-класса на объекты с отделкой приходится более 80 % спроса», — комментирует Наталья Шичанина.

Уточним, что в «Москва-Сити» предложения с отделкой появились не столько из-за повышенного спроса на них, сколько из-за сложности технических работ в высотных зданиях, где неконтролируемые ремонты опасны и к тому же грозят управляющей организации значительными убытками.

На сегодняшний день специалисты оценивают объем квартир с отделкой на первичном элитном рынке в диапазоне от 7 до 15 % общего объема предложения. Тогда как доля спроса на этот продукт, по их данным, занимает от 20 до 30 %. Аналитики не берутся предсказывать, способен ли сегмент достигнуть европейских масштабов, утверждая лишь одно: в ближайшем будущем отечественные девелоперы, пусть и не массово, будут пытаться удовлетворить существующий спрос. Значит, на рынок выйдут новые проекты с готовой отделкой. Другой вопрос, будут ли они иметь успех у публики. 

«По данным риэлторских агентств, на рынке элитной недвижимости спрос на квартиры с отделкой достигает 80 %, а количество заказов на квартиры с уникальным дизайном составляет 15–20 % общего объема»



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# КОГДА ВЛАСТИ НЕ МОГУТ, А ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ХОТЯТ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*



ПОЧЕМУ В МОСКВЕ МАЛО СТРОЯТ? В НАЧАЛЕ НУЛЕВЫХ ВСЕ БЫЛО ПОНЯТНО: «МОСКВА НЕ РЕЗИНОВАЯ», «МЕСТА КОНЧИЛИСЬ» И Т. П. ПРАВДА, ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА РОСЛИ. В РЕКОРДНОМ 2007 ГОДУ ПОЯВИЛОСЬ 7,5 МЛН м<sup>2</sup> ЖИЛЬЯ, ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ОФИСОВ. НАС УВЕРЯЮТ, ЧТО КРИЗИС ЗАКОНЧИЛСЯ. ВЫЯСНЯЕТСЯ, ЧТО ЗЕМЛИ В МОСКВЕ НЕМЕРЕНО. НО НОВОСТРОЙКИ ВНУТРИ МКАД МОЖНО СОСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ. В ЧЕМ ЖЕ ДЕЛО?

**Н**овый мэр в октябре 2010 года в своей инаугурационной речи назвал «Москву-Сити» «градостроительной ошибкой». В октябре 2012 года власти наконец-то решились реконструировать микрорайон Камушки, примыкающий к деловому центру, то есть начали осуществление того, что при Юрии Лужкове называлось «Большой Сити». Очевидно, если здесь построить апартаменты разных классов, транспортная ситуация не ухудшится: автомобили останутся на своих парковках. Чтобы понять это, понадобилось два года.

Все обратили внимание на шокирующую цифру, прозвучавшую в конце сентября на программной пресс-конференции вице-мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина: за последние два года в Москве отменены решения о строительстве 9 млн м<sup>2</sup> недвижимости. Но тогда же прозвучала и другая цифра. По словам вице-мэра, до того как Градостроительно-земельная комиссия приступила к работе, в различной стадии проработки находились проекты, которые предусматривали строительство более 58 млн м<sup>2</sup> недвижимости (из них 12 млн м<sup>2</sup> — в ЦАО).

Новых разрешений выдавалось мало, но в любом случае сегодня в проработке около 50 млн м<sup>2</sup> недвижимости. В лучшие годы в активной фазе строительства находилось

В октябре 2012 года власти решились реконструировать микрорайон Камушки, то есть начали осуществление того, что ранее называлось «Большой Сити»



«На сегодняшний день столица перенасыщена, задыхается в пробках. Сергей Собянин принял логичное и грамотное решение заморозить строительство в «старой» Москве, мы с этим полностью согласны»

до 20% общего числа контрактов — ужасный российский показатель, связанный с длительными сроками согласования. На площадку давно должны выйти не менее половины этих 50 млн м<sup>2</sup>. Но их нет. Нет и докризисных 6–7 млн. Что-то здесь не так.

Мэрия анонсировала реконструкцию 6,6 тыс. га 86 промышленных зон. По данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», на освободившихся территориях возможно возвести от 50 до 100 млн м<sup>2</sup> жилья. Это почти половина существующего жилищного фонда столицы в старых границах! Непривлекательные территории? Нет. Аналитики Est-a-Tet утверждают, что только у набережных Москвы-реки, в основном на территории тех же промзон, реально построить до 30 млн м<sup>2</sup> жилья.

Да чего там! Эксперты НИиПИ Генплана Москвы в конце 2011 года обследовали 7,7 тыс. га промзон (примерно половину существующих) и обнаружили... свыше 1 тыс. га свободных и достаточно крупных участков, пригодных для строительства жилой и коммерческой недвижимости. Без всяких реконструкций самих промзон. Это, между прочим, целый 1% территории Москвы в старых границах — до 15 млн м<sup>2</sup> жилья!

Мнение девелоперов неоднозначно. «Собственно, историческая часть Москвы уже застроена, — говорит генеральный директор Galaxy Group Евгений Штраух. — Наверное, формально участки под строительство найти можно. Но посмотрите на это с другой стороны: на сегодняшний день столица перенасыщена, задыхается в пробках. Куда больше строить? Давайте осваивать Новую Москву — ведь это уже тоже Москва! В свое время Сергей Собянин принял логичное и грамотное решение





заморозить строительство в «старой» Москве, мы с этим полностью согласны».

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева подтверждает оценку аналитиков компании по потенциалу промзон, а также отмечает значительное количество ветхого и аварийного жилья — целые кварталы требуют проведения реконструкции. Действительно, участки, на которых сегодня

*Большая часть столичной промышленности благополучно уничтожена. Подавляющее большинство горожан живет хоть и в «панельке», но своей*

расположено свыше 30 млн м<sup>2</sup> жилья пятиэтажек, даже при минимальном коэффициенте замещения 1,8 способны дать до 55 млн м<sup>2</sup>.

Эксперт напоминает о недавнем заявлении мэра Москвы: «Да, Сергей Собянин заявил, что принято решение относительно развития 16 промзон, но, конечно, не все эти территории будут застраиваться жильем. Часть по-прежнему станет использоваться для размещения промышленных предприятий и административных зданий, часть территорий

(особенно вдоль водных объектов) будет предназначена для рекреационных целей».

Что ж, там, где речь идет о новых парках, дискуссии почти неуместны. Хотя в последнее время складывается ощущение, что власти используют эту тему как некий предварительный переговорный козырь. Сначала категоричное «здесь будет парк», а затем начинаются предметные переговоры.

«Вообще мэрии неплохо было бы помнить хотя бы о собственных провозглашенных приоритетах, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Парки выйдут непосредственно к берегу? Или здесь будут новые набережные, трассы, которые помогут решить транспортную проблему? Известен план соединения Шелепихинской и Карамышевской набережных. Во многих местах трасса пройдет в 60–70 м от берега. Причем перепад высот местами такой, что разбить парк практически невозможно. Либо он, как все подобные парки за дорогой, будет опасным, особенно для детей и подростков. А вот жилье плюс несколько общественных объектов было бы вполне уместно».

«С начала кризисного периода 2008–2009 годов и смены московской администрации в сентябре 2010 года новые проекты, выведенные на рынок в границах «старой» Москвы, единичны, — констатирует пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей

Мэрия анонсировала реконструкцию 6,6 тыс. га 86 промышленных зон. На освободившихся территориях возможно возвести от 50 до 100 млн м<sup>2</sup> жилья — это почти половина существующего жилищного фонда столицы



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-XI**  
Срок сдачи Госкомиссии:  
III 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.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

**(495) 937-7655**  
[www.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

Лядов. — Власти стремятся не допустить увеличения плотности застройки в прежних границах Москвы и переносят масштабную застройку на новые территории. По итогам девяти месяцев 2012 года в прежних границах столицы возведено около 1,5 млн м<sup>2</sup> площадей — на треть больше, чем за аналогичный период 2011 года. Однако темпы строительства жилья в Москве растут в основном за счет инвестконтрактов, подписанных ранее».

Так почему же в Москве мало строят? Одна причина очевидна: идеи выходят из-под контроля здравого смысла, а средства начинают



Лет пять назад девелопер выторговал бы немножко по формуле «начинайте строить, там досогласуем». Помните, то ли 50 этажей по проекту, то ли 55: шум, гам, самострой? А потом досогласовали и достроили

управлять целями. Эту ситуацию мэр Москвы замечательно продемонстрировал в начале октября прошлого года в одном из телеинтервью. Он заявил, что столичные власти «развернули инвестиционный локомотив в другую сторону». Суть разворота состоит в том, чтобы создавать рабочие места на окраине, а жилье строить ближе к центру. «Таким образом, развитие Москвы становится более предсказуемым, а город — более комфортным для проживания», — сообщил Сергей Собянин. Решение транспортной проблемы мэру видится в том, чтобы направить пассажиропотоки в обратном направлении: утром — на окраины, а вечером — в центр.

**Первое.** Большая часть столичной промышленности благополучно уничтожена. Москва сегодня — город офисный.

**Второе.** Москва не Париж. В том смысле, что подавляющее большинство горожан живет

хоть и в «панельке», но своей, приватизированной. И из одной мебелированной квартиры в другую, поближе к новому месту работы, раз в пару лет никто не переезжает.

**Третье.** Сегодня среднестатистический москвич едет утром из своего спального района в центр, допустим, 10 км и ровно столько же вечером обратно. Итого 20 км. Что он получит в результате гениального «разворота локомотива»? Утром — 10 км со своей окраины до центра и 10 — до офиса на другой окраине. Вечером — обратно. Итого 40 км. Вдвое большая нагрузка на транспорт — это ли решение транспортной проблемы?

Вот такие идеи, бродящие в начальственных головах, — одно из объяснений застопорившегося строительства.

Другая причина, на наш взгляд, не менее сложна. Сергей Лядов напоминает об одном событии, важном для рынка недвижимости «старой» Москвы: «В начале октября 2012 года московские власти объявили конкурс по определению компании-разработчика перспективной схемы расположения внебюджетного жилья. Около года потребуется на формирование схемы, еще полтора-два года уйдет на разработку и согласование проектов. Таким образом, наиболее вероятные сроки, когда стоит ожидать выхода на рынок сколь-нибудь значимого объема новостроек, расположенных в границах «старой» Москвы, — конец 2015 — начало 2016 года». Однако победитель конкурса пока не объявлен.

В дискуссии с девелоперами Сергей Собянин слабее Юрия Лужкова. Нет, не по личным качествам — просто кое-что изменилось за последние годы. Многие девелоперские компании сменили собственников, столичный рынок находится в руках нескольких монополистов (Сбербанка, ВТБ, Ростехнологий, Главстроя и ряда других). Каждая из фигур, стоящих за этими компаниями, равновелика Сергею Семеновичу Клинич. Возьмем Главстрой Олега Дерипаски. Еще в августе 2011 года компания анонсировала застройку трех (в общей сложности 700 тыс. м<sup>2</sup>) из своих 13 столичных промзон. Мэрия, по словам источника в компании, готова была разрешить не более 500–550 тыс. м<sup>2</sup>. Лет пять назад девелопер средней руки выторговал бы немножко по формуле «начинайте строить, там досогласуем» и был бы счастлив. Помните, то ли 50 этажей по проекту, то ли 55: шум, гам, самострой? А потом досогласовали и достроили. Сейчас девелопер другой. Клинич. Вот и не строим. (аН)



## ЖК «Мичуринский» – гармония престижа и комфорта

На западе Москвы, в одном из самых престижных и экологически чистых районов столицы – Раменки, между Мичуринским проспектом и Мосфильмовской улицей, возводится жилой комплекс «Мичуринский». Район Раменки славится большим количеством живописных парков и скверов, на его территории располагаются природный заказник «Воробьевы горы» со знаменитой во всем мире смотровой площадкой.

В жилом комплексе «Мичуринский» есть всё, что нужно для комфортной жизни: отличная экология, прекрасная инфраструктура, множество зон отдыха, удобные транспортные маршруты. В ближайшие два года в непосредственной близости от комплекса откроется новая станция метро, которая войдет в состав 3-го пересадочного контура.

Жилой комплекс «Мичуринский» представляет собой архитектурный ансамбль домов переменной этажности, объединенных по стилистике и расположению. Здания, построенные по индивидуальному проекту, отличаются строгие современные формы и комфортные просторные планировки квартир общей площадью от 52,3 до 132,1 м<sup>2</sup>. Большая часть домов уже построена и заселена. Параллельно с возведением жилья в ЖК «Мичуринский» планируется строительство собственной полноценной сбалансированной инфраструктуры: детских садов, общеобразовательной школы, двухэтажного торгово-офисного центра с подземной автостоянкой, а также паркингов для автомобилей. На первых нежилых этажах новостроек уже работают магазины, аптеки, салоны красоты.



Тел.: +7 (495) 500-00-20  
[www.pik.ru](http://www.pik.ru)  
Москва, м. «Баррикадная»,  
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

**Цена: по запросу**

# МАЛЫЕ ЭТАЖИ БЕРУТ НОВЫЕ ВЫСОТЫ

**ФОРМАТ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НАЧАЛ АКТИВНО РАЗВИВАТЬСЯ ПОСЛЕ КРИЗИСА И СЕЙЧАС НА РЫНКЕ ПОДМОСКОВЬЯ ЗАНЯЛ ПРОЧНУЮ ПОЗИЦИЮ. ПРОЙДЯ ПУТЬ ОТ НЕСКОЛЬКИХ ДОМОВ ВНУТРИ ПОСЕЛКА ДО ПОЛНОЦЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ОН ДОСТИГ ИДЕАЛЬНОГО БАЛАНСА МЕЖДУ ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНЬЮ.**

Сейчас малоэтажные проекты не просто предлагают квартиры — они гарантируют комфортную среду обитания. Современная качественная «малоэтажка» — это настоящий мини-город. Помимо жилья в нем предусмотрены и магазины, и образовательные учреждения, и спортивные объекты. Такие комплексы нередко удалены от крупных населенных пунктов, имеют огороженную территорию и ни в чем не нуждаются. Удобство и безопасность обитателей ставятся на первое место. Но за высокое качество жизни приходится доплачивать. Как правило, проекты такого формата относятся к бизнес-классу. Бюджетных предложений на рынке совсем немного, особенно вблизи Москвы.

Однако на каждое правило есть исключения. К ним относится малоэтажный жилой комплекс «Западное Кунцево», который

финансово-строительная корпорация «Лидер» реализует на престижном западном направлении, всего в 2 км от МКАД. Проект «Западное Кунцево» сочетает высокое качество строительства, по уровню относящееся скорее к бизнес-классу, и доступные цены. Комплекс удачно расположен около Москвы, по соседству с престижным Рублево-Успенским шоссе, и обладает хорошей транспортной доступностью. На территории 16,6 га запланировано 19 монолитных корпусов высотой 5–6 этажей в едином архитектурном стиле.

Проект будет реализован в две очереди. В рамках первой фазы появится 12 корпусов общей площадью 49,1 тыс. м<sup>2</sup>. Сдача первой очереди намечена на IV квартал 2013 года. Вторая очередь будет состоять из семи домов площадью 50,1 тыс. м<sup>2</sup>. Проект будет полностью завершён до конца 2014 года.

Несмотря на близость к столице, «Западное Кунцево» обладает всеми преимуществами загородного жилья. Комплекс расположен в Одинцовском районе — одном из самых экологически чистых в Подмосковье. Он окружен лесом с прогулочными дорожками в летнее время и лыжными трассами — в зимнее. Рядом находится живописный каскад прудов, предлагающий отличную рыбалку. Кроме того, вокруг нет промышленных производств.

Особенное внимание при реализации проекта будет уделено озеленению и облагораживанию прилегающей территории. Запланированы зоны для променада и большая центральная аллея. Для удобства жителей оборудуют спортивные и детские площадки, подземный паркинг и наземные автостоянки на более чем 1 тыс. машиномест.



Кстати, путь на личном транспорте до МКАД составит всего 7 мин. «Западное Кунцево» находится на тупиковой трассе, что гарантирует отсутствие пробок. После появления дублера Можайского шоссе расстояние до кольцевой автодороги будет равняться примерно 1,5 км. Более того, ФСК «Лидер» ведет переговоры с подмосковными властями о строительстве съезда с трассы. В результате жители комплекса смогут добираться до любой точки столицы всего за 40 мин. Далеко не все московские районы способны похвастаться такими показателями.

Вокруг жилого комплекса уже работают несколько крупных торговых-развлекательных центров, включая самый большой в России гипермаркет «Ашан» в Марфине. Любители активного отдыха по достоинству оценят спортивную инфраструктуру в близлежащей деревне Ромашково. Тут находятся сразу три крупных объекта: конная база, рыболовно-спортивный комплекс и спортивный клуб со стадионом и лыжной трассой.

И конечно, не стоит забывать о близости комплекса к Западному округу столицы, который славится своей инфраструктурой: здесь расположены и лучшие вузы, и больше всего спортивных сооружений в городе. В округе работает

около 200 детских садов и 150 общеобразовательных школ.

Наконец, жителям «Западного Кунцева» будет доступна вся необходимая инфраструктура на территории самого комплекса. На охраняемой огороженной территории откроются магазины, аптека и супермаркет, школа и детский сад, отделения банков и салоны красоты. Во всех корпусах будут дежурить консьержи. В каждом подъезде предусмотрены колясочные и современные бесшумные лифты.

Малоэтажный комплекс «Западное Кунцево» задуман как жилье нового типа — современное и доступное. «Мы рассчитываем, что спрос на жилье такого формата будет высоким, поскольку сегодня на рынке практически нет объектов подобного качества по доступным ценам», — рассказывает президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин.

По сути «Западное Кунцево» предлагает тот формат жилья, который во всем мире называют пригородом. Он идеально подходит для комфортной жизни семейных пар с детьми. Хорошая экология, умиротворяющий вид на лес из окна дополняются однородной средой обитания и удобным транспортным сообщением. Все это поднимает формат малоэтажного жилья на совершенно новые высоты. ○



«Мы рассчитываем, что спрос на жилье такого формата будет высоким, поскольку сегодня на рынке практически нет объектов подобного качества по доступным ценам»



+7 (495) 995-888-0  
vsenazapad.ru



# ВСЕХ ДЕВЕЛОПЕРОВ — НА ПРОМЗОНЫ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

«НИ В ОДНОМ МЕГАПОЛИСЕ ТАКОГО КОЛИЧЕСТВА ПРОМЗОН НЕТ. ЭТО АНАХРОНИЗМ. ИХ НУЖНО РАЗВИВАТЬ, ОТДАВАТЬ ИНВЕСТОРАМ. ГОРОД НЕСЕТ УБЫТКИ ПО ЭТИМ ПРОМЗОНАМ. <...> ТАМ ДОЛЖНА БЫТЬ ХОРОШАЯ ПЛОТНОСТЬ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ, БАЛАНС МЕЖДУ МЕСТАМИ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА И ЖИЛЬЕМ. И ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ», — ЗАЯВИЛ В ОДНОМ ИЗ ИНТЕРВЬЮ НОВЫЙ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ.

**Ж**урнал ДН решил выяснить у профессионалов рынка, как они относятся к этой идее главного архитектора и какие из существующих столичных промзон считают наиболее привлекательными для девелоперского освоения. Напомним цифры: сегодня общая площадь московских промзон составляет примерно 15–20 тыс. га. Это около 16% территории города (в старых границах). Для сравнения: лесопарковые зоны занимают 13% территории (все в тех же старых границах).

Нынешнее предложение направить работу с промзонами в активное строительное русло как минимум треть с начала века (первые два выдвигались еще при предыдущей администрации). «В принципе сама идея у игроков рынка недвижимости не вызывает отторжения. Застройка и реорганизация промзон — процесс неизбежный. С учетом нехватки участков под застройку в Москве и огромный спрос на жилую недвижимость промзоны так или иначе (например, путем строительства лофтов — юридически нежилых, а фактически жилых объектов) будут сокращаться. Поэтому вопрос, застраивать или не застраивать промзоны, не стоит», — уверен руководитель отдела аналитики и консалтинга группы компаний RRG Айдар Галлеев.

Продолжает тему директор отдела стратегического консалтинга компании Cushman & Wakefield Илья Кузнецов: «Редевелопмент промзон должен быть в приоритете — это почти единственный путь сохранить городские

Сегодня общая площадь московских промзон составляет примерно 15–20 тыс. га. Это около 16% территории города (в старых границах)

«Тысячи квадратных метров заброшенных цехов — это удручающий пейзаж на огромных участках дорогой столичной земли, которая подходит для сбалансированных проектов жилой и коммерческой недвижимости»



общественные пространства, повесить качество жизни и при этом оставить рынок Москвы перспективным с точки зрения девелопмента. Развитие свободных площадок должно быть сильно ограничено, у девелоперов не будет особого выбора — только в этом случае они возьмутся за непростые площадки. Пока выбор есть, развития промзон ожидать не приходится. Идея не в том, чтобы все застроить, а в том, чтобы повесить качество жизни в городе».

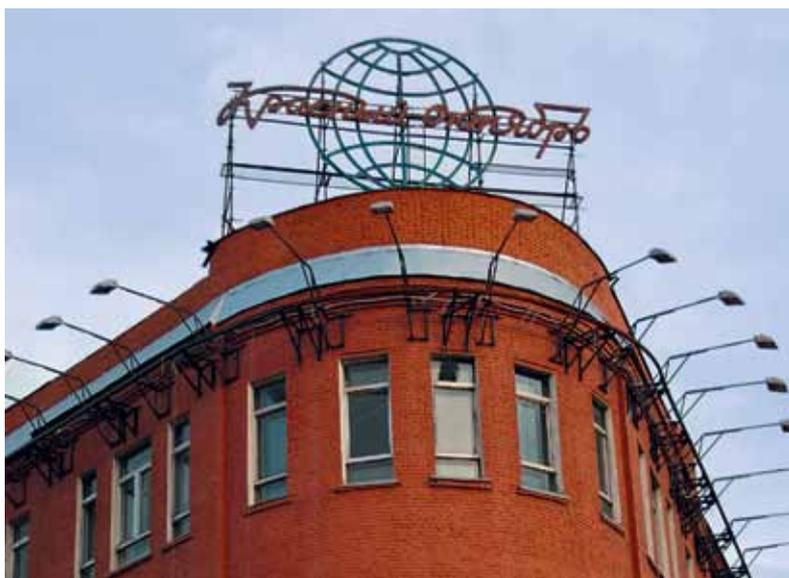
Естественно, возникает вопрос: если все так очевидно, почему львиная доля промзон до сих пор не застроена? Ведь как справедливо подчеркивает заместитель начальника ФГУП «Центральное проектное объединение при Спецстрое России» Анна Цирульская, «тысячи квадратных метров заброшенных цехов — это удручающий индустриальный пейзаж на огромных участках дорогой столичной земли, которая отлично подходит для сбалансированных проектов жилой и коммерческой недвижимости».

Ответ на этот вопрос получается многослойный. Некоторые промзоны попали в частные руки еще в первую волну приватизации, их редевелопмент был даже прописан в конкретных бумажных проектах, но дальше бумажной стадии дело не пошло. Бесконечные метания правительства на тему «что делать с промзонами» не позволили составить четкий план действий (хотя Анна Цирульская ссылается на тот факт, что на данный момент московское правительство уже определило первоочередность работ и составило детальный график развития промзон).

Законодательная база и проработанный механизм взаимодействия государства и бизнеса до сих пор отсутствует. Тот факт, что

в большинстве случаев требуется серьезная рекультивация грунта, удорожает новое строительство, а сложность согласовательных процедур столь же серьезно удлиняет его сроки. И это только ряд факторов, которые иллюстрируют сложившуюся ситуацию.

Конечно, есть и положительные примеры: так называемый Хамовнический пул (в этом районе Москве на месте бывших производств активно строятся жилые комплексы: «Садовые кварталы», KnightsBridge Private Park, «Литератор» и другие), «Красная Роза», «Даниловская мануфактура», «Новоспасский двор», участок между Волгоградским и Рязанским проспек-



«Редевелопмент промзон должен быть в приоритете — это почти единственный путь сохранить городские общественные пространства и оставить рынок Москвы перспективным с точки зрения девелопмента»

тами, где на рекультивированной территории появился новый микрорайон, и ряд других.

Как подчеркивает генеральный директор MKV architects Александра Малютина, есть девелоперы, специализирующиеся именно на реконструкции объектов под новые офисные бизнес-центры и жилые дома, — например, KR Properties или «Стандарт-Сервис». Но все это капля в море московских неосвоенных территорий бывшего промышленного назначения.

Вопрос не в том, застраивать ли, а в том, чем и как застраивать. К примеру, по мнению Александры Малютиной, для офисной недвижимости, выставочных или торговых центров территории бывших промышленных предприятий подходят идеально, у застройщиков жилых домов чуть меньше простора для маневра.

Айдар Галлеев предлагает принять во внимание, что есть объекты, жизненно

необходимые городу (энергетика, транспортные предприятия, часть производств), а есть объекты устаревшие, которые в таком масштабе городу не нужны (тот же ЗИЛ). При этом Москве не хватает гостиниц, общественных пространств — от парков до спортивных комплексов. Также существует острый дефицит жилья, дорог, парковок.

«При этом совершенно не обязательно, что промзоны должны превращаться в мрачные панельные районы, как это часто представляют критики такой застройки. Это могут быть и малоэтажные (до 4–5 этажей), дружелюбные к людям и городской среде жилые форматы, студенческие кампусы, городки артистов и художников и т. п. Таким образом, расселение москвичей и гостей столицы в бывшие промзоны изменит облик города», — поясняет эксперт.

Старший аналитик отдела исследования компании Knight Frank Анна Шепелева считает, что «многое зависит от юридических возможностей реализации коммерческой недвижимости на конкретном участке, от получения разрешительной документации на проект с теми технико-экономическими показателями, которые будут наиболее эффективны с точки зрения бизнеса. Важно учитывать и планы городских властей по развитию конкретной территории. Допустим, в случае, когда на площадке планируется сохранить производственные площади, строительство объекта с большой офисной составляющей выглядит нелогичным».

При этом не стоит забывать, что промзоны — это и рабочие места, и поступления в бюджет. Поэтому, прежде чем поднимать тему реорганизации, стоит тщательно проанализировать характер деятельности каждой рассматриваемой промзоны. Партнер, вице-президент по консалтингу компании GVA Sawyer Эвелина Ишметова предлагает устанавливать очередь на освоение промзон по следующему критерию: «Если более 60% расположенных на ней зданий и земельных участков сдано в аренду или используется не для обозначенной деятельности, то такие территории должны быть реорганизованы в первую очередь».

Главный принцип, который эксперты предлагают поставить во главу угла, — не навреди. Москва сильно отстает от европейских городов по такому показателю, как обеспеченность офисными площадями, спрос на качественную офисную недвижимость стабилен и пара «бывшие промзоны — новые бизнес-центры» вроде бы вырисовывается весьма четко. Но Анна



## Скромное обаяние комфорта

Новый благоустроенный жилой комплекс комфорт-класса «Одинцовский парк», расположенный на берегу пруда по адресу: Московская область, г. Одинцово, 9-й микрорайон, пользуется популярностью у покупателей благодаря ряду уникальных преимуществ.

Главными достоинствами проекта являются высокое качество строительства, большой выбор планировочных решений, доступная цена, инвестиционные перспективы, оформление документов в соответствии с 214-ФЗ и строгое соблюдение графика строительных работ. Предполагаемый срок сдачи объекта – IV квартал 2015 года. Первый корпус «Одинцовского парка» по адресу: ул. Белорусская, 3, уже заселяется новоселами.

В состав ЖК «Одинцовский парк» входит 11 жилых домов переменной

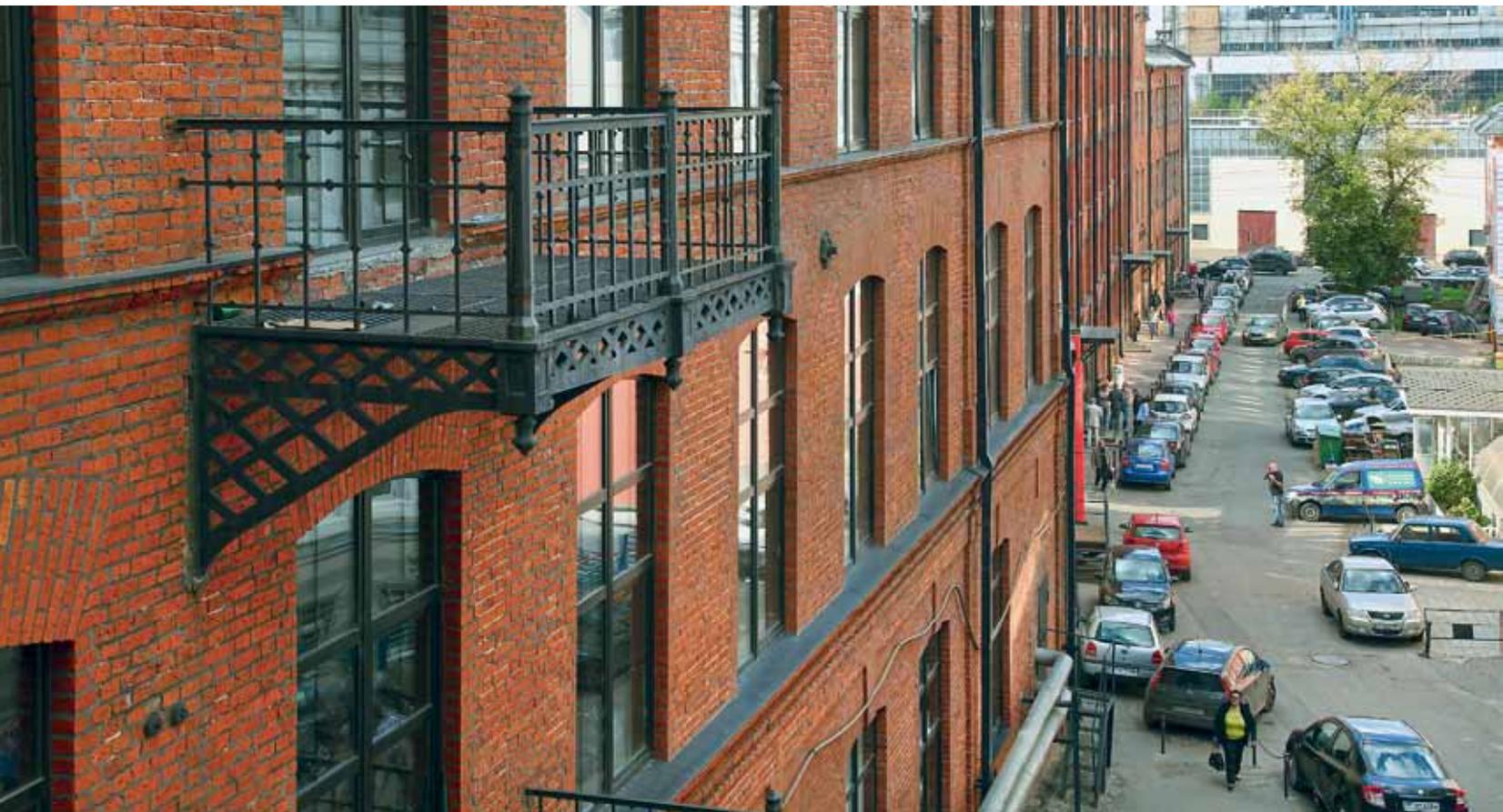
этажности (14–22 этажа) – это целый микрорайон с прекрасно спроектированной собственной инфраструктурой. К услугам жителей возводятся супермаркет, школа, детский сад, торгово-развлекательный центр, места для отдыха. Для владельцев автомашин предусмотрены вместительная парковка и отдельный въезд с Минского шоссе. В окрестностях города разместилось большое количество баз отдыха и спортивно-оздоровительных комплексов.

Покупателям предлагаются одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры в монолитных домах с вентилируемыми фасадами площадью от 26 до 120 м<sup>2</sup>.

Покупка квартиры в Одинцово – реальная возможность улучшить жилищные условия уже сегодня, а также отличные инвестиции в будущее вашей семьи!

**БЕСТ**<sup>®</sup>  
**НОВОСТРОЙ**  
4  
995.15.25  
[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

**Цена: от 2,9 млн руб.**



Шепелева уверена: «даже если мы увидим динамичное развитие бизнеса, а спрос на офисы будет расти высокими темпами, застройка промышленных зон бизнес-центрами не будет выглядеть обоснованной. Городу необходимы парки, развлекательные зоны, арт-пространства и доступные жилые площади, чтобы городская

*«Развитие свободных площадок должно быть сильно ограничено, у девелоперов не будет выбора — тогда они возьмутся за непроспектированные площадки»*

среда стала сбалансированной и комфортной». Кроме того, разовый ввод серьезного объема офисных площадей способен попросту обрушить рынок.

С другой стороны, отдавать все территории бывших промзон под жилье тоже глупо: большинство игроков рынка согласны, что планы развития этих территорий в обязательном

порядке должны включать в себя создание новых рабочих мест и возведение объектов, выполняющих общественные и развлекательные функции. «Причем для децентрализации деловой активности города большее количество коммерческих зданий надо располагать на территориях промзон, наиболее удаленных от исторического центра Москвы, в то время как на территориях в пределах Третьего транспортного кольца основой должен стать жилищный сектор», — уточняет Анна Цирульская.

Кстати, тут и властям, и девелоперам поможет практика предыдущих лет. Член совета директоров RICS Россия и СНГ Наталья Зах предлагает вспомнить двойной опыт МФК «Москва-Сити»: стратегически важные вопросы не предусматривались проектом (речь идет о транспортном вопросе). «Комплексный подход к реализации таких проектов позволяет увидеть и оценить ситуацию с застройкой промышленных зон в целом. Такие территории должны являться точками роста: предположим, если в промышленных зонах, расположенных вне центра города, строить офисные объекты, это поможет вывести часть рабочих мест

за пределы центра и облегчить транспортную нагрузку».

Мы решили определить, в какой очередности стоит начать выводить промзоны с территории Москвы, и спросили мнения профессионалов. Версии экспертов получились следующие:

#### **Cushman & Wakefield**

1. Трехгорная мануфактура (ул. Рочдельская)
2. Московский электромашиностроительный завод (ул. Пресненский Вал)
3. Территория завода «Красная Пресня» и Московский машиностроительный завод (Расторгуевский пер.)
4. Фабрика «Ударница» и трамвайное депо Апакова (ул. Шаболовка)
5. Фабрика «Красный Пролетарий» (Малая Калужская ул.)
6. Первый московский приборостроительный завод им. В. А. Казакова (ул. Кульнева)
7. Продовольственная база на ул. Адмирала Макарова
8. Автокомбинат № 3 (ул. Большая Академическая)
9. Промзона № 10 «Владыкино» (территория вдоль строящихся Северо-Западной и Северо-Восточной хорд)

10. Первая образцовая типография (ул. Валовая).

#### **Группа компаний RRG**

1. Промзона № 1 «Павелецкая»
2. Промзона № 35 «Воронцово»
3. Промзона № 7 «Боткинский проезд»
4. Промзона № 34 «Черемушки»
5. Промзона № 5 «Магистральные улицы»
6. Промзона № 6 «Силикатные улицы»
7. Промзона № 11 «Огородный проезд»
8. Промзона № 14 «Калибр»
9. Промзона № 27 ЗИЛ
10. Промзона № 31 «Каширское шоссе».

#### **RICS Россия и СНГ**

1. Бережковская набережная
2. Бадаевский пивоваренный завод и карандашная фабрика ОАО «Фабрика им. Сакко и Ванцетти»
3. Западный порт
4. Крылатское
5. Кунцево
6. Фили
7. Грузинский вал
8. Звенигородское шоссе
9. Кирпичные улицы
10. Курская.

Кроме того, эксперты обращают внимание на промзону



# Поселок таунхаусов бизнес-класса Орел г. Жуковский



- 23 км от МКАД
- Городские коммуникации и инфраструктура
- Подземный паркинг
- Сосновый бор
- Рядом кратовское озеро и ж/д станция «Кратово»

## АКЦИЯ

**«Второе машиноместо  
в подарок»**

**ДО 30.03.13!**



+7(495) 551-87-21 / 22 / 23

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



«Такие территории должны являться точками роста: если в промышленных зонах строить офисные объекты, это поможет вывести часть рабочих мест за пределы центра и облегчить транспортную нагрузку»

№ 3 «Донские улицы», которая крайне интересна в силу своего местоположения. Но наличие на ее территории невыводимых предприятий (Институт ядерных исследований РАН и ТЭЦ-20) делает реорганизацию невозможной. Особо подчеркивается, что западное направление более интересно, чем восточное (по подсчетам Анны Шепелевой, ставки аренды для сравнимых по качеству и удаленности от центра объектов на Западе и Востоке отличаются на 10–15%).

Эвелина Ишметова предлагает тщательно проанализировать промышленные зоны, расположенные в окружении спальных районов, таких как Медведково или Черемушки: если учесть тренд по выводу рабочих мест за пределы центра, то именно в подобных районах разумно размещать рабочие места.

Игроки рынка с интересом наблюдают за судьбой «Красного Октября» и «Большевика»: оба проекта находятся в стадии, предшествующей активной деятельности. Но наиболее пристальное внимание привлекают два крупнейших проекта, которые московское правительство представило

на международной инвестиционной выставке МIPIM-2012: территории инновационного развития «Москвич» и автомобильный завод им. Лихачева (ЗИЛ). Самым эффективным способом использования территории ЗИЛа является строительство жилых комплексов с обширной инфраструктурой, включающей многофункциональные административные и торговые площади. Развитие данной территории как административно-делового центра тоже вероятно, но все же не является наиболее эффективным.

Вывод, который в то же время служит еще одной темой для размышления, делает Илья Кузнецов: «Развитие всегда задается рынком, а городские власти это развитие регулируют. Заброшенные территории не интересны ни одному городу, но они остаются заброшенными до тех пор, пока сохраняются другие ресурсы развития. Когда рынок слабый и инвесторы неактивны, города привлекают их выгодными условиями и простыми площадками, когда интерес избыточен — это шанс для города развивать сложные территории, такие как промзоны». (АН)

# КРАСНОГОРСК ЖК «СПАССКИЙ МОСТ»

**КВАРТИРЫ ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ЦЕНЯЩИХ ВРЕМЯ И МЕСТО**

**Неповторимость** - дом класса комфорт, квартиры свободной планировки

**Гармония** - прекрасный вид на Митинский парк и Москву-реку

**Близость** - 7 минут до метро, 800 метров от МКАД

**Нужное рядом** - подземный паркинг, детский сад, школа, магазины

**Гарантии** - партнер проекта - Сбербанк

**Гибкие условия оплаты** - Ипотека, рассрочка, скидки



**ОТ 4,1 МЛН РУБЛЕЙ!**



# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Татьянин Парк» расположен на юго-западе Новой Москвы всего в 500 м от МКАД по Боровскому шоссе, вблизи деревни Говорово. С севера и северо-востока владения жилого квартала ограничены рекой Сетунька, притоком реки Сетунь. На территории общей площадью 34,5 га запланировано строительство около 270 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Комплекс «Татьянин Парк» будет состоять из 25 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 6 до 25 этажей), выполненных по индивидуальному проекту. Помимо жилья предусмотрено возведение объектов инфраструктуры. Так, жилой комплекс «Татьянин Парк» будет иметь собственную общеобразовательную школу на 1100 мест, два детских сада на 165 мест каждый, медицинский центр с поликлиникой общей площадью 5 тыс. м<sup>2</sup>. На первых этажах некоторых корпусов расположатся аптеки, магазины и специальные внешкольные учреждения. Отличительной особенностью проекта «Татьянин Парк» является сниженная плотность застройки (показатель плотности жилой застройки составит всего 7,8 тыс. м<sup>2</sup>/га при нормативе 8,8–12,6 тыс. м<sup>2</sup>/га), что способствует созданию на территории жилого комплекса дополнительных зон отдыха.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Особое внимание уделяется концепции благоустройства. По всей территории жилого комплекса, с юга на север, будет проходить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м, любителям велопрогулок предлагается уникальная для жилых комплексов 900-метровая велосипедная дорожка. В жилом комплексе «Татьянин Парк» реализуется концепция «двор без машин» за счет наличия в жилых домах подземных паркингов (на 550 машиномест) и строительства многоуровневых наземно-подземных парковок вместительностью более 3,2 тыс. машиномест. Реализация проекта предполагает две очереди строительства. В первую очередь (2012–2015 годы) намечено освоить около 22 га территории,

где будет осуществляться строительство шести жилых домов (корпуса с 19-го по 24-й) общей площадью 191,9 тыс. м<sup>2</sup>, из них 152,3 тыс. м<sup>2</sup> — общая площадь квартир. Предполагается строительство общеобразовательной школы, двух детских садов, медицинского центра с поликлиникой и подстанцией скорой помощи. Жилые дома первой очереди строительства имеют переменную этажность (от 10 до 15 этажей), архитектурную выразительность фасадов дополняют три цветовые гаммы облицовочного кирпича. Одним из элементов и деталей фасада является панорамное остекление. Для каждой квартиры с наружной стороны фасада запроектирована оградная консоль для установки кондиционера.



# ЖК «ТАТЬЯНИН ПАРК»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,**  
шеф-редактор  
портала 1dom.ru

«Татьянин Парк» отличается хорошей транспортной доступностью и близостью основных автомагистралей. В непосредственной близости находится Боровское шоссе и МКАД, в 2 км проходит многополосное скоростное Киевское шоссе. Сообщение с Москвой осуществляется и наземным транспортом по Боровскому шоссе (автобусы и маршрутные такси). Пересадка в Москве с наземного транспорта на метрополитен осуществляется на станциях метро «Теплый Стан», «Беляево» Калужско-Рижской линии и станциях «Юго-Западная», «Проспект Вернадского» Сокольнической линии. Расстояние до ближайшей станции метрополитена, «Юго-Западной», около 6 км (время в пути — 15 мин). Ближайшая железнодорожная платформа — платформа Сколково Киевского направления расположена в 2 км от территории жилого комплекса. До платформы Сколково можно добраться автобусами № 32 и 809. В 2014 году в программе развития Московского метрополитена предусмотрен ввод нового участка «Юго-Западная»—«Солнцево» протяженностью 7,6 км (Сокольническая линия).

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

От 79 850 руб./м<sup>2</sup>  
Возможна рассрочка до 12 месяцев

### Ипотека на квартиры

«Банк Балтика», Росавтобанк, «Банк МИА», «МТС банк», «СМП Банк», Сбербанк, «Московский кредитный банк»

### Ипотека на машиноместа

Росавтобанк, «Банк МИА»

## ОФИС ПРОДАЖ



### Татьянин Парк

Боровское ш., 500 м от МКАД

### Режим работы офиса продаж:

будни 09.00–20.00,  
выходные 10.00–19.00

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

<b>Объект</b>	Жилой комплекс «Татьянин Парк»
<b>Адрес</b>	г. Москва, поселение Московский, северо-западнее д. Говорово
<b>Срок ГК</b>	Корпуса 19, 20 – II квартал 2015 года, корпуса 21, 22 – IV квартал 2015 года, корпуса 23, 24 – II квартал 2016 года
<b>Начало монтажа</b>	июнь 2012 года
<b>Состояние монтажа</b>	монтаж второго этажа
<b>Этажность</b>	переменная, 10–15 этажей
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	270 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	одно–трехкомнатные
<b>Особенности проекта</b>	По всей территории жилого комплекса будет проходить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м



+7 (495) 937–76–55  
[www.mosipoteka.ru](http://www.mosipoteka.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

ЖК «Ньютон» расположен в центре города Мытищи, на ул. Рождественской. Монолитный жилой комплекс строится на участке площадью 2 га. Общая площадь проекта составляет 103 тыс. м<sup>2</sup>. Мультиформатный объект включает квартиры свободной планировки площадью от 39 до 127 м<sup>2</sup> и несколько пентхаусов с выходом на эксплуатируемую кровлю. Особенное предложение — таунхаусы (двухэтажные квартиры с отдельным входом).

Жилой комплекс соответствует всем критериям бизнес-класса: панорамное остекление, самые современные инженерные системы и системы безопасности, благоустроенный двор с ландшафтным дизайном и детскими площадками, просторный подземный паркинг. Дом спроектирован с учетом деталей, обеспечивающих комфорт будущих жильцов, а его красочные фасады внесут новые тона в архитектурный облик города Мытищи.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Одна из наиболее важных характеристик ЖК «Ньютон» — отличная транспортная доступность. Для автомобилистов есть удобные выезды на Ярославское и Волковское шоссе. В 400 м от жилого комплекса находятся ж/д станция Мытищи и автовокзал для тех, кто пользуется общественным транспортом. Добраться до центра Москвы или ближайшей станции метро отсюда можно за 20 мин.

К услугам жителей комплекса «Ньютон» — сложившаяся социальная инфраструктура Мытищ, одного из самых крупных и развитых городов ближнего Подмосковья. В шаговой доступности от нового дома Tekta Group — детские сады, школы, поликлиники, магазины и крупный

торгово-развлекательный комплекс «Красный Кит». Кроме того, в ЖК «Ньютон» предусмотрена собственная инфраструктура, способная удовлетворить запросы каждого владельца квартиры. Внутренний двор ЖК «Ньютон» оборудован всем необходимым для комфортной жизни: детские и спортивные площадки, зоны отдыха и зеленые аллеи. Благодаря продуманной системе автомобильного движения на придомовой территории не будет машин. Полную гарантию безопасности обеспечит комплексная система охраны и контроля доступа. Современные инженерные системы от лучших поставщиков России и Европы гарантируют надежную работу всей инфраструктуры жилого комплекса.

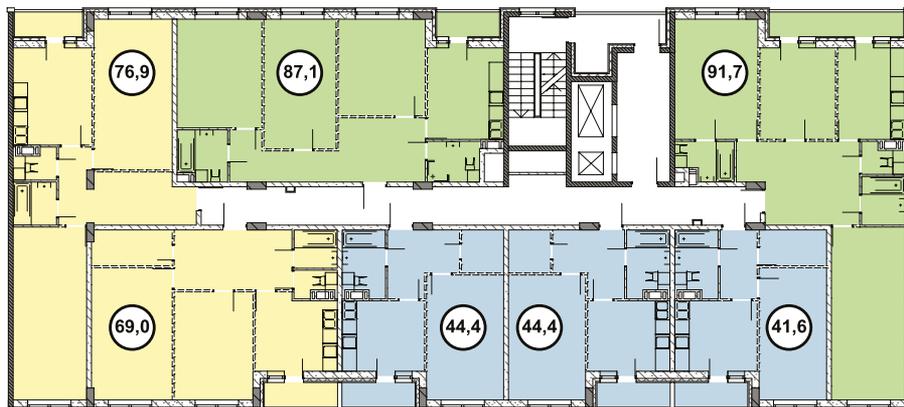


## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**НАТАЛЬЯ КОРОЛЕВА,**  
исполнительный директор ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA

Что бы ни говорили застройщики и продавцы жилья, главной характеристикой для любого объекта недвижимости по-прежнему является его местоположение, и в этом отношении жилой комплекс «Ньютон», пожалуй, самая удачная новостройка в Мытищах. Во-первых, он строится в самом центре города, во-вторых, ему обеспечена отличная транспортная доступность — железнодорожная станция Мытищи находится буквально через дорогу от площадки, что позволяет добраться до центра Москвы всего за полчаса, а такая роскошь недоступна даже жителям спальных московских районов. У комплекса очень удачная архитектура, особенно интересными мне показались форматы жилья, рациональные планировки и удобные метражи квартир. Отрадно, что Tekta Group обратила внимание на цветовое решение фасадов и использовала переменную этажность комплекса для создания открытых террас на эксплуатируемой кровле. В пользу проекта свидетельствует аккредитация в трех банках, полученная на стадии котлована. Это говорит о высоком уровне доверия к застройщику со стороны партнеров.



КВАРТИРЫ

1-КОМНАТНЫЕ 2-КОМНАТНЫЕ 3-КОМНАТНЫЕ

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

**Минимальная стоимость м<sup>2</sup> – 73 тыс. руб.** Продажа квартир в ЖК «Ньютон» ведется в строгом соответствии с 214-ФЗ, который не только надежно защищает права покупателя, но и регламентирует действия застройщика. Договор регистрируется в регистрационной палате Мытищ. Оформление договора долевого участия – **бесплатно**. Жилой комплекс «Ньютон» уже на стадии котлована получил аккредитацию в банках «Уралсиб», «Райффайзенбанк» и «РОСТ». Вы можете выбрать оптимальные условия ипотечного кредитования для покупки квартиры. Кроме того, компания Tekta Group предлагает выгодные условия рассрочки платежа, в том числе на срок **до 8 лет** по совместной программе с «Кредит Европа банком».

## ОФИС ПРОДАЖ

**НЬЮТОН**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

3-й этаж ТРК «Красный Кит»  
Адрес: г. Мытищи,  
Шараповский пр., вл. 2  
(1 мин от объекта)  
+7 (495) 797-49-49  
<http://www.newtone.tekta.com/>

**Режим работы офиса продаж:**  
пн-пт: с 9:00 до 21:00  
сб-вс: с 10:00 до 19:00

Объект	ЖК «Ньютон»
Адрес	Московская область, г. Мытищи, ул. Рождественская
Срок ГК	IV кв. 2014 года
Начало монтажа	декабрь 2012 года
Состояние монтажа	нулевой цикл
Этажность	переменная, 12–24
Проект	индивидуальный архитектурный проект
Общая площадь квартир	72 667 м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	одно–трехкомнатные
Особенности проекта	мультиформатный жилой комплекс, включающий квартиры свободной планировки, пентхаусы и таунхаусы



+7 (495) 797-49-86  
[tekta.com](http://tekta.com)



# ТОГДА ЛАДНО, КОГДА СКЛАДНО

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

ПРИШЕДШИЙ К НАМ С ЗАПАДА ФОРМАТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ SELF-STORAGE СТАНОВИТСЯ ВСЕ ПОПУЛЯРНЕЕ. ПАРУ ЛЕТ НАЗАД, КОГДА ИНОСТРАННАЯ НОВИНКА ПОЯВИЛАСЬ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ, В ЕЕ УСПЕХ ВЕРИЛИ, ПОЖАЛУЙ, ЛИШЬ ЭНТУЗИАСТЫ-ОДИНОЧКИ.

**И**менно они пытались привить соотечественникам привычку хранить ненужные и сезонные вещи в специально предназначенных для этого помещениях. Сегодня же эксперты всех мастей единогласно пророчат формату большое будущее. **ДН** выяснил, чем self-storage покориł инвесторов и почему сегодня потребители готовы платить за то, что им раньше заменяли бесплатные кладовки, балконы и гаражи.

Дословный перевод с английского термина self-storage — «индивидуальное хранение». Это система складских контейнеров-боксов, предназначенных для хранения различных вещей: мебели, спортивного инвентаря, оргтехники и т. д. Боксы на таких складах — чистое, проветриваемое помещение, в некоторых поддерживается комфортная температура и влажность. Как правило, все боксы оборудованы датчиками сигнализации и пожарной безопасности, доступ в них есть только у клиентов или их официальных доверенных лиц.

И если российские потребители только пытаются распробовать модную новинку, то американцы и европейцы довольно активно пользуются этим форматом уже не одно

десятилетие. Родиной self-storage принято считать США, где первые индивидуальные склады появились еще в середине прошлого века. На сегодняшний день общая площадь складов self-storage в США — более 210 млн м<sup>2</sup> (в 2,5 раза больше площади Манхэттена), а оборот отрасли оценивается в \$22 млрд.

Что касается Европы, то здесь американский опыт взяли на вооружение в 1980-х годах и теперь активно наращивают обороты: ежегодный рост этого сегмента рынка составляет около 7% в год. На данный момент количество индивидуальных складов в европейских странах перевалило за отметку 5 тыс., хотя и это кажется весьма скромным показателем против американских 52 тыс.

В России сегмент self-storage лишь зарождается. Тем не менее эксперты констатируют, что «младенец» растет очень быстро: летом 2009 года в Москве открылся первый подобный склад, а сегодня их уже 19. По оценкам директора департамента складской и индустриальной недвижимости S. A. Ricci Дмитрия Герастовского, за три квартала 2012 года общий прирост предложения self-storage в Московском регионе составил более 26 тыс. м<sup>2</sup>, тогда как суммарный

**ForPeople  
Group**



**НЕДВИЖИМОСТЬ  
ДЛЯ ЛЮДЕЙ**





объем предложения по состоянию на ноябрь 2012 года превысил 70 тыс. м<sup>2</sup>. Для такого сегмента это очень хорошие показатели.

Первыми компаниями, которые запустили услугу аренды индивидуальных складов в России, стали бренды Mobius и «Складовка». На сегодняшний день российские первопроходцы self-storage делят рынок с еще четырьмя

*В Великобритании человек две недели официально жил в арендованной ячейке на складе self-storage. В России это не допускается законодательством.*

компаниями: «Сити-Бокс», «Складилла», Red Box и SafeSpace. На складах этих компаний можно арендовать на неделю, месяц, три, шесть и больший срок боксы от 1 до 100 м<sup>2</sup>. Наибольшим же спросом пользуются боксы площадью 2–4 м<sup>2</sup>.

Ставка аренды self-storage, по словам руководителя отдела офисной недвижимости компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексея Рябичева, зависит от района расположения склада, занимаемой площади, принципа

хранения (теплый/холодный), высоты потолков и т. д. В среднем месячная ставка аренды в Москве составляет 1 тыс. руб./м<sup>2</sup>, стоимость хранения шин — около 100 руб. за колесо в месяц. Помимо непосредственных услуг по хранению вещей склады самообслуживания предоставляют также сопутствующие услуги и товары: страхование содержимого бокса, погрузочные и транспортировочные услуги, стеллажи для хранения. В компании «Сити-Бокс» сопутствующие услуги приносят до 25% дохода.

Средний срок договора на аренду индивидуального склада, по словам директора компании «Сити-Бокс» Алексея Тулешова, равняется шести-восьми месяцам. При этом довольно часто договоры пролонгируются. Клиентами компании являются как физические, так и юридические лица. Первые используют склады self-storage для хранения сезонной одежды, мебели на время ремонта и переезда, автомобильных шин и т. д.

В отдельную категорию (около 10% частных клиентов) следует выделить владельцев спортивного инвентаря, предпочитающих хранить в self-storage велосипеды, скейты, сноуборды, а также туристическое снаряжение, иногда — небольшие моторные лодки, мопеды. Юрица сдают на хранение архивы, сезонное оборудование (ресторанные веранды, шатры) и т. д.

Ставка аренды self-storage зависит от района расположения склада, занимаемой площади, принципа хранения (теплый/холодный), высоты потолков и т. д.



# НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ  
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м<sup>2</sup>

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**(495) 937-76-55**  
[www.domvvidnom.ru](http://www.domvvidnom.ru)

Большой пул арендаторов среди компаний малого и среднего бизнеса образуют интернет-магазины, которые размещают в ячейках товарные остатки. При уменьшении запасов товара клиент снимает помещение поменьше и не переплачивает за неиспользуемые площади.

«Несмотря на наличие пиков спроса в сезон (с наступлением осени или лета), нельзя сказать, что этот бизнес исключительно сезонный. Да, к концу сентября ощутим значительный скачок спроса (сразу на 35%) со стороны владельцев спортивного инвентаря, а также дачников. Однако наличие постоянных клиентов говорит о том, что self-storage востребован в течение всего года: забирают одни вещи и сразу закладывают в ячейку другие, которые не понадобятся в ближайшие несколько месяцев», — комментирует Алексей Тулешов.



Клиентами являются как физические, так и юридические лица. Первые используют склады self-storage для хранения сезонной одежды, мебели на время ремонта и переезда, автомобильных шин и т. д.

И хотя соотношение количества частных лиц и фирм, пользующихся услугами self-storage в России, пока не в пользу первых (30 и 70% соответственно), надо отдать должное операторам услуги, которые не без успеха продвигают идею цивилизованного хранения вещей, нарушая традицию россиян захламлять всяким «добром» балконы, гаражи и дачи. Здесь адептам self-storage сыграла на руку модная тенденция использовать балкон для расширения комнаты, организации дополнительной комнаты или создания зимнего сада.

Алексей Тулешов уверен, что индивидуальные склады в России обречены на успех ввиду своей доступности и удобства. «У нас

есть постоянные клиенты, которые начинали, например, с аренды шинного бокса объемом 1 м<sup>3</sup> для сезонного хранения колес, а в дальнейшем брали дополнительные метры, чтобы разгрузить свое жизненное пространство. Эти случаи типичны, так происходит почти всегда: если клиент воспользовался нашими услугами, то, несомненно, ощутит удобство и будет пользоваться ими и дальше, пролонгируя договор за договором», — уточняет эксперт.

Правда, пока об успехе складов самообслуживания следует говорить применительно лишь к крупным городам. В целом по России услуги self-storage для населения с невысоким уровнем доходов будут достаточно дорогими, а их развитию будет препятствовать ограниченный платежеспособный спрос. Так что на такую же популярность, как в Америке, операторам вряд ли стоит рассчитывать.

Впрочем, эксперты и сами это понимают и признают, что основная причина, по которой отечественный рынок self-storage по объему никогда не догонит американский аналог, во все не в относительной дороговизне услуги, а скорее в менталитете и укладе жизни. Россияне, как уже было сказано, привыкли хранить крупные вещи на балконах и дачах, но при этом они еще и гораздо менее мобильны, нежели американцы.

«В США люди постоянно переезжают из штата в штат. На таких мобильных потребителей приходится около 70% спроса в сегменте self-storage. Оставшиеся 30% складских помещений заняты под перманентное хранение. А вот в Европе совсем другие тенденции: там более 70% людей хранят вещи постоянно, используя помещение как склад. Поэтому в отличие от Америки рост self-storage в Европе более динамичный. До кризиса рынок увеличился на 15% в год, сейчас — на 5–7%. Очевидно, развитие сегмента self-storage в России идет по европейскому пути», — рассказывает Дмитрий Герастовский.

Помимо ограниченного платежеспособного спроса и особенностей менталитета активному развитию сегмента self-storage в России препятствует дефицит свободных подходящих площадок на территории крупных городов, в особенности Москвы и Санкт-Петербурга. Ведь для того, чтобы быть востребованными у населения, склады индивидуального хранения должны находиться в границах города, недалеко от жилого массива и крупных трасс. А для того, чтобы быть интересными



*Большой пул арендаторов среди компаний малого и среднего бизнеса образуют интернет-магазины, которые размещают в ячейках товарные остатки*

для девелопера в сегменте self-storage, склады не должны быть очень дорогими, что в случае с Москвой маловероятно.

Однако если судить по весьма амбициозным планам открытия новых складов в Первопрестольной, дороговизна столичных площадок несильно сказывается на рентабельности этого бизнеса. А бизнес, как признают специалисты, с точки зрения доходности весьма интересный.

По мнению управляющего инвестициями в недвижимость, основателя консалтингового портала Indriksons.ru Игоря Индриксонса, на сегодняшний день в России склады самообслуживания — одна из самых быстрорастущих индустрий в стране, которая

по перспективности и прибыльности уступает лишь отелям на час. Более того, благодаря своей молодости и большому спросу со стороны потребителей российский рынок self-storage с инвестиционной точки зрения пока дает фору даже западным аналогам.

По оценкам эксперта, на Западе склады самообслуживания окупаются за семь лет, уровень рентабельности — 10–12% годовых. У нас окупаемость составляет два-три года, уровень доходности такой же, как и в Европе. Кроме того, у нас наблюдается 100%-ная заполняемость таких складов.

Формулу доходности self-storage раскрывает Дмитрий Герастовский: «Как и в любом бизнесе, в недвижимости работает принцип: чем меньше объем, тем выше цена за единицу. Если вы продаете здание целиком, то за 1 м<sup>2</sup> получаете значительно меньше, чем при условии реализации здания лотами. Розничному клиенту не нужно 100 м<sup>2</sup> складов, ему требуется 2–4 м<sup>2</sup>. Этот маленький объем из расчета на один «квадрат» в итоге будет стоить дороже. Средняя цена аренды складов класса А в Московском регионе составляет \$130–140 за 1 м<sup>2</sup> в год. Европейские

Средняя цена аренды складов класса А в Московском регионе составляет \$130–140 за 1 м<sup>2</sup> в год. Европейские цены на услуги self-storage и расчетные цены на аналогичные услуги в Москве — почти втрое выше



цены на услуги self-storage и расчетные цены на аналогичные услуги в Москве — почти втрое выше. Стоимость вложений в такой объект колеблется от \$500 до 800 на 1 м<sup>2</sup>, в зависимости от того, что представляет собой объект — реконцепцию или новое строительство. При примерно равных вложениях по сравнению с традиционными складами и низкой стоимостью эксплуата-

*В России склады самообслуживания — одна из самых быстрорастущих индустрий, по перспективности и прибыльности уступающая лишь отелям на час*

ции доходность на «квадрат» в складах индивидуального хранения значительно выше».

Алексей Тулешов добавляет, что сюда прибавляются «высокие сроки окупаемости такого бизнеса: для склада с арендопригодной площадью 4 тыс. м<sup>2</sup> окупаемость колеблется в диапазоне от 2,5 до 5 лет — в зависимости от того, ведется ли новое строительство или существующее здание приспособливается под склад».

В общем, и операторы self-storage и сторонние эксперты рынка на перспективы развития

складов самообслуживания смотрят весьма оптимистично. По данным «Сити-Бокс», спрос на склады индивидуального хранения постоянно растет: в сегменте частных лиц число клиентов повышается на 8–12% в год, среди юрлиц — на 10–15%. По оценкам компании, рынок готов потребить примерно 50 таких складов площадью 4 тыс. м<sup>2</sup> (GLA) до 2017 года. Упускать возможность насытить такой спрос компания не собирается: помимо двух действующих в Москве на сегодняшний день складов под брендом «Сити-Бокс» компания планирует открыть еще 24 терминала в столице и Санкт-Петербурге в ближайшие три–пять лет.

При этом не надо забывать и о регионах, в первую очередь о городах-миллионниках: игроки рынка self-storage ими уже интересуются, исследуют рынок, работают с брокерами, смотрят объекты. Скорее всего в ближайшие год-два каждый оператор self-storage откроет по одному терминалу в крупных региональных центрах.

Эксперты единодушны, что в ближайшие пять лет места на рынке self-storage хватит всем: и тем, кто уже подсчитывает первую прибыль от вложений в вещевые хранилища, и тем, кто в поисках подходящего места для своих капиталов только присматривается к необычной новинке. (PH)

«В США люди постоянно переезжают из штата в штат. На мобильных потребителей приходится около 70% спроса в сегменте self-storage. Оставшиеся 30% помещений заняты под перманентное хранение»

# Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Заселение | Собственность | Низкие цены



+7(495) 258 92 62

+7(495) 601 57 50

[www.dokon.biz](http://www.dokon.biz)



# ПРЯЧЕМСЯ! ЧИНОВНИКИ СЧИТАЮТ ДО ШЕСТИ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*

РОССИЯ ВХОДИТ В ЧИСЛО СТРАН С НАИМЕНЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫМИ УСЛОВИЯМИ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА. МОЖЕТ БЫТЬ, ПРИЧИНА В НЕВНЯТНОЙ ПОЗИЦИИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И МЕСТНЫХ ЧИНОВНИКОВ, КОТОРЫЕ ПОСТОЯННО МЕНЯЮТ ПРАВИЛА ИГРЫ? ДОПУСТИМ, МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН ЗАПРЕТИЛ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЦЕНТРЕ, А НА ЗАВЕРШЕНИЕ УЖЕ НАЧАТОГО ОТВЕЛ ТРИ ГОДА. НО ПОЗЖЕ ПРОШЛА ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОМ, ЧТО МЭРИЯ РАССМАТРИВАЕТ НЕСКОЛЬКО ВАРИАНТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦАО ДО 2 МЛН м<sup>2</sup> НЕДВИЖИМОСТИ.

**С**вежий пример — проблема «многоэтажек на шести сотках». О ней громко заговорили года четыре назад. В некоторых садоводческих товариществах появляются целые улицы коттеджей, которые удивительно напоминают четырехэтажные многоквартирные дома на 20, 40, а то и 60 семей.

Не будем тревожить прах неоднозначного императора Павла Петровича, обязавшего дворников Российской империи по утрам докладывать урядникам о всяком строительстве на вверенной территории. Каждый день, пока строят. Урядники в свою очередь сообщали в канцелярию градоначальника. Тоже каждый день. Так это всех изнуряло, что приходилось следить, чтобы строили быстро и законно.

Со скоростью строительства у многоквартирных новостроек на дачных участках проблем не было. Что касается законности, то краткосрочному губернатору Подмосковья Сергею Шойгу сразу после его вступления в должность подчиненные услужливо доложили: незаконные объекты на вверенной территории находятся по 363 адресам. Ну, с 33 вопрос вскоре решился — отошли к Москве, а что было делать с остальными? В качестве предупреждения снесли один такой объект. В Вешках. По решению суда. Но по какому праву?

Дом должен быть индивидуальным и не превышать трех этажей? А в таких домах не более трех этажей — пусть и каждый на два уровня. В Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ указано, что жилье в таких объектах предназначено для проживания одной семьи? Верно. Но в российском законодательстве нет юридического понятия «семья», есть определение, что это лица, ведущие совместное хозяйство. И что мешает 60 семьям построить общий дом?

В общем, суд принял во внимание то, что дом не заключил договоры на подключение коммуникаций и не оборудовал перилами часть лестничных пролетов.

Что будет с остальными незаконными новостройками? С Новой Москвой все ясно: как заявил общий префект Троицкого и Новомосковского административных округов Алексей Чельшев, снос начнется уже в этом году. Несомненно, его словам стоит верить — снесет. Так же, как, будучи префектом ЮЗАО, снес деревню Бутово. А вот подмосковные власти после ухода Сергея Шойгу тут же сняли с себя ответственность: решение по самострою будут принимать местные органы власти.



Подмосковные власти после ухода Сергея Шойгу тут же сняли с себя ответственность: решение по самострою будут принимать местные органы власти

В администрации Ногинского района уже заявили, что дадут «садовым девелоперам» шанс привести документацию в порядок. Но как минимум в трех других районах власти постукивают кулаком по столу, а цены в пенобетонных «высотках» уже значительно упали — похоже, жилье в них скупается организованно.

Те, кто следил за борьбой вокруг «Речника», помнят, что в самый разгар «освобождения» парка «Москворецкий» от самостроя на жителей поселка обрушился вал предложений о выгодной покупке. Кампания борьбы за соблюдение законности свелась к показательному сносу одного дома, после чего об этой истории благополучно забыли.

Кстати, о «Речнике» и соседнем элитном поселке «Остров фантазий», который строился на особо охраняемой природной территории (ООПТ) как детско-юношеская спортивная школа с гостиничными номерами коттеджного типа. Скоро к ним добавятся два новых поселка в том же ООПТ парк «Москворецкий» — в Строгинской пойме, севернее Серебряного

бора: яхт-клуб, спа-центр с номерами (рекреация и оздоровление), конюшня с манежем и музей качелей (эколого-просветительская деятельность) — все по закону. Так же, как в Мневниковской пойме предусмотрено строительство аквапарка и сафари-парка.

Будем честными: парки Москвы еще как-то справляются с экологической нагрузкой в виде миллионов отдыхающих граждан, но поймы превратились в свалки. Чистые развитые общественные зоны отдыха — справедливая компенсация одним за право других иметь достойное жилье. И чем больше будет посажено деревьев для приватности, тем лучше. Но все эти действия служат лишь прикрытием для создания коттеджных поселков. Фактически это будет жилье, но на сомнительной правовой основе.

Сегодня кажется немыслимым, что кто-то посмеет покуситься на такие поселки. Но ведь такое было с тем же «Речником» всего три года назад. И кто даст гарантию, что еще через три года в Москву не придет мэр, имеющий свое представление о справедливости? Кстати, новые власти Москвы расторгли инвестконтракты на 9 млн м<sup>2</sup>. Кто мог представить такое пару лет назад? Закона нет — просто данность.

Или хорошо, что нет? Для верящих в великую силу разума сегодня не лучшие времена. Например, в январе в Мосгордуму был внесен законопроект с поправками в столичный закон «Об основах жилищной политики». Они разрешают мэрии продавать по рыночной цене жилье, полученное от застройщиков по инвестиционным

«Девелоперы будут счастливы, если процесс согласования пойдет быстрее и проще. Но текущие законы и процедуры согласования не так уж плохи, по ним можно работать»

«Ключевой фактор — время. Необходимо установить четкие сроки согласования. При их нарушении той или иной стороной применять санкции»



контрактам в виде доли города. Если закон будет принят, то, по мнению экспертов, только за два года столичный бюджет заработает почти 238 млрд руб., а мэрия сможет занять до 20% рынка новостроек и влиять на цены.

Но уже около 10 лет в новостройках город берет свою долю — как правило, 30% — не квартирами, а денежным эквивалентом по рыночной стоимости, причем жестко навязывая девелоперу свое видение рыночной цены. Раньше на эти деньги город покупал для очередников жилье, построенное по госзаказу. Теперь денег станет меньше.

А затраты города? Это ведь не просто агентство недвижимости открыть. Это нагрузка на управляющие и контролирующие органы, это с десяток территориальных офисов и пункты продаж на площадках, это аналитические, маркетинговые, рекламные структуры. Понадобится переманить лучших специалистов рынка, провести с ними воспитательную работу, объяснить: то, что в частной компании называется «нагреть фирму», здесь — статья и срок. Трудно представить, что попадет в городской бюджет из тех вожаемых миллиардов.

В нашей стране трудно провести границу между политической властью и правом собственности. Как вы видите честную конкуренцию между ГУП «Агентство недвижимости «Мэр и Ко» и частными компаниями? Например, вот новостройка: 70% квартир продает девелопер или уполномоченное агентство недвижимости, а 30% — город. Что-то подсказывает, что первые будут продаваться лучше.

Девелопер не ангел, но часто деньги ему нужны здесь и сейчас, ему известно, что такое индивидуальный подход к покупателю и т. п. А у продавца тех 30%: «Ценник на товаре! Глаза



## «Дубровка» дарит санки летом, а велосипед — зимой!

В течение всей акции будущим юным жителям квартир в новом квартале подарят особый подарок: велосипед или санки. Выбор названия акции не случаен. Поселок «Дубровка» в большей степени ориентирован на проживание семей с детьми. Здесь созданы все условия для счастливого детства: благоприятная экология, полностью развитая инфраструктура, круглосуточная охрана. На территории поселка в 54 га сохранена парковая зона, есть зоопарк и пруд, в котором разводятся карпы для рыбалки, а в теплое время здесь живут лебеди и утки. На лесной поляне располагается большая детская площадка, есть беседки для барбекю и дорожки для бега. В поселке представлены все необходимые социально-бытовые объекты — детский сад, школа, ТЦ, бары, рестораны и многое другое.

ЖК «Дубровка» — уникальный мультиформатный проект, сочетающий в себе городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка. Сегодня реализуется проект строительства нового квартала, включающего в себя 8 монолитных многоквартирных домов, фитнес-центр с бассейном и торгово-развлекательный центр. Три первых дома в ближайшее время будут готовы принять своих жильцов. Эксплуатируемая кровля, панорамное остекление, эксклюзивные лифты от ThyssenKrupp, мраморная отделка входных групп, котельные, позволяющие самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, — это лишь некоторые особенности комплекса. Квартиры можно приобрести в рассрочку или по ипотеке.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ДУБРОВКА**

Адрес: 5-й км Калужского ш.  
Тел.: +7 (495) 720-93-93  
Web: [www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)

**Цена: от 95 тыс. за м<sup>2</sup>**



*«Причин незаконного строительства и незаконной реконструкции исторических зданий две: есть возможности и отсутствует ответственность»*

разуйте!» (ведь иначе статья и срок). Ну что вам политэкономии социализма расписываем.

И вот «Аналитический центр недвижимости «Тверская,13» докладывает руководству, что девелопер продал  $\frac{2}{3}$  своих квартир в новостройке, а город — лишь  $\frac{1}{3}$  своей части. «Мэр и Ко» будет лучше работать? Нет. «Мэр и Ко» заставит конкурентов работать хуже. Это политэкономия российской разновидности капитализма, построенного на административном ресурсе. А следующим городским законом в этой сфере способен стать запрет на новогодние скидки или что-нибудь в этом роде — настолько фантастическое, что заранее и не предскажешь.

Или вот утверждение, что исторические здания теперь под защитой. Но за две недели 2013 года снесено три из них. Москва и Московская область подписали соглашение о передаче столице 175 объектов культурного наследия, расположенных на территории Новой Москвы. Из них 20 объектов эксперты...

не нашли. Глава департамента культуры Москвы Александр Кибовский признал: «Есть некоторые усадьбы, которые фактически утрачены, мы должны это признать, и это печально».

«За год у нас перестали сносить историческую застройку — это важный итог. Еще год назад такого позитива и такой уверенности было гораздо меньше», — рассказал советник руководителя городского департамента культурного наследия Николай Переслегин, выступая в декабре прошлого года на круглом столе, посвященном итогам 2012 года в архитектурной сфере столицы.

Разделить печаль первого и поверить второму трудно. Общественное движение «Архнадзор» насчитало десятки потерь 2012 года: от интерьеров и атриума универмага «Детский мир» в прошлом году до двух корпусов Ново-Екатерининской больницы на Страстном бульваре в ночь на 1 января уже этого года.

Проблема все та же: политика в России строится не вокруг идей, борьбы за их воплощение в законы, а вокруг персоналий и личных отношений, договоренностей. Лужков грубо обрывал: «Не нужен городу этот ширпотреб XIX века!» Собянин несколько раз возмутился самоуправством девелоперов, чем покорила сердца москвичей. Но законов-то как не было — так и нет.

«За год у нас перестали сносить историческую застройку — это важный итог. Еще год назад такого позитива и такой уверенности было гораздо меньше»



Россия входит в число стран с наименее благоприятными условиями для ведения бизнеса. Может быть, причина в невнятной позиции федеральных и местных чиновников, которые постоянно меняют правила игры?

**Генеральный директор управляющей компании CleverEstate Сергей Креков:**

— Причин незаконного строительства и незаконной реконструкции исторических зданий две: есть возможности и отсутствует ответственность. Отчасти застройщиков на это толкает безвыходность ситуации. На согласование строительства в исторической зоне могут уйти два-три года. Поэтому параллельно с согласованием застройщики начинают строительство. Если речь идет о реконструкции исторических зданий, процедура становится еще длиннее.

**Директор департамента рисков компании НСКА Борис Шаронов:**

— Пока чиновник будет считать свою работу бизнесом (либо сочетать ее с ним), а остальные винтики системы — законодательство, органы контроля, правоохранительные и следственные органы, судебная система — будут стоять на страже его и своих интересов, вряд ли реальные успехи в этой неравной борьбе.

**Генеральный директор управляющей компании CleverEstate Сергей Креков:**

— Ключевой фактор — время. Необходимо установить четкие сроки согласования. При их нарушении той или иной стороной применять санкции. Если городские структуры задерживают

согласование — штрафовать. К примеру, лишать доли объекта, которая принадлежит городу. Требуется мотивация и для застройщика и для государственных структур. Второй момент — нужно упростить процедуру управления историческими зданиями, подобный опыт есть в Европе.

**Управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василиса Баженова:**

— Рядом с нашим поселком «Гагаринлэнд» была замечательная усадьба Голицыных в приемлемом для реставрации состоянии. В свое время усадьбу хотели купить многие предприниматели: кто-то планировал использовать как частное домовладение, кто-то собирался открыть там гостиницу. Но закона о продаже памятников архитектуры нет. Нет и усадьбы — она развалилась. Вероятно, гостиница не лучший вариант, но это дало бы усадьбе шанс.

**Генеральный директор GalaxyGroup Евгений Штраух:**

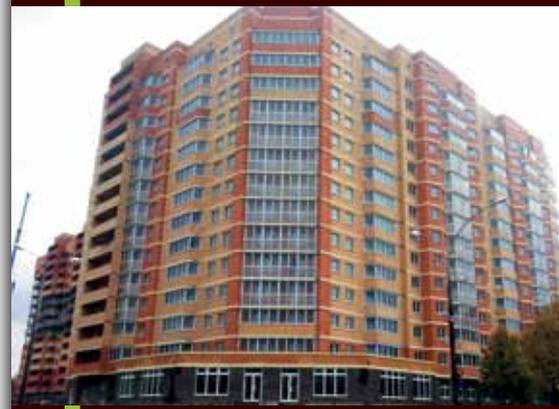
— Конечно, девелоперы будут счастливы, если процесс согласования пойдет быстрее и проще. Но текущие законы и процедуры согласования не так уж плохи, по ним можно работать. Главное, чего надо добиться на этом рынке, — цивилизованных отношений, соблюдения законов всеми без исключения. (И)

Рассрочка, ипотека

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

Цена от 56 тыс. руб./м<sup>2</sup>

Киевское шоссе  
32 км от МКАД



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

Cottage.ru

представляет



SHOWROOM  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
— 2013 —

18-30 АПРЕЛЯ

Галереи «Времена Года», Москва, Кутузовский проспект, 48

Генеральный партнер

СНЕГИРИ 

<http://showroom.cottage.ru>



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗАГОРОД – 2012: ЧИНОВНИКИ ПОБЕЖДАЮТ РЫНОК

АВТОР:  
*Оксана Самборская*



ПЕССИМИСТЫ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ВСЕ ПЛОХО, ОПТИМИСТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО НЕ ВСЕ ПЛОХО. ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ 2012 ГОДА СОДЕРЖИТ НЕГАТИВНУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ, НО С РАЗНОЙ ЭМОЦИОНАЛЬНОЙ ОКРАСКОЙ. ЭКСПЕРТЫ ХАРАКТЕРИЗУЮТ ПРОШЕДШИЙ ГОД ТАКИМИ СЛОВАМИ, КАК «ВЯЛО», «ТОСКЛИВО» ИЛИ «СО СТАГНИРУЮЩИМ ТРЕНДОМ». ТАК ИЛИ ИНАЧЕ, ЭКОНОМИЧЕСКУЮ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ ОЩУЩАЮТ ВСЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА.

Потребители чувствуют неуверенность в своих будущих доходах, что не лучшим образом влияет на их покупательскую активность, и такую же неуверенность в будущем денег, что, наоборот, подталкивает к вложениям в «твердые» активы. В результате бесконечные колебания покупателей и девелоперов, идущих за спросом, привели к тому, что рынок замер в ожидании. И только воля тех и других позволяет проводить хоть какие-то сделки. И все же 2012 год оказался более бодрым, чем 2011-й. А в нынешней ситуации приходится радоваться даже малому.

По мнению специалистов, в 2012 году было несколько серьезных событий, повлиявших на загородную ситуацию. Прежде всего, это назначение Сергея Шойгу в мае 2012 года новым губернатором Московской области. Полгода спустя – еще одна замена: вместо Шойгу пришел Андрей Воробьев. А чехарда власти никогда не способствовала спокойному и динамичному развитию.

«Смена губернатора Московской области, происходившая два раза, сильно изменила настроения участников рынка, причем как покупателей, так и девелоперов, – поясняет председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко. – Для девелоперов эта ситуация связана с непониманием того, что будет происходить в районе и как будет вести себя новая метла. А покупатели не знали, как настроение «метлы» способно сказаться на работе того или иного девелопера. К осени рынок только начал успокаиваться после смены властных элит, что, конечно, сильно отразилось на динамике рынка в октябре-ноябре. Скорее всего в долгосрочной перспективе эти изменения положительные, но в краткосрочной они стали легкой шоковой терапией и негативно отразились на краткосрочных планах развития для достаточно большого числа участников рынка».

Вторым ключевым событием 2012 года управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов называет присоединение к Москве новых территорий, отмечая разнонаправленное влияние этого решения на загородный рынок: «С одной стороны, образовался большой инвестиционно-привлекательный регион, с другой – сейчас там царит полная неопределенность, причем это касается и земельных, и налоговых, и межведомственных отношений».

Третий важный момент – вступление России в ВТО, хотя, по мнению директора департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills Нины Резниченко, это событие повлияет на рынок нескоро: «Предполагается, что в течение 10 лет экономический рост в нашей стране увеличится на 3–4% ВВП. Это позволит расширить производство и развивать многие сферы экономики. В таком случае вырастет благосостояние населения и, как следствие, увеличится платежеспособный спрос на недвижимость».

Конечно, были на рынке и нишевые события. К ним руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова относит упрощенную процедуру подготовки документов для территориального планирования городов и районов Подмосквья. Намечено, что их разработка и утверждение будут завершены к концу 2012 года. Кроме того, начата масштабная реконструкция Новорижского шоссе, рассчитанная на три года (до конца марта 2015-го). Результатом проведенных работ должно стать расширение шоссе до 10 полос.

Если упоминать локальные события, то, например, девелоперская группа «Олимпик Сити» возобновила приостановленную в связи с кризисом реализацию элитного жилого комплекса «Президентский клуб». Девелоперская компания ВТБ, специально созданная в апреле 2011 года для реализации

Идиллия  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



## Предложение коттеджных поселков в Московской области по сегментам

Январь 2012 года	Элита	Бизнес	Эконом
Количество поселков, шт. в продаже	54	189	532
Количество домовладений, шт. в продаже	1627	11 361	56 682

Ноябрь 2012 года	Элита	Бизнес	Эконом
Количество поселков, шт. в продаже	53	196	644
Количество домовладений, шт. в продаже	1465	12 814	68 651

По данным компании Vesco Consulting

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются недорогие предложения: коттеджи площадью до 300 м<sup>2</sup> и таунхаусы площадью 120–150 м<sup>2</sup>

проектов на земельных участках общей площадью 1055 га, которые перешли банку в рамках реструктуризации долга «Объединенной промышленной компании», официально анонсировала начало реализации масштабного проекта «Городская деревня». К этому списку «мелочей» заместитель генерального директора компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева добавляет и практику продажи земли через сайты-купонаторы, которая активно набирала обороты в прошлом году.

Одним из неожиданных поворотов 2012 года стало возвращение на рынок участков без под-

ряда, которым еще совсем недавно все предрекали скорую и позорную смерть. На сегодняшний день руководитель офиса «Парк Культуры» компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов отводит им 44% общего количества сделок. Хотя эксперт уверен, что подобные предложения продолжают терять лидирующие позиции, цифры говорят сами за себя.

Вообще наибольшим спросом по-прежнему пользуются недорогие предложения, к которым кроме участков без подряда генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая относит небольшие домовладения: коттеджи площадью до 300 м<sup>2</sup> и таунхаусы площадью 120–150 м<sup>2</sup>. По объединенной риэлторской статистике, 75% сделок в прошлом году (как, впрочем, и в 2011-м) было заключено в сегменте эконом.

Среди отличий 2012 года от своего предшественника руководитель аналитического центра компании ОПИН Екатерина Лобанова отмечает фактор сезонности, который в 2011 году вполне традиционно обусловил объемы продаж по рынку (пик пришелся на май-июнь и декабрь). А вот в 2012 году многолетняя норма не подтвердилась: в апреле на фоне падения котировок нефти и мировых фондовых рынков

спрос во всех сегментах стал резко падать. «Осеннего оживления в этом году участники рынка тоже не дождались, чему немало способствовали упорные слухи о новой волне кризиса, нестабильность экономик Еврозоны, ажиотаж вокруг выборов в США», – уточняет эксперт.

Что касается проектов с внушительными бюджетами, то в бизнес-классе спрос продолжает оставаться умеренным, хотя на этот сегмент переориентировалась часть клиентов элитного рынка. Рынок жилья бизнес-класса по сути стагнирует, но в этом классе появляются новые предложения. Приходит понимание того, что такое бизнес-класс на рынке загородной недвижимости: «На сегодняшний день бизнес-классом можно назвать все, что продается в пределах от 12 до 20 млн руб. Начинают появляться умные предложения для людей, которые хотят получить достаточно высокий уровень комфорта за меньшие деньги, чем в докризисные годы», – отмечает Валерий Мищенко.

В элитном сегменте спрос нельзя назвать падающим. По оценкам коммерческого директора компании Villagio Estate Павла Трейваса, объем продаж по направлениям

*Если ранее предлагались бесконечные участки без подряда, то в 2012 году девелоперский интерес сместился в сторону мультиформатных проектов*

распределился следующим образом: Новорижское шоссе (42%), Рублево-Успенское (15%), Киевское и Калужское (14%). Данные трассы являются лидерами и с точки зрения предложения: на Новорижском и Волоколамском шоссе находится 30% коттеджных поселков, на Рублево-Успенском – 18%, на Киевском – 11%, на Калужском – 9%.

В отличие от сегментов массового спроса в элитном классе 66% продаж приходится на коттеджи. Но и тут 2012 год преподнес сюрпризы: «В целом рынок сильно перераспределился в сторону вторичного жилья. Не секрет, что многие собственники домов на том же Рублево-Успенском шоссе успешно продавали свою недвижимость или выставляли ее на продажу и покидали пределы Российской Федерации. Как следствие, «вторичка» тотально убила любую инициативу девелоперов на рынке элитного домостроения», – полагает Валерий Мищенко.

И еще одна очень важная деталь, характеризующая рынок 2012 года, – рост интереса к инвестиционным сделкам. Причем он наблюдается как в сегменте «большая земля», так и в сегменте небольших наделов площадью до 10 соток. Кроме того, по словам Валерия Мищенко, увеличилось число инвестиционных сделок

# По-Рижская Мечта

## Ваше будущее – в ваших руках

Начните новую жизнь  
в День сурка:

Приобретая  
коттедж  
в феврале,  
Вы получаете  
беспроцентную  
рассрочку на

# 12 МЕСЯЦЕВ

Клубный поселок  
По-Рижская Мечта

27 км по Новорижскому шоссе

+7 (495) 748-68-30,

+7 (495) 798-15-86

## Распределение коттеджных поселков в Московской области по направлениям

Направление	Количество поселков, шт. в продаже	
	Январь 2012 года	Ноябрь 2012 года
Новорижское (Волоколамское)	162	158
Киевское	114	136
Дмитровское	79	92
Ярославское	67	73
Новорязанское	57	67
Калужское	54	54
Горьковское (Егорьевское)	50	56
Ленинградское	39	51
Минское	38	52
Каширское	36	54
Рублево-Успенское (Ильинское)	29	37
Пятницкое	19	19
Щелковское	19	29
Алтуфьевское	10	13

Направление	Количество домовладений, шт. в продаже	
	Январь 2012 года	Ноябрь 2012 года
Новорижское (Волоколамское)	13519	12432
Киевское	9998	12193
Дмитровское	7500	8330
Ярославское	5018	5632
Новорязанское	4319	4442
Калужское	6782	7941
Горьковское (Егорьевское)	4628	5267
Ленинградское	4858	5632
Минское	3176	4571
Каширское	2456	6738
Рублево-Успенское (Ильинское)	4472	5973
Пятницкое	606	1310
Щелковское	1616	1634
Алтуфьевское	633	792

По данным компании Vesco Consulting



«Осеннего оживления в этом году участники рынка не дождалась, чему немало способствовали упорные слухи о новой волне кризиса, нестабильность экономик Евророзоны, ажиотаж вокруг выборов в США»

в экономклассе: появились проекты-аналоги, в отношении которых реально спрогнозировать ту или иную доходность после завершения проекта. Эксперт поясняет: «Яркий пример – поселки таунхаусов по Киевскому направлению, которые могли приносить владельцу свыше 50 % годовых, потому что начальная цена реализации 5 млн руб. в течение года выростала до 8 млн руб., что позволяло зафиксировать неплохую доходность».

Что касается предложения, то помимо цифр интерес представляют несколько ключевых моментов. Во-первых, 2012 год запомнился игрокам рынка загородной недвижимости большим количеством новых имен – поселков, появившихся на карте Подмосковья, едва ли не на 40 % больше, чем в 2011 году. Правда, если ранее предлагались бесконечные участки без подряда, то в 2012 году девелоперский интерес сместился в сторону мультиформатных проектов. Во-вторых, заметно популярнее ста-

*Одним из неожиданных поворотов 2012 года стало возвращение на рынок участков без подряда, которым еще недавно все предрекали скорую смерть*

ли различные заблокированные дома – от привычных таунхаусов до новейших флэтхаусов.

Третья характерная черта: по словам вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, «в 2012 году игроки рынка наконец научились рисовать. Если судить по наружной рекламе, буклетам и сайтам, уровень визуализации стал более высоким: покупателю предлагаются не наброски, эскизы, замыслы, а тщательно прорисованные проекты, способные передать атмосферу будущего жилья». Наконец, четвертый момент: вдвое выросло предложение в малоэтажных жилых домах, которые стали настоящим хитом 2012 года. Тут, если судить по оценкам Валерия Лукинова, предложение не догнало спрос: ведь в прошлом году на малоэтажные жилые дома приходилось 34 % общего количества загородных сделок – реализация квартир в комплексах «полуросликах» выросла в 3,5 раза.

Что касается цен, то, несмотря на некие расхождения во взглядах, специалисты говорят о том, что цены не пугали девелоперов



## «АкваВилла» — гавань вашей мечты

На берегу Икшинского водохранилища, в нескольких километрах от Москвы по Дмитровскому шоссе расположен клубный поселок «АкваВилла» под управлением Megapolis Property Management. Общая территория составляет более 32 га. Все дома выдержаны в единой архитектурной концепции — с монолитными железобетонными фундаментами, перекрытиями и лестницами, с эркерами и теплыми мансардами. Фасады первого этажа облицованы природным камнем, второго — деревом.

Окна и витражи — с двойным стеклопакетом. Площадь зданий — от 250 до 600 м<sup>2</sup>. Подведены газ, электричество, система водоснабжения, центральная и ливневая

канализация, телефонная линия и Интернет. Поселок «АкваВилла» окружен хвойным лесом. Но главная его особенность — вода. Отсюда и название этого загородного комплекса. Причал для яхт и катеров, пляжная зона заботливо обустроены прямо на прибрежной линии поселка «АкваВилла», в ближайшем окружении есть несколько крупных яхт-клубов. Зимой также есть чем заняться — поселок находится по соседству с крупными горнолыжными курортами.

Качество исполнения в реализации проекта, внимание к каждой детали и забота о людях помогают компании Megapolis Property Management создавать такие успешные проекты, как «АкваВилла».



**Megapolis Property  
Management**

**Тел.: +7 (495) 363-95-06  
+7 (495) 50-545-50**

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

**Цена: от застройщика**



*«Уровень визуализации стал более высоким: покупателю предлагаются не наброски, а прорисованные проекты, передающие атмосферу будущего жилья»*

и покупателей ни стремительным падением, ни стремительным ростом. То есть серьезно увеличивалась стоимость только в единичных, пользующихся особым спросом проектах. По мнению специалистов компании «Инком», средняя цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте готовых домов составляет 52,6 тыс. руб., в сегменте таунхаусов – 51,5 тыс. руб., в сегменте дуплексов – 50,9 тыс. руб., квартиры в многофункциональных жилых комплексах обойдутся в среднем в 62,2 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Средняя цена одной сотки в сегменте участков без подряда – 170 тыс. руб.

По данным компании IntermarkSavills, в конце октября в сегменте бизнес-класса средняя стоимость коттеджа равнялась \$1,75 млн, таунхауса – \$0,79 млн, участка без подряда – \$0,4 млн. Что касается элитного сегмента,

то, как отмечает руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев, за 10 месяцев 2012 года открылись продажи в семи новых поселках. Однако на Рублево-Успенском направлении новинки в указанный период не выходили. А это обстоятельство серьезно повлияло на ценовую ситуацию на рынке элитного предложения, где в 2012 году средний бюджет сделки, по подсчетам специалистов компании Knight Frank, составляет \$2,8 млн.

Правда, отсутствие четкой классификации позволяет каждому аналитическому центру самостоятельно причислять или не причислять тот или иной проект к элитным (а также играть названиями: премиум, лакшери и т. д.), что и объясняет расхождение в цифрах. В итоге, по данным компании Villagio Estate, средняя стоимость предложения в сегменте элитной загородной недвижимости равна 46,9 млн руб., по оценкам компании IntermarkSavills, средняя стоимость коттеджа премиум-класса зафиксирована на уровне \$4 млн. В компании Welhome считают, что начиная с 2010 года по I квартал 2012-го на элитном рынке наблюдался планомерный рост цен в пределах 20% – с \$4 220 до 5 035 за 1 м<sup>2</sup>.

2012 год запомнился игрокам рынка загородной недвижимости большим количеством новых имен — поселков, появившихся на карте Подмоскovie, едва ли не на 40% больше, чем в 2011 году



## Таунхаусы и апартаменты на территории курорта Подмосковья

«Яхонтовый лес» — это новый формат. Жизнь, отдых, бизнес — все это воплощено в нашем эксклюзивном проекте комплексной застройки на территории уже готового популярного курорта Подмосковья.

«Яхонтовый лес» — это тихий уголок природы, сосновый лес, озеро с чистой водой и песчаными пляжами, постоянный доступ к оздоровительным процедурам и развлечениям.

На нашем курорте уже построена прекрасная инфраструктура — рестораны, развлекательный и спортивный центры с боулингом, ночной клуб, шикарный крытый бассейн (для взрослых и детей), спа-программы, сауны и русские бани. Также на территории курорта для детей — оборудованные детские площадки и есть

даже мини-зоопарк, всегда открыты двери детского клуба, где работает команда аниматоров.

На сегодняшний день мы продаем апартаменты и таунхаусы. Площадь апартаментов от 49 до 92 м<sup>2</sup>, стоимость — от 49 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Планируется возведение 3 корпусов апартаментов, 1-й уже сдан в эксплуатацию, второй практически построен. Есть отделка «под ключ». Площадь таунхаусов от 130 до 180 м<sup>2</sup> — придомовая территория от 4 до 8 соток, удобная планировка, террасы, балконы и 3–4 спальни. Стоимость от 10 млн руб.

Жилье можно сдавать управляющей компании и получать стабильный дополнительный доход. Территория комплекса обособлена и круглосуточно охраняется.



**Яхонтовый Лес**

**Тел.: +7 (495) 960-33-19**  
**Яхонтовый-лес.рф**  
**a9603319@mail.ru**

**Московская область,**  
**Ногинский район,**  
**1 км южнее д. Жилино**

**Цена: от 2,3 млн руб.**

# ПРОРЫВ – 2012

**Руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев:**

– Хотелось бы выделить новый проект Park Avenue (Новорижское шоссе), коттеджный поселок «Раздоры» (Рублево-Успенское шоссе), а также жилой комплекс «Суханово-Парк» (Симферопольское шоссе) за наиболее успешные продажи в своих сегментах.

**Заместитель генерального директора компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева:**

– Несмотря на то что Гран-при IX Национальной премии «Поселок года – 2012» получил поселок «Суханово-Парк», эксперты компании Vesco Consulting отмечают не менее интересные комплексы, такие как «Западная долина», «Загородный квартал», «Новое Ступино».

**Директор департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills Нина Резниченко:**

– Если говорить о прорыве года, то стоит упомянуть проект Park Avenue. Строительство этого поселка идет активными темпами, у него удачная архитектура и современная концепция. Хочется отметить красивые фасады с дорогими отделочными материалами и выверенные планировочные решения. При этом цены достаточно демократичны (от \$580 тыс. до 1 млн за объект). Можно с уверенностью говорить о том, что это именно тот продукт, которого ждал рынок.

**Руководитель офиса «Сретенский» компании «Инком-Недвижимость» Антон Архипов:**

– Понятие «прорыв» является достаточно значимым, могу к нему причислить всего три проекта за последние несколько лет: Millenium Park, «Бристоль» и «Сабурово Парк». Эти объекты открыли новую нишу и установили качественно новые критерии для того или иного формата. Что касается 2012 года, то, к сожалению, в нем не было проекта, который я отнес бы к такой категории.

**Председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко:**

– На наш взгляд, прорывом года является «Сабурово Парк». Проект стал знаковым для III и IV кварталов 2012 года, лидером продаж. В нем был учтен весь опыт реализации проектов плотной застройки («Суханово-Парка», «Бристоля» и других). «Сабурово Парк» адаптирован к сегодняшним более взыскательным покупателям. Это отражается на динамике продаж – более 15 сделок за календарный месяц в осенний период. (PH)



**Вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский:**

– «Загородный квартал» – один из наиболее интересных проектов, заявленных в 2012 году, в котором сошлись воедино вполне адекватная цена, нескудные архитектурные решения, близость к Москве и отличная транспортная доступность международного аэропорта (плюс для тех, кто привык часто летать в Европу и тратит на дорогу до аэропорта больше времени, чем на полет).

Гран-при IX Национальной премии «Поселок года – 2012» получил поселок «Суханово-Парк»



# В ОЖИДАНИИ ЧУДА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

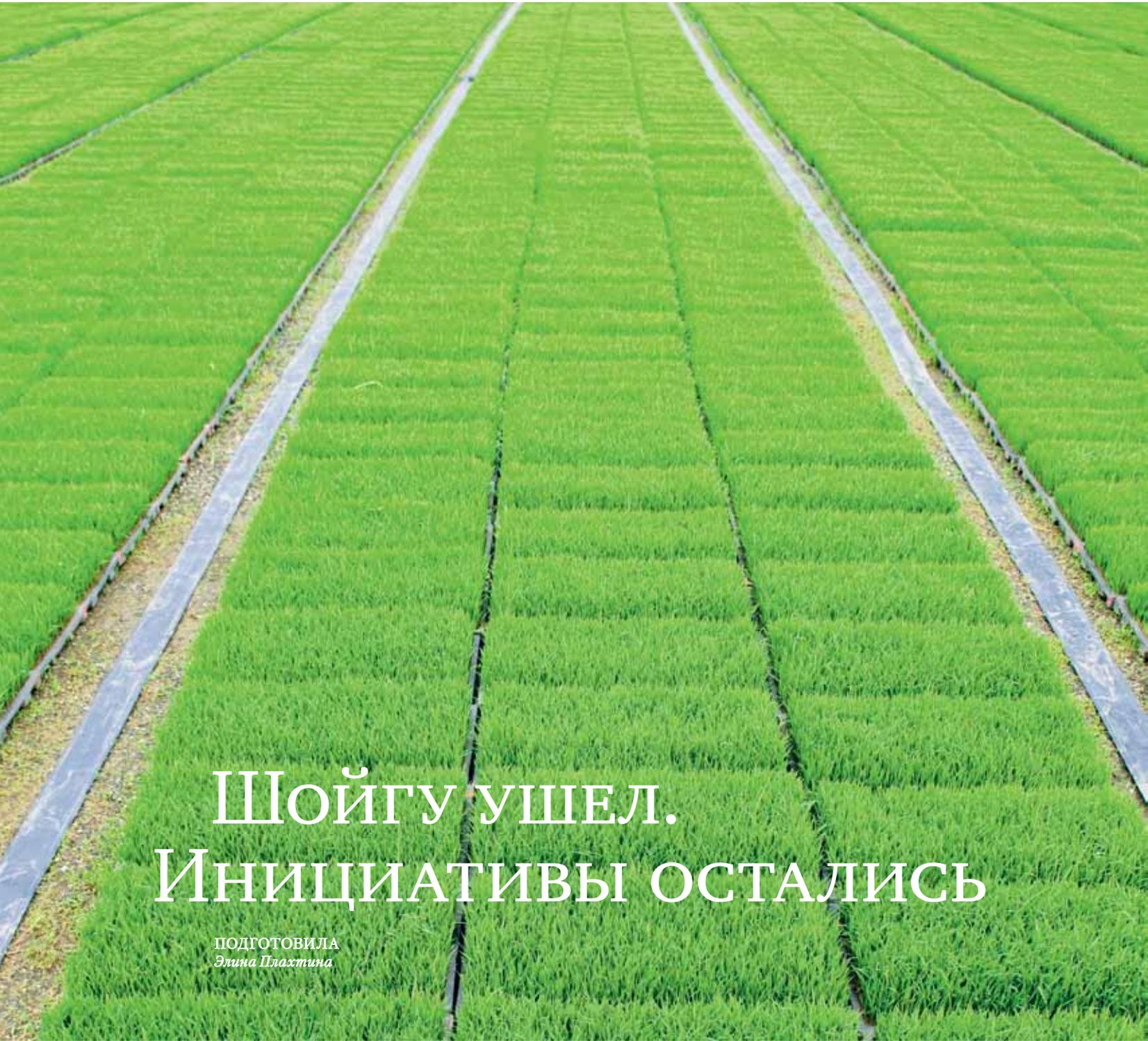
**7 июня 2013**  
**Golden Palace**

Будут названы лучшие объекты недвижимости Москвы, Подмосковья, регионов и зарубежных стран.  
Жилая, загородная и коммерческая недвижимость.

**Премия «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Прием заявок на участие открыт с 1 февраля 2013 года.  
[www.recordi.ru](http://www.recordi.ru)





# Шойгу ушел. Инициативы остались

ПОДГОТОВИЛА  
*Элина Плахтина*

В ПРОШЛОМ НОМЕРЕ МЫ НАЧАЛИ ПУБЛИКАЦИЮ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫХ МОМЕНТОВ КРУГЛОГО СТОЛА, КОТОРЫЙ МЫ ПРОВЕЛИ С ВЕДУЩИМИ ЭКСПЕРТАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ЕГО ОСНОВНОЙ ТЕМОЙ СТАЛО ОБСУЖДЕНИЕ НОВЫХ ИНИЦИАТИВ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Сегодня мы представляем вашему вниманию обсуждение, посвященное инициативам бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, которые он озвучил, но не успел претворить в жизнь, став министром обороны. Какая судьба ждет его нововведения теперь? Они будут благополучно забыты, или новый губернатор продолжит начатую линию по серьезному изменению заведенного порядка землепользования в Подмоскovie?

**И.** Правительство области предлагает с 2015 года запретить совершение сделок с земельными участками граждан и юридических лиц, если границы участка не установлены по результатам межевания.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Для земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, — это приемлемое решение. Что касается 40 млн участков, подпадающих под дачную амнистию, возврат к обязательному межеванию, отмененному в 2007 году по поручению президента Владимира Путина, недопустим. За последнее время около 3 млн садоводов и сельских жителей провели государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности своих земельных участков без межевания. В этих условиях крайне опрометчиво признавать отмену обязательного межевания временной мерой или ошибкой.

Московское правительство ссылается на случаи, когда собственники неразмежеванной земли предъявляют претензии неким инвесторам на «случайно запользованную» землю, границы которой не были отражены в кадастре. Инвесторы точно не заблудятся со своими проектами на территориях садоводческих товариществ и деревень, поскольку эти образования имеют генеральные планы и сложившуюся застройку.

В подавляющем большинстве случаев речь идет не о действительном межевании для этих участков, а об исполнительной кадастровой съемке, которая нужна преимущественно кадастровым инженерам и составителям карт. Отмену обязательного межевания для амнистируемых участков целесообразно сохранить навсегда.



Правительство области предлагает с 2015 года запретить совершение сделок с земельными участками граждан и юридических лиц, если границы участка не установлены по результатам межевания

# КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

Расположен в одном из самых экологически благополучных уголков  
Подмосковья, на 17-м км Волоколамского шоссе

**Таунхаусы от 104 до 170 кв.м**

**Участки без подряда от 8 до 40 соток**

**Конструктив таунхаусов - поризованный кирпич**

**Центральные коммуникации**

**Готовая система отопления в таунхаусах**

**Охраняемая территория**

**ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА 1-й ОЧЕРЕДИ  
ВЕСНА 2013 г.**



**(495) 221-21-91**

**www.artekland.ru**

**ОТ 5,1 МЛН РУБ.**

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом  
8 (800) 555-55-50 www.sberbank.ru  
Сбербанк России



В Великобритании земельный кадастр ведется более 300 лет, а межевание есть только у 25% участков. Не от бедности и не по глупости — просто в этом нет необходимости.

**Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Если мера касается только сделок именно с участками, а не с долями в праве, такое предложение является разумным: основная

*«В Великобритании кадастр ведется 300 лет, а межевание есть только у 25% участков. Не по глупости — в этом нет необходимости»*

масса населения не сильна в юридических тонкостях. К примеру, нередки случаи, когда участок занесен в кадастр недвижимости лишь декларативно, без определения его границ (из Государственного кадастра недвижимости можно получить выписку лишь с листом КВ.1 — описательной частью участка). Такая ситуация всегда сопряжена с риском, что при последующем межевании участка его

покупатель столкнется с проблемами при установлении границ, и в итоге не наберется нужная площадь. Судебные иски к соседям по подобным делам рассматриваются иногда годами и в большинстве случаев решаются не в пользу собственников участков.

**П.** Правительство Московской области пытается пополнить местные бюджеты за счет объектов недвижимости, зарегистрированных по упрощенной схеме (по декларациям, в рамках дачной амнистии). До марта 2013 года власти должны завершить проверку правильности характеристик объектов недвижимости, указанных в декларациях (220 тыс. объектов в Московской области), а также определить инвентаризационную стоимость имущества. Заказчиком работ выступают муниципалитеты, исполнителем — БТИ. Следующим этапом кампании станет определение кадастровой стоимости имущества граждан. Более радикальные предложения касаются налогообложения, в том числе и незарегистрированных строений.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Главный вопрос заключается в том, каким образом контролеры собираются проводить

обследование, если собственники против проверки. И во все не потому, что они что-то скрывают и, как говорит депутат Андрей Туманов, вместо зарегистрированной со-бачьей будки на участке купеческий дом на 300 м<sup>2</sup>.

По нашему опыту общения с многочисленными собственниками, подавшими декларации на объекты недвижимости, вероятный процент неточностей в них не превышает допустимой погрешности 3–10%, причем скорее в сторону увеличения площадей (строения обмеряются по наружным стенам, учитываются открытые и неотапливаемые пространства, которые не должны приниматься во внимание). Указывать неправильные данные нет смысла: ведь можно вообще не регистрировать право. Собственники против того, что им вменяется обязанность, предусмотренная неизвестным актом.

Вызывает сомнения и результативность проверки. В СМИ сообщалось, что планируется потратить 125 млн руб., чтобы оценить правильность заполнения деклараций о строениях и определить их инвентаризационную стоимость. Около половины строений из 220 тыс. задекларированных имеют площадь менее 50 м<sup>2</sup>, значит, налогами не облагаются. Налог на оставшиеся для проверки строения по инвентаризационной стоимости вряд ли превысит 0,6–1 тыс. руб. в год.

Методика массовой оценки кадастровой стоимости строений — это следующий этап роста налогов — должна базироваться на данных деклараций. Таким образом, потраченные на проверку средства не покрываются налогами, собираемыми в 2013 году, достаточно было провести выборочные обследования.

**Генеральный директор компании  
«Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Позиция правильная. Нужно платить за то, что построено на участке. Неважно, зарегистрирован объект или нет. Если гражданин не согласен с результатами кадастровой оценки объекта недвижимости органами БТИ, он вправе оспорить их в судебном порядке (при наличии достаточных и доказанных оснований того, что эта оценка не соответствует рыночным реалиям).

Итог обсуждению новых инициатив подмосковных властей подвел Геннадий Савинов: «Правительство Московской области сделало первые шаги для решения запутанных земельно-имущественных отношений. Подкупает решительность подходов.

Впервые открыто заявлены фискальные цели дачной амнистии, но совсем не учтены прямые интересы миллионов индивидуальных землевладельцев. Нужно разработать незатратный набор мер, который давал бы собственникам ощущение, что рост налоговой нагрузки происходит за некие дополнительные права. Ими могут стать, например, возможность прописки в дачном доме, легализация прирезки не одной-двух соток, а как явствует из закона — до нормы предоставления, сельский тариф на электроэнергию для садоводов и т. д.» (АН)

## Коттеджный поселок Бизнес-класса на Новой Риге **КОРОЛЕВСКИЙ ЛЕС**



Отличительной чертой нашего поселка являются:

- Экология (земельные участки расположены в одном из трех лучших по экологии районов Подмосковья).
- Уникальный для поселков Московской области "Парк развлечений" для взрослых и детей (построена и действует 1-я очередь).
- Единый стиль застройки: 1-2 очередь "Руза Фэмили Парк" домами из клееного бруса, а "КОРОЛЕВСКИЙ ЛЕС" – КАМЕННЫЕ ДОМА и коттеджи из дерева (по принципу зонирования).
- Красивые каскадные ручьи и лесное озеро. В 10 минутах на машине – расположены Рузское и Озернинское водохранилище.
- Прогулочные и общественные территории занимают 35% площади поселка.
- Единый каменный забор по фасаду улиц и между участками (от компании "КАМРОК").
- Единая социальная среда Ваших соседей, что очень важно и создает комфортную атмосферу концептуального поселка.
- Спортивный комплекс (включающий в себя секцию восточных единоборств, три теннисных закрытых корта, футбольную и волейбольные площадки).
- Развлекательный комплекс (боулинг-клуб на 7 дорожек, русский бильярдный клуб, лазертаг-арена).



**(495) 545-45-77**



# ПОСЕЛОК ГОДА 2013

Москва, Апрель

*Открыт прием заявок*

[www.pg2013.ru](http://www.pg2013.ru)



организатор



генеральный партнер



партнер номинации  
«Лучший поселок бизнес-класса»



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# БОЛЬШИЕ АППЕТИТЫ МИНИАТЮРНЫХ СТРАН

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



СКОЛЬКО БЫ НИ РУГАЛИ МОСКОВСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ДОРОГОВИЗНУ, ЕЙ ПОКА ОЧЕНЬ ДАЛЕКО ДО МИРОВЫХ ЛИДЕРОВ В ЭТОЙ КАТЕГОРИИ. ПО ДАННЫМ ОТЧЕТА ЗА 2012 ГОД, ПОДГОТОВЛЕННЫМ KNIGHT FRANK И CITI PRIVATE BANK, САМАЯ ДОРОГАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ НАХОДИТСЯ В МОНАКО. ВЫСОКИЙ ЦЕННИК НЕ В ПОСЛЕДНЮЮ ОЧЕРЕДЬ ОБУСЛОВЛЕН ПЛОЩАДЬЮ ГОСУДАРСТВА, КОТОРАЯ СОСТАВЛЯЕТ ВСЕГО 2 км<sup>2</sup>.

Оказалось, высокая цена квадратного метра характерна и для других карликовых государств. Причем малые размеры позволяют странам-лилипутам не только удерживать стоимость недвижимости на стабильно высоком уровне, но и без потерь переживать мировые финансовые неурядицы, а значит, оставаться привлекательными для инвесторов.

Карликовыми принято считать государства, уступающие по площади Люксембургу. В Европе шесть таких стран: Ватикан (площадью 0,44 км<sup>2</sup>), Монако (2,02 км<sup>2</sup>), Сан-Марино (61 км<sup>2</sup>), Лихтенштейн (157 км<sup>2</sup>), Мальта (316 км<sup>2</sup>) и Андорра (468 км<sup>2</sup>).

Самым известным и близким для россиян является ценовой рекордсмен — Монако. Купить недвижимость в этой стране стремится практически каждый уважающий себя крупный бизнесмен или чиновник. И, как заверяют продавцы, престиж не всегда является главным стимулом покупки. Во-первых, благодаря высокому спросу и незначительному предложению цены на квартиры в Монако очень стабильны. Средняя цена 1 м<sup>2</sup> на сегодняшний день равна €50 тыс. Во-вторых, Монако не зря носит негласное звание налогового рая. В этом государстве нет налогов — ни подоходного,

ни на недвижимость, ни на проживание. Зато существует масса иных льгот и привилегий для тех, кто здесь живет, независимо от их гражданства и национальности.

Многие предприниматели выбирают Монако в качестве бизнес-плацдарма: тут отсутствует налог на прирост рыночного капитала. Кроме того, в этой стране не взимается налог на роскошь и наследство (для наследников по прямой линии: жены, родителей, детей). Для других наследников налог в зависимости от степени родства составляет от 8 до 16% оценочной стоимости наследства. Стоит ли удивляться тому, что многие богачи стремятся получить букет налоговых льгот, став резидентами государства. Одним из условий получения вида на жительство в Монако является покупка или аренда объекта недвижимости.

Естественными барьерами для желающих поселиться в княжестве являются высокие цены и ограниченность предложения на рынке недвижимости, которая обусловлена отсутствием свободной земли под застройку. Недвижимости в стране гораздо меньше, чем желающих ее приобрести. К слову, рынок Монако в отличие от рынков других карликовых стран ориентирован на внешний спрос. В княжестве резиденты



## Russian Realty русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно БЕСПЛАТНУЮ и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и эффективно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала [WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU) и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших жилых и коммерческих объектов в БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ портала [WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU), вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно БЕСПЛАТНО. Эффективность рекламы и ее результаты зависят только от Вас — насколько выставяемый вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом  
[WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU)  
и приобретайте новых клиентов!

**N.B.!** Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

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





### *Особенность Андорры — высокая конфиденциальность банковской системы. К тому же между Россией и Андоррой нет пакта о передаче информации*

владеют 20% из 35 тыс. имеющихся единиц жилья, а 80% жилого фонда Монако принадлежит иностранцам.

Как рассказывает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева, первыми престижность квадратных метров в Монако оценили итальянцы, начавшие активно инвестировать в них свои средства. За ними потянулись французы, немцы, англичане. Сейчас недвижимостью в маленьком княжестве владеют богатейшие люди более ста национальностей. Последние десятилетия Монако очень популярно и у наших соотечественников.

В 2012 году граждане СНГ стали лидерами по числу покупок недвижимости, находящейся

на территории Монако. На них приходится около 40% заключаемых сделок. По словам экспертов, в основном россияне приобретают жилье для семьи. В стране безупречное образование и очень низкий уровень преступности в силу того, что буквально каждый квадратный метр находится под видеонаблюдением.

В княжестве практически нет свободных мест под застройку, следовательно, основная доля сделок по купле-продаже недвижимости приходится на жилой фонд, возведенный в основном во второй половине XX века. Стоимость 1 м<sup>2</sup> начинается от €20 тыс.

Но в последние пару лет сразу несколько девелоперских компаний заявили о выходе на рынок новых проектов, из которых выделяется жилой комплекс Tour Odeon — в настоящий момент он является самой дорогой новостройкой в континентальной Европе. Стоимость 1 м<sup>2</sup> в проекте на старте продаж достигала €50 тыс. А самым дорогим объектом в комплексе и на всем первичном рынке Европы является пентхаус площадью более 3 тыс. м<sup>2</sup> за \$200 млн.

Небольшие апартаменты площадью 70–80 м<sup>2</sup> на границе княжества обойдутся

## Инвестиционный потенциал недвижимости карликовых стран

Название страны	Средний уровень доходности, %
Сан-Марино	4,50
Мальта	3,72
Лихтенштейн	2,80
Андорра	2,39
Монако	1,64

По данным Gordon Rock



в среднем в €700 тыс., что же касается самого престижного района Монако — Монте-Карло, там средний ценник на апартаменты площадью 150–200 м<sup>2</sup> находится на отметке €10–15 млн. По словам Жанны Лебедевой, именно этот район, как правило, выбирают состоятельные россияне. Здесь расположен морской порт, стадион, трасса «Формула-1», всемирно известное казино, бутики, многочисленные рестораны и кафе.

Глава департамента зарубежной недвижимости компании Moscow Sotheby's International Realty Анна Батизи отмечает еще одну особенность недвижимости в Монако: «Покупателям надо учитывать, что при подсчете общей площади в метрах включают ваннные комнаты,



террасы и даже толщину стен. Лучше приобретать жилье с парковочными местами: они в Монако на вес золота — покупка машиноместа обойдется в несколько сотен тысяч евро».

В целом эксперты оценивают инвестиционный потенциал Монако как достаточно высокий. Комфортная налоговая система, благоприятный климат, близость к центрам Европы и соседство с такими престижными местами, как Сен-Тропе, Кап-Ферра, Канни, а также ежегодные мероприятия мирового значения, включая чемпионат «Формулы-1» и выставку яхт, привлекают в княжество богачей со всего мира.

Андорра — еще одно европейское княжество, на которое миллионеры обращают пристальное внимание. Крохотное государство, зажатое в Пиренеях между Францией и Испанией, стало глотком свежего воздуха в прямом и переносном смысле для жителей суетных городов Европы. Россиянам Андорра больше известна как набирающая популярность альтернатива раскрученным горнолыжным курортам Франции, Швейцарии и Италии.

Обладая прекрасно развитой туристической инфраструктурой, Андорра в отличие

Монако не зря носит негласное звание налогового рая. В этом государстве нет налогов — ни подоходного, ни на недвижимость, ни на проживание

от популярных соседей еще может похвастаться весьма гуманными ценами для любителей покататься по заснеженным склонам. Однако эксперты уверены, что это временное явление. С каждым годом растет число не только туристов, облюбовавших маленькую страну, но и тех, кто хочет стать ее постоянными жителями. Уже сегодня при численности населения около 70 тыс. человек Андорра ежегодно принимает порядка 10 млн туристов со всего света.

В геометрической прогрессии увеличивается и число сделок по покупке недвижимости иностранцами. До недавнего времени основную часть переселенцев в Андорру составляли жители соседних Испании и Франции, однако в последние годы резко возросло и число



Обладея прекрасно развитой туристической инфраструктурой, Андорра в отличие от популярных соседей еще может похвастаться весьма гуманными ценами для любителей покататься по заснеженным склонам

россиян, желающих владеть недвижимостью в карликовом государстве. Что, впрочем, неудивительно: помимо богатейшей туристической инфраструктуры и благоприятного климата Андорра, как и Монако, носит звание налоговой гавани.

Налоговая система как таковая фактически отсутствует: в стране не взимаются налоги на прибыль, прирост капитала, наследство и недвижимость. К тому же, как отмечает консультант отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Анна Миронова, при покупке недвижимости стоимостью от €400 тыс. здесь выдают вид на жительство всем членам семьи, который позволяет проживать в Андорре, Испании и Франции. Еще

одной весьма притягательной особенностью Андорры является высокий уровень конфиденциальности банковской системы. К тому же между Россией и Андоррой нет пакта о передаче информации.

Правда, попасть в этот земной рай не так уж и просто. Иностранцам, собирающимся приобрести недвижимость на территории Андорры, необходимо получить разрешение правительства страны. Кроме того, нерезиденту позволено приобрести только два объекта недвижимости на свое имя. В случае покупки земельного участка его размер не должен превышать 1 тыс. м<sup>2</sup>.

Цены на жилье в миниатюрном государстве отнюдь не маленькие. Средняя стоимость апартаментов в зависимости от их близости к подъемникам колеблется от €100 до 300 тыс. и выше. Владельцы апартаментов зарабатывают, сдавая их в аренду. Причем, как утверждают специалисты, это приносит стабильный доход. Многочисленные и разнообразные ресурсы для проведения досуга (катание на горных лыжах, спа-комплексы, дайвинг в озерах и т. д.), хорошее географическое расположение (несколько часов езды до Барселоны и Лазурного Берега), а также беспрошленная торговля алкоголем и парфюмерией привлекают в страну огромное число туристов. А вот количество площадок для строительства новых жилых комплексов и отелей ограничено малыми размерами государства.

Совокупность этих факторов делает арендный бизнес и владение недвижимостью в Андорре весьма интересными с инвестиционной точки зрения. Правда, ждать сумасшедшего роста цен все же не стоит. Этот рынок скорее подходит для тех, кто стремится сохранить свой капитал, так как он характеризуется завидной стабильностью.

Другой богатый карлик, который мало подвержен финансовым напастям, — Лихтенштейн. Помимо маленьких размеров (189-е место в мире по территории и 187-е — по населению) княжество славится дороговизной и консервативностью. Рынок недвижимости этого государства является на сегодняшний день самым закрытым в Европе. Лихтенштейн не входит ни в Евросоюз, ни в Шенгенскую зону, поэтому открывать границы для свободного путешествия капиталов не обязан и не намерен.

Согласно закону о продаже недвижимого имущества иностранцам на территории Лихтенштейна и Швейцарии, который действует с 1985 года, иностранцы, не имеющие вида на жительство, вправе рассчитывать



### *Лихтенштейн не входит ни в Евросоюз, ни в Шенгенскую зону, поэтому открывать границы для свободного путешествия капиталов не обязан*

на приобретение недвижимости лишь в строго установленных властями местах.

Кроме того, иностранцу для покупки недвижимости необходимо получить одобрение местных властей. Для этого нерезидент обязан отвечать ряду требований, главные из которых — не иметь криминального прошлого и осуществлять какую-либо деятельность в Лихтенштейне на протяжении минимум трех лет, являясь при этом юридическим лицом.

Помимо внушительной суммы сделки новоявленному владельцу в обязательном порядке предстоит оплатить налог на собственность в размере 1,08% стоимости приобретаемого объекта недвижимости и муниципальный налог, ставка которого варьируется

в пределах 0,16–0,85%. Продажа недвижимого имущества облагается налогом на доход, который составляет 3,24–17,01%. Тем же, кто, несмотря ни на что, все-таки решил стать владельцем недвижимости в княжестве, следует помнить, что купить отдельную квартиру там практически нереально: в Лихтенштейне продаются в основном либо особняки, либо целые доходные дома. Если вы покупаете доходный дом, потом его можно сдавать в аренду. Доходность в этом случае составляет в среднем около 3% в год.

Договоры на аренду недвижимости в Лихтенштейне заключаются на фиксированный период, минимальный — на полгода. Если же арендаторы захотят съехать, они обязаны предупредить хозяина за два-три месяца. Арендодатель не вправе поднимать арендную плату за квартиру чаще одного раза в два года. Некоторые жители княжества на протяжении нескольких десятилетий снимают жилье у одних и тех же домовладельцев. Покупка арендного бизнеса — пожалуй, самый разумный способ инвестирования в недвижимость Лихтенштейна. К тому же согласно законодательству страны арендодатель всегда прав.



*Иностранцы, не имеющие вида на жительство в Лихтенштейне, вправе рассчитывать на приобретение недвижимости в строго установленных местах*

Более либеральными, но тоже недешевыми являются рынки недвижимости других европейских «малышей» — Сан-Марино и Мальты. Оба рынка продемонстрировали устойчивость в кризис и практически не снижали цены за последние несколько лет. Рынок недвижимости Сан-Марино, по словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, устоял благодаря практически полному отсутствию строительства жилья в последние годы — приток нового предложения на рынок крайне ограничен.

Цены на недвижимость в Сан-Марино находятся на стабильно высоком уровне, однако страна не предлагает иностранцам покупателям каких-либо значимых налоговых

преференций. А потому для зарубежных инвесторов недвижимость самого древнего государства Европы не представляет особого интереса.

Этого нельзя сказать о недвижимости Мальты. Жилье в этом островном государстве довольно охотно покупают иностранцы — на них приходится около трети всех покупок. Большая часть покупателей — граждане стран Евросоюза. Особенно любят солнечную Мальту семьи с маленькими детьми и люди, вышедшие на пенсию. Несмотря на то что в стране высокий уровень жизни, стоимость проживания здесь в целом ниже, чем в Европе. Устойчивый спрос поддерживает стоимость мальтийской недвижимости на стабильно высоком уровне. Небольшие виллы и апартаменты в новых жилых комплексах на острове стоят от €150 тыс. Цена старинных палаток стартует с отметки €300 тыс.

С недавних пор россияне тоже стали интересоваться покупкой недвижимости на Мальте, правда, причины для этого другие, чем у европейцев. Главная привлекательная черта покупки мальтийской недвижимости для соотечественников — получение вида

Иностранным гражданам разрешено приобретать недвижимость на Мальте только для собственного проживания. При этом ее стоимость должна быть не меньше €110 тыс. в случае покупки квартиры



на жительство. По принятым на Мальте в сентябре 2011 года новым правилам, претенденты должны владеть недвижимостью стоимостью не менее €400 тыс. и проводить на острове как минимум 90 дней в году. К участию в программе допускают и тех, кто снимает жилье на острове, если расходы на аренду дома или квартиры превышают €20 тыс. в год.

К тому же в конце 2012 года мальтийские власти ввели дополнительные послабления для покупателей недвижимости: отменили 5%-ный гербовый сбор на передачу имущества в случае наследования и увеличили порог 3,5%-ного гербового сбора для покупателей первой недвижимости со €116,5 до 150 тыс.

Правда, помимо преференций для иностранных покупателей мальтийского жилья



## Стоимость недвижимости в карликовых странах

Название страны	Минимальные цены, €/м <sup>2</sup>	Средние цены, €/м <sup>2</sup>	Максимальные цены, €/м <sup>2</sup>
Андорра	3000	4500	6100
Лихтенштейн	5000	6000	7300
Мальта	1800	2000	2500
Монако	32 000	38 000	50 000
Сан-Марино	4000	6000	8000

По данным Gordon Rock

одновременно действуют и довольно жесткие правила. В частности, иностранным гражданам разрешено приобретать недвижимость на острове только для собственного проживания. При этом ее стоимость должна быть не меньше €110 тыс. в случае покупки квартиры и не меньше €183,5 тыс. при приобретении иных видов жилой недвижимости.

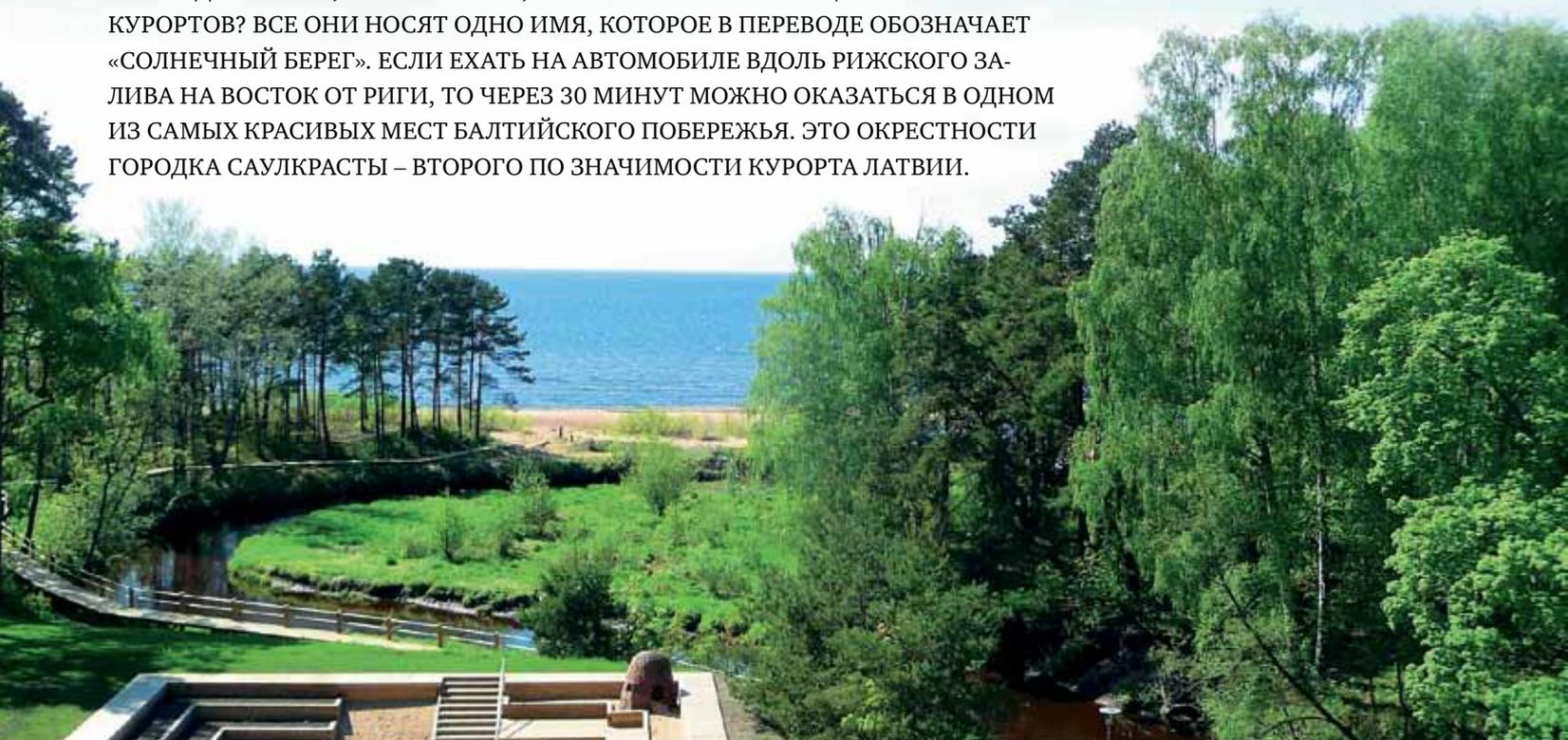
Для тех, кто намерен впоследствии сдавать свою собственность в аренду, существуют специально отведенные территории и объекты. Сдавать жилье в аренду разрешается лишь по краткосрочному договору и только если его стоимость превышает €233 тыс. Объект проходит регистрацию в местном совете по отелям и предприятиям общественного питания и должен иметь отдельный бассейн.

Резюмируя разговор о недвижимости карликовых государств Европы, эксперты сходятся во мнении, что для сохранения средств эти государства подходят идеально, так как это очень стабильные рынки. А вот тем, кто намерен инвестировать в динамично растущие рынки, специалисты советуют рассмотреть другие регионы. (АН)

Договоры на аренду недвижимости в Лихтенштейне заключаются на фиксированный период, минимальный — на полгода. Если же арендаторы захотят съехать, они обязаны предупредить хозяина за два три месяца

# SUN REPUBLIC: КВАРТИРА В ДЮНАХ

КОСТА-ДЕЛЬ-СОЛЬ, СЛЪНЧЕВ БРЯГ, САУЛКРАСТЫ... ЧТО ОБЩЕГО У ЭТИХ КУРОРТОВ? ВСЕ ОНИ НОСЯТ ОДНО ИМЯ, КОТОРОЕ В ПЕРЕВОДЕ ОБОЗНАЧАЕТ «СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ». ЕСЛИ ЕХАТЬ НА АВТОМОБИЛЕ ВДОЛЬ РИЖСКОГО ЗАЛИВА НА ВОСТОК ОТ РИГИ, ТО ЧЕРЕЗ 30 МИНУТ МОЖНО ОКАЗАТЬСЯ В ОДНОМ ИЗ САМЫХ КРАСИВЫХ МЕСТ БАЛТИЙСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ. ЭТО ОКРЕСТНОСТИ ГОРОДКА САУЛКРАСТЫ – ВТОРОГО ПО ЗНАЧИМОСТИ КУРОРТА ЛАТВИИ.



**П**росторные пляжи, корабельные сосны, живописные песчаные дюны — это именно такая Прибалтика, какой ее заочно представляет большинство россиян. От Юрмалы, которая позиционируется как центр светской жизни и место для проведения шоу-мероприятий, городок Саулкрасты отличается спокойной и романтической атмосферой. Место считается чуть более теплым и менее ветреным, чем Юрмала. 18-метровая «Белая дюна» и ведущая к ней «Закатная тропа» — известные ландшафтные объекты Саулкрасты, куда рижские молодые люди приезжают обмениваться кольцами и

фотографироваться на фоне прибрежной панорамы.

Здесь мало машин, в меру многолюдно, из культурных мероприятий прижились летний джазовый фестиваль Saulkrasti Jazz и fashion-неделя. Это любимый курорт самих рижан, окруженный традиционными дачными местами и рыбацкими деревушками, где никогда не было вредных производств. В Саулкрасты приезжают на отдых и иностранные туристы: россияне, немцы, финны — те, кто ориентирован не на тусовку и шумные пляжные развлечения, а предпочитает спокойный ритм жизни, экологию и здоровый досуг вроде велопрогулок, солнечных ванн и верховой езды.

Жилой комплекс Sun Republic («Республика Солнца») в прибрежной полосе Саулкрасты — это современное жилье бизнес-класса, ориентированное именно на таких гостей. Он расположен непосредственно в дюнах в окружении соснового леса, в 150 м от пляжа, с прямым видом на море из большинства квартир. Предложить подобное сочетание характеристик девелоперам многоквартирных домов в Юрмале сейчас очень сложно. При этом проект сдан и введен в эксплуатацию.

«Удивительно, но в прошлом году нам приходилось объяснять потенциальным клиентам преимущества Саулкрасты перед Юрмалой, а в этом

году очень многие клиенты, приезжающие на объект, оказывались как раз жителями Юрмалы. Многие пресытились модным направлением и хотят сменить шум и толпу на тишину и покой, продать собственность в Юрмале и переехать в нашу «Республику Солнца», — рассказывает руководитель проекта Елена Королёва.

На данный момент это крупнейший комплекс жилой курортной недвижимости в Латвии. Хотя по меркам жителей российских мегаполисов его масштабы практически камерные: семь корпусов в общей сложности на 123 квартиры. Разрабатывая концепцию, авторы проявили чувство юмора и обыграли «солнечный» бренд и в названиях корпусов, изменив привычные написания городов: Sun-Tropez, Sun-Paulo и т. д. Каждый из домов уникален по внутренним планировкам и количеству квартир. Есть из чего выбрать и с точки зрения бюджета. Площадь жилья варьируется от 32 до 153 м<sup>2</sup>, а цена 1 м<sup>2</sup> может отличаться вдвое — в зависимости от конкретного вида на море и впадающую в него реку Кишупе.

Архитектурный стиль модерн с большой площадью остекления и огромными террасами предполагает обилие естественного света в помещениях и позволяет использовать близость к природе по максимуму. Все дома объединены общей подземной парковкой (машиноместа продаются), так что автомобилей на территории 2,5 га видно не будет — на ней расположены только прогулочные зоны с выходом к пляжу, теннисным кортам и кафе.

Проект изначально задумывался как уникальный и в отношении обслуживания: круглосуточная охрана, видеонаблюдение, чиповый доступ. Наличие консьерж-службы не только позволит пользоваться гостиничным сервисом в процессе отдыха, но и облегчит управление недвижимостью. Уборка, стирка, сдача жилья внаем на сезон, на месяц или посуточно — это чрезвычайно удобные опции для арендодателя, желающего управлять своей недвижимостью дистанционно.

Для заинтересованных покупателей-иностранцев (а их доля в подобных проектах достигает 70%) разработана специальная инвестиционная схема, которая позволяет гарантированно получать 6% годовых стоимости жилья, если заключается договор о сдаче в аренду на два года. Собственник при этом сохраняет за собой право пользоваться квартирой любые четыре недели в сезон.

Не секрет, что покупать такое качественное жилье россияне стимулирует и иммиграционная политика Латвии. По действующим последние два года законам, инвестору и членам его семьи выдается временный вид на жительство на пять лет, если стоимость покупки превышает €142 тыс. Это дает возможность пребывать в Латвии неограниченное количество времени, а в странах Шенгенского соглашения — до 90 дней в полугодие. Кроме того, вид на жительство гарантирует различные права в самой Латвии и странах ЕС, доступ к кредитам, возможность работать и обучаться и т. д. По этой программе вид на жительство уже получили более 2700 иностранцев и членов их семей, и интерес только растет (подробнее об этих возможностях читайте в следующем номере журнала ДН).

Приобретение квартиры в Sun Republic удовлетворяет финансовому цензу иммиграционных властей и гарантирует покупателю «евро-прописку». Здесь комфортно жить. Саулкрасты постепенно приобретает международную известность и обладает большим потенциалом в качестве экоквартала.

По словам Елены Королёвой, сейчас большую часть жильцов составляют именно россияне: «Предоставляя нашим клиентам высокий европейский уровень обслуживания, мы берем на себя заботы обо всем — от внутреннего декорирования и подбора мебели до организации досуга. Признаться, очень приятно получать хорошие отзывы. И еще приятнее, что к нам уже стали приезжать по рекомендациям».



Архитектурный стиль модерн с большой площадью остекления и огромными террасами предполагает обилие естественного света

Приятным дополнением для покупателей станут специальные условия приобретения квартир в Sun Republic — два дня бесплатного проживания (test-life) в одном из апартаментов. В случае покупки апартаментов — компенсация проезда на test-life и бесплатное оформление вида на жительство. □



**Офис продаж:**  
**Gertrudes 10/12–17,**  
**LV-1010, Riga**  
**+371 67 50 05 50**  
**+371 22 04 50 00**  
**+7 (495) 777 33 88**  
**www.sun-republic.ru**



# ВЕРСАЛЬ: МОДА НА ИСКУССТВО

АВТОР:  
*Анна Семина*

В ПРИГОРОДЕ ПАРИЖА РАСПОЛОЖЕН ОДИН ИЗ САМЫХ ВЕЛИЧЕСТВЕННЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ АНСАМБЛЕЙ В ИСТОРИИ ЗОДЧЕСТВА. НАД НИМ ТРУДИЛИСЬ ТАЛАНТЛИВЫЕ МАСТЕРА, СОЗДАВШИЕ ДВОРЕЦ И ОБШИРНЫЙ САД, КОТОРЫЙ СТАЛ ВЕРШИНОЙ ПАРКОВОГО ИСКУССТВА. ТАК ВО ФРАНЦИИ РОДИЛСЯ УДИВИТЕЛЬНЫЙ ВЕРСАЛЬ, КОТОРЫЙ ДОЛЖЕН БЫЛ СИМВОЛИЗИРОВАТЬ АБСОЛЮТНУЮ МОНАРХИЮ.

**М**естность, выбранная для королевской резиденции, была непримечательной. Еще в начале XVII века здесь находился поселок, а вокруг — песчаные почвы да бескрайние болота. В 1623 году по поручению Людовика XIII рядом с деревушкой построили скромный охотничий замок. Через десять лет его расширили за счет покупки Версальского поместья. Но подлинный шедевр начал рождаться несколько позже, во времена правления амбициозного Людовика XIV.

## УТВЕРЖДЕНИЕ ВЛАСТИ

Строительство великолепного дворца стало не столько прихотью молодого

короля, сколько необходимостью. Людовик XIV вступил на престол в 1643 году, когда ему не исполнилось и пяти лет. Поэтому государственными делами управляли его мать Анна Австрийская и кардинал Мазарини. Только после смерти первого министра в 1661 году Людовик XIV приобрел настоящую власть. Уже на следующий день он собрал государственный совет и объявил, что отныне намерен править самостоятельно. И все последующее правление короля было направлено на укрепление монархии и возведение ее в абсолют.

Новая резиденция должна была прославлять абсолютную королевскую власть как во Франции, так



Людовика не устраивало то, что некоторые его подданные владели более роскошными резиденциями, чем его собственные. Особенно раздражал короля дворец Во-ле-Виконт, которым владел Никола Фуке



*В саду появились образы Аполлона и Солнца, воспевавшие Людовика. Был возведен фонтан, украшенный ансамблем из позолоченного свинца*

и во всем мире. Но к этой идеологической цели строительства добавлялась еще одна, более приземленная. Честолюбивого Людовика совершенно не устраивало то, что некоторые его подданные владели куда более роскошными резиденциями, чем его собственные. Особенно раздражал короля пышный дворец Во-ле-Виконт, принадлежавший министру финансов Николя Фуке. В итоге сам интендант был заключен в тюрьму, а архитектурные решения его имения позаимствовали для Версаля. Людовик сохранил Во-ле-Виконт, но вывез из него все, что было возможно, вплоть до апельсиновых деревьев.

Сооружение дворцово-паркового ансамбля началось в 1661 году, когда Людовик стал

регулярно навещать Версаль. Сначала предстояло провести титанические работы: осушить более 800 га болот, насыпать землю, камни, песок, выровнять почву и создать искусственные террасы. Затем были прорыты каналы и сооружен акведук, который поставлял речную воду для будущих фонтанов и парковых бассейнов. Обустройство садов поручили известному парковому архитектору Андре Ленотру, а строительство и обустройство дворца — именитому зодчему Луи Лево и художнику Шарлю Леброну. Кстати, до этого они были приближенными Фуке.

На месте маленького охотничьего замка был задуман настоящий город на 30 тыс. жителей. Он предназначался не только для короля и его придворных, но и для многочисленного штата военной охраны и прислуги. Желая поскорее заселить город, Людовик XIV начал раздавать участки всем желающим дворянам. Им было разрешено возводить здания в едином стиле и не выше 18,5 м (высота главного входа во дворец).

Колоссальная стройка, растянувшаяся на многие годы, потребовала около 30 тыс. пар

В садах прошел праздник под названием «Наслаждение чарующего острова». Целую неделю гости восхищались зрелищами, но мест для размещения не хватало, и большинству приходилось ночевать в экипажах



рабочих рук и 25 млн ливров. В пересчете на современные деньги эта сумма составила бы примерно €260 млрд. В результате появился блистательный дворец (длина фасада составила 576 м), а также образец паркового искусства того времени.

### ОБИТЕЛЬ АПОЛЛОНА

При Людовике XIV создание Версаля разделилось на четыре этапа. Сначала была проведена небольшая реконструкция замка, а основные средства направили на развитие парка и садов. Уже в 1664 году в обновленных садах прошел первый праздник под названием «Наслаждение чарующего острова». Целую неделю гости восхищались великолепными зрелищами, но мест



для размещения не хватало, и большинству приходилось ночевать в экипажах. Король, осознав недостатки Версаля, распорядился продолжить расширение дворца и садов.

За четыре года вокруг старого замка были возведены еще три корпуса, обращенные фасадами в парк. В саду появились образы Аполлона и Солнца, метафорически воспевавшие Людовика. Был возведен внушительный фонтан Аполлона, украшенный скульптурным ансамблем из позолоченного свинца. За ним началось строительство Большого канала, которое велось почти 13 лет. В итоге его длина составила 1650 м, ширина — 62 м.

Король с придворными часто катался по каналу на лодках и кораблях, подаренных венецианцами. Именно во время второй строительной кампании Версаль получил облик законченного дворцово-паркового ансамбля, поражающего масштабами. Протяженность парка с каналом, газонами и фонтанами составила около 3 км, а его общая площадь превысила 1,7 тыс. га. Количество приглашенных на праздники гостей порой достигало невероятных по тем временам 200 тыс. человек.

Колоссальная стройка, растянувшаяся на многие годы, потребовала около 30 тыс. пар рабочих рук и 25 млн ливров. В пересчете на современные деньги эта сумма составила бы примерно €260 млрд

Третий период связан с именем архитектора Жюль Ардуэн-Мансара, который после смерти Лево в 1670 году в течение 30 лет руководил строительством Версаля. При нем дворец и сады были снова расширены, увеличилась площадь Оранжереи с цитрусовыми и гранатовыми деревьями, появился Дворянский флигель. Во дворце Мансар создал Большую галерею, названную в XIX веке Зеркальной. Украшенная зеркалами, картинами и колоннами, она соединила Большие апартаменты короля с покоями королевы. В этой галерее Людовик нередко давал аудиенции послам.

Вскоре король приобрел деревню Трианон по соседству с Версалем. Тут возвели павильон для легких трапез, а в 1687 году на месте

представления — спектакли по пьесам Мольера и оперы Люлли. Повседневная жизнь Версаля проходила по правилам, установленным Людовиком и дворцовым этикетом. Строгая иерархичность отношений, придворный этикет, галантность и внешний вид обитателей — все подчеркивало величие дворца.

Такой способ обустройства королевской резиденции вызвал пристальный интерес и в остальных дворах Европы — монархи мечтали о своем Версале. Уже с 1670-х годов регулярные сады при королевских дворцах стали появляться в Испании, Англии, Италии, Голландии, Германии и Австрии. Но ни один из них не смог превзойти Версаль ни масштабом, ни художественными достоинствами.

### ЗАКАТ ИМПЕРИИ

Четвертая строительная кампания пришлась на начало XVIII века. Из-за двух войн, в которых участвовала Франция, возникли финансовые трудности. В то время в Версале проводилась лишь небольшая реконструкция да появлялись новые названия. Они символизировали аскетизм, свойственный позднему этапу правления короля. В 1715 году 76-летний Людовик XIV умирает, а двор покидает Версаль. В жизни дворца и садов временно наступает эпоха неопределенности. Однако уже в 1722 году сюда переезжает Людовик XV со свитой.

Новый правитель не пошел по пути отца и не стал затевать дорогостоящих строительных кампаний в Версале. При нем был сооружен бассейн Нептуна и завершён зал оперы, остальные средства были вложены в ботанические сады в Трианоне. В 1761 году Людовик XV поручил соорудить Малый Трианон, чтобы больше времени проводить у ботанического сада. После смерти правителя в 1774 году на престол вззошел его сын, Людовик XVI. К этому времени вокруг Версаля образовался город ремесленников, снабжавших королевский двор. Население дворца и прилегающего города составляло 100 тыс. человек.

При Людовика XVI было обновлено внутреннее убранство дворца. Однако его супруга Мария-Антуанетта уделяла Версалю куда большее внимание. По ее распоряжению в резиденции появилась ложа для музыкантов, а рядом с Малым Трианоном был построен театр. Специально для королевы соорудили ферму. Дело в том, что в ту пору были популярны идеи Руссо, призывавшего вернуться к естественному образу жизни. Поэтому королева с друзьями



Королева с друзьями собственноручно доили коров, собирали яйца и пололи грядки. Хотя эта ферма с десятком домиков, сыроварней, голубятней и мельницей больше напоминала идиллическую деревню

павильона Мансар начал возводить дворец, облицованный розовым и зеленым мрамором. Уже через год король впервые отобедал в Мраморном Трианоне. В дальнейшем он стал местом, где монарх отдыхал от дворцового этикета в узком кругу приближенных. Рядом с дворцом были разбиты сады Трианона, в которых в лучшие годы насчитывалось до 2 млн растений в горшках и 96 тыс. корней и луковиц.

В период расцвета абсолютной монархии «короля-солнца» версальский двор стал центром всей Франции. Тут принимались важные государственные решения, сюда в погоне за милостью тянулись вельможи и дворяне из всех уголков страны. Для развлечения устраивались великолепные праздники, маскарады, давались



*Удивительное пространство  
сочетало красоту природы и ар-  
хитектуры. Ансамбль Версаля  
оказал влияние на развитие  
ландшафтного искусства*

собственноручно доили коров, собирали яйца и пололи грядки. Хотя эта ферма с десятком домиков, сыроварней, голубятней и мельницей больше напоминала идиллическую деревню. И тех же коров здесь тщательно мыли каждый день, повязывая им бантики.

В Великую французскую революцию король с супругой вынуждены были покинуть Версаль, из-за чего местное население быстро сократилось. Дворец несколько раз подвергся разграблению, многие шедевры были безвозвратно утрачены. Значение Версаля как центра Франции значительно снизилось. Только в 1837 году, во время правления Луи-Филиппа, масштабный дворцовый комплекс отреставрировали — в нем открылся Музей истории Франции.

Сейчас Версаль — один из четырех самых больших и впечатляющих дворцовых комплексов во Франции. Над его созданием трудились лучшие архитекторы, скульпторы, художники своего времени. Каждый из них стремился сохранить единый замысел дворца, воплощая идею абсолютизма.

В садах и парках Версаля было создано удивительное пространство, сочетающее красоту природы, скульптур и архитектуры. Ансамбль Версаля, в котором роскошь барокко соседствует с прямолинейностью классицизма, оказал заметное влияние на последующее развитие градостроительства и ландшафтного искусства Европы.

Версаль служил источником вдохновения и образцом при создании Большого дворца в Петергофе, замков Шенбрунн в Вене и Сан-Суси в Потсдаме, а также других резиденций в Австрии, Германии, Италии, Латвии. Так по воле Людовика XIV скромный замок среди болот превратился в колоссальную парадную резиденцию, символ абсолютной власти, роскоши и величия, предмет зависти и гордости всего мира. (АН)

Версаль издавна служил источником вдохновения и образцом при создании Большого дворца в Петергофе, замков Шенбрунн в Вене, Сан-Суси в Потсдаме, а также других резиденций в Австрии, Германии, Италии

# Тайны долины Коннь



НА ЗЕМЛЕ ЕСТЬ МНОЖЕСТВО МЕСТ, КРАСИВЫХ И РАЗНЫХ, НО СОВСЕМ НЕМНОГО ТАКИХ, КОТОРЫМ РАЗНООБРАЗИЯ И КРАСОТЫ ДОСТАЛОСЬ СТОЛЬКО, ЧТО, КАЖЕТСЯ, ЕЩЕ ЧУТЬ-ЧУТЬ — И ХВАТИЛО БЫ НА ВТОРУЮ ВСЕЛЕННУЮ. ОДНО ИЗ НИХ — ДОЛИНА КОННЬ (COGNE), В КОТОРУЮ КРУТАЯ ГОРНАЯ ДОРОГА ВЕДЕТ ПРЯМО ОТ ЗАМКА САРР, ПРИЮТА ПОСЛЕДНИХ КОРОЛЕЙ ИТАЛИИ, ЧТО В ВАЛЛЕ-Д'АОСТА.

Этот путь — заповедный: он ведет в первый и самый большой в Европе заповедник. Кстати, если вы поднимаетесь в долину Коннь на машине, нужно соблюдать осторожность: иногда создается ощущение, что вы в зоопарке. Когда-то, в XIX-XX веках, королевские охоты нарушили экологический баланс этих мест. Первыми спохватились сами короли, распорядившись создать в местных горах национальный парк Гран-Парадизо. А теперь лисы, серны, архары, волки выходят на дорогу, чтобы поглазеть на туристов.

Горы вокруг долины Коннь богаты магнетитом, из которого с древних времен добывали железную руду. Пик добычи пришелся на середину XX века, но вот уже несколько десятилетий рудник закрыт. Люди, живущие в долине, поняли, что самый ценный товар в наше время — красота природы, которой этому краю не занимать.

В наши дни Коннь — один из изысканнейших курортов Италии, где в любое время года непросто забронировать гостиницу. И никто никогда не построит здесь небоскреб какого-нибудь «Хилтона» в погоне за количеством койко-мест.

Как учил Карл Маркс, деньги — всеобщий эквивалент ценностей. Так вот люди долины Коннь предпочитают ценности, а не эквиваленты. Поэтому тут ничто не портит пейзаж. Каскады водопадов, переливающиеся по горным склонам в изумрудной зелени альпийских лугов, зимой замерзают, напоминая не то органы кафедральных соборов, не то музыку высших сфер, застывшую в хрустале.

Заняться ледолазанием в долине — лучший способ «слиться с Богом, как с пейзажем». Приглашаем местного гида, берем напрокат кошки и пару ледорубов — и вперед, на штурм ледяных стен. Под прозрачным льдом журчит вода — непередаваемые ощущения.

Ледниковый период продолжается до обеда, для которого лучше всего выбрать ресторанчик на склоне горы, чтобы наслаждаться удивительными видами. Ведь человек



Люди, живущие в долине, поняли, что самый ценный товар в наше время — красота природы, которой этому краю не занимать



питается гармонией в не меньшей мере, чем калориями. Пейзаж — самое главное в диетологии. В Италии он — неотъемлемая составляющая любой трапезы.

Общая проблема курортов, подобных Коннь, выросших из глухих горных деревень, заключается в том, что местные жители распродают недвижимость богатым чужестранцам, которые порой не чувствуют души местности и строят кто во что горазд. Долину Коннь эта участь миновала благодаря руднику, который позволил местным жителям разбогатеть, оставшись хозяевами своей земли. Поэтому здесь сохранились очень древние традиции — например, плетение кружев вручную в технике, какой больше нет нигде в мире.

Даже на знаменитом венецианском острове Бурано кружева плетут по эскизам. Мастерицы Коннь все узоры держат в голове и воспроизводят их по памяти. Вот одна из них сидит у окна в магазине-студии у храма и плетет, плетет, плетет, то замирая в своем безмолвном адажио, то жонглируя пальцами в темпе аллегро.

За работой кружевницы, ткающей узор из собственных чувств

и воспоминаний, можно наблюдать бесконечно. Это очень древнее искусство в культуре всех народов считалось сакральным. Древнегреческие мифы рассказывают о мойрах — богинях, ткающих узоры человеческих судеб, а на санскрите слово «тантра» означает не только космос, но и ткацкий станок.

И уж если судьба вас забросила в Коннь, значит, линии жизни на ваших ладонях найдут продолжение в будущем: вам будет о чем рассказать и детям, и внукам. О том, как журчит вода подо льдом замерзших водопадов, почему пейзаж должен быть частью меню и как красивы выглядят люди, плетущие кружева. ◻



Valle d'Aosta  
Vallee d'Aoste  
www.valle-aosta.ru

# ЕВГЕНИЙ МУРАВИЧ: «ПОРТУГАЛИЯ ХОРОША ВСЕГДА»

АВТОР:  
*Елена Грибкова*

ЗРИТЕЛИ МОГУТ ПОМНИТЬ ЕВГЕНИЯ МУРАВИЧА ПО ФИЛЬМАМ ДУНИ СМИРНОВОЙ «ДВА ДНЯ» И «КОКОКО». НО ОН ВО ВСЕ НЕ АРТИСТ, А ЖУРНАЛИСТ, ПРЕПОДАВАТЕЛЬ ПОРТУГАЛЬСКОГО ЯЗЫКА И ПЕРЕВОДЧИК, ОКОНЧИЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ. МНОГО ЛЕТ РАБОТАЕТ КОРРЕСПОНДЕНТОМ ПОРТУГАЛЬСКОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ТЕЛЕВИДЕНИЯ В МОСКВЕ. ПОЭТОМУ ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ПОРТУГАЛИИ БЫЛА ДЛЯ НЕГО ДЕЛОМ САМО СОБОЙ РАЗУМЕЮЩИМСЯ.

## **Е**вгений, какими критериями вы руководствовались, выбирая себе жилье?

У меня квартира в Алгарве, на юге страны. Эта часть Португалии нравится мне меньше всего, но она самая теплая. Да, вода в океане не прогревается выше +22° С, лишь иногда доходя до +24° С, но в других городах и того холоднее — на севере страны только +18° С. Площадь квартиры с узким балконом — около 100 м<sup>2</sup>. Въехал я в нее в 2007 году, предварительно взяв кредит.

Отмечу, что это оптимальное для меня жилье на вторичном рынке: в недорогом доме без лифта, но с мраморными лестницами, построенном в 1991 году. Нашлось оно довольно быстро и сразу понравилось. Квартира на четвертом этаже, светлая, открытая, все окна выходят на юг, видна ленточка океана. Поскольку дом расположен на склоне, открывается прекрасный вид на окрестности.

Кроме того, дом стоит далеко не на первой линии, на которой вечная суета, шумная ночная жизнь, орут дети, разгуливают шумные и пьяные английские, немецкие туристы, да и машину нигде не припаркуешь. А вот когда дом от этого эпицентра в 1,5 км — это идеальный вариант, на мой взгляд: тут спокойно и комфортно.

### **Пожалуйста, опишите свое жилье. Оно по-европейски минималистично?**

Точно. Изначально квартира была вытянута кишкой: из холла попадаешь в просторную кухню, потом в отдельный небольшой зал, дальше идут три спальни и два санузла. В процессе ремонта я поделил ее на гостевую и приватную зону. В первой объединил кухню и гостиную, убрав стену, а во второй оставил спальни. Поскольку этаж последний, есть выход на крышу — на ней живут мой мангал и шезлонги, там мы жарим рыбу с великолепным обзорным видом: с одной стороны океан, с другой — холмы. А еще там отлично загорать

в прохладную погоду, когда на пляже сильный атлантический ветер.

Что касается отделки квартиры, то она более чем аскетична. Бетонные стены снаружи и изнутри покрашены в белый цвет, даже без сильной грунтовки. На полу — легко моющаяся терракотовая плитка. Встроенных шкафов нет, их заменяет кладовка. Обычные окна с легкими занавесками. Дом без отопления, лишь с теплоизоляцией, поэтому зимой, к сожалению, бывает сыро. Выручают масляные обогреватели. И я бы уже поставил стеклопакеты, но, во-первых, качественные стеклопакеты в алюминиевых рамах обойдутся примерно в €2 тыс., во-вторых, всего-то три месяца «холодов» (+8–12° С ночью, 16–20° С днем). Ну а в-третьих, очень красиво, когда дождь течет с той стороны стекла, создавая дополнительный декоративный эффект.

Мебель уже была — деревянная, сосновая, очень простая, местного производства. Конечно, я что-то обновил. Поехал в ближайшую ИКЕА, которая находится в Испании, в Севилье, и подобрал необходимые предметы — те же кровати, например. А в Алгарве приобрел сундук для постельного белья, весьма колоритный. У местных мастеров заказал кухню бежевого цвета. Плюс поменял сантехнику.

### **Считается, что в Португалии сейчас кризис, а недвижимость можно купить практически за копейки. Это миф?**

Пять лет назад я уложился в сумму до €100 тыс. Знаю, что сейчас, если сильно постараться, реально найти студию на вторичном рынке за €50–80 тыс. А можно взять и особняк за €1 млн. Но по соотношению цена/качество это все равно будет дешевле, чем во Франции или Италии.

Кстати, в Португалии — что у океана, что в глубине страны — пейзаж не испорчен людской деятельностью, поэтому, если не ставить перед собой цель жить исключительно на побережье, вполне получится найти что-то небанальное с буквально кинематографической картинкой за окном.



Поскольку этаж последний, есть выход на крышу — на ней живут мой мангал и шезлонги, там мы жарим рыбу с великолепным обзорным видом: с одной стороны океан, с другой — холмы



Бетонные стены снаружи и изнутри покрашены в белый цвет, даже без сильной грунтовки. На полу — легко моющаяся терракотовая плитка. Встроенных шкафов нет, их заменяет кладовка



*В Португалии общество не амбициозно, с другими ценностями, оттого и стоимость жилья не завышена. При этом высокое качество строительных работ*

Причем дом с четырьмя спальнями, громадной кухней, бассейном и ухоженным садом потянет всего на €250 тыс. А в Москве столько отдашь за однокомнатную квартиру. Чувствуете разницу?

В Португалии общество не амбициозно, с другими ценностями, оттого и стоимость жилья не завышена. При этом чрезвычайно высокое качество строительных работ. Недавно мои друзья купили квартиру 160 м<sup>2</sup> в новостройке в Алгарве за €120 тыс. Дом отменный: мраморные полы, двойные стеклопакеты, центральный газ, отличная сантехника — все сделано под ключ вплоть до полностью экипированной кухни, в которой уже установлены вытяжка, стиральная и посудомоечные машины, холодильник. Оставалось только поставить мягкую мебель в комнаты. То есть никакого дополнительного ремонта действительно не требовалось.

В Португалии продумываются даже специальные козырьки над балконами, чтобы летом высокое солнце не досаждало жителям.

**Интересно, насколько бюрократичен процесс покупки жилплощади?**

Достаточно бюрократичен. Одни мои знакомые полгода не могли получить кредит. Мне повезло — на оформление ушел месяц, но я работаю на телевидении, поэтому мой случай не показатель. Ипотечная ставка по сравнению с нашей страной там крошечная — 4–6%. Это к слову о доступности. Но сейчас все сложно, поэтому легче приобрести жилплощадь за живые деньги, а не просить средства у португальских банков.

**Обслуживание обходится дорого?**

Электричество, газ, вода недешевы. Но я не случайно выбрал квартиру, хотя за те же деньги мог купить дом. Квартира — объект стерильный, в бетоне и плитке. С домом так не получится. Надо убирать участок, стричь газон, заниматься деревьями, чистить бассейн, следить за коммуникациями. Но я все равно не бросаю свою квартиру на долгий срок. Раз в сезон, а то и раз в месяц навещаю ее. В период московской слякоти, которую ненавижу, сбегая туда.

Сейчас, если постараться, реально найти студию на вторичном рынке за €50–80 тыс. А можно взять и особняк за €1 млн. Но по соотношению цена/качество это будет дешевле, чем во Франции или Италии



### **Популярна ли сегодня Португалия в смысле вложения капитала среди наших соотечественников?**

По моим наблюдениям, число русских, которых страна заинтересовала с этой точки зрения, с каждым годом увеличивается. Но люди в основном обращают внимание на центр и север страны: там уникальная архитектура, сосредоточена жизнь. Знаю, особенным спросом пользуются живописный район Назаре, расположенный чуть севернее Лиссабона всего в часе езды от аэропорта, и, естественно, Порту. В Алгарве тоже довольно много русскоговорящих. Они есть и на Мадейре, но туда значительно труднее добираться. А вот в континентальной Португалии, что называется, в глубинке, жилье покупают реже: у людей

стандартное мышление — они хотят жить рядом с дискотеками, барами, магазинами и прочими благами цивилизации.

### **Какие районы вы рекомендовали бы таким любителям?**

На юге это, бесспорно, Албуфейра и Виламора. Это понтовые места, с бурной ночной жизнью, красивыми набережными, ресторанами, клубами. Там всегда полно народа. Как, впрочем, и в столице.

### **А что выбрать тем, кто хочет жить без спецэффектов, удобно и размеренно?**

Таких точек на карте Португалии гораздо больше — выбирайте любую. Тот же Назаре близ Лиссабона. Или Фигейра-да-Фож под Порту, где замечательные пляжи, но вода, увы, холодная. Даже летом невозможно зайти в океан. Кстати, широкие длинные пляжи с чистым песком — особенность Португалии. Но эта страна больше для тех, кто любит любоваться водной стихией, вдыхать взвесь соленой атлантической воды в воздухе. И точно не для тех, кто обожает плескаться в волнах и обычно не вылезает из моря. Им больше подойдет соседняя Испания или другие средиземноморские страны.

На первой линии вечная суета, шумная ночная жизнь, орут дети, разгуливают шумные туристы, да и машину нигде не припаркуешь. А вот когда дом от этого эпицентра в 1,5 км — это идеальный вариант



*Эта страна для тех, кто любит любоваться водной стихией, вдыхать взвесь соленой воды в воздухе. И точно не для тех, кто обычно не вылезает из моря*

**Подозреваю, Португалия — для особых ценителей...**

Разумеется, все индивидуально. Когда я в конце 80-х годов впервые оказался в этой стране, чуть ли не очередь выстраивалась на меня посмотреть: человек из России был для них в диковинку. Сегодня португальцы привыкли к русскому языку на улицах. Согласно статистике, украинцев и молдаван уже порядка 400 тыс., что составляет громадную цифру для 11-миллионной страны.

Мне Португалия близка своим традиционным укладом. В этой стабильности жизнь комфортна и предсказуема. Засыпая, всегда знаешь, что утром в знакомом кафе тебя ждет запах свежемолотого кофе и разнообразная свежая выпечка, а в магазине рядом с домом тебя вежливо

поприветствуют. Такие приятные мелочи, бытовые традиции — это дополнительный бонус. Как и мелодика фаду.

А что уж говорить про кулинарию! В стране культ еды. Они сами про себя говорят, что являются нацией, которая за завтраком обсуждает обед, а за обедом — ужин. И это правда. Есть блюда незатейливые, крестьянские, есть изысканные, с рыбным разнообразием и морепродуктами, с характерными только для Португалии вкусовыми сочетаниями. Но трапезы всегда обильные и сытные. Фрукты, овощи, оливковое масло, мясо, сыры — неизменно прямо с грядки-дерева-фермы.

Особого упоминания заслуживает климат. Он мягкий и теплый, более 300 дней в году светит солнце, что, как понимаете, создает определенное настроение. Если затрагивать тему шопинга, то ясно, что это не Милан и не Мадрид, но под Лиссабоном есть хорошая торговая зона Free Port, где при желании найдется все необходимое.

Да, Португалия специфична, с точки зрения бомонда, возможно, несколько провинциальна. Это патриархальная и аграрная страна — натуральная, одним словом. Именно этим она и дорога. (PH)

# ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



**investshow**  
Moscow International Investment Show

**Приглашаем 8-9 марта 2013 года**

на XII выставку зарубежной недвижимости «Инвестшоу»,  
которая пройдет в ТВК «Тишинка» по адресу: Москва,  
Тишинская пл., 1, (м. Маяковская, м. Белорусская).

8 марта, 12:00 – 19:00

9 марта, 11:00 – 19:00

Март 2013

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18						
25						

*Добро пожаловать!*

🕒 8 марта, с 12:00 до 19:00

🕒 9 марта, с 11:00 до 19:00

📍 Москва, Тишинская пл., 1

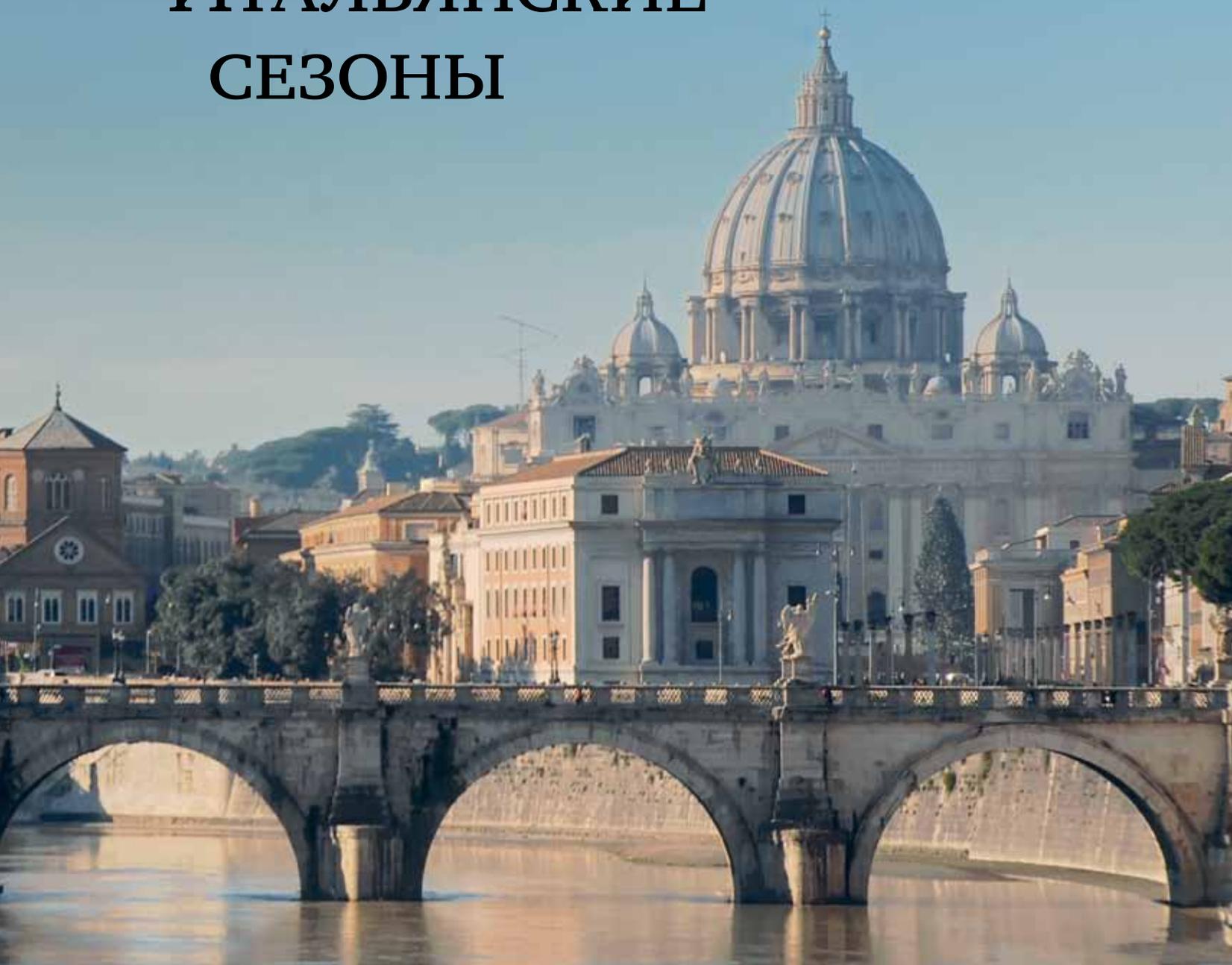
**aigroup**

📧 moscow@aigroup.ru

☎ +7 495 777-25-77

🌐 www.investshow.ru

# ИТАЛЬЯНСКИЕ СЕЗОНЫ



В СЕРЕДИНЕ ДЕКАБРЯ В РИМЕ СОСТОЯЛАСЬ КОНФЕРЕНЦИЯ ИТАЛЬЯНО-РОССИЙСКОЙ АССОЦИАЦИИ, НА КОТОРОЙ ВСТРЕТИЛИСЬ ПРОФЕССИОНАЛЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ ИТАЛИИ И РОССИИ. ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ ГОСПОДИН ПАОЛО БЕЛЛИНИ РАССКАЗАЛ СОБРАВШИМСЯ О ЦЕЛЯХ, ВОЗМОЖНОСТЯХ И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ АССОЦИАЦИИ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ.



Интерес российских клиентов к приобретению недвижимости в Италии за последние несколько лет возрос в несколько раз, превысив докризисные показатели

**В**ыступления российской стороны открыли представители риэлторского сообщества: руководитель компании Arcasa Group Татьяна Аникеева и адвокат, руководитель московского офиса компании «Оптимум» Сергей Грибков. Они обратили внимание на проблемы, которые возникают при приобретении российскими клиентами объектов недвижимости в Италии. Кроме того, они поделились опытом сотрудничества с итальянскими партнерами.

Представители РВК «Эксподизайн» (организатор международной выставки недвижимости «Домэкспо») Татьяна Рубцова и Николай Рымарь познакомили участников

конференции с результатами опросов посетителей выставки, согласно которым интерес к покупке итальянской недвижимости возрос за последний год, а также представили портрет российских покупателей зарубежной недвижимости.

С итальянской стороны докладчиками стали представители законодательной власти и риэлторского сообщества, а также эксперты рынка недвижимости.

Участники встречи отметили, что конференция помогла наладить новые деловые связи между российскими и итальянскими профессионалами, продемонстрировав на наглядных примерах, что только сотрудничество в рамках

общественных ассоциаций обеспечивает надежность и успех этих отношений.

Завершил конференцию галаужин, на котором российским и итальянским профессионалам была вручена специальная памятная награда ассоциации «Связующий мост между Россией и Италией». Среди отмеченных наградой — депутат Европарламента и заместитель государственного секретаря по трудоустройству и социальной политике Люка Беллотти, глава делегации Итальяно-российской ассоциации в РФ Паоло Ди Бернардино, руководитель компании Arcasa Group Татьяна Аникеева, генеральный директор РВК «Эксподизайн» Татьяна Рубцова. ○



# Московская Международная Выставка Недвижимости

Moscow International Property Show



## Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

# 12-13 АПРЕЛЯ 2013

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

Телефон организатора: +7 495 777-25-77

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

**aigroup**



CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ


**М. «АВИАМОТОРНАЯ», ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ  
 СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС**

Продажа. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком от метро Авиамоторная. Площадь: 3 221 м<sup>2</sup> – 12 000 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.

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


**М. «АРБАТСКАЯ», ФИЛИППОВСКИЙ ПЕР., 8  
 ЖК «ФИЛИППОВСКИЙ»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Аренда: от 250 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
 www.dsarenda.ru


**М. «АЭРОПОРТ», КОЧНОВСКИЙ ПР-Д, 4, К. 1,  
 ЖК «АЭРОБУС»**

2-комн. кв-ра 69 м<sup>2</sup>. Наполовину завершен ремонт в классич. стиле. Функция планировка: просторная гостиная, спальня, кухня с обеденной зоной. Охраняемая огорож. тер-ия с подз./наз. паркингом, благоустр. двор, инфра-ра.

+7(495) 517-11-88  
 www.slk-realty.ru


**М. «БЕГОВАЯ», ХОРОШЕВСКОЕ Ш., 16, К. 1,  
 ЖК «ДОМ НА БЕГОВОЙ»**

4-комн. кв-ра 122 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт. Функция планировка: кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 с/у., гардероб. Панорамный вид на обе стороны. Охр. огорож. тер-рия. ТЦ с супер-маркетом, салонами красоты, кафе.

+7(495) 517-11-88  
 www.slk-realty.ru


**М. «БЕГОВАЯ», ХОРОШЕВСКОЕ Ш., 16,  
 ЖК «ДОМ НА БЕГОВОЙ»**

Квартиры от 2-3 комнат в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой площадью от 80 м<sup>2</sup>. Продажа: от 26 000 000 руб. Аренда: от 100 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
 www.dsarenda.ru


**М. «БУЛЬВАР ДМИТРИЯ ДОНСКОГО»,  
 КОКТЕБЕЛЬСКАЯ, 8, ЖК «СИНЯЯ ПТИЦА 2»**

3-комн. квартира с мебелью и техникой. Стильный дизайн, рациональная планировка, эксклюзивные материалы в отделке. Цена: 15 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
 www.dsarenda.ru


**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», БОЛЬШОЙ ЗНАМЕН-  
 СКИЙ ПЕР, 13, «ДОМ ДЕНИСА ДАВЫДОВА»**

4-комн. квартира 136 м<sup>2</sup> в клубном особняке на 4 семьи. Есть м/м. В 2-х минутах от дома Храм Христа Спасителя. Охр. тер-ия, внутр. двор со своим садом. Эксклюзивное предложение! Цена: \$3 930 000

+7(495) 517-11-88  
 www.slk-realty.ru


**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», ЗАЧАТЬЕВСКИЙ 1-Й  
 ПЕР., 5, ЖК «НОВАЯ ОСТОЖЕНКА»**

Квартиры, от 2-4 комнат в различных направлениях дизайна общей площадью от 163 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: фитнес клубы, бассейн, салон красоты. Продажа: от 130 000 000 руб. Аренда: от 300 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
 www.dsarenda.ru





**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», ЗАЧАТЬЕВСКИЙ 1-Й ПЕР., 10, ЖК «ПАЛАТЫ МУРАВЬЕВЫХ»**

4-уровневая квартира – таунхаус площадью 441.8 м<sup>2</sup>. Зимний сад, 5 террас, 4 спальни с гардеробными и санузлами, кабинет, гостиная, столовая. Кухня. Дизайн в классическом стиле. 2 м/м в подземном паркинге. Возможна ипотека.

+7(495) 642-42-13  
[www.kvartiry-elite.ru](http://www.kvartiry-elite.ru)



**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», ОСТОЖЕНКА, 22/1**

Продается квартира на Остоженке, 3,5 комнаты. Площадь 110 м<sup>2</sup>, потолки 3,5 м, 3 этаж, лифт, круглосуточная охрана. Развитая инфраструктура. Цена: \$1 500 000

Игорь Маркович  
+7 (916)144-94-91



**М. «КУНЦЕВСКАЯ», КУТУЗОВА, 11, ЖК «ГРИН Хаус»**

3-комн. квартира пл. 140 м<sup>2</sup>. Европейский ремонт. Современная с-ма кондиционирования. Подземный паркинг. На территории комплекса фитнес-центр, детская площадка. Охраняемая огороженная территория.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)



**М. «КУНЦЕВСКАЯ», МОЖАЙСКОЕ Ш., 2, ЖК «КУНЦЕВО»**

3-комн. кв-ра 135 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт, авторская мебель, отличные видовые хар-ки. В собственности более 3х лет. Свободная продажа. Огорож. тер-рия, охрана 24 ч. Магазин 24 ч., банк, фитнес-клуб с бассейном и пр.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)



**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ» ЖК «ГОРОД СТОЛИЦ», КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., 8**

Предлагаются 2-3 комнатные апартаменты от 105-238 м<sup>2</sup> с отделкой. Развитая инфраструктура, круглосуточная охрана, Огороженная территория, видеонаблюдение. Продажа: от 50 610 000 руб. Аренда: от 270 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru)



**М. «ОКтябрьское поле», МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО**

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 60-125 м<sup>2</sup>. Охраняемый дом с подземной парковкой. Продажа: от 60 500 000 руб. Аренда: от 100 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru)



**М. «ОКтябрьское поле», МАРШАЛА ЖУКОВА ПРОСП., 76, К. 2**

5-комн. 2-уровневая квартира 222 м<sup>2</sup>. Ремонт в современном стиле. Система умный дом. Шикарные виды на Серебряный бор. 1 м/м входит в цену квартиры. Квартира находится в собственности. Продажа свободная.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)



**М. «ОКтябрьское поле», РАСПЛИТИНА, 22, ЖК «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА»**

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 95-128 м<sup>2</sup>. Огороженная территория комплекса с круглосуточной охраной и подземной парковкой. Продажа: от 42 400 000 руб. Аренда: от 110 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru)



**М. «ОКтябрьское поле», ТЕПЛИЧНЫЙ ПЕРЕУЛОК, 4**

Шикарный 2-уровневый пентхаус 250 м<sup>2</sup>. Современный монолитно-кирпичный дом 2002 г. постройки. Возможна продажа с мебелью. В наличии м/м в подземном паркинге + второе предлагается в аренду. Цена: 63,5 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)




**М. «ПОЛЕЖАЕВСКАЯ», БЕРЕЗОВОЙ РОЩИ  
 ПР-Д, 12, ЖК «ГРАНД ПАРК»**

3-комн. кв-ра 140 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт. Функционирование: кухня-гостиная, гостиная комната, спальня, 2 с/у. Огорож. охр. тер-ия с подз./наз. паркингом, огромным внутренним благоустроенным двором и развитой инф-рой.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)


**М. «ПОЛЕЖАЕВСКАЯ»,  
 МАРШАЛА ЖУКОВА ПРОСП. 31**

3-х комн. квартира в пан. доме с развитой инфраструктурой. Современный стиль, рациональная планировка, панорамные виды, лоджия. Цена: 14 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru)


**М. «ПОЛЕЖАЕВСКАЯ», МАРШАЛА ЖУКОВА  
 ПРОСП., 58, ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ КВАРТЕТ»**

2-уровневая 6-комн. кв-ра 220 м<sup>2</sup>. Ремонт в стиле совр. классики. 1 м/м входит в стоимость, в наличии ещё одно парковочное место за доп. плату \$50 000. Кв-ра в собственности более 3-х лет. Охр. огорож. тер-рия.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)


**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО»,  
 УДАЛЬЦОВА, 81**

5-комн. квартира, площадь 145 м<sup>2</sup>, вид на МГУ и парк. Дизайнерский ремонт, консьерж, подземная парковка. Встроенная техника, присоединенная лоджия, в гостиной аквариум с морской водой и рыбами. Свободная продажа.

+7(495)363-10-30  
[www.incom.ru](http://www.incom.ru)


**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», ЛЕНИНСКИЙ  
 ПР-Т., 128 К. 1, ЖК «КВАРТАЛ НА ЛЕНИНСКОМ»**

4-комн. кв-ра 171 м<sup>2</sup>. Кухня 19 м<sup>2</sup>. Дизайн. ремонт в стиле совр. классика. Худ. паркет, лепнина, панор. окна. Огорож. тер-ия, многоур. круглосут. охрана. Подз./наз. паркинг - 2 м/м. Инфр-ра. Воронцовские пруды.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)


**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», МИЧУРИНСКИЙ  
 ПРОСПЕКТ, 1 К. 3, ЖК «ЧЕМПИОН ПАРК»**

3-комн. кв-ра 95,6 м<sup>2</sup>, ремонт в стиле «модерн». Благоустроенный двор с детской площадкой. Развитая инфр-ра, огорож. охраняемая тер-ия, подз. паркинг. Есть ещё предложения в ЖК «Шуваловский» Цена: 43 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)


**М. «ПРОФСОЮЗНАЯ», ВАВИЛОВА, 79 К. 1  
 ТАУНХАУС НА ПРОДАЖУ**

5-эт. таунхаус 312 м<sup>2</sup>. Воронцовский парк. Огороженная тер-ия, охрана, паркинг. Встр. Премиум-техника. Гостиная с камином, кухня, 4 спальни, кабинет с камином, 3 с/у, сауна турецкая, постирочная комната, гардеробная.

+7(495) 517-11-88  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,  
 ДАВЫДКОВСКАЯ, 3, ЖК «ЭДЕЛЬВЕЙС»**

3-х комнатная квартира 130,1 м<sup>2</sup>. С ремонтом в классическом стиле. Великолепный вид на центр Москвы! Охрана. Паркинг.

7 (495) 669-33-22  
[www.vsnr.ru](http://www.vsnr.ru)


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР», НЕЖИНСКАЯ,  
 8 К. 1, ЖК «НЕЖИНСКИЙ КОВЧЕГ»**

4-комн. кв-ра пл. 145 м<sup>2</sup>. Элитный ЖК в лесопарк. зоне «Долина реки Сетунь». Ремонт в пастельных тонах, 3 отдельные спальни, кухня-гостиная, 2 с/у, гардеробная, прачечная, лоджия, 2 м/м. Подз. Паркинг. Цена 52,5 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
 +7-(926)-017-1728  
[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)





**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР», НЕЖИНСКАЯ,1,  
ЖК «КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА»**

Комфортная 3-комн. кв-ра пл.140 м<sup>2</sup>, великолепный вид на «Долину реки Сетунь». Огороженная тер-ия, охрана, подз. паркинг. Дом расположен в одном из самых благоприятных для жизни районов. Отличная транспортная развязка.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,  
СТАРОВОЛЫНСКАЯ, 12, ЖК «ВОЛЫНСКИЙ»**

3-х комнатная квартира 130,1 м<sup>2</sup>. С ремонтом в классическом стиле. Великолепный вид на центр Москвы! Охрана. Паркинг.

7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru



**М. «СОКОЛ», ЧАПАЕВСКИЙ ПЕР., 3  
ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

3-комн. кв-ра общ. пл. 122 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт в классич. стиле. Функциональная планировка. Шикарные виды из окон. Огорож. охр. тер-ия с подз./наз паркингом. Внутренний двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «СОКОЛ», ЧАПАЕВСКИЙ ПЕР., 3,  
ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки. Инфраструктура: детская площадка, фитнес клуб. Продажа: от 45 000 000 руб. Аренда: от 180 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «ТЕПЛЫЙ СТАН», ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
«МАРЬИНО ГРАД»**

Квартиры в Новой Москве в ЖК «Марьино град». Развитая инфраструктура, большие возможности, как для индивидуального, так и для семейного отдыха в многофункциональном Дворце Спорта с ледовой ареной и 25-ти метровым бассейном, расположенном в шаговой доступности от жилого комплекса. Экологически чистый район. Большой выбор квартир от 27 до 68 м<sup>2</sup>. Наземный паркинг. Общая площадь жилой застройки 200 тыс. м<sup>2</sup>. ЖК делится на: малоэтажные, многоэтажные дома и таунхаусы. Гибкая система оплаты. Скидки. Ипотека. Объект аккредитован Сбербанк России. Цены: от 1,8 млн руб.

+7 (495) 601-22-22  
+7 (495) 647-79-07  
www.acn-invest.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ  
ПРОСП., 25 К. 1, ЖК «ДОМИНИОН»**

4-комн. кв-ра 145 м<sup>2</sup>. Ремонт в стиле «Современная Классика», все материалы и мебель из Италии. Есть м/м за отдельную стоимость. Развитая инф-ра, благоустр. двор, детская площадка, огорож. тер-ия, подз. паркинг.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ  
ПРОСП., 29 К. 3, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

Уютная 2-комн. кв-ра 75 м<sup>2</sup> в стиле совр. классика, комнаты изолированы. Расположена в малоэтажной секции, видовые хар-ки. Укомплектована мебелью и техникой. Развитая инфр-ра. Есть ещё предложения. Цена: 29,2 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ  
ПРОСП. 29 К. 3, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

3-комн. кв-ра 90 м<sup>2</sup>. в совр. стиле с функц. планировкой – СТУДИО. Спальная комната, кабинет-детская, 2 с/у. Расположена в малоэтажной секции, видовые хар-ки. Мебель и техника. Развитая инфр-ра. Есть ещё предложения.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru




**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИЧУРИНСКИЙ  
ПРОСПЕКТ, 5, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

3-комн. кв-ра 95,6 м², ремонт в стиле "модерн". Благоустроенный двор с детской площадкой. Развитая инфр-ра, огорож. охраняемая тер-ия, подз. паркинг. Есть ещё предложения в ЖК «Шуваловский» Цена: 33 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ, 70,  
К. 5, ЖК «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»**

4-комн. кв-ра 220 м², дизайн в стиле совр. классики. Кухня, гостиная, спальня, 2 детские, 2 с/у. 2 м/м в подз. паркинге. Также предлагаются кв-ры и пентхаусы площ. от 110-500 м² с ремонтом и б/о. Цена: \$3 600 000.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ, 70,  
ЖК «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки. Развитая инфраструктура, огороженная охраняемая территория. Продажа: от 42 000 000 руб. Аренда: от 160 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ПЫРЬЕВА, 2,  
ЖК «ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ»**

Квартиры от 2-3 комнат, площадью от 100-300 м² с отделкой и панорамными видами. Развитая инфраструктура. Цена: от 45 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79,  
ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, общей площадью от 67-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без. Развитая инфраструктура. Продажа: от 35 800 000 руб. Аренда: от 120 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79,  
ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

5-ти комнатная квартира 263 м² без ремонта. Великолепный вид из окон. Огороженная и охраняемая территория. Инфраструктура: Яхт клуб, детская площадка, фитнес центр, ресторан.

7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79, К. 2,  
ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

4-комн. кв-ра 120 м². Ремонт в классич. стиле. Функци. планировка, мебель, техника. Панорамный вид на реку. Прямая продажа, 1 собственник, в собств. более 3-х лет. Охран. огорож. тер-ия, подз./наз. паркинг. Инфр-ра.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО  
ПРОСП., 105, К. 4, ЖК «ЕЛЕНА»**

4-комн. кв-ра 146 м². Эсклюзивная отделка в совр. стиле, использованы натуральные материалы. Рациональное зонирование: просторная гостиная, кухня, 3 спальни, 2 ванных комн. Огороженная тер-ия, охрана, подз. паркинг.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО  
ПРОСП., 105, К. 4, ЖК «ЕЛЕНА»**

2-комн. кв-ра 64 м², евроремонт в современном стиле. Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная; спальня с гардеробной комн. Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение. Развитая инфр-ра.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru





**НАРО-ФОМИНСКИЙ РАЙОН, П. СЕЛЯТИНО,  
ЖК «НОВОЕ СЕЛЯТИНО»**

Современный ЖК, состоящий из трех 14-ти этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры – 43,5– 51,4 м<sup>2</sup>, двухкомнатные 60–70 м<sup>2</sup>, 3-комнатные 84–104 м<sup>2</sup> Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>

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



**НАХАБИНО, НОВАЯ ЛЕСНАЯ, 7  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-комнатная квартира общей площадью 65,7 м<sup>2</sup>. Кухня 13 м<sup>2</sup>. Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Полностью меблированная. Рядом пруд и лес. Развитая инфраструктура: детская площадка, салон красоты, пиццерия, школа. Благоустроенный двор. Облагороженная придомовая территория, ухоженный подъезд, Дом находится в 14 км от МКАД. Продает собственник. В шаговой доступности ж/д станция «Нахабино». 25 минут транспортом до станции м. «Тушинская». Хорошие соседи. Цена: 6 млн руб.

**Виктория**  
+7 (926) 302-31-22



**ОСТАШКОВСКОЕ/ДМИТРОВСКОЕ Ш.,  
8 КМ ОТ МКАД, ЖК «GREEN LIGHT»**

Расположен на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Окна от пола до потолка, потолки 3,20 м, вентилируемый фасад, алюминиевые двухкамерные стекло-пакеты. Экологически чистые стройматериалы. Детсад на территории. 4-уровневый гараж. Школа в 30-ти м. Комплекс граничит с санаториями «Дубрава», «Березки», «Клязьма». Инфра-ра: яхт-клубы, теннисные корты. 214 Ф.З. Удобное сообщение от м. Медведково и Алтуфьево. Предложение для тех, кто не представляет жизни вдали от Москвы, но и мириться с загрязненностью, шумом и т. д. не собирается. Преимущество ЖК «Green light» – цены. Жилье бизнес-класса по цене обычного, типового жилья!

+7(499)1366767  
+7(903)1366767  
+7(495)5792180  
www.gldom.ru

ЗАО «Стройсевер»



**ХИМКИ, УЛ. ЮННАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

Жилой комплекс бизнес-класса с огороженной территорией на берегу канала им. Москвы. Подземный паркинг. На территории детский сад, супермаркет. Собственная набережная. Цена: от 3,5 млн руб.

+7 (495) 215-00-20  
www.p-bereg.ru



**ЧЕХОВ, ИЛЬИЧА, 41  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2/14 эт. монолитно - кирпичного дома, общая площадь 72 м<sup>2</sup>. Без отделки, изолированные комнаты, пластиковые окна, лоджия, окна на две стороны. Развитая инфраструктура. Рядом автостанция и ж/д вокзал. Цена 5,1 млн руб.

**РУБЦОВА ОЛЬГА**  
+7(968)708-19-14



**ЧЕХОВ, ЛОПАСЕНСКАЯ, 19, К. 1–3  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Квартиры без отделки, со свободной планировкой, так что будущие жильцы смогут проявить свою фантазию. Сдача дома – 2013 г. Общая площадь – 64,5 м<sup>2</sup>, кухня 12 м<sup>2</sup>. Помогаем оформить льготную программу ипотечного кредитования через Сбербанк. Оформление документов по наличному расчету бесплатно. Цена: 1 комнатные от 2,55 млн руб., 2 комнатные - от 3,55 млн руб.

+7(495) 363-06-06  
www.berez-park.ru


**КАШИРСКОЕ Ш., 30 КМ ОТ МКАД, «СИЕСТА»  
 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой. Цена: от 1,4 млн. руб.

+7 (495) 773-72-76  
 жилые-земли.рф


**КИЕВСКОЕ Ш., 12 КМ ОТ МКАД,  
 ЖК «БЛАГОДАТЬ»**

ЖК Премиум-класса, в котором располагаются Городские Виллы и Таунхаусы в единой архитектурной концепции. Удобный подъезд по Киевскому или Калужскому шоссе. Виллы на земельных участках площадью от 15 до 46 соток. Покупателям предлагаются проекты площадью от 272 м² до 850 м². На территории поселка 48 таунхаусов двух типов – 163 и 168 м², на собственных земельных участках от 2 до 7 соток. На первом этаже: прихожая, кухня-гостиная, санузел. На втором этаже (высота потолков 3,30 м): 3 спальни и 2 санузла. Отдел продаж работает семь дней в неделю. Мы будем рады встрече с Вами, и каждый найдет для себя что – то особенное. при покупке таунхауса – котельная в подарок!

+7 (985) 30-999-99  
 +7 (495) 514-66-44  
 www.5146644.ru


**МИНСКОЕ Ш., 34 КМ ОТ МКАД  
 КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК**

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

+7 (495) 2-271-271  
 www.astra-dom.com


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 55 КМ ОТ МКАД,  
 Д. ЛЕЧИЩЕВО**

Земельные участки на Истринском водохранилище. Удобная транспортная доступность, с Новорижского и Пятницкого шоссе, асфальтированный подъезд, плоский рельеф, идеальный для строительства, наличие всех коммуникаций на участке; свет, газ, водопровод, канализация, внутрипоселковые дороги с пешеходной зоной, КПП, обустроенные пляжи с беседками и барбекю, вертолетная площадка. В комплексе поселков, будут: детский сад, служба быта, торговые объекты, мед. пункт и ветеринария. Возможность приобрести земельные участки от 10 соток до нескольких гектар. Цена: от 160 000 руб/сотка

+7 (495)662-48-44  
 www.ostrov-istra.ru


**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш, 22 КМ ОТ МКАД,  
 ГОРКИ-10**

3-уровневый кирпичный коттедж 598 м², под чистовую отделку. На участке 23 сотки с лесными деревьями выполнен ландшафтный дизайн. Все коммуникации разведены по дому. Земли поселений, ИЖС. Цена: \$1,3 млн

+7(915)-088-44-94  
 vnomad@yandex.ru


**РЯЗАНСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД,  
 МАЛАХОВКА. ID 70-28**

Дом 550 м², меблирован. Участок 22 сотки. Стародачный поселок в хвойном лесу. Высокий уровень отделки. Корт. Бассейн. Детская площадка. Гараж и квартира для обслуживающего персонала. ИЖС. Магистральные коммуникации.

+7(916)-609-24-37  
 www.dom.miel.ru

Привалова Юлия


**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,  
 90 КМ ОТ МКАД**

Дома и участки в охраняемом коттеджном поселке. Живописный лес, красивый вид на Оку, по границе поселка протекает река Скнига. Подключены коммуникации. ИЖС. Скидки, рассрочка, ипотека. Цена: 80 000 руб./сотка

+7 (495) 221-21-64  
 www.berezkinо.ru





**АДЛЕР, ЛАЗУРНАЯ ДОЛИНА, 143  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Дом расположен на склоне небольшой горы, на границе Сочинского национального парка. В 4-5 минутах езды от железнодорожного вокзала «Адлер», в 15 минутах от Олимпийской деревни. Площадь земельного участка 0,35 гектара. Участок огорожен бетонным забором 2,5-3 метра высотой. Бетонная подъездная дорога. К участку подведены городские коммуникации. Имеется резервная дизельная электростанция. Дом двух этажный площадью 640 м<sup>2</sup>. Построен с учетом требований сейсмике. Кирпичный с железобетонным каркасом и перекрытиями. Фундамент – железобетонная плита. Дом изолирован современными теплоизоляционными материалами. Облицован натуральным камнем.

Внутренняя отделка выполнена высококачественными материалами в классическом стиле. Дом оборудован всеми необходимыми инженерными системами. Полностью меблирован импортной мебелью. На сто процентов готов к проживанию. Имеется гараж на два автомобиля. Дом сблокирован с однокомнатной квартирой для обслуживающего персонала. Бассейн 10x10 метров и глубиной до 2,1 метр, расположен в отдельном павильоне с котельной, сауной, санузлом. Система отчистки с озонированием, подогревом воды в бассейне. На участке высажено более ста субтропических деревьев (кипарисы, пальмы, магнолии, хурма, гранат, инжир и т.д.). Дом строился не на продажу!!!


**БОЛГАРИЯ. БАНСКО, КВАРТИРА  
В «VIHREN PALACE SKI & SPA RESORT»**

Бест Дил Пропертис предлагает вашему вниманию шикарную квартиру с мебелью рядом с подъемником в элитном спа-комплексе Vihren Palace Ski & Spa Resort. Площадь 66 м². Цена: €45 000

+359 877 707 730  
www.dom-zarubezhom.ru  
olga@bestdeal-bg.com


**ГЕРМАНИЯ. ОБЪЕКТ, Г. БЕРЛИН**

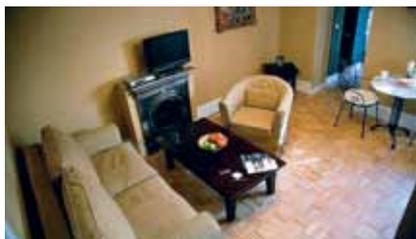
Продается объект в центре Берлина, в 2 мин. от Potsdamer Platz, пл. участка 1000 м², пл. здания 2800 м². Год постройки 1961/1962, недвижимость сдана на 100%, долгосрочные договора. Прибыль с аренды 445 000 в год, Цена: €8 990 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de


**ГЕРМАНИЯ. LOFT, Г. БЕРЛИН**

Предлагается фабричный этаж, перестроенный под LOFT в центре Берлина, между Rosa-Luxemburg-Platz и Alexander Platz. Площадь 118 м², дизайнерская кухня, сигнализация, собственный участок. Цена: €319 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de


**ГЕРМАНИЯ. ГОТОВЫЙ БИЗНЕС, Г. БЕРЛИН**

Продается готовый бизнес в Берлине. Здание в районе Шпандау, на острове КОЛК, в 2 минутах от туристического района АЛТ-ШПАНДАУ. Долгосрочный контракт по аренде. Прибыль с аренды в год: €48 000, Цена: €690 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de


**ЛИТВА. ПАЛАНГА, ПАШВЕНТУПИО,  
ЖК «БАЛТИЙСКАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ»**

Строится в районе Швянтои, в 10 мин. ходьбы от пляжей и соснового леса. На территории будут располагаться 4 коттеджа. Каждый рассчитан на 4 квартиры с отдельными входами. Квартиры от 31 до 120 м². Инфраструктура: детская площадка, банный комплекс с бильярдным залом, кафе с кинозалом. В шаговой доступности: супермаркет, медицинское учреждение, почта, кафе и рестораны с русскоговорящим персоналом. ЖК возводится с действующими строительными нормами Евросоюза по проекту литовского архитектора Саулюса Даниуса. К услугам собственников: управление имуществом, оплата счетов за коммунальные услуги, сдача в аренду, трансфер. Первый взнос от €3000

+7(916)745-73-15 Марина  
+7(926)853-63-39 Андрей  
tumarkina@list.ru  
www.balt-club.ru


**ФИНЛЯНДИЯ. ГУБЕРНИЯ ПИРКАНМАА  
ГОСТИНИЦА НА ПРОДАЖУ**

Продается гостиница. Парковая зона, близко к центру города. Здание 5475 м² + разрешение на 3025 м², 3 этажа, 83 номера, 5 саун, 2 ресторана, 8 конференц-залов, аренда 18637 м² до 2037 г. Оборот 2011 – €1,4 млн, Цена: €4 100 000

Reim Group  
русский/английский  
+7(921)932-22-35  
www.finrealestate.com


**ФИНЛЯНДИЯ. ОЗЕРО САЙМА,  
18 КМ ОТ ЛАППЕЕНРАНТА**

Продается земельный участок 5800 м² на берегу озера Сайма +право на строительство дома 300 м². Тихое место, отличная рыбалка и раки. Цена: €331 760

Reim Group  
русский/английский  
+7(921)932-22-35  
www.finrealestate.com


**ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,  
ОСТРОВ КАСКИСААРИ**

3-уровневые квартиры в трехквартирном доме на берегу, с видом на море, собственным пляжем и лодочным причалом. Гостиная с камином и кухней, 5 спален, сауна, гараж на 2 м/м. Остекленные террасы. Цена: от €3 085 636 до €3 241 580

Reim Group  
русский/английский  
+7(921)932-22-35  
www.finrealestate.com



# PRO REALTY

## 2012

Профессиональная награда в области недвижимости

Pro Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим специалистам и компаниям в области недвижимости, а также банкам, работающим в сфере ипотечного кредитования. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Заявки на участие принимаются до 1 февраля 2013.



[ProRealtyAwards.com](http://ProRealtyAwards.com)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР:



### 4 АПРЕЛЯ 2013



НОМИНАЦИИ:

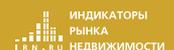
- ИПОТЕКА ГОДА
- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- САМЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ГОРОД ПОДМОСКОВЬЯ
- БЛОГЕР ГОДА
- СМИ ГОДА

ОРГАНИЗАТОРЫ:



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

газета.ru



Коммерсантъ FM93.6 радио новостей



МИР&ДОМ



ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



28-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ 2013

ОТ ЛИДЕРОВ

21-24 МАРТА

## ЯРМАКА 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
- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН, РАССЕЛЕНИЕ ОТ ВЕДУЩИХ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

## ЛУЧШИЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПОИСКОВАЯ СИСТЕМА



ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС ПРОФЕССИОНАЛОВ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ТВ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ТВ ПАРТНЕР

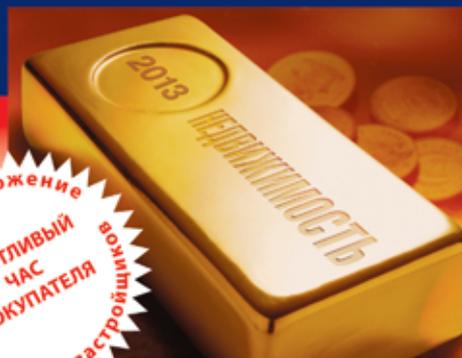


СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

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



Спецпредложение  
СЧАСТЛИВЫЙ ЧАС  
от компаний застройщиков

реклама

# GOLFEXPO

29 - 30 Марта 2013

ДЕСЯТАЯ ЮБИЛЕЙНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА GOLF EXPO 2013

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: ГОСТИНИЦА «РЭДИССОН СЛАВЯНСКАЯ» ПЛ.ЕВРОПЫ 2

WWW.GOLFEXPO.RU

ОРГАНИЗАТОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ОРИГИНАЛЬНОЕ ГОЛЬФ-ШОУ  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ГОСТЬ  
DAVID EDWARDS



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНОЕ  
ПЕЧАТНОЕ ИЗДАНИЕ

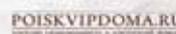
Golf Digest



ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МЕДИА-ПОДДЕРЖКА



11-я Международная выставка-форум

**ВСЯ 19-21 апреля**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**  
**МИРА** Москва, Крокус Экспо

www.pw-expo.ru



Организатор  
выставки:





# Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге

St.Petersburg International Property Show

Организаторы Международной Выставки Недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

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

Телефон организатора: +7 495 777-25-77

# 29-30 МАРТА 2013

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
ВК «Ленэкспо», павильон 4

[www.Spb.PropertyShow.ru](http://www.Spb.PropertyShow.ru)

## 18-я международная выставка

21 – 24 марта 2013 года

Москва, ВВЦ, павильон № 75



### ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ / HOLZHAUS



- Деревянные дома, дачи, бани, беседки
- Проекты и фундаменты деревянных домов
- Материалы для строительства и отделки
- Инженерное оборудование, очистные сооружения
- Печи, камины, дымоходы
- Декор и интерьер для дома и сада
- Оборудование и инструмент для строительства из дерева
- Геодезические земельные работы для строительства в загородной зоне
- Программное обеспечение для проектирования объектов строительства
- Системы безопасности и противопожарной защиты
- Земельные участки и коттеджные поселки
- Бассейны

NEW

Реклама

Организатор:



Соорганизатор:



При поддержке:



Под патронатом:



получите билет на сайте  
[www.holzhaus.ru](http://www.holzhaus.ru)

## 2-5 АПРЕЛЯ 2013

РОССИЯ. МОСКВА.  
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

 **BUILD EX**  
АРХИТЕКТУРА. СТРОИТЕЛЬСТВО. ДИЗАЙН. ИНТЕРЬЕР.

МЕЖДУНАРОДНАЯ  
СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА

ОРГАНИЗАТОРЫ:  **Крокус Экспо**  **MEDIA GLOBE**  
Международный выставочный центр выставки и журналы для профессионалов

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПАРТНЕРЫ:  **IMAG** fairs around the world  **MEDIA GLOBE** ITALIA содействие российских профессионалов

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР:  **Красивые дома**  
BEAUTIFUL HOUSES

Тел.: +7 (495) 961 22 62  
[www.buildex-expo.ru](http://www.buildex-expo.ru)  
e-mail: [buildex@mediaglobe.ru](mailto:buildex@mediaglobe.ru)



# КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний

# ПЖИ

КВАРТИРЫ  
С ОТДЕЛКОЙ



## ЖК «ЮЖНЫЙ»

г. Подольск, МО

- со свидетельством
- военная ипотека

[www.пжи-южный.рф](http://www.пжи-южный.рф)



ДОМ ПОСТРОЕН



ФЗ-214

## ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»

г. Подольск, МО

- рядом ж/д станция
- развитая инфраструктура

[www.пжи-рязановский.рф](http://www.пжи-рязановский.рф)



ВЫГОДНОЕ  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ФЗ-214



## ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»

п. Львовский, Подольский район, МО

- рядом ж/д станция
- материнский капитал

[www.пжи-львовский.рф](http://www.пжи-львовский.рф)



СКОРО В ПРОДАЖЕ



## ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»

г. Серпухов, МО

- охраняемая территория
- рядом пруд

[www.пжи-жемчужина.рф](http://www.пжи-жемчужина.рф)



ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:



495 926-22-61

[www.pgi.su](http://www.pgi.su)

**БУТОВО ПАРК·2**

# КВАРТИРЫ



*...волшебные виды,  
выгодная цена!*



корпус

**8**

корпус

**32**



ОАО "Сбербанк России". Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1482 от 30.08.2010г. +7(495) 500-5550 www.sberbank.ru. Реклама.



Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru). Застройщик "ООО СТРАЙП+". Уступка от участника долевого строительства ООО "Гэлакси Инвест".

**\* подвезем  
от метро  
и обратно**

**/495/ 223 8900**

**www.2238900.ru**

\* мобильный офис продаж забирает бесплатно от М «Бульвар Дмитрия Донского» и доставляет клиентов к офисам продаж «Бутово Парк» и «Бутово Парк 2»